

Aprobat inicialment per Junta de Govern Local
en sessió de data 25 de juny de 2026
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,



Carrer de l'Olivera, núm. 16. 25199 LLEIDA
T. 973 982 431 - 618 303 817
arku3@arku3.com - www.arku3.com

PLA DE MILLORA URBANA

DE LES PARCEL·LES DEL PASSEIG DE L'ONZE DE SETEMBRE, NÚM. 55-59

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

Situació:

Passeig de l'Onze de Setembre, núm. 55-59
LLEIDA

Promotor:

AQUICEL S.L.

Redactor:

ARKU 3 URBAN, SLP

CONTINGUT

Els documents que integren el present **PLA DE MILLORA URBANA** de les parcel·les del Passeig de l'Onze de Setembre, núm. 55-59 al municipi de Lleida, per a la implantació d'un edifici aïllat amb ús comercial, tenen el següent contingut:

ÍNDEX

DOCUMENTACIÓ ESCRITA	5
1. MEMÒRIA INFORMATIVA	7
1.1 Antecedents i objecte del document	9
1.2 Emplaçament de l'actuació i estat de l'entorn	10
1.3 Estructura de la propietat	12
1.4 Planejament vigent	16
1.4.1 Pla General de Lleida	16
1.4.2 Paràmetres urbanístics de l'àmbit del PMU	18
1.5 Marc legal aplicable	20
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	21
2.1 Descripció de la proposta	23
2.2 Justificació i compliment del marc legal aplicable	29
2.2.1 Fonaments jurídics per la formulació del Pla de Millora Urbana	29
2.2.2 Planejament municipal	31
2.3 Justificació d'Estudis complementaris	39
2.3.1 Justificació de l'Estudi de Mobilitat	39
2.3.2 Avaluació Ambiental	40
2.3.3 Urbanització	43
2.3.4 Justificació de servituds aeronàutiques	50
2.3.5 Justificació de la no necessitat de reserva d'habitatge de protecció pública ni de la redacció de memòria social	51
2.4 Justificació de la conveniència del Pla de Millora Urbana	52
3. NORMATIVA URBANÍSTICA	53
3.1 Normativa urbanística del Pla de Millora Urbana	55
3.1.1 Disposicions generals	55
3.1.2 Disposicions d'ordenació	57
4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. PLA D'ETAPES.	59
4.1 Informe de sostenibilitat econòmica	61
4.2 Pla d'etapes	65

DOCUMENTACIÓ ANNEXA

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRENSIU

ANNEX 2 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- I.1** Situació
- I.2** Ortofotomapa
- I.3** Topografia
- I.4** Planejament vigent
- I.5a** Estructura de la propietat actual
- I.5b** Estructura de la propietat resultant

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1a** Ordenació normativa (*Proposta 1*)
- O.1b** Proposta d'ordenació: justificació urbanística (*Proposta 1*)
- O.1c** Projecte orientatiu (*Proposta 1*)
- O.1d** Alçats generals orientatius (*Proposta 1*)
- O.1e** Façanes detall orientatives (*Proposta 1*)
- O.1f** Imatges orientatives proposta (*Proposta 1*)
- O.1g** Imatges orientatives proposta entorn (*Proposta 1*)
- O.2a** Ordenació normativa (*Proposta 2*)
- O.2b** Proposta d'ordenació: justificació urbanística (*Proposta 2*)
- O.2c** Projecte orientatiu (*Proposta 2*)
- O.2d** Alçats generals orientatius (*Proposta 2*)
- O.2e** Façanes detall orientatives (*Proposta 2*)
- O.2f** Imatges orientatives proposta (*Proposta 2*)
- O.2g** Imatges orientatives proposta entorn (*Proposta 2*)
- O.3a** Urbanització exterior àmbit general
- O.3b i O.3c** Urbanització exterior detall
- O.4** Integració amb l'entorn
- O.5a** Proposta d'aparcament orientativa
- O.5B** Imatges orientatives d'aparcament
- O.6a i O.6b** Servituds aeronàutiques

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1 Antecedents i objecte del document

L'aprovació del Decret llei 1/2009 sobre equipaments comercials va obligar l'Ajuntament de Lleida a modificar el Pla General de Lleida (PGL) per adaptar la regulació comercial a la nova normativa. Aquesta modificació defineix la Trama Urbana Consolidada (TUC), actualitza l'article 88 del PGL sobre la definició i classificació dels usos comercials, i introdueix noves categories d'establiments al Quadre d'usos de l'Annex 2, especificant la seva compatibilitat segons zones.

En la zona d'habitatge unifamiliar tipus 1 (clau 5B), on se situa l'àmbit del PMU, s'admeten establiments comercials petits, mitjans, grans i territorials dins la TUC, sempre que es redacti un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) i s'aprovi un Pla de Millora Urbana.

El present Pla de Millora Urbana (PMU) d'ordenació volumètrica té com a objecte la redacció dels documents necessaris per permetre la implantació d'un edifici aïllat amb ús comercial, situat a les parcel·les del Passeig de l'Onze de Setembre, núm. 55-59 al municipi de Lleida.

D'acord amb el que s'ha indicat prèviament, aquest Pla de Millora Urbana es redacta amb la voluntat de permetre la implantació d'una nova edificació amb finalitat comercial respectant l'article 172 del Pla General de Lleida, Zona d'habitatge unifamiliar tipus1- Clau 5B, clau vigent a l'àmbit que ens ocupa, i condicionat al Annex 2 quadre general d'usos. També es redacta per incorporar a la seva tramitació el corresponent EAMG.

En resum, el present Pla de Millora Urbana té com a **objectiu**:

- 1- Permetre la implantació d'una nova edificació comercial definint la seva ordenació volumètrica, d'acord amb les determinacions del PGL.
- 2- Mitjançant la implantació proposada, permetre la complexió de la trama urbana, la urbanització i la correcta mobilitat a la zona.

1.2 Emplaçament de l'actuació i estat de l'entorn

L'àmbit del Pla de Millora Urbana on es preveu la implantació, es troba situat al nord-oest de la zona urbana consolidada al municipi de Lleida, limitat per dos eixos estructuradors principals de la ciutat: l'Avinguda de l'Alcalde Rovira Roure i el Passeig de l'Onze de Setembre. Aquesta localització ofereix bones possibilitats d'accés i comunicacions per a la futura activitat comercial.



Ortofotomapa àmbit PMU

La situació de la proposta correspon a una finca que abasta tres parcel·les cadastrals a agrupar.

Els vials que envolten l'àmbit tenen perfectament definides la calçada i la vorera.

L'acabat de les voreres que envolten l'àmbit és diferent segons els vials:

- Al Passeig de l'Onze de Setembre l'acabat de la vorera és de sauló, amb els corresponents escocells i arbres, formant un conjunt ja consolidat. Es troba un carril bici en la calçada.
- A l'Avinguda de l'Alcalde Rovira Roure es troba l'espai de vial que s'urbanitzarà com a espai lliure. L'acabat de la vorera és de pavimentació amb panots, amb els corresponents escocells i arbres.
- Al Carrer de Samuel Gili i Gaia serà necessari el canvi de secció actual a plataforma única per garantir l'accessibilitat i el pas dels camions. A més, es realitzaran altres intervencions com la reducció de la illeta, la re asfaltat i la senyalització horitzontal i vertical per al trasllat de l'estacionament a la banda oposada del vial.

Topogràficament l'àmbit presenta un lleuger desnivell, amb una diferència de cota topogràfica d'uns 2,45 m. d'alçada, entre la cota més baixa a l'extrem vora el sistema viari a l'Avinguda de l'Alcalde Rovira Roure (+170,91 m) i el punt més alt al Passeig de l'Onze de Setembre (+173,36 m), amb una pendent constant del 3% en la secció en direcció de sud-est a nord-oest.

Actualment, les parcel·les es troben sense edificar.

S'adjunten unes fotografies de les diverses zones:



Passeig de l'Onze de Setembre



Avinguda de l'Alcalde Rovira Roure

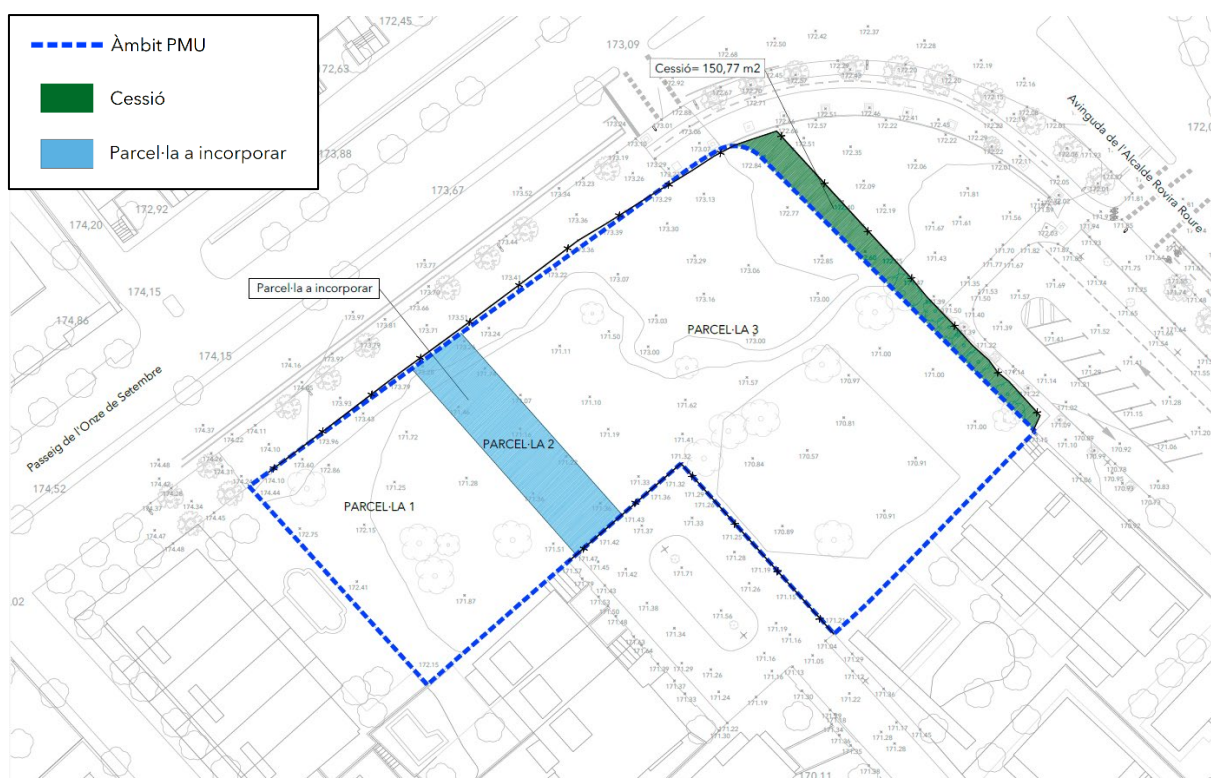


Carrer Samuel Gili i Gaya

1.3 Estructura de la propietat

L'àmbit que configura el present Pla de Millora Urbana està format per tres parcel·les cadastrals, amb una superfície total de 3.639,88m².

Pel que fa a l'estructura actual de la propietat, resta pendent la cessió d'una franja de terrenys destinada a sistema viari (avinguda de l'Alcalde Rovira Roure), així com la incorporació de la parcel·la sobrerera (1307601CG0110G0001SP), propietat de l'Ajuntament de Lleida i que actualment està en procés d'adquisició per part d'AQUICEL SL.



Estructura de la propietat actual de l'àmbit PMU

[illegible]

Estructura de la propietat resultant de l'àmbit PMU

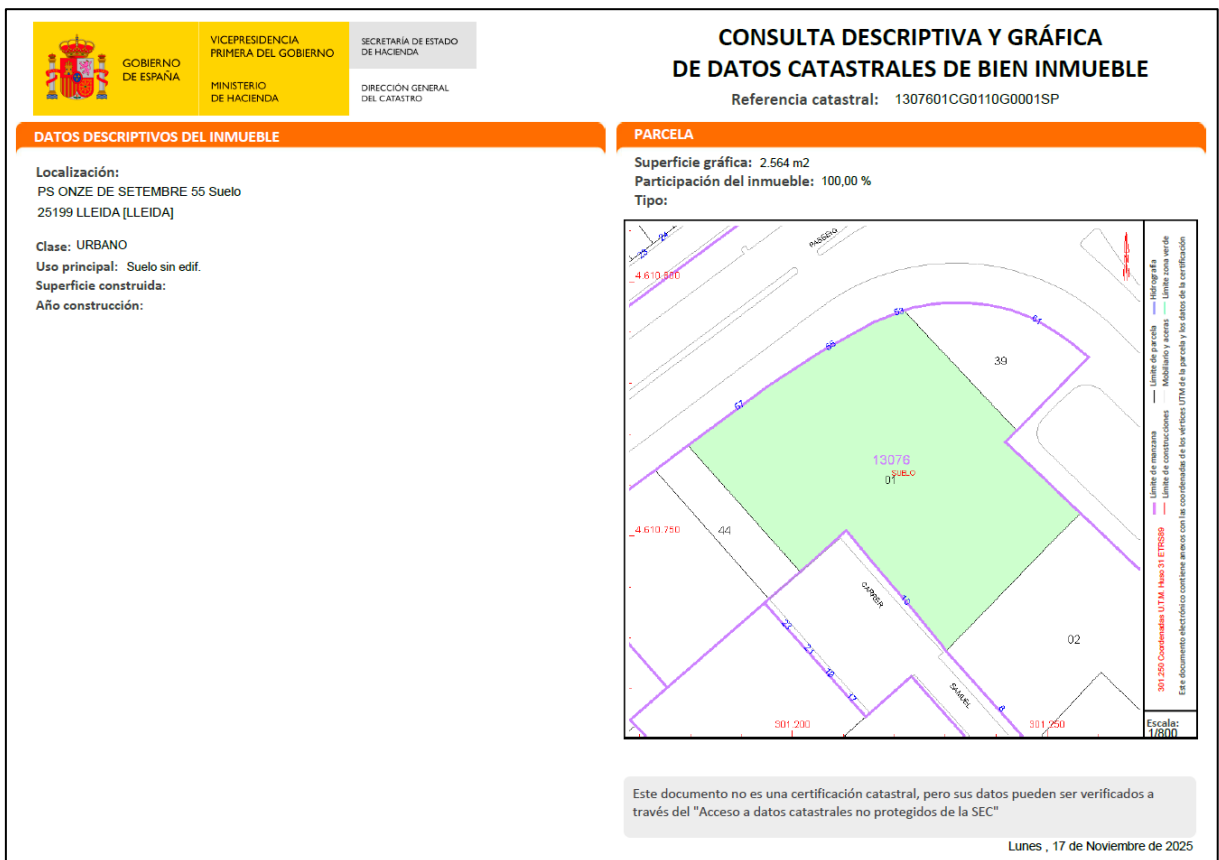
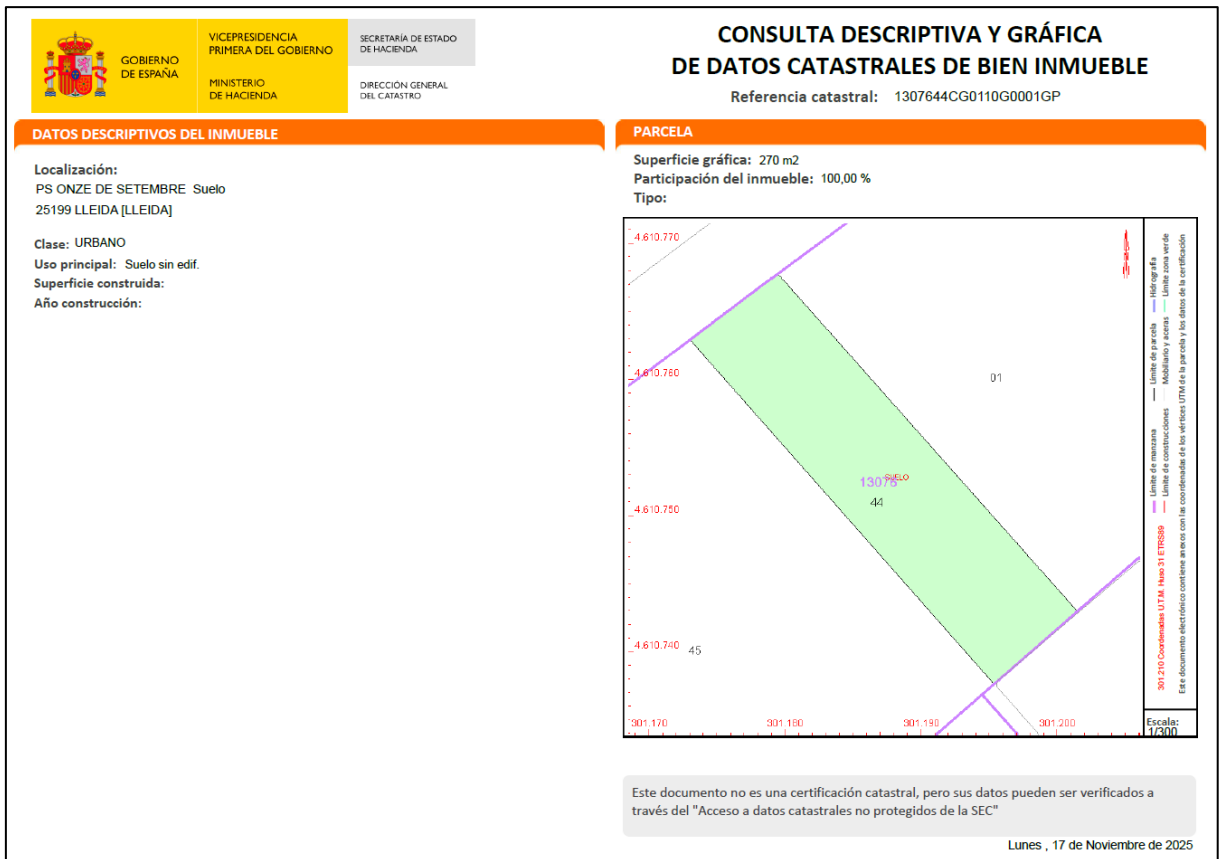
ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT				
Parcel·la	Propietari	Referència cadastral	Superfície topogràfica	%
1	AQUICEL S.L.	1307645CG0110G0001QP	905,46 m²s	24,88%
2		1307644CG0110G0001GP *en procés d'adquisició	263,63 m²s	7,24%
3		1307601CG0110G0001SP	2.470,79 m²s	67,88%
TOTAL ÀMBIT PMU			3.639,88 m²s	100,00%

S'adjunta a continuació la informació general del Cadastre i les fitxes cadastrals de les parcel·les on s'emmarca la futura intervenció.

S'aporten les fitxes amb les referències cadastrals següents:

- Passeig de l'Onze de Setembre, núm. 59: 1307645CG0110G0001QP
- Passeig de l'Onze de Setembre, s/n: 1307644CG0110G0001GP
- Passeig de l'Onze de Setembre, núm. 55: 1307601CG0110G0001SP





1.4 Planejament vigent

1.4.1 Pla General de Lleida

El planejament vigent al terme municipal de Lleida és el Pla de Lleida Municipal d'Ordenació Urbana i Territorial, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 23 de desembre de 1998, i publicat al DOGC núm. 2895 el 25 de maig de 1999.

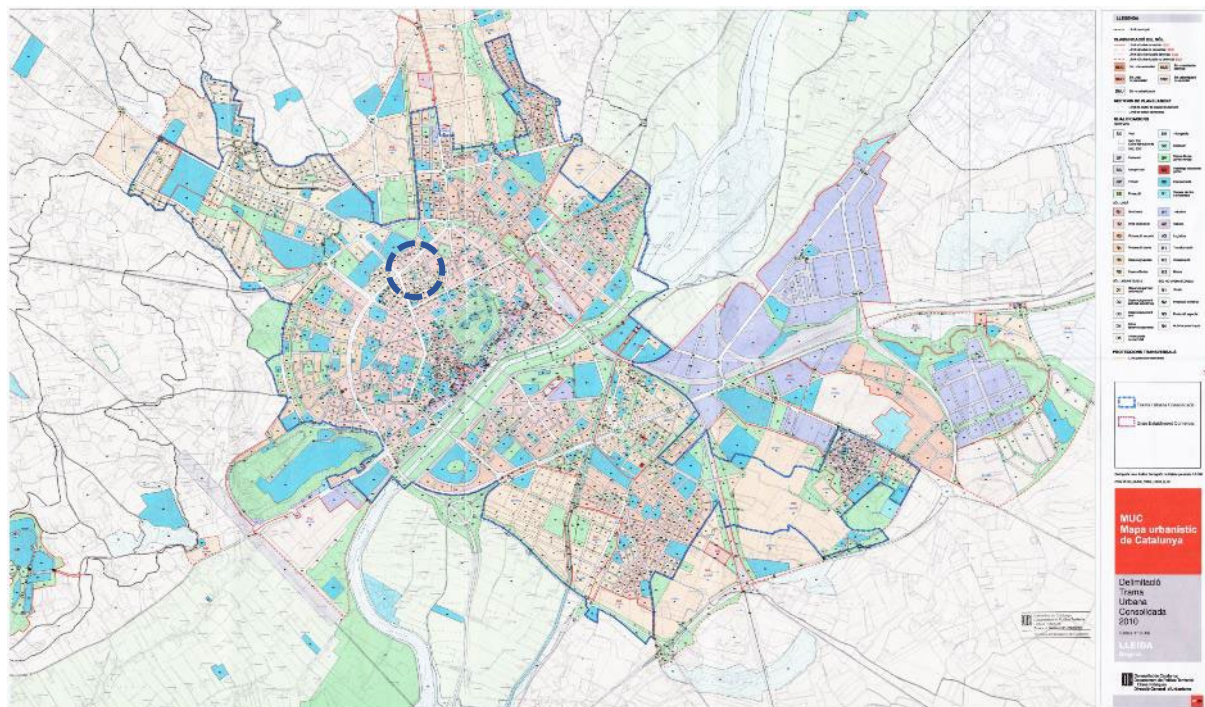
Posteriorment, es va tramitar el Text Refós del Pla General de Lleida 1995-2015 aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 16 de gener de 2003, i publicat al DOGC núm. 3924 de data 14 de juliol de 2003.

Segons aquest planejament, les parcel·les que conformen l'àmbit d'actuació estan classificades com a sòl urbà consolidat i qualificades com a Clau 5B - Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1.

La Modificació puntual del Pla General de Lleida, en relació amb la regulació de l'ús comercial, permet aquest ús en la Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, clau 5B, tal com s'estableix en el seu quadre d'usos de l'Annex 2, qualificació corresponent a l'àmbit objecte d'aquest Pla de Millora Urbana. S'admeten, a més dels petits establiments comercials, els establiments comercials mitjans, grans i territorials que es situïn dins de la trama urbana consolidada. Aquesta admissió està condicionada a la redacció d'un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EMAG), per tal de preveure i corregir possibles problemes circulatoris i d'aparcament, així com a la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU), que permeti desenvolupar l'ordenació urbanística de l'àmbit i determinar i justificar els compliment dels paràmetres corresponents.

Posteriorment al tràmit, aprovació i publicació del PMU, es podria donar curs a la corresponent sol·licitud de Llicència d'obres i execució, donant compliment al que disposaria el mateix PMU.

La futura implantació comercial dins la parcel·la, queda inclosa dins la trama de la Trama urbana consolidada (TUC), segons la referència del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC).



Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC) d'Urbanització de Trama Urbana Consolidada (TUC) general



Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC) d'Urbanització de Trama Urbana Consolidada (TUC) detall

1.4.2 Paràmetres urbanístics de l'àmbit del PMU

En paràmetres urbanístics, l'estudi es resol seguint les directrius de:

- Pla General de Lleida Municipal d'Ordenació Urbana i Territorial 1995-2015, més concretament, el Text Refós - octubre 2001, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en data de 16 de gener de 2003.

El Pla General de Lleida, classifica i qualifica l'àmbit d'implantació objecte d'aquest estudi, com a:

- Classificació del sòl: Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1 - Clau 5B

A continuació, es transcriu l'article 172 del PGL que regula la clau 5B:

Art. 172 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1 - Clau 5B

1. Definició de la zona

Compren les àrees d'habitatges normalment aïllats, però també combinats amb edificacions en filera.

2. Objectius generals

Establir unes condicions d'edificació més confortables de cara al futur de les zones de referència, especialment pel que respecta a la superfície de les parcel·les.

3. Determinacions de l'ordenació

Aquesta zona s'ordena mitjançant les determinacions del present article.

4. Determinacions de l'edificació

4.1.- Es fixa el tipus d'edificació aïllada i/o en filera per habitatge unifamiliar. També es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa en 0,80 m²t/m²s.

4.3.- La parcel·la mínima es fixa en 400 m² i el front mínim en 10 metres.

4.4.- L'ocupació màxima per a l'edifici principal serà del 30 %. La segona planta podrà ocupar una superfície igual al 25 % de la corresponent a la planta baixa. L'ocupació per l'edificació secundària no pot o superar el 10% de la parcel·la. La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació es considera subjecta de manera permanent a l'ús d'espai lliure privat i no pot ésser parcel·lada ni venuda amb independència de la resta del solar o parcel·la. Es permet adossar l'edificació principal amb la secundària.

4.5.- Les edificacions s'hauran de separar 3 mts. del front al vial i 2 mts. de la resta de l'indret.

4.6.- L'alçada màxima serà la corresponent a planta baixa i dues plantes pis (una planta pis, més una segona a mena d'àtic . 25%) en l'Art. 44 d'aquestes Normes.

4.7.- En el supòsit de parcel·les l'existència de les quals com a unitats independents, fos anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla i es pugui acreditar mitjançant registre i que no s'adaptin a les condicions fixades en el número 4.3. se'ns permetrà l'edificació en forma aparellada, amb una ocupació indiferenciada del 40% màxim de la parcel·la, tot o mantenint, en tot cas, la separació establerta per al front del vial i pels l'indrets.

4.8.- Tanmateix, prèvia redacció d'un Estudi de Detall, es permet l'edificació de vivenda aparellada i en filera, respectant el sostre màxim (resultant de l'aplicació de l'IEN de 0,80 m²t/m²s), i les condicions d'edificació dels apartats 4.5 i 4.6. El nombre màxim de vivendes no superarà el resultat de dividir la superfície total de la parcel·la per 400 m² de sòl.

4.9.- L'aparcament vinculat a l'habitatge segons l'Art. 119 i annex 4 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús

L'ús general és el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles, segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

S'adjunta el quadre d'usos de l'Annex 2, segons el Pla General de Lleida vigent:

ANNEX 2	USOS	1H	1C	1R	2R	2E	2F	3A	3B	3C	4A	4B	4C	4D	4E	5A	5B
1. Residencial																	
1.1. Habitatge unifamiliar.		P	P	P	P	P	P	P	G	P	G	P	P	P	G	G	G
1.2. Habitatge plurifamiliar.		G	G	G	G	G	G	G	P	G	I	G	G	G	I	I	I
1.3. Habitatge rural.		I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
1.4. Residencial especial.		P	P	P	P	P	P	P	P	P	I	I	I	I	I	P	P
1.5. Residencial mòbil		I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
2. Comercial																	
2.1. Petits establiments comercials		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
2.2. Mitjans establiments comercials		C9	C9	C9	C7	C7	C7	C7	C9	C7	I	C7	C7	C7	I	C9	C9
2.3. Grans establiments comercials		C9	C9	C9	C8	C8	C8	C8	C9	C8	I	C8	C8	C8	I	C9	C9
2.4. Grans establiments com. territorials		C9	C9	C9	C8	C8	C8	C8	C9	C8	I	C8	C8	C8	I	C9	C9
2.5. Establiments comercials singulars		C10	C10	C10	P	P	P	P	C10	P	I	P	P	P	I	C10	C10

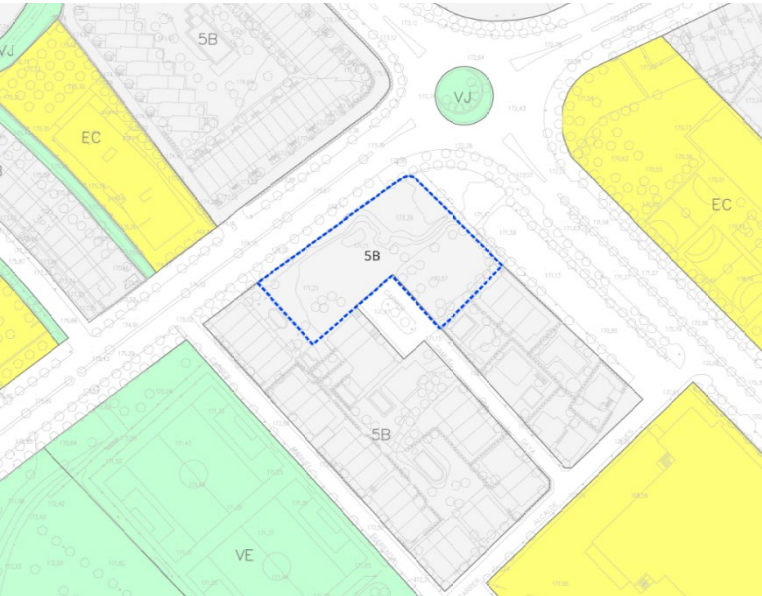
C1	Segons condicions de l'Annex 8 del Pla General	C13	Admès quan el nivell d'incidència >2, tamany <1000 m2 i reserva d'aparcament corresponent a 1 plaça/50 m2
C2	Segons condicions de l'ordenança del Centre Històric (1H=1.1, 1C=1.2, 1R=1.4)	C14	Admès quan nivell d'incidència >=2, tamany <2500 m2, en la modalitat de mercats i comerç, construcció, automòbils i mobles
C3	Admès en la modalitat de mercat	C15	Admès quan nivell d'incidència >=2 i tamany <2500 m2
C4	Admès quan el nivell d'incidència igual a 2, superfície <100 m2,	C16	Admès quan nivell d'incidència >2 en la modalitat de tanatoris
C5	Admès quan el nivell d'incidència >=2	C17	Admès quan nivell d'incidència =2 i vinculat als habitatges
C6	Admès quan el nivell d'incidència >=2, la superfície <500 m2 i reserva d'aparcament corresponent a 1 plaça/150 m2	C18	Segons pla parcial i disposicions de zona 7A
C7	Admès dins de la TUC (Trama Urbana Consolidada)	C19	Admès en la modalitat de magatzem destinat a maquinària agrícola
C8	Admès dins de la TUC (Trama Urbana Consolidada) i amb EAMG (Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada)	C20	Admès en la modalitat de deixalleries
C9	Admès dins de la TUC, amb EAMG i amb tràmit de PMU (Pla de Millora Urbana)	C21	Excepte esconxadors
C10	Admès en la categoria de Petit Establiment Comercial	C22	Admès 1 habitatge/instal·lació quan la superfície total >2500 m2
C11	Admès vinculat a l'activitat productiva principal	C23	Admès si l'ús és existent abans de l'aprovació definitiva del Pla parcial del sector o en parcel·la d'ús exclusiu de més de 1000 m2
C12	Dins de la TUC o en la situació d'excepcionalitat de l'art. 9 de la Llei 1/2009, aquest ús es considera el principal (G)	C24	mantenint les condicions d'edificació de la zona

L'US RECREATIU I DE RESTAURACIÓ, ESTACIONS DE SERVEI I APARCAMENTS ESTAN REGULATS ESPECÍFICAMENT A L'ANNEX 4.5 I 6 DEL PLA GENERAL
ELS USOS MEDIAMBIENTALS AFECTEN AL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES, PARCS I ESPAIS NATURALS AIXÍ COM A LES ZONES DEL SOL RURAL

Condicions C9 i C10:

C9	Admès dins de la TUC, amb EAMG i amb tràmit de PMU (Pla de Millora Urbana)
C10	Admès en la categoria de Petit Establiment Comercial

A continuació s'adjunta el quadre amb els paràmetres de la Clau 5B, referent a l'àmbit del Pla de Millora Urbana:

	PLANEJAMENT VIGENT	
	Superfície Clau 5B	3.639,88 m²s
	I.E.N	0,80 m²st/m²s
	Sostre màxim	2.911,90 m²st
	% Ocupació	30% + 10%
	Ocupació màxima	1.455,95 m²s
	Límits de parcel·la	front al vial: 3m resta de l'indars: 2 m
	A.R.M.	11,20 m

Pla General de Lleida- Classificació del sòl- Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1 - Clau 5B

1.5 Marc legal aplicable

El present Pla de Millora Urbana s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Text Refós del Pla General de Lleida 1995-2015 aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 16 de gener de 2003, i publicat al DOGC núm. 3924 de data 14 de juliol de 2003. (PGL).
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).
- 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.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- La resta de normativa sectorial que li sigui d'aplicació.

En relació a l'Ordenació d'Equipaments Comercials, el PMU es redacta també d'acord amb:

- El Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'Ordenació d'Equipaments Comercials, publicat al DOGC el 28 de desembre de 2009, que actualitza el marc regulador del comerç a Catalunya.
- El Decret 378/2006, de 10 d'octubre, que desplega la Llei 18/2005 d'Equipaments Comercials i que continua vigent.
- L'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla General de Lleida en matèria d'ús comercial (resolució del 21 de desembre de 2010, publicada al DOGC núm. 5817 de 14 de febrer de 2011).
- La definició de la Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi de Lleida, aprovada per resolució del Director General d'Urbanisme publicada al DOGC núm. 5737 de 19 d'octubre de 2010.

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 Descripció de la proposta

En el present Pla de Millora Urbana es proposa la implantació d'un edifici aïllat destinat a ús comercial, amb espais exteriors per a accessos i un gran aparcament de vehicles, en aplicació del que determina el Planejament General de Lleida.

A partir de la proposta d'implantació de l'edificació, té lloc la urbanització de la resta dels espais lliures vinculats directament a la parcel·la i els derivats de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG).

El Pla de Millora Urbana conté dues alternatives d'ordenació volumètrica dins de l'àmbit, que responen a diferents opcions d'implantació de l'edificació, totes dues d'acord amb els paràmetres urbanístics establerts per la clau 5B i amb plena coherència amb la tipologia i l'estructura del teixit urbà existent.

La primera proposta planteja una edificació amb dues zones diferenciades: una part d'una sola planta i una altra de dues plantes, sense arribar a esgotar l'Envolupant Màxima de l'Edificació. Aquesta opció aposta per una volumetria més esglaonada i adaptada a la morfologia de l'entorn, amb una menor presència visual i una millor transició entre els edificis residencials propers de baixa alçada.

La segona proposta, en canvi, desenvolupa el conjunt amb una ocupació màxima del sostre edificable permès, adoptant una edificació en dues plantes a tota la seva extensió. Aquesta alternativa permet optimitzar el potencial edificatori de la parcel·la, garantint alhora la integració formal dins del gàlib permès per la normativa i els paràmetres pel planejament vigent.

En ambdós casos, les propostes s'integren adequadament en el conjunt urbà de referència, tant des del punt de vista formal com funcional, assegurant la coherència amb el caràcter residencial predominant de l'àmbit i la compatibilitat amb la seva condició d'àrea de transició entre la trama d'habitatge unifamiliar i els eixos comercials propers. Les solucions plantejades com a edificació aïllada, respecten les alineacions, alçàries, enretirades i separacions dels límits establerts, garantint una correcta relació amb l'espai públic i amb les parcel·les i edificacions amb que es limita.

Actualment les tres parcel·les que configuren els àmbits del present Pla de Millora Urbana es troben sense edificació.

Proposta 1

A continuació s'adjunta el quadre amb els paràmetres de la Clau 5B, referent a l'àmbit del Pla de Millora Urbana de la Proposta 1:

PLA DE MILLORA URBANA			
	PGL	PROPOSTA 1	Diferència sostre
Superfície Clau 5B	3.639,88 m²s	3.639,88 m²s	
Sostre màxim	2.911,90 m²st	1.676,95 m²st	-1.234,95 m²st
Sostre P. Baixa	- - -	1.455,95 m²	
Sostre P. Primera	- - -	221,00 m²	
Ocupació màxima	1.455,95 m²s	1.455,95 m²s	
A.R.M.	11,20 m	11,20 m	
Nº plantes	3P	2P	

Com es pot observar al quadre anterior, l'estat actual de la proposta 1 encara permet certs marges de creixement pel que fa a l'edificabilitat i l'ocupació, ja que l'actual edificació no esgota els paràmetres permesos. L'edificació proposada respecta la separació a límits de parcel·la.

Compleix amb els paràmetres d'alçada reguladora màxima (ARM) i nombre màxim de plantes de la Clau 5B que indica un màxim de 3 plantes. En la proposta 1 el nombre màxim passa a ser de 2 plantes: es manté en 1 planta en la zona de la sala de vendes i en 2 plantes la resta d'espais, sense arribar a assolir l'Envolupant Màxima de l'Edificació permesa.

Àmbit PMU

Gàlib edificatori

Passeig de l'Orza de Setembre

Vial d'accés a l'edificació

Carrer Samuel Gil i Gaya

Avinguda de l'Alcalde Riera Roure

0P

1P

2P

Elevations: 173.95, 173.50, 172.90, 3.00, 2.00, 1.00

Technical drawing of a building facade showing a cross-section. The drawing includes the following dimensions and labels:

- Overall height:** 11,20 (indicated on both sides with a red dashed line and the label "ARM 2P").
- Ground level:** 172,00 (indicated by a red triangle).
- Roof level:** 180,55 (indicated by a red triangle).
- Internal floor level:** 176,20 (indicated by a red triangle).
- Foundation level:** 171,30 (indicated by a red triangle).
- Labels:** "line parapet" is written vertically on both sides of the facade.

25

Proposta 2

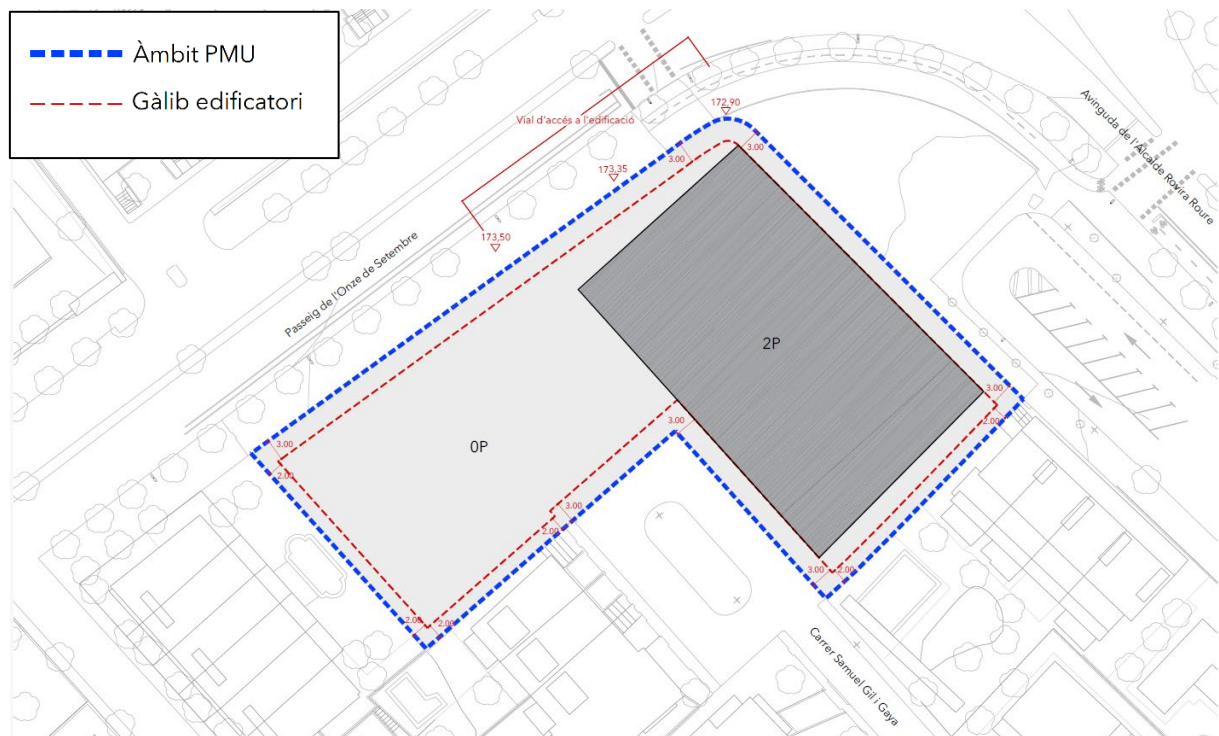
Tot seguit, s'adjunta el quadre amb els paràmetres de la Clau 5B, referent a l'àmbit del Pla de Millora Urbana de la Proposta 2:

PLA DE MILLORA URBANA			
	PGL	PROPOSTA 2	Diferència sostre
Superfície Clau 5B	3.639,88 m²s	3.639,88 m²s	
Sostre màxim	2.911,90 m²st	2.911,90 m²st	0,00 m ² st
Sostre P. Baixa	- - -	1.455,95 m ²	
Sostre P. Primera	- - -	1.455,95 m ²	
Ocupació màxima	1.455,95 m²s	1.455,95 m²s	
A.R.M.	11,20 m	11,20 m	
Nº plantes	3P	2P	

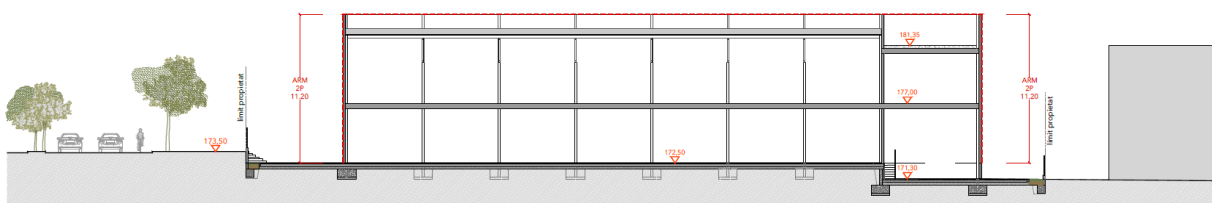
Segons el quadre anterior, l'estat actual de la proposta 2 compleix amb els màxims d'edificabilitat i l'ocupació, i respecta la separació a límits de parcel·la.

Compleix amb els paràmetres d'alçada reguladora màxima (ARM) i nombre màxim de plantes de la Clau 5B que indica un màxim de 3 plantes. En la proposta 2 el nombre màxim passa a ser de 2 plantes: es manté en 2 plantes, assolint l'Envolupant Màxima de l'Edificació permesa.

En la **proposta 2** es segueix el següent plantejament per ús comercial, permesos en la Clau 5B per la redacció del present PMU:



Ordenació normativa Proposta 2



Secció Proposta 2

Per una millor comprensió de les dues propostes, s'ha inclòs en el present PMU els plànols del projecte. És important destacar que aquests plànols han estat incorporats a mode orientatiu i no tenen cap mena de vinculació normativa.

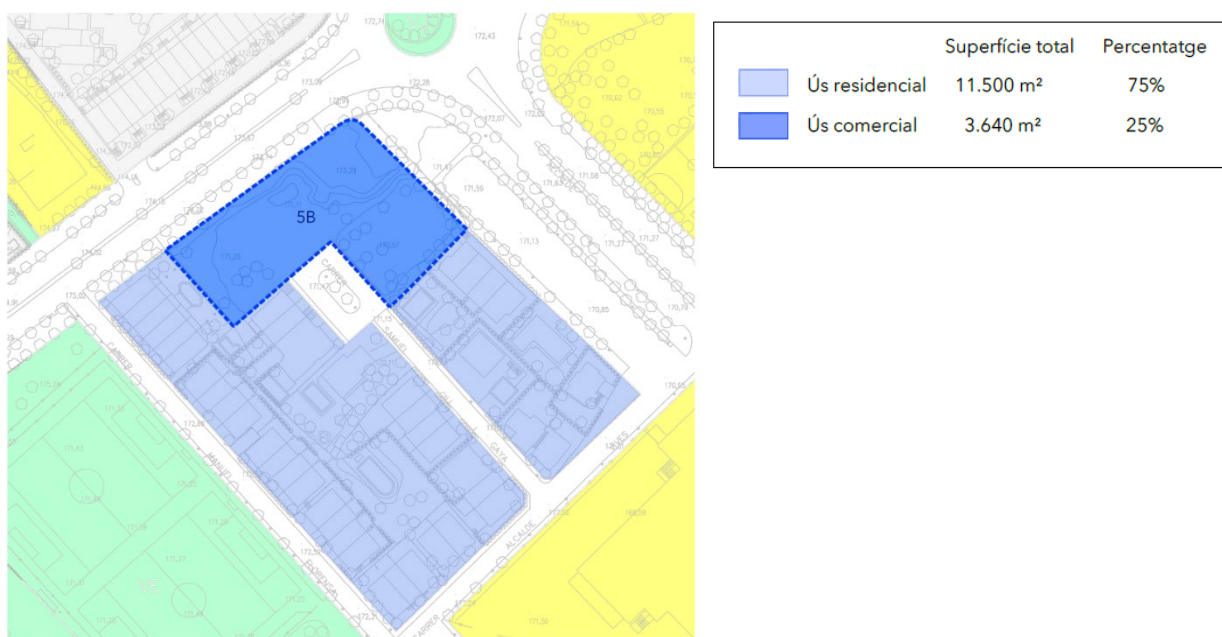
Integració amb l'entorn

La proposta per les dues alternatives és adequada perquè millora la connexió amb la trama urbana consolidada, així com el funcionament de la zona, i reforça la continuïtat urbana. La posició estratègica de l'illa, envoltada d'equipaments i situada en la confluència d'eixos importants, la fa idònia per acollir activitats compatibles amb el context.

El PMU permet impulsar activitat econòmica i generar una ordenació coherent amb espais enjardinats, contribuint a la cohesió i al desenvolupament equilibrat del sector.

L'entorn presenta una gran diversitat tipològica i d'usos: habitatge unifamiliar i plurifamiliar, equipaments, hospitals, institut i zona esportiva; i el seu emplaçament, en la confluència de diversos eixos urbans importants, reforça el paper de l'illa com a nucli de serveis, integrant-se amb les preexistències del sector.

La solució és coherent amb la tipologia de la clau 5B, respectant els paràmetres d'edificabilitat, ocupació i separacions. Per la superfície que ocupa la parcel·la objecte del PMU en referència a la total superfície de l'illa en que es troba, en justifica que pel conjunt de l'edificació de tota la illa, es manté l'ús residencial (ús general establert per la clau) com a predominant en superar amb molt més del 50% sobre el sostre comercial que es planteja amb la proposta del PMU.



Usos en el conjunt edificatori de l'illa

2.2 Justificació i compliment del marc legal aplicable

2.2.1 Fonaments jurídics per la formulació del Pla de Millora Urbana

El present document, com ja s'ha exposat, es formula a partir del requeriment establert en l'Annex 2 *Quadre general d'usos* del PGL, on s'estableix que per a la implantació d'un establiment comercial s'ha de tramitar una Pla de Millora Urbana (PMU).

Els fonaments legals que emparen la seva redacció i tramitació són l'article 70 del TRLUC i l'article 90 del RLUC.

Article 70. Plans de millora urbana (TRLUC)

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

a) *En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.*

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

(...)

4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

(...)

6. Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

7. S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

8. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general."

"Article 90. Finalitats i determinacions dels plans de millora urbana (RLUC)

90.1 Els plans de millora urbana en sòl urbà consolidat poden tenir per objecte completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, o altres finalitats anàlogues.

(...)

90.3 Els plans de millora urbana estableixen l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, mitjançant les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat d'entre les regulades, per als plans parcials urbanístics, en els articles 80 a 83 d'aquest Reglament, amb l'excepció prevista a l'article 68.7 de la Llei d'urbanisme. A més, i d'acord amb les seves finalitats, han de contemplar les actuacions necessàries, segons correspongui, en relació amb la rehabilitació de l'edificació existent, la seva substitució, la creació de nous sistemes

urbanístics, l'erradicació dels usos que es preveu transformar i les actuacions per a l'execució de l'obra urbanitzadora i el seu finançament.

(...)

90.5 Als efectes del què estableix l'article 68.4 de la Llei d'urbanisme, en el cas d'operacions de millora urbana no previstes en el planejament urbanístic general correspon al propi pla de millora urbana la delimitació del seu àmbit. No hi ha alteració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques si el pla de millora urbana manté els usos principals i l'edificabilitat bruta establerts en el planejament general i determina unes càrregues de cessió de sòl i d'urbanització equivalents a les derivades del planejament general; i no hi ha alteració de l'estructura fonamental del planejament general si el pla de millora urbana manté la destinació a sistemes dels terrenys qualificats com a sistemes urbanístics generals pel planejament urbanístic general, sens perjudici que pugui modificar el seu nivell de servei o introduir ajustos en llur delimitació que no alterin substancialment llur funcionalitat, superfície o localització en l'àmbit territorial."

L'objecte del present PMU s'ajusta a les finalitats expressades en els articles anteriors referents al sòl urbà consolidat, concretament d'acord amb el punt b) de l'apartat 1 d'aquest article, en el sentit que els plans de millora urbana tenen per finalitat completar o acabar la urbanització i regular la composició volumètrica i de façanes.

En relació als supòsits establerts en l'apartat 4 de l'article 70 del TRLUC, no es requereix de la tramitació d'una modificació del planejament degut a que no hi ha alteració dels aprofitaments i de les càrregues urbanístiques, ni alteració de l'estructura fonamental del planejament general. Per tant, el present PMU no planteja cap tipus d'actuació que comporti la creació de nous sistemes, ni la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

Pel que fa a la documentació, el PMU inclou les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, d'acord amb el que estableix l'article 70.87 del TLUC, degudament justificades i desenvolupades en aquest document.

2.2.2 Planejament municipal

El present Pla de Millora Urbana es redacta en compliment amb el Pla General de Lleida en quan a paràmetres d'edificació, a l'apartat 5, corresponents als paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la:

Apartat 5 - Paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la

(...)

Art. 73 Definició de plantes (PB-PS)

- 1. Serà planta baixa la primera per damunt de la planta soterrani, real o possible, segons la definició donada per aquestes Normes.*
- 2. S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi semi soterrada i el sostre de la qual estigui menys d'un metre (1 m.) per damunt del nivell del terreny exterior. La planta semi soterrada en tota la part que el sostre sobresurti més de l'esmentada altura tindrà la consideració de planta baixa.*
- 3. No es permetrà la construcció d'entresolats en planta baixa.*

Art. 74 Alçària de l'edificació

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Els elements tècnics de les instal·lacions.

Art. 75 Cossos sortints

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

Art. 76 Separacions mínimes

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

Les esmentades separacions són les distàncies mínimes a què es pot situar l'edificació, incloses les seves volades i els soterranis respecte de tots els límits de la parcel·la. La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la també es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de volada.

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

(...)

Art. 78 Tancaments de parcel·la

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

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

En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació s'haurà de mantenir enjardinat a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.

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

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

Art. 79 Adaptació topogràfica

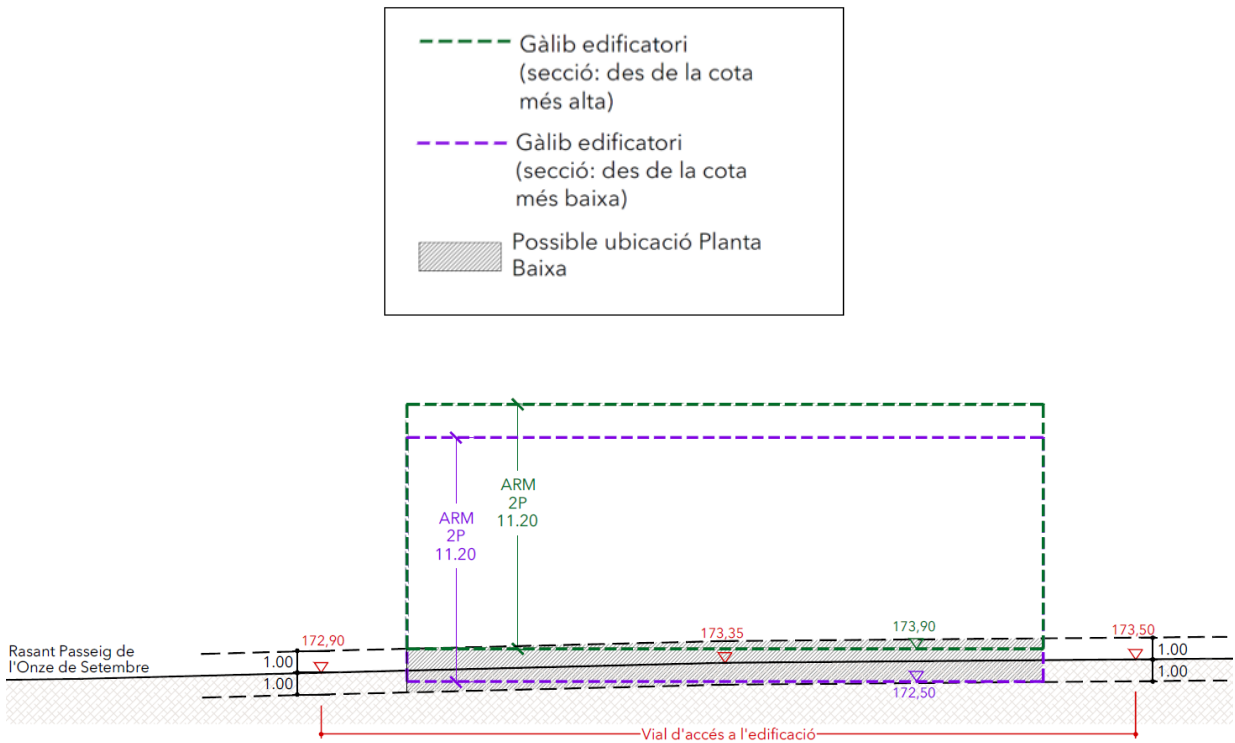
A les parcel·les amb pendent i en els casos en què sigui imprescindible l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran d'una tal manera que la cota de cada una compleixi les següents condicions:

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

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

(...)

Es planteja en el present PMU la possible ubicació de la Planta Baixa en relació al les cotes del rasant del Passeig Onze de Setembre, el qual serà el d'accés a l'edificació, amb el compliment dels articles esmentats anteriorment:



Proposta d'ordenació justificació urbanística

Aparcament

Per justificar el compliment de les **places d'aparcament** que fixa el Pla General de Lleida Municipal d'Ordenació Urbana i Territorial 1995-2015, s'aplicaran les condicions d'aparcament vinculades al comerç establertes a l'article 114.

Art. 114 Condicions d'aparcament

- 1. Totes les activitats i/o instal·lacions hauran de disposar del nombre de places d'aparcament fixat per cadascun dels usos admesos o condicionats, que figura en aquesta normativa urbanística, i especialment en els Annexes 3 i 4.*
- 2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.*

En el cas de l'**aparcament**, és de compliment l'Annex 4 del Pla General de Lleida. Pel següent punt, l'apartat a tenir en compte per establiments de comerç és el que citem a continuació:

ANNEX 4: Regulació Tècnica de l'Aparcament

Art. 4 Reserva d'aparcament privat (...)

2. Les places mínimes d'aparcament, en funció d'un criteri d'estàndard de servei, són les següents: (...)

c) Locals i establiments de comerç a la menuda i grans magatzems, a partir de sis-cents metres quadrats (600) de superfície de venda (sumades totes les plantes de l'edifici), una plaça d'aparcament cada vint metres quadrats (20) de superfície de venda.

D'altra banda, l'Ajuntament de Lleida ha tramitat la Modificació puntual del Pla General de Lleida en relació a la regulació de l'ús comercial, estableix, per a la implantació d'establiments comercials en la Zona 5B, la condició C9, es a dir, l'ús és admès dins la Trama Urbana Consolidada (TUC) amb Estudi d'Avaluació de Mobilitat generada (EAMG) i amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU).

L'article 88 de Pla General de Lleida, en el redactat donat per la Modificació puntual aprovada definitivament pel Conseller de Política territorial i Obres públiques en data 21 de desembre de 2010, estableix de forma detallada l'abast d'aquestes dues condicions, tal i com es reproduïx a continuació.

Els apartats a tenir en compte són els següents:

APARTAT 7 - REGULACIÓ DELS USOS GENERALS

Art. 88 L'ús comercial

Comprèn els establiments comercials d'acord amb la legislació sectorial específica en matèria de comerç. No s'inclouen en aquesta consideració els espais situats en terrenys de domini públic, destinats a mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, que han d'estar degudament autoritzats.

La regulació urbanística concreta de l'ús comercial, el grau de compatibilitat en cada una de les zones i les condicions específiques de la seva implantació està determinat en el quadre general de l'Annex 2, amb els criteris següents:

1. Admès dins de la TUC. En les zones on així es determina els terrenys han d'estar inclosos dins de la trama urbana consolidada, delimitada d'acord amb els requeriments i el procediment previst en la legislació sectorial en matèria de comerç.

2. Admès amb EAMG. En les zones que així es determina els projectes d'establiments comercials amb una superfície de venda superior a 800m² i menor de 2.500m² s'han de tramitar amb un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tret que s'emplacin en solars als que s'hi pot accedir, en tot el recorregut des dels vials estructurants de la ciutat, amb espais públics d'amplada superior als 20 metres. Els establiments comercials amb una superfície de venda superior a 2.500m², en tots els casos tenen la consideració d'implantacions singulars d'acord amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

3. Admès amb tràmit de PMU. En les zones que així es determina, prèviament a l'atorgament de la llicència cal tramitar un pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i les façanes, amb l'objectiu de garantir l'adequada integració en la trama urbana i la compatibilitat amb la tipologia de les edificacions de l'entorn.

4. S'entén que un petit establiment comercial està vinculat a l'activitat productiva principal quan es destina exclusivament a la venda dels productes resultants de l'activitat i la superfície de venda no supera el 25% de la superfície destinada a la producció.

En tot cas, la implantació dels usos comercials està subjecta a les determinacions i limitacions pròpies de la normativa sectorial del comerç.

Zona de càrrega i descàrrega

D'altra banda, en el present PMU es presenten dues propostes d'activitat comercial que generen una nova mobilitat i una necessitat de càrrega i descàrrega de mercaderies. Aquesta ha d'estar en consonància amb els requeriments tant del Pla General de Lleida com amb el RD 344/2006, de regulació d'estudis de la mobilitat generada.

Per la proposta de **zona de càrrega i descàrrega** es preveu una superfície de venda d'entre els 800 i els 1.300 m² per les dues propostes. Segons el DECRET LLEI 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, en l'article 6 es classifica els establiments comercials categoria d'establiment, en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat:

Article 6- Tipus de classificacions

1. Classificació per categoria d'establiment

a) Per raó de la superfície de venda:

- *Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.*
- *Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.*

En el cas de les propostes presentades, ens regim entre els valors de Petit Establiment Comercial (PEC), en superfície de venda inferior a 800 m² i Mitjà Establiment Comercial (MEC) en superfície de venda inferior a 1.300 m².

Seguint els requeriments tant del Pla General de Lleida com amb el RD 344/2006, pel que fa a les zones de càrrega i descàrrega dels **establiments comercials mitjans (MEC)**, prenent com a referència el de major superfície, en el seu article 6 indica:

Capítol II- Elaboració dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada

Article 6- Pautes per elaborar estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a la càrrega i descàrrega de mercaderies

6.1 En l'elaboració dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'ha de tenir en compte, a fi de reduir el nombre d'operacions de càrrega i descàrrega, que els locals comercials han de destinar per a magatzem un mínim d'un 10% del sostre, a l'interior de l'edifici o a terrenys edificables del mateix solar, llevat que es tracti d'activitats comercials que per les seves característiques especials, justifiquin adequadament la manca de necessitat de magatzem per als seus productes.

6.2 En el cas d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a projectes de grans o mitjans establiments comercials d'establiments comercials s'ha de tenir en compte que:

a) Han de disposar d'un moll o d'un espai mínim de 3 x 8 metres de càrrega integrat a la instal·lació o situat a terrenys edificables del mateix solar, en cas de superfície de venda superior a 1.300 m² (...)

6.3 En el cas d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a plans urbanístics s'ha de tenir en compte que, per aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies a l'interior dels nuclis urbans, aquests contemplin les següents reserves de places de 3 x 8 metres a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies:

- a) *Ús comercial: 1 plaça cada 1.000 m² de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.*
- b) *Ús d'oficines: 1 plaça per cada 2.000 m² de sostre.*

Atès que la proposta inclosa en aquest document preveu una sala de venda entre 800 i 1.300 m², es pot concloure que el RD 344/2006 no obliga a disposar d'un moll de càrrega dins la parcel·la. Tot i així, el projecte plantejat incorpora voluntàriament un moll de càrrega interior per tal de millorar tant el funcionament de l'activitat comercial com la circulació a tota l'illa.

A més dels requeriments generals del RD 344/2006, la proposta també ha de complir amb les provisions al respecte del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida, l'article 113:

Art. 113 Condicions de càrrega i descàrrega

1. Obligació de disposar de càrrega i descàrrega. Han de disposar d'una zona de càrrega i/o descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

1. Comercial amb superfície construïda major de 500 m². (...)

2. Condicions de la zona de càrrega i/o descàrrega.

2.1. La zona de càrrega i/o descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la.

2.2. La zona de càrrega i/o descàrrega tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 8 m de llargada per 4 m d'amplada, lliure de tot obstacle i perfectament senyalitzada al paviment. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle totalment a l'interior, sense perjudici de les condicions mínimes.

2.3. L'alçada lliure de la zona de càrrega i/o descàrrega inclosa la de l'accés, haurà de ser de 4 m com a mínim.

2.4. La zona de càrrega i/o descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent fins a la línia de façana. L'amplada de accés serà com a mínim de 4 m i la via pública des del qual s'hi accedeix, ha de tenir una amplada mínima de 7 m.

Tal com s'ha indicat prèviament, encara que el RD 344/2006 no ho exigeixi, el projecte incorpora una zona de càrrega i descàrrega dins la parcel·la, aquesta s'executarà d'acord amb el que estableix l'article 113 del Pla General de Lleida. Això implica unes dimensions mínimes de 8×4 m, un accés sense limitació d'alçada i una amplada superior als 4 m.

A continuació es presenta un esquema de la proposta del projecte per a l'espai de càrrega i descàrrega amb el compliment d'aquests paràmetres.



Proposta zona de càrrega i descàrrega

2.3 Justificació d'Estudis complementaris

2.3.1 Justificació de l'Estudi de Mobilitat

D'acord amb l'Annex 2 del PGL de regulació d'usos, per incloure l'ús comercial queda condicionat a la redacció d'un Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums i d'un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, que s'incorpora com a document ANNEX 2 del present PMU.

Aquest estudi annex mostra en detall les diferents consideracions de l'illa, tant en el seu estat actual, com en l'increment de mobilitat que suposa l'activitat comercial que estableix el present PMU en l'edifici de nova construcció.

La proposta plantejada en aquest document, busca permetre l'execució de les previsions del planejament de forma coherent amb les necessitats funcionals de les activitats existents, per tal de garantir-ne una projecció urbanística sostenible i viable econòmicament.

Tal i com ja s'ha exposat en els apartats anteriors, l'objecte del present Pla de Millora Urbana (PMU) és definir l'ordenació per a cada una de les dues propostes per complir les necessitats funcionals de la futura activitat implantada.

S'observa que l'increment de mobilitat és totalment assumible per les vies d'accés i perimetrals, l'àmbit pot assumir el trànsit de bicicletes, vianants aparcament i totes les altres consideracions que es troben en l'Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada, on està explicat en detall i justificat degudament a l'ANNEX 2 del present Pla de Millora Urbana.

2.3.2 Avaluació Ambiental

Segons la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, i la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol:

Article 5. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental:

- a) Els plans i els programes relacionats en l'annex 1.
- b) Els plans i els programes que compleixin els requisits establerts per l'article 6.
- c) Les modificacions de plans i programes a què fan referència les lletres a i b en els casos i amb les condicions que especifica l'article 7.
- d) Els plans i els programes a què fa referència l'article 8 si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental.

2. El Govern pot decidir sotmetre també a les obligacions d'aquesta llei plans o programes, o modificacions, no inclosos en l'apartat 1 si motiva que hi concorren circumstàncies extraordinàries que poden comportar un risc ambiental o repercussions significatives per al medi ambient.

Article 6. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental amb determinats requisits

1. Els plans i els programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient resten sotmesos a avaluació ambiental si són exigits per una disposició legal o reglamentària o per acord del Govern.

2. S'entén que tenen efectes significatius sobre el medi ambient els plans i els programes que estableixen el marc per a l'autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, en els supòsits següents:

- a) Els instruments de planejament territorial.
- b) Els instruments de planejament urbanístic.
- c) Els plans i els programes relatius a l'agricultura, la ramaderia, la silvicultura, la pesca i l'aqüicultura, l'energia, la indústria, el transport i la mobilitat, la gestió de residus, la gestió de recursos hídrics, l'ocupació del domini públic marítima terrestre, la mineria, les telecomunicacions, el turisme, els equipaments comercials, els espais naturals i la biodiversitat.
- d) Els plans i els programes de prevenció de riscos amb una potencial incidència ambiental significativa.
- e) Els plans i els programes que poden tenir efectes apreciables en alguna de les zones protegides mitjançant la Directiva 92/43/CEE, del Consell, del 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

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

Article 8. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental en funció d'una decisió prèvia d'avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental, si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental, els plans i els programes següents:

- a) Els plans i els programes a què fa referència l'article 6 que estableixin l'ús de zones d'àmbit territorial reduït.
- b) Els plans i els programes no inclosos en l'article 6 que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- c) Els plans directors urbanístics.
- d) Els plans parcials urbanístics que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat objecte d'avaluació ambiental.
- e) Les modificacions dels plans a què fan referència les lletres a, b, c i d que comportin una modificació substancial 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.
- f) Els plans d'instal·lacions i equipaments esportius.
- g) Qualsevol altre pla o programa el promotor dels quals sol·liciti sotmetre'ls a avaluació ambiental atenent-ne les circumstàncies especials de risc ambiental o de repercussions per al medi.

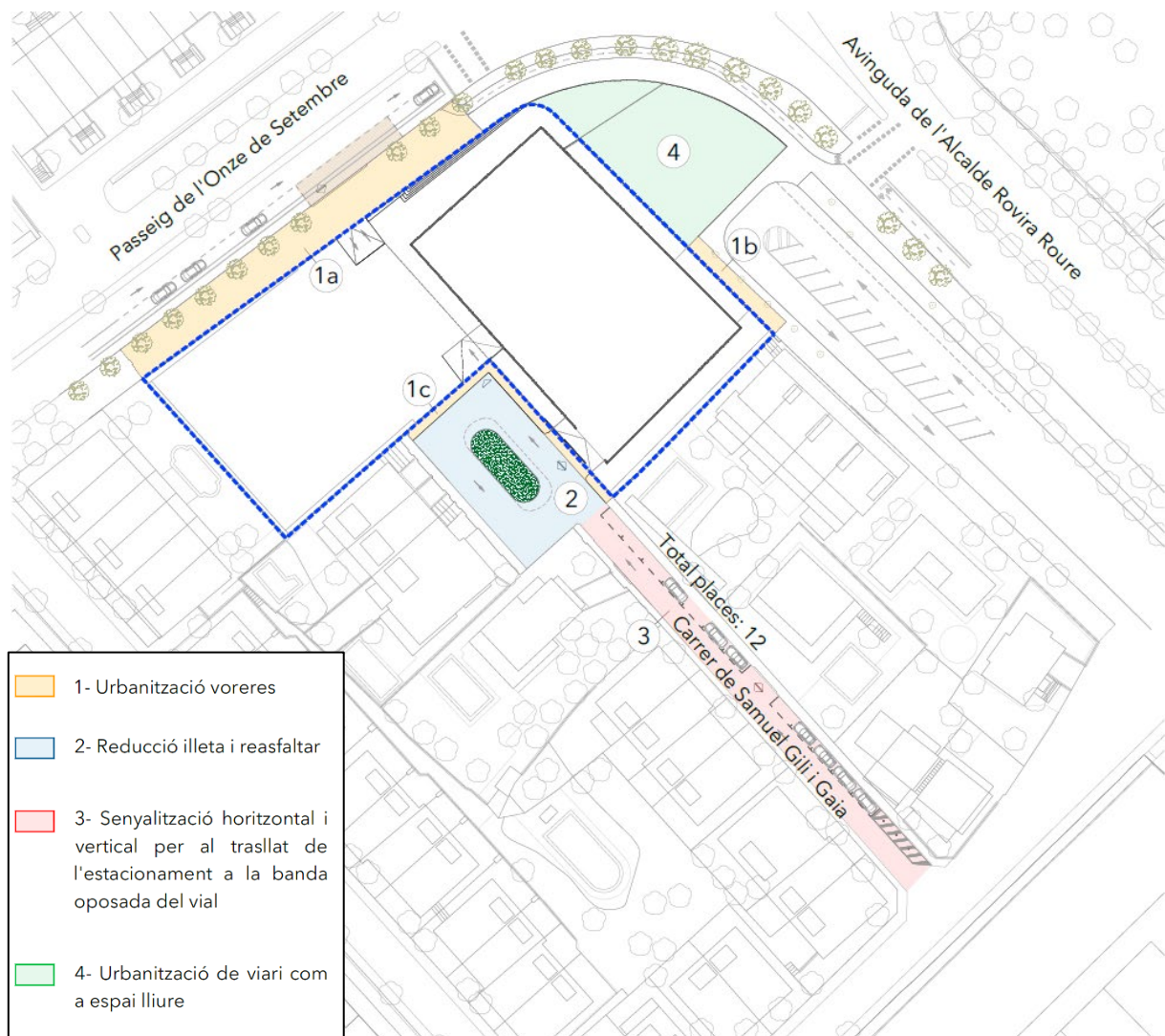
2. Les modificacions dels plans a què fan referència les lletres a, b, c i d de l'apartat 1 si, per les característiques i la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa al procés de decisió prèvia i, en conseqüència, al procés d'avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. En el cas que l'òrgan ambiental no dicti la resolució de declaració de no-subjecció en el termini esmentat, la sol·licitud s'entén que és desestimada.

Segons l'exposat en els articles anteriors, el present PMU està exclòs del tràmit d'avaluació ambiental, degut a que es tracta d'un planejament derivat que afecta a una àrea de sòl urbà consolidat que manté la zonificació i ordenació, així com els paràmetres generals i aprofitaments fixats pel planejament vigent- Pla General de Lleida.

Per tant es tracta d'un document **que manté les estratègies, les directrius i les propostes del planejament vigent, i no està sotmesa a cap tipus de tràmit ambiental.**

2.3.3 Urbanització

El present PMU afecta a la parcel·la descrita anteriorment en sòl urbà consolidat, la qual disposa de tots els serveis i accés des dels vials: passeig de l'Onze de Setembre, avinguda de l'Alcalde Rovira Roure i carrer de Samuel Gili i Gaia, però es requereix unes actuacions puntuals a nivell d'urbanització en relació als espais lliures vinculats a la parcel·la o derivats de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG).



Actuacions d'urbanització exterior àmbit

Les actuacions d'urbanització exterior a realitzar, d'acord amb el plànol anterior, es detallen a continuació:

1a- Urbanització vorera - Passeig de l'Onze de setembre:

- Urbanització vorera, seguint el model de la vorera existent.
- Connexió del carril bici de la vorera amb el que segueix per la calçada, els dos existents.
- Eliminació d'un tram de l'aparcament en línia, existent en el Passeig de l'Onze de Setembre pel nou pas de vehicles (es té en compte que l'escombrada de la sortida del camió).
- Retirada d'arbres d'espècie Plàtan comú en vorera Passeig de l'Onze de Setembre per interferència amb nou pas de vehicles i nova plantació de la mateixa espècie mantenint la continuïtat amb els existents.
- Canvi de costat de la farola que afecta a l'escombrada de la sortida de camions.

1b- Urbanització de vorera - Sistema viari de l'Avinguda Alcalde Rovira Roure:

- Urbanització de la part que falta de vorera amb panots per continuïtat amb vorera existent del costat de sistema viari d'Avinguda Alcalde Rovira Roure i retirada d'arbres de diverses espècies.

1c- Urbanització de vorera - Final de Carrer Samuel Gili i Gaya:

- Execució al mateix nivell amb plataforma única per garantir l'accessibilitat i el pas dels camions.

2- Reducció il·leta i re asfaltar - Final de Carrer Samuel Gili i Gaya:

- Reducció de les dimensions de la illa del davant l'accés d'entrada de camions per permetre la maniobrabilitat del vehicle i re asfaltar: derivat del pla de mobilitat.
- Canviar 2 faroles de posició dins de l'illa.

3- Senyalitzacions:

- horitzontal i vertical per al trasllat de l'estacionament a la banda oposada del carrer de Samuel Gili i Gaya: derivat del pla de mobilitat. Hi caben un total de 12 places d'aparcament. Protecció amb pilones del pas de vianants de l'inici del carrer per garantir la maniobrabilitat del camió.
- Senyalitzacions horitzontal i vertical a les zones d'incorporació a l'Avinguda 11 de setembre des de la zona del nou aparcament.

4- Urbanització de sistema viari - cantonada de Passeig de l'Onze de setembre i l'Avinguda Alcalde Rovira Roure :

- proposta d'urbanització com a espai lliure de pas i connexió, amb paviment apte per al trànsit de vianants i integració paisatgística. Resolució del tractament vegetal amb arbusts de baixa alçada, evitant arbres per garantir la visibilitat i reduir el manteniment.

Amb les actuacions d'urbanització esmentades, les necessitats en relació a les xarxes de subministrament resulten totalment garantides i assumibles.

Al present document s'adjunten els plànols O.3a, O.3b i O.3c amb les actuacions d'urbanització exterior a realitzar de l'àmbit del Pla de Millora Urbana.

Urbanització exterior d'integració amb l'entorn

Qualsevol proposta estarà subjecte a les normatives sobre adequació a l'entorn del Pla General de Lleida així com a l'Ordenança del Paisatge Urbà de Lleida.

Seguint l'Ordenança del Paisatge Urbà de Lleida:

Article 21. Tractament dels espais privats lliures d'edificació

1. En les zones on la tipologia de l'edificació és aïllada, els espais lliures d'edificació tindran un tractament de zona verda arbrada i enjardinada, almenys en la meitat de la seva superfície. En les parcel·les destinades exclusivament a usos comercials, logístics o industrials, la superfície de zona verda arbrada i enjardinada, serà del 20% de l'espai lliure d'edificació i es disposarà de manera que millori l'aspecte visual de les edificacions.
2. En la zona enjardinada es plantaran arbres d'espècies pròpies de la zona, o bé adaptades o naturalitzades a la nostra zona climàtica, les quals requereixen menys manteniment i menys requeriments hídrics.
3. La disposició dels arbres s'efectuarà agrupada i amb alta densitat, de manera que s'aconsegueixi l'apantallament visual de les edificacions, que serà més intens com més llargues siguin les façanes, especialment en edificacions de naus industrials, edificis logístics i d'emmagatzematge.
4. En els espais enjardinats es prioritzarà la utilització de plantes adaptades o naturalitzades a la nostra zona climàtica o la utilització de mulch d'origen vegetal, o bé, graves i triturats de cautxú, fusta o suro.
5. En els desnivells s'evitaran els murs de formigó i s'utilitzaran sistemes d'atalussament, que es plantaran amb espècies adaptades o naturalitzades a la nostra zona climàtica.
6. En l'espai lliure de les edificacions s'instal·laran làmpades de baix consum, de sodi d'alta pressió o de baixa pressió, detectors d'intensitat lumínica (rellotge astronòmic), s'encararan els llums cap a terra, s'evitarà la dispersió i la il·luminació innecessària.

Article 22. Utilització dels espais lliures privats

1. Es recomana la utilització dels espais lliures privats com àmbits d'estada, de lleure i de transició entre l'espai públic i l'edificació privada, i en els casos dels espais lliures pendents d'edificació, com espais agraris productius mitjançant la formació d'horts i la plantació de fruiters.
2. Les terrasses amb taules, cadires i para-sols, que es disposin en els espais lliures privats visibles des d'espai públic estaran subjectes a les mateixes condicions formals que es regulen per aquests elements quan estan situats a la via pública.
3. Els aparcaments de vehicles que es disposin en la superfície dels espais lliures privats no podran ocupar més del 80% de la seva superfície i disposaran dels elements vegetals, barreres arbustives i zones arbrades, necessaris per minimitzar l'impacte visual de la superfície emprada pels vehicles des de l'espai públic.
4. S'evitarà l'acumulació i el dipòsit de materials als espais lliures d'edificació visibles des de l'espai públic. En àmbits industrials o logístics els productes que ocasionalment restin exposats a l'aire lliure estaran disposats de manera ordenada i no podran sobrepassar la meitat de l'alçada de l'edificació.

Pel que fa a l'espai lliure privat, es regulen els tancaments de parcel·la amb front a vials i entre parcel·les veïnes seguint el Pla General de la ciutat de Lleida en l'apartat 5, paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la en l'article 78, tancaments de parcel·la i 79, adaptació topogràfica.

Apartat 5 - Paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la

Art. 78 Tancaments de parcel·la

1. Les alçàries i materials de les tanques amb front a vials públics, dotacions i espais lliures es regularan d'acord amb les disposicions de cada zona, o en les Ordenances Municipals, o bé en els bans de l'Alcaldia.
2. Les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, tanmateix en determinats casos es permetrà endarrerir-les i regular-les en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació s'haurà de mantenir enjardinat a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.
3. L'alçària màxima de les tanques opaques en qualsevol cas serà d'1,80 m. mesurat des de la cota natural del terreny de cada punt del terme o de la rasant de la vorera, excepte en allò que fa referència a la longitud de veïnatge en mitjanera de les construccions auxiliars, que no excedirà de 3,50 m. d'alçària total i una longitud de 12 mts.
4. No es permetrà incrementar l'alçària de les tanques opaques amb instal·lacions tipus frontons i similars. Els elements d'obra destinats a aquest tipus d'ús, que se situïn a l'interior de les parcel·les, hauran de complir, la condició de projectar una ombra màxima de 45° (quaranta-cinc graus de projecció) sobre les parcel·les adjacents no superior a la determinada per la tanca opaca de 1,80 mts.

Art. 79 Adaptació topogràfica

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

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

Proposta d'urbanització exterior d'integració amb l'entorn amb el compliment de la normativa exposada:



Proposta d'urbanització exterior àmbit d'integració amb l'entorn

S'adjunta el plànol O.4 amb la proposta detallada d'urbanització exterior àmbit d'integració amb l'entorn.

Façanes

Pel que fa a les **façanes**, seguint l'Ordenança del Paisatge Urbà de Lleida:

Article 5. Façanes

1. Als efectes d'aquesta Ordenança, s'entén per façana la cara visible des de l'exterior dels murs verticals que tanquen un edifici o una construcció, amb excepció que sigui considerada mitgera d'acord amb el que s'estableix a l'article corresponent d'aquesta ordenança.
2. Els propietaris han de vetllar pel manteniment de les façanes i de la seva composició arquitectònica. Els tancaments, fusteries, baranes, persianes i tendals d'una mateixa unitat constructiva, siguin en la façana al vial o en l'interior de l'illa, han de mantenir l'homogeneïtat prevista en el projecte inicial objecte de llicència. L'exigència d'homogeneïtat afecta tant el cromatisme, com al material, les textures i la morfologia dels elements.
3. Els elements arquitectònics de suport -paraments, emmarcaments, cornises, balcons, terrats, baranes, etc. - s'han de mantenir nets i constructivament segurs.

En relació al recobriment de façanes, l'ús comercial admet l'ús de qualsevol material de façana: petri, ceràmic, revestiment pesat o lleuger, i murs cortina, sempre que mantinguin una composició unificada.

D'acord amb l'exposat, s'adjunta el disseny de les façanes corresponents a la proposta 1, on es pot apreciar la resolució constructiva plantejada i la coherència amb els criteris de composició i materials:

ALÇAT 1



ALÇAT 2



ALÇAT 3



ALÇAT 4



Pel que fa a la proposta 2, es presenta també el disseny de façanes, mantenint la mateixa resolució constructiva i els criteris compositius de l'alternativa anterior, adaptant-los a les particularitats d'aquesta:

ALÇAT 1



ALÇAT 2



ALÇAT 3



ALÇAT 4



Les façanes es troben al present document als plànols adjunts O.1d, O.1e, O.1f, O.1g per la proposta 1 i O.2d, O.2e, O.2f, O.2g per la proposta 2.

2.3.4 Justificació de servituds aeronàutiques

Qualsevol proposta estarà subjecta a les normatives sobre adequació a l'entorn del Pla General de Lleida així com a l'ordenança del Paisatge de Lleida.

Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida

La totalitat de l'àmbit d'ordenació del Pla de Millora Urbana es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida - Alguaire.

En el plànols adjunts en aquest document, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida - Alguaire que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.) modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria.

En particular, l'àmbit del present PMU es troba principalment afectat per la Superfície d'Aproximació Final de maniobra VOR/DME 31 - Altitud 411m i Superfície d'Aproximació Intermèdia de la maniobra ILS/DME 31 - Altitud 400m i per la Superfície d'Aproximació Final VOR/DME 31 - Altitud 411m i la Superfície d'Aproximació Frustrada VOR/DME 13 - Pdt 2,5%.

S'adjunten els plànols O.6a i O.6b amb la representació de les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida- Alguaire on es situa l'àmbit del present Pla de Millora Urbana.

2.3.5 Justificació de la no necessitat de reserva d'habitatge de protecció pública ni de la redacció de memòria social

Aquest document redacta un àmbit de Pla de Millora Urbana en sòl urbà consolidat amb l'únic objecte d'establir una ordenació volumètrica de conjunt per a l'adient integració urbana de l'ús comercial en l'illa delimitada per l'Avinguda Rovira Roure, el Passeig Onze de Setembre i el Carrer Eugeni d'Ors, d'acord amb l'Annex 2 del PGL vigent.

En relació amb l'habitatge de protecció pública, d'acord amb la Disposició novena del RLUC *Determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge en el marc del planejament general no adaptat a la Llei d'urbanisme*, s'estableix que, en cas de manca de pla d'ordenació urbanística municipal o de programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions de la Llei d'urbanisme, l'aplicació de les reserves de sòl per a habitatges assequibles i de protecció pública és preceptiva. Això s'aplica en els termes que estableix l'apartat 3 de la disposició transitòria segona de la Llei d'urbanisme, als sectors de sòl urbanitzable i als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin sostre residencial de nova implantació.

Com s'ha exposat a l'apartat 7.1.2, aquest PMU no comporta una modificació puntual de planejament general ni es tracta d'un sòl urbà no consolidat inclòs en un àmbit de pla de millora urbana. Simplement, es delimita a fi i efectes de concretar una ordenació volumètrica per implantar un ús comercial, admès pel planejament general vigent, que no comporta l'increment de sostre residencial de nova implantació ni té cap incidència significativa en els usos residencials preexistents.

Atès que el planejament vigent admet l'ús comercial, i no s'incrementa el sostre residencial existent, no s'aplica la reserva de sòl destinat a habitatge de protecció pública, i donat que el PMU no afecta a la definició de producció d'habitatge protegit o d'altres tipus d'habitatge assequibles, **no s'escau la redacció d'una memòria social.**

2.4 Justificació de la conveniència del Pla de Millora Urbana

El present Pla de Millora Urbana (PMU) d'ordenació volumètrica té com a objecte la redacció dels documents necessaris per permetre la implantació d'un edifici aïllat amb ús comercial, situat a les parcel·les del Passeig de l'Onze de Setembre, núm. 55-59 al municipi de Lleida.

La proposta plantejada en el present document busca permetre l'execució de les previsions del planejament de forma coherent amb les necessitats funcionals per les noves activitats existents, per tal de garantir-ne una projecció urbanística sostenible i viable econòmicament.

L'aprovació del Decret llei 1/2009 sobre equipaments comercials va obligar l'Ajuntament de Lleida a modificar el Pla General de Lleida per adaptar la regulació comercial a la nova normativa. Aquesta modificació defineix la Trama Urbana Consolidada (TUC), actualitza l'article 88 del PGL sobre la definició i classificació dels usos comercials, i introdueix noves categories d'establiments al Quadre de l'Annex 2 de regulació d'usos, per incloure l'ús comercial. En la zona d'habitatge unifamiliar tipus 1 (clau 5B), on se situa l'àmbit del PMU, s'admeten establiments comercials petits, mitjans, grans i territorials dins la TUC, sempre que es redacti un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) i s'aprovi un Pla de Millora Urbana.

La possibilitat d'incorporar ús comercial en una trama on predomina l'ús d'habitatge unifamiliar es considera adient i complementària per al correcte funcionament de la zona.

La posició de l'illa, en un punt on la trama urbana ho fa especialment oportú, permet que aquest àmbit es desenvolupi com una unitat coherent que aporti continuïtat al teixit urbà existent, amb una combinació equilibrada d'usos residencials, comercials i de serveis per afavorir la cohesió social i reduir desplaçaments.

L'entorn presenta una gran diversitat tipològica: habitatge unifamiliar i plurifamiliar, equipaments, hospital, institut i zona esportiva, i el seu emplaçament, en la confluència de diversos eixos urbans importants, reforça el paper de l'illa com a nucli de serveis, integrant-se amb les preexistències del sector. La proposta és coherent amb la tipologia de la clau 5B, respectant els paràmetres d'edificabilitat, ocupació i separacions.

A escala de l'illa, es planteja la incorporació d'una unitat comercial integrant adequadament la seva configuració arquitectònica en l'entorn residencial de baixa densitat, sense afectar la qualitat urbana i afegint valor a l'àmbit. En les illes properes existeixen edificacions de similar envergadura, fet que reforça la compatibilitat d'aquesta proposta.

La posició estratègica de l'illa, situada en la confluència de diversos eixos i davant d'equipaments com l'Hospital Arnau de Vilanova i un centre educatiu, la fa idònia per acollir activitats comercials i de serveis que complementin l'ús residencial predominant, aportant continuïtat i activitat a l'àmbit.

El PMU proposa una ordenació integral i unitària, genera espais enjardinats i coherència amb les edificacions veïnes.

En base a l'exposat, es pot concloure que el present Pla de Millora Urbana (PMU) permet introduir l'ús comercial compatible, regularitzar l'edificació existent fora d'ordenació i desenvolupar una activitat econòmica en un punt estratègic de la ciutat, generant també llocs de treball. Aquesta iniciativa suposa la cohesió funcional i visual de la zona, afavorint el desenvolupament equilibrat del sector.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1 Normativa urbanística del Pla de Millora Urbana

3.1.1 Disposicions generals

Art.1 Naturalesa

1. El present Pla de Millora Urbana té com a objecte la redacció dels documents necessaris per permetre la implantació d'un edifici aïllat amb ús comercial, situat a les parcel·les del Passeig de l'Onze de Setembre, núm. 55-59 al municipi de Lleida.

2. Aquest pla té com objectiu permetre la implantació d'una nova edificació comercial definint la seva ordenació volumètrica, d'acord amb les determinacions del PGL, i permetre la complexió de la trama urbana, la urbanització i la correcta mobilitat a la zona, mitjançant la implantació proposada,.

La present normativa, desenvolupada a continuació, es òbviament subsidiària del planejament general vigent, no buscant un canvi de la mateixa sinó una especificació més detallada.

En cap cas aquesta normativa contradirà instruments de planejament superior, i, en cas d'omissió o dubte regirà la normativa establerta pel Pla d'Ordenació Urbana de Lleida, amb Text Refós aprovat definitivament el 16 de gener de 2003, o llei superior.

Art.2 Àmbit territorial

1. L'àmbit territorial d'aquest Pla de Millora Urbana està situat a les parcel·les del Passeig de l'Onze de Setembre, núm. 55-59 al municipi de Lleida.

2. La superfície total de l'àmbit és de 3.639,88 m² i està format per tres parcel·les cadastrals.

La numeració de les parcel·les, la seva identificació i superfícies es troben al plànol I.5B del present document.

Art.3 Vigència

Aquest Pla de Millora Urbana entrarà en vigor a partir del dia següent a la seva publicació en el Butlletí oficial de la província de Lleida, i la seva vigència serà indefinida en tant no es procedeixi a la seva revisió, modificació o suspensió, d'acord amb allò que determinen els articles 94 i 106 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificat per la Llei 2/2012, de 22 de febrer.

Art.4 Obligacions

Els particulars, a l'igual que l'Administració, estaran obligats a complir les disposicions contingudes en aquest pla.

Art.5 Interpretació del Pla

Segons l'article 6 de les Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida, la interpretació del present document es farà d'acord amb el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades a la memòria.

Art.6 Aplicació subsidiària del PGL

En allò no determinat de forma expressa per aquest Pla de Millora Urbana seran d'aplicació subsidiària les determinacions corresponents a la qualificació urbanística vigent en l'àmbit: Zona d'habitatge unifamiliar, tipus 1, clau 5B, establerta pel planejament general (Pla General de Lleida).

Art.7 Determinacions del pla

Les determinacions d'aquest pla es despleguen en els següents documents:

- Documentació escrita:
 - Memòria informativa
 - Memòria de l'ordenació
 - Normativa urbanística
- Documentació annexa
 - Annex 1: Document comprensiu
 - Annex 2: Estudi d'avaluació de mobilitat generada
- Documentació gràfica (plànols orientatius i no vinculants)
 - Plànols informació
 - Plànols ordenació

3.1.2 Disposicions d'ordenació

Art.8 Espai lliure privat

Pel que fa a l'espai lliure privat, es segueix l'Ordenança del Paisatge Urbà de Lleida, l'article 21 sobre el Tractament dels espais privats lliures d'edificació i l'article 22 d'Utilització dels espais lliures privats.

Més enllà d'aquestes indicacions, els tancaments de parcel·la amb front i vials i entre parcel·les veïnes, així com l'adaptació topogràfica d'aquest espai lliure, queden subjectes a les indicacions del Pla General de la ciutat de Lleida en l'apartat 5, paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la en l'article 78 de Tancaments de parcel·la i 79 d'Adaptació topogràfica.

S'adjunta el plànol O.4 d'integració amb l'entorn on es detalla l'espai lliure privat.

Art.9 Recobriment de la façana:

En cas d'ús comercial es permet l'ús de qualsevol material de façana: petri, ceràmic, revestiment pesat o lleuger, i murs cortina; sempre que s'unifiqui la composició de conjunt.

Qualsevol proposta estarà subjecta a les normatives sobre adequació a l'entorn del Pla General de Lleida així com a l'Ordenança del Paisatge Urbà de Lleida.

Les façanes es troben al present document als plànols adjunts O.1d, O.1e, O.1f, O.1g per la proposta 1 i O.2d, O.2e, O.2f, O.2g per la proposta 2.

Art.10 Servitud aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida

La totalitat de l'àmbit d'ordenació del Pla de Millora Urbana es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida - Alguaire.

Al plànols adjunts en aquest document, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida - Alguaire que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.) modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos les seves pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria.

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

Al present document s'adjunten els plànols O.6a i O.6b amb la representació de les servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida- Alguaire on es situa l'àmbit del present Pla de Millora Urbana.

Art.11 Ordenació normativa proposta 1

11.1 Sostre màxim

El sostre màxim de la proposta 1 és de 1.676,95 m².

11.2 Ocupació màxima en planta

L'ocupació màxima de la proposta 1 és de 1.455,95 m².

11.3 A.R.M.

L'altura reguladora màxima de la proposta 1 és de 11,20 m.

11.4 N° plantes

El nombre màxim de plantes és de 2 plantes (2P).

11.5 Distància a llindars

Les distàncies a llindars estan recollides en el plànol O.1b adjunt del present Pla de Millora Urbana.

Art.12 Ordenació normativa proposta 2

12.1 Sostre màxim

El sostre màxim de la proposta 2 és de 2.911,90 m².

12.2 Ocupació màxima en planta

L'ocupació màxima de la proposta 2 és de 1.455,95 m².

12.3 A.R.M.

L'altura reguladora màxima de la proposta 2 és de 11,20 m.

12.4 N° plantes

El nombre màxim de plantes és de 2 plantes (2P).

12.5 Distància a llindars

Les distàncies a llindars estan recollides en el plànol O.2b adjunt del present Pla de Millora Urbana.

**4. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.
PLA D'ETAPES.**

4.1 Informe de sostenibilitat econòmica

Segons l'article 66.1.d del TRLUC, s'estableix que en la memòria dels plans de millora urbana cal incloure un Informe de Sostenibilitat Econòmica. Aquest informe ha de valorar l'impacte de les actuacions previstes sobre les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.

En aquest cas, tot i que aquest planejament derivat no comporta globalment la variació de paràmetres establerts pel planejament general que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de la hisenda pública, sí determina l'establiment de la ordenació concreta del sòl urbà, fixant els seus paràmetres generals de regulació.

Aspectes legals

El Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana Article 22, fa referència a la necessitat d'incloure un **informe de sostenibilitat econòmica** dins de la documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística:

Article 22. Règim jurídic de les actuacions en el sòl urbà

(...)

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que se 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 funcionament i la prestació dels serveis resultants, així como la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Els aspectes legals als que dona resposta l'informe de sostenibilitat econòmica i que es detallen a continuació:

- 1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.**
- 2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.**
- 3. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.**
- 4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.**

1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

El sòl destinat a usos productius, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre assistencial d'equipaments, com a usos industrials i productius.

Es confirma que el sòl previst del present PMU és suficient per incloure la producció de sostre edificable, i es troba dins dels paràmetres habituals dels espais centrals de la trama urbana del municipi.

El sòl és adequat, ja que es troba en una posició central dins del nucli urbà i compta amb tots els recursos i serveis disponibles en el seu entorn immediat.

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

A continuació, detallem l'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.

No correspon la consideració de noves infraestructures o modificació de les existents. Aquestes estan gestionades directament per les corresponents empreses dels serveis afectats, per tant, es considera que les condicions de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables. El servei depèn de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

Els costos d'urbanització de l'exterior de la parcel·la descrits al present PMU a l'apartat anterior 2.3.3 *Urbanització*, aniran a càrrec del promotor, sense cap cost per la hisenda pública. No es donen, per tant, despeses d'implantació ni variació respecte el cost de manteniment habitual.

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de la xarxa elèctrica.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Al present PMU es descriuen la implantació, desplaçament i substitució d'enllumenat públic, els costos aniran a càrrec del promotor, sense cap cost per la hisenda pública. No es generen per tant despeses de manteniment d'enllumenat públic.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de telecomunicacions.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de la xarxa d'abastament d'aigua.

B.2.6 Xarxa de sanejament.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment en relació al sanejament.

B.2.7 Xarxa de subministrament de gas.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de la xarxa de gas.

B.2.8 Sistema d'espais lliures de zones verdes

Al present PMU es descriu la urbanització de viari com a espai lliure en l'àmbit exterior a la parcel·la, els costos aniran a càrrec del promotor, sense cap cost per la hisenda pública. No es donen per tant despeses d'implantació ni variació respecte el cost de manteniment.

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de: **0,00 € / any de cost total de manteniment.**

3. 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, més enllà del manteniment de la urbanització que es porta a terme sobre els carrers: Passeig de l'Onze de Setembre, Carrer de Samuel Gili i Gaia i l'espai de vial de l'Avinguda de l'Alcalde Rovira Roure que es marca a l'apartat 2.3.3 *Urbanització* del present PMU.

La intervenció urbanística no generarà un impacte econòmic addicional en termes de nous serveis a les finances públiques. Els únics costos derivats seran els del manteniment de l'espai públic i les infraestructures existents, i no caldrà establir nous serveis o infraestructures importants després de l'actuació.

4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada

La implantació del sostre edificable que permet el Pla de Millora Urbana generarà ingressos que contribuiran a la sostenibilitat de la urbanització existent. Aquesta actuació es basa en la consolidació del sòl per a activitat comercial, la qual suposarà una font d'ingressos que permetrà cobrir les despeses de manteniment de les infraestructures i serveis necessaris en la zona.

Aquests ingressos provenen de diverses fonts:

- El primer tipus d'ingressos deriva dels impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i les taxes de construcció. Aquestes taxes es calculen en funció del pressupost d'execució material de l'obra, i es preveu que representin un percentatge significatiu del cost total de la construcció. El desenvolupament total de l'àrea ocupada es durà a terme al llarg dels pròxims anys, i es calcula que aquests impostos extraordinaris contribuiran de manera substancial a la generació de recursos per a les finances públiques.

- Un altre tipus d'ingrés important és l'Impost sobre els Béns Immobles (IBI) en una zona urbana consolidada. A més, s'espera que l'Impost d'Activitats Econòmiques es preveu que tindrà un impacte positiu sobre la sostenibilitat econòmica de l'actuació, contribuint així a la viabilitat del projecte i al manteniment dels serveis i infraestructures necessàries.

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures, així com la prestació dels serveis necessaris, té un **balanç positiu**. Aquest conjunt d'actuacions generarà **ingressos derivats de l'actuació** que contribuiran a la sostenibilitat econòmica del projecte.

4.2 Pla d'etapes

Les determinacions d'etapes i terminis de desenvolupament d'aquest Pla, llevat d'excepció de pròrroga, es plantegen tal i com es descriu en aquest capítol.

Atès que es tracta d'un PMU d'implantació d'una edificació comercial en sòl urbà consolidat, no correspon cap gestió mitjançant la definició d'un polígon d'actuació, ni tampoc la cessió del 10% de l'aprofitament.

S'estableix per tant en aquest apartat una previsió dels treballs de redacció dels projectes de l'execució de la urbanització i de l'edificació, així com dels terminis previstos de construcció.

RESUM DE LES FASES I TERMINIS:

- 1-** Redacció de projectes: Pla de Millora Urbana, Projectes d'Urbanització i Edificació:
TERMINI ESTIMAT : 4 mesos.
- 2-** Tràmit administratiu per la obtenció de les aprovacions i Llicències :
TERMINI ESTIMAT: 12 mesos.
- 3-** Execució de les obres d'urbanització i edificació, execució conjunta :
TERMINI ESTIMAT: 12 mesos.
- 4-** Recepció de les obres i llicència de 1a ocupació:
TERMINI ESTIMAT: 3 mesos.

Projectes

Els Projectes del Pla de Millora Urbana, Edificació i Urbanització es redactaran i presentaran de manera conjunta a sol·licitud de tràmit administratiu per aprovacions i obtenció de les Llicències.

El projecte bàsic de l'edificació prevista es presenta per tramitació a l'Ajuntament de Lleida, de manera paral·lela amb el present PMU.

D'aquest Projecte, es tramitarà el corresponent Projecte Executiu a efectes de la seva executivitat a partir de la obtenció del Decret de Llicència d'Obres.

El termini estimatiu per les redaccions i registre és d'aproximadament 4 mesos.

Obres d'urbanització

Caldria considerar l'execució de la urbanització pendent de l'exterior de la parcel·la que ocupa el present PMU en relació als carrers: Passeig de l'Onze de Setembre, Carrer de Samuel Gili i Gaia i l'espai de vial de l'Avinguda de l'Alcalde Rovira Roure que es detalla a l'apartat 2.3.3 *Urbanització* del present PMU, amb els apartats següents:

- 1a- Urbanització vorera - Passeig de l'Onze de setembre
- 1b- Urbanització de vorera - Sistema viari de l'Avinguda Alcalde Rovira Roure
- 1c- Urbanització de vorera - Final de Carrer Samuel Gili i Gaya

- 2- Reducció il·leta i re asfaltar – Final de Carrer Samuel Gili i Gaya
- 3- Senyalitzacions- Carrer Samuel Gili i Gaya
- 4- Urbanització de sistema viari – cantonada de Passeig de l'Onze de setembre i l'Avinguda Alcalde Rovira Roure

Les obres d'urbanització a executar seran de manera simultània amb les d'edificació.

Termini: 12 mesos a partir de la obtenció del Decret de Llicència d'Obres Majors.

Obres d'edificació

Es defineix una única fase per portar a terme les obres d'edificació d'acord al que es preveu en aquest PMU.

En relació als terminis per iniciar i cloure l'edificació, es consideren els habituals d'un any per començar a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres i de tres per acabar a comptar, igualment de la data de notificació de la llicència, amb la possibilitat de sol·licitar les pròrrogues corresponents. Tot això d'acord al que preveu l'article 24. *Caducitat i terminis de validesa de les llicències* de les normes del PGL.

Les obres d'edificació a executar seran de manera simultània amb les d'urbanització.

Termini: 12 mesos a partir de la obtenció del Decret de Llicència d'Obres Majors.

Cessions de sòl

Es tramitarà la corresponent llicència de segregació per la cessió d'una petita franja de sòl de parcel·la privada afectada per l'alineació del sistema viari que indica el Pla General de Lleida en l'Avinguda Alcalde Rovira Roure.

Lleida, desembre de 2025

Arku3 Urban, SLP

Marc Ribes i Mesalles

Arquitecte