

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**CORRECCIÓ D'ERRADA MATERIAL EN RELACIÓ A LA OCUPACIÓ MÀXIMA
DEL SUMATORI DE LES EDIFICACIONS D'HABITATGES, MAGATZEMS I
RAMADERES EN SÒL NO URBANITZABLE (punt 6 del Quadre de condicions
de l'edificació de l'article 214 del PG)**

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Maig de 2013
Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta del Servei d'Urbanisme



Ajuntament de Lleida

CONTINGUT

Els documents que integren la Correcció d'errada material en relació a la ocupació màxima del sumatori de les edificacions d'habitatges, magatzems i ramaderes en sòl no urbanitzable (punt 6 del Quadre de condicions de l'edificació de l'article 214 del PG), tenen el següent contingut:

1. MEMÒRIA

- 1.1 Delimitació de l'àmbit de l'actuació.
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.3 Marc legal aplicable i antecedents
- 1.4 Planejament general vigent.
- 1.5 Objectius i Descripció de la proposta.
- 1.6 Correcció proposada.
- 1.7 Justificació de la proposta

2. NORMATIVA

- 2.1 Normativa esmenada.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

1. MEMÒRIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA

1.1 Delimitació de l'àmbit de l'actuació.

La Correcció d'errada material que es proposa abasta la totalitat del sòl no urbanitzable dins del terme municipal de Lleida.

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Correcció d'errada material en relació a la ocupació màxima del sumatori de les edificacions d'habitatges, magatzems i ramaderes en sòl no urbanitzable (punt 6 del Quadre de condicions de l'edificació de l'article 214 del PG), és un instrument promogut per la iniciativa pública, quant a que és una figura de planejament general, tal com estableix el Text refós del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament.

El promotor d'aquesta Modificació puntual de Pla general és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007, de Lleida.

El tècnic redactor és l'arquitecta municipal, Laura Fortuny i Farrús, amb la supervisió del Coordinador tècnic d'Urbanisme, l'arquitecte Joan Blanch i Ripoll.

1.3 Marc legal aplicable i antecedents

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

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

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

En data 10/01/2013 s'aprovà definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques la Modificació puntual del Pla general de Lleida en relació amb la regulació del subministrament i venda de carburants vinculat a l'ús comercial; la precisió de la parcel·la mínima de la zona d'ordenació urbana, subzona d'ordenació unifamiliar, clau 4A; la regulació de l'ús de càmping i l'ocupació de les activitats ramaderes (articles 88, 120, 170, 212, 214, 216, 217 i la creació de l'article 228bis), havent-se publicat al DOGC núm. 6351, de data 09/04/2013

1.4 Planejament urbanístic vigent

D'acord amb els plànols d'ordenació i a les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, i llurs modificacions, el règim urbanístic dels terrenys en l'àmbit de la modificació és el següent:



Ajuntament de Lleida

Art. 214 Condicions de l'edificació

Aquest Pla fa especial èmfasi en la millora i l'adequació, als objectius d'aquest Pla, de les condicions de les edificacions existents en sòl rural i la depuració de les activitats industrials que puguin tenir una incidència negativa sobre els valors agrícoles, naturals o culturals del sòl rural. És, per tant, objectiu del present Pla el fomentar la reforma, la rehabilitació o el canvi d'ús de les edificacions existents per tal de millorar les seves condicions generals, augmentar la seva integració a l'entorn i disminuir els impactes negatius sobre el medi ambient.

En sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles o ramaderes que estiguin en relació amb la naturalesa i els destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en les diferents zones del sòl rural, a més de la resta d'usos permesos, d'acord a la legislació vigent.

L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl rural ha d'estar necessàriament vinculat a una explotació agrària i, a l'igual que l'habitatge unifamiliar, ha de complir amb les condicions de protecció mediambiental establertes en el present Pla.

En els habitatges ubicats en sòl no urbanitzable que disposen de llicència municipal per haver estat construïts en períodes de vigència d'altres normes o Plans generals, s'admeten les obres de reforma o ampliació de l'edificació. Aquestes edificacions estaran limitades per una ocupació màxima del 2% de la superfície de la finca i en el cas de parcel·les inferiors a 5.000 m², la ocupació màxima és de 100 m². En tots els casos es respectarà un nombre màxim de dues plantes, una alçària màxima de 8 m. i les distàncies mínimes a veïns, camins i altres infraestructures.

L'edificació en sòl rural, a més de tot l'especificat en els articles anteriors relacionat amb les condicions de procediment i projecció, haurà de complir les següents condicions d'edificació, en funció de les tipologies del quadre annex:

H. Habitatge familiar rural, amb un màxim de tres unitats familiars pel que fa a l'habitatge rural.

Hu Habitatge unifamiliar, regulat en funció de les condicions generals de l'edificació en sòl rural

M. Magatzem agrícola.

I. Indústria agrària

R. Edificació ramadera.

C. Coberts

E. Equipaments socials i instal·lacions esportives. Inclouen no solament els usos del Sistema d'Equipaments Públics sinó també tots els usos permesos que no figuren en les tipologies anteriors.

HI. Hivernacles

En les torres o edificis d'arquitectura tradicional es podran fer obres de reforma i/o rehabilitació que no ultrapassin les condicions de l'apartat anterior.



QUADRE DE CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ EN EL SÒL AGRÍCOLA

	H/HU	M	R	I	C	E
1. Parcel·la o finca mínima (1)	-	-	-	-	-	-
2. Ocupació màxima planta	2 % ₂	10%	40%	40%	6 %	10%
3. Alçària màxima (ràfec)	8 m.	10 m	7 m.	12 m.	3 m.	10 m.
4. Nombre de plantes (total)	2	1	1	1	1	2
5. Distància als llinars (4)	5 m.	5 m.	10 m	10 m.	5 m.	5 m.
6. Distància camins-canal	5	5	5	5	5	5
7. Altres disposicions	6	6	6	6		
8. Tramitació administrativa	Z	8	9	Z		10
9. Planejament						

1. Aplicació del decret 169/1983 per a totes les zones.

2. La ocupació màxima és del 2% de la finca i en les parcel·les inferiors a 5.000 m², la ocupació màxima és de 100 m².

3. Amb l'excepció de les sitges i cambres frigorífiques, i per necessitats funcionals de la indústria, que cal justificar.

4. Aquesta distància es podrà reduir si es presenta autorització del titular de la finca confrontant, mitjançant escriptura pública o compareixença administrativa, bé si es tracta de la legalització d'edificis existents amb anterioritat a l'aprovació de les presents Normes.

5. S'aplicaran les previstes amb caràcter general en els articles 123 i 141 d'aquestes Normes.

6. La suma del tipus H, M i R, no podrà superar, en cap cas, el 15% d'ocupació de la planta. Aquest límit s'aplicarà també en cas de legalització d'edificis existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes.

7. Tramitació d'acord amb allò que es disposa en els articles 127, 128 i 68 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol autorització prèvia de la Comissió d'Urbanisme.

8. Tramitació d'acord amb allò que es disposa en l'art. 247 del decret Legislatiu 1/1990.

9. Tramitació segons el Reglament d'Activitats Classificades excepte els vivers i hivernacles, als quals s'aplicarà l'article 247 del Decret Legislatiu 1/1990.

10. La tramitació d'equipaments en sòl no urbanitzable requerirà Pla Especial en el que es determini la conveniència d'emplaçament en sòl rural i l'adequació a les condicions generals mediambientals establertes a les disposicions comuns al sòl no urbanitzable.

11. Condicions específiques de la instal·lació d'hivernacles sobre ordenació de les aigües: tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes

- Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En el cas d'incompliment l'ajuntament ho podrà executar amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

1.5 Objectiu de la correcció de l'errada material. Descripció de la proposta.

L'objectiu de la present Correcció d'errada material, és l'ajust del sumatori del percentatge d'ocupació màxima de les edificacions d'ús residencial, agrícola i ramader en sòl no urbanitzable, establerta al punt 6 del Quadre de condicions de l'edificació, per tal que la ocupació total permesa s'ajusti i sigui coherent amb la determinada pel Pla general.

El Pla General determina, al punt 6, que el sumatori total de la ocupació de les edificacions corresponents als tres usos determinats (residencial, magatzem i ramader), no pot ultrapassar el 15% de la superfície de la finca.

Cal tenir en compte que abans de la seva modificació que s'ha tramitat recentment, el Pla general establia un percentatge d'ocupació màxima d'un 2% per les edificacions d'habitatges, un 10% pels magatzems i un 5% per les edificacions ramaderes. S'entén que el sumatori total, del 15%, venia determinat pels dos últims percentatges.



Ajuntament de Lleida

L'errada material es produeix en el tràmit de la modificació del Pla General per tal de permetre una major ocupació de les edificacions ramaderes en sòl no urbanitzable fins un 40% de la finca, en que no es modifica, tal com resulta coherent, l'apartat 6è del Quadre de condicions, que estableix el total de la ocupació de totes les edificacions.

Per aquesta raó, es proposa esmenar l'errada material de manera que el sumatori de l'ocupació màxima de les edificacions d'ús d'habitatge, magatzem i ramader sigui del 50%.

El 50% resulta del sumatori de les ocupacions màximes establertes al Quadre vigent per als magatzems i per les edificacions ramaderes, respectant el criteri del Pla general.

1.6 Correcció proposada

L'esmena de l'errada material proposada es concreta en l'adequació del redactat del punt 6è del Quadre de Condicions de l'edificació en sòl agrícola, de l'article 214 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Lleida.

En aquest sentit, cal modificar el percentatge establert de manera que on es determina un 15% d'ocupació màxima per al sumatori, s'estableixi un 50%, en coherència amb la modificació del Pla general recentment tramitada i vigent.

1.7 Justificació de la proposta.

Aquest document de correcció d'errada material es redacta a l'empara d'allò determinat a l'article 105 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

La proposta es justifica en el sentit que no es podria autoritzar la ocupació establerta en el quadre de condicions per a l'ús ramader, un cop excedit el 15% establert per l'apartat sisè, de manera que el resultat de l'aplicació de les determinacions de la normativa, resulta incoherent amb la modificació de planejament general aprovada i vigent.

Lleida, maig de 2013

Laura Fortuny i Farrús

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA

2.1 Normativa esmenada

S'esmena el punt 6è del Quadre de Condicions de l'edificació en sòl agrícola, l'article 214 del Pla General, que es redacta de la manera següent:

"6. La suma del tipus H, M i R, no podrà superar, en cap cas, el 50% d'ocupació de la planta. Aquest límit s'aplicarà també en cas de legalització d'edificis existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes."

Lleida, maig de 2013

Laura Fortuny i Farrús