



Data: 15 de maig de 2008
RV: /
RN: 2007 / 026992 / L

Ajuntament **AJUNTAMENT DE LLEIDA**
El Paç Registre General

PI. P: ENTRADA 26005
25007 DATA 20-5-2008 HORA 12:37:38

Segria



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

Núm. 0373S- 1774

Data 16-5-08 Hora 14:05

Registre de sortida

Assumpte: Pla de millora urbana de la UA 71 a Magraners del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 8 de maig de 2008, vista la proposta de la Ponència Tècnica, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, vista la proposta de la Ponència Tècnica, en sessió de 7 de juny de 2007, va acordar:

Primer. Suspènre l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana de la UA 71 a Magraners promogut i tramés Ajuntament de Lleida amb participació de la iniciativa privada, fins que, mitjançant un text refós que es presentarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

- 1- Cal aportar l'informe de la secretaria d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge.
- 2- En la regulació normativa de la zona 9b1 s'ha de concretar d'establir l'índex d'edificabilitat net, la densitat neta, l'ús exclusiu d'habitatge plurifamiliar de protecció pública i els terminis d'inici i acabament de l'edificació d'acord amb la legislació urbanística vigent.
- 3- En la regulació normativa de la zona 9b2 s'ha d'establir l'índex d'edificabilitat net, la densitat neta i els terminis d'inici i acabament de l'edificació.
- 4- Cal establir una regulació adequada d'ambdues zones. 9b1 i 9b2, que garanteixi el compliment del planejament vigent, en termes de sostre edificable i d'ocupació màxima, i concreti l'ordenació volumètrica de l'edificació de manera precisa.
- 5- Cal incloure en les ordenances del pla la determinació dels instruments de desenvolupament i execució del pla i del sistema d'actuació.
- 6- Cal fixar els terminis d'urbanització i edificació.





7- S'han d'indicar les rasants.

8- Cal donar compliment a l'informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.

Segon. Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 18 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Tercer. Assenyalar, també, a l'Ajuntament que l'eficàcia del subsegüent acord d'aprovació definitiva està condicionat a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació del subsegüent acord d'aprovació, de la part proporcional a la iniciativa privada, de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització, tal com estableixen els articles 100.3 i 101.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el benentès que, un cop exhaurit l'esmentat termini, sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del Pla restarà sense efecte.

Quart. Supeditar, també, la publicació del subsegüent acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a la presentació per part de l'ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de l'esmentada garantia, així com a què l'Ajuntament aporti la certificació del federatari públic relativa al contingut del document tècnic en suport informàtic digital.

Cinquè. Comunicar-ho a l'Ajuntament i als interessats.

Tramitació municipal

L'Ajuntament, per donar compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 7 de juny de 2007, aporta un text refós, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de data 25 de gener de 2008.

En data 22 de gener de 2008 la Direcció General de Promoció de l'Habitatge remet l'informe que és favorable amb 6 punts que cal atendre/ considerar. Aquest informe també es remès per l'Ajuntament.

Descripció de la proposta

S'aporta un text refós que dóna compliment a l'acord indicat els termes següents:

- 1- Els sis punts de l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge es refereixen a aspectes de clarificació d'edificabilitat, incorporació dels convenis previs, manca de reserva per habitatges en règim concertat, recordatori de l'article 157.2 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, zonificació de les reserves d'habitatges de protecció pública i terminis d'edificació.

La proposta no incorpora els dos convenis a què fa referència aquest informe i que segons



el mateix informe es refereix a un conveni subscrit amb La Caixa, pel qual s'adjudica una parcel·la on es construiran 50 habitatges de protecció oficial en règim de lloguer i un segon conveni amb la cooperativa Unió Catalonia pel qual s'assigna una parcel·la on es construiran 48 habitatges de protecció oficial en règim de venda.

Així mateix, la proposta no estableix la reserva per a habitatges concertats, en tant assigna tota la reserva a habitatges de protecció oficial.

La resta de consideracions s'incorporen en el text refós.

- 2- S'incorpora.
- 3- S'incorporen. Els terminis es refereixen als habitatges de protecció pública.
- 4- Es determina una volumetria màxima i una edificabilitat neta en cada zona.
- 5- S'incorporen en cada zona.
- 6- Es fixen en 12 mesos per a la gestió i en 36 mesos per a l'execució.
- 7- S'indiquen.
- 8- S'aporta plànol d'hidrants.

Les dades globals del sector es mantenen.

No s'aporten les garanties corresponents al 12% dels costos d'urbanització del Pla.

Normativa urbanística

Ordenances del Pla en 14 articles.

Consideracions

En relació amb l'informe de la Direcció General de Promoció d'Habitatge, la mateixa legislació d'habitatge, (Disposició transitòria 5.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge) estableix :

"2. Als efectes d'establir la reserva mínima per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establerta pel segon paràgraf de l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es poden tenir en compte totes les modalitats d'habitatges amb protecció oficial que estableixin els decrets de desenvolupament dels plans d'habitatge".

Aquest aspecte no ha estat valorat en l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, que fonamenta la necessitat de fer la reserva amb la tipologia d'habitatge concertat en base al Decret 1/2007, de mesures urgents en matèria d'habitatge. No obstant aquest decret no és d'aplicació al present pla, en tant està aprovat inicialment amb anterioritat a la seva vigència.

En conseqüència, es considera que la reserva del 10% destinada a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible es pot assignar a habitatges de protecció oficial en règim general.



Quant als convenis, es refereixen a aspectes d'alienació de parcel·les i no a aspectes urbanístics i, per tant, no es poden considerar com a convenis urbanístics d'acord amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Els terminis d'edificació de la zona 9b2 es refereixen a habitatges de protecció pública, essent una errada en tant la zona es defineix per a usos residencials plurifamiliars en règim lliure i, per tant, cal fixar uns terminis en coherència amb la programació del planejament general vigent.

La volumetria unívoca de la zona 9b1 definida en plànols sobrepassa el màxim assignat a la zona; en la zona 9b2 l'índex net garanteix que no se sobrepassi el sostre. En aquest sentit, s'aporta un plànol annex d'ordenació en el qual es determina una edificabilitat neta i una densitat neta en la subzona 9b1, que ara es subdivideix en dues unitats 9b1.1 i 9b1.2, i es regulen de nou, encara que amb mancances que cal esmenar.

Així mateix, no es diligença adequadament l'annex aportat.

No s'aporten les garanties corresponents al 12% dels costos d'urbanització del pla.

Resolució

Primer. Aprovar definitivament el Pla de millora urbana de la UA 71 a Magraners, promogut i tramés Ajuntament de Lleida amb participació de la iniciativa privada, establint, d'ofici, les prescripcions següents:

1. A l'article 12.1.d esmenar l'errada material de la normativa del PMU: on diu: "PB+YPP", ha de dir: "PB+4PP".
2. A l'article 12.1.e, Densitat màxima, es substitueix el redactat actual pel següent:

Als efectes de fixar la densitat màxima es determinen 2 subzones de la zona 9b1.

Subzona 9b1-1, en el front del carrer de l'Albi, formada per una peça de sòl rectangular que ocupa tot el front del carrer de l'Albi amb una fondària de 18,10 metres, excepte en la trobada amb el carrer interior, on el fons és de 15,10 metres, aproximadament, amb una llargada de 20 metres

Superfície: 1.729,11 m²

Densitat neta: 87,09 m²st/hab

Subzona 9b1-2, en el front del carrer Interior, formada per una peça de sòl rectangular de 84,90 metres de front i 20 metres de fons.

Superfície: 1.698 m²

Densitat neta: 70,42 m²st/hab

3. A l'article 12.1.f, Edificabilitat màxima, es substitueix el redactat actual pel següent:

Subzona 9b1-1, en el front del carrer de l'Albi, formada per una peça de sòl rectangular que ocupa tot el front del carrer de l'Albi amb una fondària de 18,10



metres, excepte en la trobada amb el carrer Interior, on el fons és de 15,10 metres, aproximadament, amb una llargada de 20 metres.

Superfície: 1.729,11 m²

len: 3,2236 m²st/m²sòl

Subzona 9b1-2, formada per una peça de sòl rectangular de 84,90 metres de front i 20 metres de fons.

Superfície: 16.398 m²

len: 2,0736 m²st/m²sòl

- A l'article 13.1.e) s'afegeix el redactat següent:

"Els terminis d'edificació dels habitatges lliures serà de 7 anys."

Segon. Indicar a l'Ajuntament que l'eficàcia de l'acord d'aprovació definitiva està condicionat a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització que correspongui a la participació d'iniciativa privada, tal com estableixen els articles 100.3 i 101.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el benentès que, un cop exhaurit l'esmentat termini, sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del Pla restarà sense efecte.

Tercer. Supeditar, també, la publicació d'aquest acord i de les normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a la presentació per part de l'ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de l'esmentada garantia.

Quart. Indicar a l'Ajuntament que la publicació d'aquest acord i de les normes també queda supeditada a què s'aporti l'annex d'Ordenació correctament diligenciat.

Cinquè. Comunicar-ho a l'Ajuntament i a les persones interessades.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Lleida

M. Dolors Tella i Albareda