



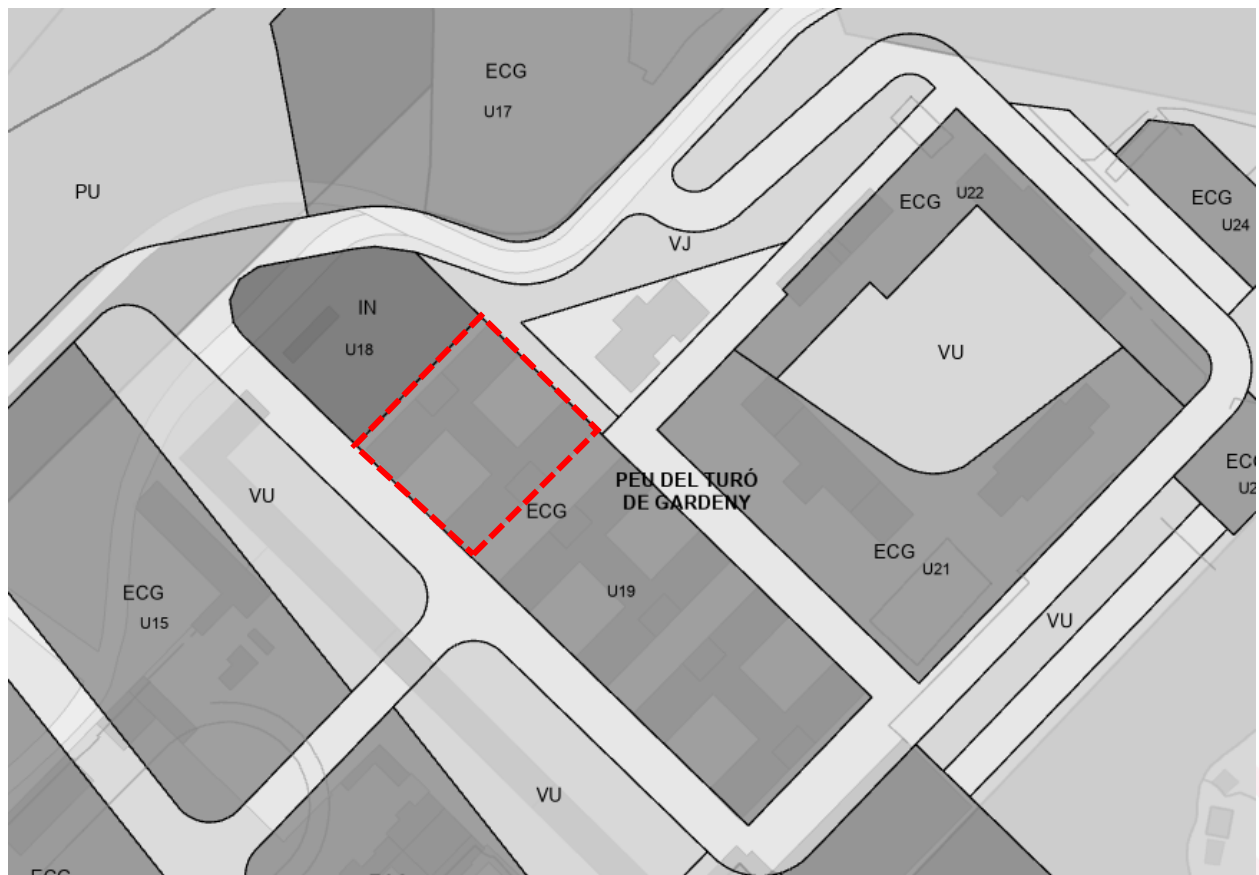
ANTONIO ROPERO VILARÓ, Secretari General de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Lleida,

CERTIFICO:

Que en data 7 d'abril de 2025 s'ha emès informe pel Servei Tècnic de Planejament i Gestió, que literalment diu:

1.- Identificació de l'expedient:

Expedient:	X020303/2025/0015
Sol·licitant:	Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida
Emplaçament:	Parc Tecnològic de Gardeny
Referència Cadastral:	1192901 CG0019S00011X
Descripció:	Informe d'aprofitament urbanístic d'unes construccions situades a la finca municipal del Turó de Gardeny.



2.- Règim urbanístic aplicable:

2.1- Planejament vigent:

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

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





Modificació del Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit de Gardeny, aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 03/02/2009, i publicat al DOGC núm. 5325 de data 24/07/2009.

Modificació puntual del Pla General de Lleida referida a la disposició transitòria 1ª i a la delimitació de l'àmbit del Pla especial urbanístic de Gardeny, i que ajusta el sector del SUR 17 i suprimeix el polígon d'Actuació urbanística UA 32 aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 14/07/2014, i publicat al DOGC núm. 6724 de data 09/10/2014.

Pla Especial del Turó de Gardeny, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 23/07/2014 i publicat en el DOGC núm. 6743 de 05/11/2014.

2.2.- Planejament en tràmit:

Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 25/04/2018, publicat al BOP núm. 92 i al DOGC núm. 7618 de data 14/05/2018.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per deixar sense efecte la DT 10a i els annexos normatius 7, 8, 9 i 10; i modificar els articles 44, 162, 163, 164 i el bloc vuitè de les normes urbanístiques, d'acord amb el nou Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg de béns de Lleida, aprovada inicialment per l'Excm. Ajuntament Ple de data 27/05/2022, publicat l'acord al BOP núm. 115 de data 16/06/2022.

Pla Especial de Protecció del Patrimoni i Catàleg de Béns de Lleida, aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Lleida de data 25/10/2023, publicat al BOP núm. 219 de data 14/11/2023.

2.3.- Suspensió de llicències:

Amb l'aprovació inicial del Pla Especial de Protecció del patrimoni i catàleg de Béns de Lleida es suspèn la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, de conformitat amb els articles 73 i 74 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i els articles 102 i 103 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

D'acord amb l'art. 102.4, mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació del què estableix l'article 71.2 de la Llei d'urbanisme, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

En aquest sentit i per aquest emplaçament, **s'aplica la suspensió** en els termes descrits en l'apartat anterior, en tant que l'element forma part del Conjunt de les antigues casernes de Gardeny, codi CE-19.CA del Catàleg de Béns de Lleida.

2.4.- Classificació i qualificació:

Classificació:	SÒL URBÀ
Àmbit o sector de desenvolupament:	PEU del Turó de Gardeny
Qualificació segons PEU:	Equipament Comunitari de Gardeny existent (clau ECGe)

2.5.- Paràmetres aplicables i condicions d'edificació en la zona ECGe:

2.5.1. L'Equipament Comunitari de Gardeny existent (clau ECGe), és aquell equipament que actualment ja està desenvolupat o en procés de desenvolupament en el moment de l'aprovació inicial del Pla.



2.5.2. Les condicions paramètriques per a la implantació i ordenació d'aquest ECG s'hauran d'ajustar al que s'estableix en els plànols d'ordenació i a la normativa edificatòria del Pla especial.

2.5.3. L'edificació de l'equipament es regula tenint en compte les condicions dels diferents sòls edificables que el Pla determina, d'acord amb els plànols d'ordenació: POR.SE "Sòl edificable", POR.CO "Condicionants d'ordenació", POR.ACT "Activitats i Usos":

U.					
ECG	Descrip	Superf	ien	St Total	
					En projecte
					5.058,00 Rehabilitat
					13.856,14 Nou CTE
					Nou altres
19	e	3H no operatives	9.457,07	18.914,14	Total

2.5.4. El sostre que li correspon a l'ECG existent (clau ECGe) és el resultat d'aplicar un índex d'edificabilitat màxim de 2 m²st/m²s sobre la unitat de sòl edificable o l'estabert en el plànol d'ordenació "POR.SE"

2.5.4. Els paràmetres d'ordenació que regulen la subclau ECG són: Alineació de l'edificació: - Alineació de façana obligatòria: és la línia que assenyalava el límit entre el sistema viari i el sistema d'equipaments o el límit entre l'espai ocupable per la edificació i el no ocupable. - Alineació de façana obligatòria en PB: és la línia que assenyalava el límit entre l'espai ocupable per la edificació i el no ocupable en planta baixa o en planta baixa i una planta pis.

2.5.5. Condicions d'ocupació:

- Ocupació màxima: es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints, de qualsevol tipus.
- Espai no ocupable en PB: és l'espai en el qual no està permès edificar en la planta baixa.
- Espai no ocupable en PB i una PP: és l'espai en el qual no està permès edificar en la planta baixa i una planta pis
- Espai no ocupable en PB i en totes les PP: és l'espai en el qual no està permès edificar en la planta baixa i en totes les plantes pis.

2.5.6. Perfil regulador:

- Perímetre regulador: d'acord amb l'establert en l'article 82 de la normativa del PGOUT de Lleida s'entén per perímetre regulador de l'edificació "les figures poligonals tancades, definides en el Pla Parcial o Especial i/o Estudi de Detall, que determinen la posició de l'edificació en projecció horitzontal. Totes les plantes i volades de l'edifici s'han de comprendre dins d'aquesta figura poligonal".
- Cota de referència de la planta baixa: és aquella cota que fixa el mesurament de l'alçada màxima de l'edificació.
- Alçada màxima: d'acord amb l'establert en l'article 85 –paràmetres complementaris- de la normativa del PGOUT de Lleida serà d'aplicació el que es defineix en els paràmetres corresponents del tipus d'ordenació segons edificació tancada.
- Número de plantes màxim: d'acord amb l'establert en l'article 85 –paràmetres complementaris- de la normativa del PGOUT de Lleida serà d'aplicació el que es defineix en els paràmetres corresponents del tipus d'ordenació segons edificació tancada.
- Canvi d'alçada: és la línia que assenyalava un canvi d'alçada entre dues edificacions.
- Dret de vol de la edificació: d'acord amb el que estableix l'article 567-1 del Codi Civil de Catalunya, Llei 5/2006 de 10 de maig llibre 5º, és "el dret real sobre un edifici o un solar edificable que atribueix a algú la facultat de construir una o més plantes sobre el immoble gravat i fer seva la propietat de les noves construccions".



2.5.7. Altres:

- Façana protegida: comprèn el conjunt de façanes que per les seves condicions arquitectòniques i històriques conformen un conjunt que cal protegir, el valor de les quals resideix més en el conjunt que en la individualitat de les peces. Serà obligatòria la conservació i manteniment de les façanes protegides assenyalades en els plànols d'ordenació

2.5.8. Definició de volum màxim edificable:

- El volum màxim edificable de cada unitat de sòl edificable es determina a partir d'un gàlib màxim que es defineix mitjançant l'alineació de façana, l'ocupació màxima i l'alçada màxima de la edificació.
- No es permet cap tipus d'element edificat fora del gàlib màxim: ni elements ni cossos sortints.
- Per sobre d'aquests gàlibs es prohibeix tot tipus d'edificació, excepte els elements tècnics i els anuncis.

2.5.9. Règim eneral d'usos:

Per l'equipament comunitari de Gardeny es defineixen els següents usos com a principals:

Els d'equipament en les tres modalitats de comunitari:

EE -educatiu, socio-cultural i esportiu

ES -sanitàrio-assistencial

EP -público-administratiu, religiós i cementiri funerari-),

L'ús logístic en la modalitat de serveis tecnològics i d'abastament (excepte la venda a l'engròs),

El terciari (limitat al 10% del sostre de l'Equipament Comunitari del PEU) i l'allotjament per a col·lectius específics.

Per l'equipament comunitari de Gardeny es defineixen els següents usos com a compatibles: l'aparcament, magatzems i serveis tècnics.

2.6.- Sector o Polígon d'Actuació Urbanística:

Pla Especial Urbanístic Turó de Gardeny.

2.7.- Altres determinacions urbanístiques:

No s'escau.

2.8.- Altres consideracions:

No s'escau.

3.- Fonaments de dret:

Article 37 i 105 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 20 i 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

4.- Vigència de l'informe:

Aquest informe té una vigència de sis mesos, a comptar des de la seva notificació.

El present informe s'emet exclusivament amb la finalitat d'informar de l'aprofitament urbanístic a la parcel·la proposada, sense perjudici de la necessitat de tramitar els procediments administratius adients i obtenir la resta d'informes, actuacions administratives o resolucions necessàries per realitzar-los, els quals no queden vinculats al previst en aquest informe. Tampoc es pronuncia en relació a les construccions existents a la parcel·la, si és el cas.

I per a que consti, a petició de la persona interessada, signo aquest certificat
Lleida, (en la data de la signatura electrònica)