

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

---

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN  
RELACIÓ A LA CADUCITAT I TERMINIS DE VALIDESA DE LES L·LICÈNCIES,  
ARTICLE 24**

---

N.I.F. P-2515100-B

---

**AJUNTAMENT DE LLEIDA**

**Maig de 2010**

**Marta Roig i Bravo, Arquitecta de l'àrea de Planificació Urbanística i Habitatge**



## Ajuntament de Lleida

### CONTINGUT

Els documents que integren la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació a la caducitat i terminis de validesa de les llicències, article 24, són:

#### 1. MEMÒRIA

- 1.1 Delimitació de l'àmbit de proposta.
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.3 Marc legal aplicable.
- 1.4 Planejament urbanístic vigent.
- 1.5 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta.
- 1.6 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 1.7 Planejament proposat.
- 1.8 Programa de participació ciutadana.
- 1.9 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 1.10 Justificació de la mobilitat generada.
- 1.11 Informe de sostenibilitat econòmica.

#### 2. NORMATIVA

#### 3. GESTIÓ

#### 4. MEMÒRIA SOCIAL

#### 5. ESTUDI ECONÒMIC

#### ANNEX1. DOCUMENT COMPRENSIU

##### 1. Suspensió de llicències

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

##### 2. Resum.

- 2.1 Resum de l'abast de les determinacions.

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

## **1. MEMÒRIA**

---



## Ajuntament de Lleida

### 1. MEMÒRIA

---

#### 1.1 Delimitació de l'àmbit

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual de PGOU, abasta la totalitat del sòl del terme municipal de Lleida.

#### 1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació a la caducitat i terminis de validesa de les llicències, article 24, és una operació d'iniciativa pública, quant a que és una figura de planejament general, tal com estableix el Text refós 1/2005, de 26 de juliol i el seu Reglament.

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

L'equip redactor és l'arquitecta municipal, de l'àrea de Planificació Urbanística i Habitatge, Marta Roig i Bravo.

#### 1.3 Marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística i Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

La Modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 83 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

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

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

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data



## Ajuntament de Lleida

7/5/1999, amb publicació de l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

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

### 1.4 Planejament urbanístic vigent

D'acord amb les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, la normativa vigent és la següent:

#### **Art. 24 Caducitat i terminis de validesa de les llicències**

*1. Termini d'inici: Les obres majors han d'iniciar-se abans de l'any d'atorgament de la llicència comptant a partir de la data de la seva notificació.*

*2. Termini d'execució: Les obres majors hauran de finalitzar en un termini màxim de tres anys a comptar, igualment de la data de notificació de la llicència.*

*3. Prèvia sol·licitud del titular abans d'acabar el termini de dos mesos previstos -en el cas de l'inici de les obres- i de cinc mesos -per a la conclusió de les mateixes-, L'Ajuntament concedirà "ope legis", pròrroga d'ambdós terminis per la meitat del seu respectiu termini.*

*4. Incomplets els terminis fixats en els punts 1 i 2, i en el seu cas, els de pròrroga, les llicències entraran en el supòsit de caducitat. Aquest extrem es farà saber al titular en el moment de la notificació. La caducitat serà declarada per l'òrgan Municipal que l'hagi atorgat.*

### 1.5 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta

L'objectiu de la present modificació del Pla general d'ordenació urbana és establir, amb caràcter excepcional i per motius justificats, la possibilitat d'ampliació del termini d'execució establert en les Normes urbanístiques vigents.

La proposta modifica l'article 24 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, que és refereix a la caducitat i terminis de validesa de les llicències.

S'introdueix una excepció a l'apartat 2 de l'article 24, termini d'execució, augmentant el termini màxim de tres anys a cinc anys, amb la determinació que aquest nou termini l'acordarà, amb caràcter excepcional, el mateix òrgan que va atorgar la llicència, prèvia presentació de la sol·licitud corresponent acompanyada de la justificació dels motius que determinen l'aturada o l'alentiment de les obres.

D'altra banda es modifica l'apartat 3 del mateix article per tal d'establir que la sol·licitud de la pròrroga d'inici o finalització de les obres s'haurà d'efectuar abans de la finalització del termini corresponent, suprimint l'obligació de sol·licitar-la 2 o 5 mesos abans, respectivament.



## Ajuntament de Lleida

Finalment, per tal de completar la regulació del nou precepte, s'ha introduït una disposició transitòria de la modificació, en la qual es determina la seva aplicació en relació a les sol·licituds de llicència que no hagin estat resoltes en l'entrada en vigor de la modificació i aquelles que, tot i haver estat atorgades amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquesta modificació no ha estat declarada la seva caducitat i es troben dins dels terminis temporals establerts en la mateixa.

### 1.6 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència

L'article 94.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta es justifica per la necessitat i l'interès general que té per al municipi donar resposta als nous ritmes de construcció, marcats pel ritme econòmic i financer provocat per la situació del mercat immobiliari actual.

La proposta dona resposta a les necessitats del sector de la construcció, derivades de l'actual situació econòmica general, i específicament per a facilitar l'execució de les diferents edificacions que ara mateix es troben paralitzades o que han alentit el seu procés de construcció normal per diversos motius derivats de l'actual situació del mercat de l'habitatge.

Cal considerar que el supòsit de caducitat de la llicència atorgada, que estigui en curs d'execució, comporta la obligació de sol·licitar-ne una de nova i el projecte s'haurà d'ajustar a les normatives urbanístiques i tècniques que siguin d'aplicació en el moment de la nova petició. En funció de l'estat de l'obra i dels canvis normatius, això pot comportar una greu dificultat tècnica i econòmica per adaptar l'obra a les noves disposicions, sobretot en aquest moment en que la situació econòmica comporta dificultats de finançament de les obres iniciades i perquè ens trobem en un moment en que es produeixen importants canvis normatius de caràcter sectorial.

Per tant, la caducitat d'aquestes llicències urbanístiques suposaria que les obres no es poguessin prosseguir si no es demana i s'obté una nova llicència, segons determina l'article 181 del Decret Legislatiu 1/2005, aquesta nova llicència s'hauria d'ajustar a tota la normativa i legislació vigent en el moment de l'atorgament de la nova llicència.

Al mateix temps, en els últims temps hi ha hagut canvis substancials en la legislació, es així que ha entrat en vigor el real decret 314/2006, de 17 de març, pel que s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (publicat al BOE núm.: 74 de 28/03/06), així com, més recentment, el decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat (publicat al DOGC núm.:5357 de data 09/04/09), dues normatives que han suposat canvis substancials en les obres d'edificació, de tal manera que seria inviable adaptar una obra iniciada a la nova legislació.

Es per tant que es considera justificada la modificació d'un article de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.



## Ajuntament de Lleida

### 1.7 Planejament proposat

La modificació proposada es concreta en la modificació del redactat de l'article 24 de les Normes Urbanístiques.

### 1.8 Programa de participació ciutadana

L'Ajuntament de Lleida, motor d'aquesta Modificació puntual, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació a la caducitat i terminis de validesa de les llicències, article 24, mitjançant el mateix procés de tramitació, que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

Al mateix temps, durant el període d'elaboració i tramitació, la proposta se sotmetrà a la consulta dels agents socials directament implicats, mitjançant la presentació i recollida de suggeriments, si fos el cas, de la Mesa Sectorial de la Construcció de Lleida, òrgan on es troben representades les entitats que participen directament en el procés d'edificació, promotors, constructors i col·legis professionals.

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

### 1.9 Justificació del desenvolupament sostenible

Pel que fa referència a la documentació ambiental el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la Disposició transitòria 6a, referent a l'avaluació ambiental dels plans urbanístics, determina que són objecte d'avaluació ambiental, entre altres, les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.

*"Sisena*

*Avaluació ambiental dels plans urbanístics*

*Mentre no es transposi la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, sens perjudici del que estableixi la legislació sectorial, el règim d'avaluació ambiental aplicable a les figures de planejament urbanístic no resoltes definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 és el següent:*

*1. Són objecte d'avaluació ambiental:*

*a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs revisions.*

*b) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.*



## Ajuntament de Lleida

*c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping, així com el planejament urbanístic derivat que es formuli per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.*

*d) Els plans parcials de delimitació.*

*e) Els instruments de planejament o llurs modificacions que estableixin el marc per a autoritzar projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb el que estableix la legislació sectorial."*

En aquest cas la proposta no comporta cap canvi en la classificació o qualificació del sòl no urbanitzable, ni en els usos del sòl, ja que es mantenen les mateixes qualificacions urbanístiques determinades pel Pla general vigent.

Per aquestes raons se'n desprèn que la modificació no varia cap dels paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

### 1.10 Justificació de la mobilitat generada

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

#### "Article 3

##### Àmbit d'aplicació

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

*a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*

*b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*

*c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats."*

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

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

### 1.11 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 12.U del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que es refereix a la redacció del POUM, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors i





## Ajuntament de Lleida

també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

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

### 1.11.1 Fonaments de dret

RDL 2/2008, 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.

*"Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà*

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

Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

*"Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental*

*U. S'afegeix una nova lletra d) a l'apartat 3 de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :*

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

*Dos. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 61 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que queda redactada tal com segueix :*

*"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi el impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."*

*Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix :*

*"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de ostensibilitat econòmica que ponderi el impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."*

*Quatre. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :*

*"6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les*



## Ajuntament de Lleida

*actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix."*

### 1.11.2 Informe

Aspectes legals als que dona resposta l'informe:

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

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

No es modifica el sòl destinat a usos productius.

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

Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

B.1. Criteris generals aplicats.

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

La modificació modifica la caducitat i terminis de validesa de les llicències, de manera excepcional i justificada, per tal d'adaptar-los als requeriments actuals esdevinguts per la situació actual del mercat de l'habitatge.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m<sup>2</sup>, el que suposa:

$$0,00 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

La modificació no hi té incidència.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

La modificació no afecta l'enllumenat públic.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions no es modifica.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La modificació dels aparcaments no té incidència sobre la previsió d'aigua potable

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

La xarxa projectada no sofreix modificacions.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes



## Ajuntament de Lleida

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

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

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| TOTAL COST MANTENIMENT | 0,00 € anuals |
|------------------------|---------------|

B3. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.

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

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

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

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

B5 Conclusió:

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

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

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

### 1.11.3 Conclusió

Es conclou que la modificació no té cap tipus d'impacte en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, ja que es tracta d'una modificació que no altera cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, maig de 2010

Marta Roig i Bravo  
 Arquitecta municipal



## Ajuntament de Lleida

### 3. GESTIÓ

---

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

### 4. MEMÒRIA SOCIAL

---

Atesa la naturalesa de la modificació no es requereix de l'elaboració d'una memòria social tal com es determina a l'article 59 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, ja que no es objecte d'aquesta modificació la producció d'habitatge protegit, ni cap tipus d'habitatge assequible dels que determina la llei.

### 5. ESTUDI ECONÒMIC

---

Donat el caràcter de la modificació puntual resta innecessari el càlcul d'un estudi econòmic, ja que la modificació no suposa un augment de cap càrrega de les que es detallen a l'article 114 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Lleida, maig de 2010

Marta Roig i Bravo  
Arquitecta municipal