

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN
RELACIÓ A LA REGULACIÓ DE L'ÚS COMERCIAL**

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Febrer de 2010

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

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

L'article 10.1 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, determina que el document compresiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'article 71 del Decret Legislatiu 1/2005 estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació a la regulació de l'ús comercial, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 71.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els següents termes:

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

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual de PGOU, abasta la totalitat del sòl qualificat com a zona d'aprofitament privat en sòl urbà i urbanitzable en el Pla General de Lleida.

1.2. Concreció del termini de suspensió

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

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

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

Se suspenen les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles, simultàniament, amb el planejament vigent i la proposta de modificació que es tramita.



Ajuntament de Lleida

2. RESUM

2.1. Resum de l'abast de les determinacions

L'objectiu de la present modificació del Pla general d'ordenació urbana és l'adaptació de la normativa vigent, en relació a la regulació de l'ús comercial, per tal de fer-la coherent al nou Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials.

La proposta modifica els articles 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201 i 202 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, en els apartats que fan referència als usos comercials.

Afegeix dues disposicions transitòries, onzena i dotzena, on es determinen les reserves de zones de càrrega i descàrrega i les d'aparcament en els establiments comercials, que seran d'aplicació en tant que no quedin substituïdes mitjançant el desplegament reglamentari de la legislació sectorial de comerç.

Afegeix, també, una disposició addicional, tretzena, que regula els usos comercials referits als sectors de planejament derivat tramitats abans de l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2009.

En l'Annex II, Quadre d'usos, s'han introduït les noves categories d'establiments comercials, tot determinant la compatibilitat, la compatibilitat amb condicions o la incompatibilitat de l'ús comercial en les diferents zones:

Pel que fa als petits establiments comercials, en àrees residencials es troba admès sense condicions, i en àrees no residencials, concretament les zones 6A, 6B, 13A i 15L, es permet el petit comerç només vinculat i limitat a l'activitat productiva principal.

En relació als establiments comercials mitjans, grans i territorials, a excepció d'algunes zones de caràcter unifamiliar de construcció unitària i històrica on s'han determinat com expressament incompatibles, s'admeten a les zones residencials amb diferents condicions:

- Que se situïn dins de la trama urbana consolidada.
- Que se situïn dins de la trama urbana consolidada i amb un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, quan es prevegin en zones de difícil accés, es a dir, quan no es pugui accedir des d'algun dels eixos estructurals de la ciutat, mitjançant espais públics amb una secció contínua de 20 m. o més d'amplada.
- Que se situïn dins de la trama urbana consolidada, amb estudi d'avaluació de la mobilitat generada i tramitant un pla de millora urbana d'ordenació de volums i façanes en les zones del Centre Històric i en les zones d'habitatges unifamiliars.

En les zones 6A, 13A i 15L els establiments comercials mitjans, grans i territorials s'han permès en els solars que es trobin en contacte amb la trama urbana consolidada, que passaran a tenir l'ús comercial com a principal.

En relació als establiments comercials singulars cal remarcar que, excepte en les zones d'habitatges unifamiliars unitàries, s'admeten a totes les zones, incloses les no residencials, però es limiten al petit establiment comercial en les zones 1H, 1C, 1R, 3B, 5A, 5B, 5C, 5D i 10E, que corresponen a les zones del Centre històric i les zones d'habitatges unifamiliars convencionals.



Ajuntament de Lleida

L'única zona d'aprofitament privat que no té permès cap tipus d'establiment comercial és la zona 8H, d'ús exclusiu hotel·ler.

Pel que fa a la zona de planejament aprovat, clau 7A, s'ha afegit un punt c a l'apartat 5 de l'article 177 de la normativa urbanística, en relació a l'ús comercial, determinant que en zones plurifamiliars el criteri serà el de la zona 2E, en zones unifamiliars el criteri serà el de la zona 5C i en zones no residencials s'aplicarà el criteri establert per a la zona 15L.

La proposta canvia l'ús general de la zona de centre comercial, clau 1C, passant de petit comerç a residencial.

En la Zona d'activitat terciària, clau 8T es determinen tres usos generals: habitatge plurifamiliar, grans establiments comercials territorials i oficines.

Per coherència amb l'anterior i, tot i que el Pla general no té cap àmbit qualificat de Zona d'activitats terciàries - clau 15T, es determinen, també, els tres usos generals.

S'han esmenat diverses errades materials detectades:

En cinc zones del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, concretament les zones 3B, 3C, 10E, 10T i 10V, es detecten incoherències entre els usos principals i compatibles, zones de caràcter unifamiliar que tenen com a ús general l'habitatge plurifamiliar i a l'inversa.

Es refonen, també, en el quadre Annex II del Pla general les determinacions de la modificació puntual del pla general d'ordenació urbana de Lleida per a la creació de la nova zona d'edificació oberta, clau 2F, la modificació de l'article 138 de les normes urbanístiques i l'ordenació de l'illa delimitada pel passeig Onze de Setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari i la delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 93, actualment en tràmit.

Lleida, febrer de 2010

Laura Fortuny i Farrús
Cap de Secció de Planejament i Gestió