



Data: 12 de juny de 2009

RV: /

RN: 2009 / 036555 / L

Ajuntament de Lleida

El Paer en Cap

Pl. Paeria, 1

25007 Lleida

Segrià

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Registre General

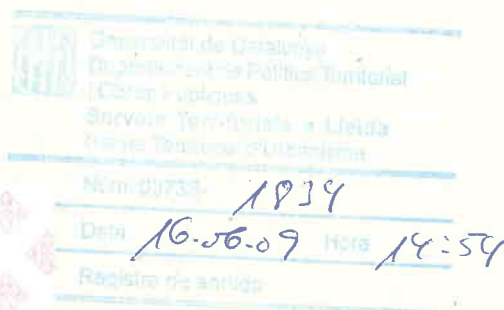
ENTRADA 28648

DATA 22-6-2009

HORA 13:40:24



001E200900028648B



Assumpte: Estudi de detali d'ordenació de la subzona EF4, Illa L del sector SUR5 del terme municipal de Lleida

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió d'11 de juny de 2009, 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:

Objecte

Ordenació dels porxos i passos peatonals de la Illa L del sector SUR5.

Àmbit d'actuació

Illà L del Pla Parcial SUR5, corresponen a la cessió del 10% d'aprofitament del sector. Està situada al sud-est del sector SUR 5 i llinda al sud amb uns sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics i després amb sòl no urbanitzable i a l'est amb el canal de Seròs.

Té forma rectangular, d'uns 375m de llargada per 28m d'amplada. La seva superfície és de 10.531,60 m².

L'illa es troba parcel·lada en 4 parcel·les segons projecte de reparcel·lació i la seva estructura de la propietat és de 4 propietaris.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: de 14.10.08, per la Junta de Govern Local.

Informació pública: BOP de 18.11.08, diari Segre de 30.10.08 i

Aprovació definitiva: de 30.01.09, pel Ple de l'Ajuntament.

Al·legacions

No s'escau.

Informes organismes

Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, de data 5.06.09, favorable.

Antecedents: planejament vigent

Pla general municipal d'ordenació, aprovat definitivament en data 23 de desembre de 1998



(Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 25 de maig de 1999).

Text refós del Pla general municipal d'ordenació, donada la conformitat en data 16 de gener de 2003 (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 14 de juliol de 2003).

Pla parcial del sector SUR 5 de la partida Copa d'Or, aprovat definitivament suspenent executivitat en data 12.09.2001 i donada la seva conformitat en data 15.05.2002 (Exp 2001/576).

Modificació del Pla General en l'àmbit de la parcel·la L del sector SUR 5, Copa d'Or, aprovada definitivament en data 25.05.2006 (Exp 2006/21865)

Segons el Pla general municipal aquesta parcel·la es troba inclosa dins d'uns sòls classificats com a sòl urbanitzable delimitat i qualificats de Zona d'urbanització residencial, tipus 1 – clau 12A (Art. 195 PGM).

Els paràmetres d'ordenació i d'edificació de la illa L segons el Pla parcial que desenvolupa el sector SUR 5 Copa d'Or, són els següents:

El sòl d'aprofitament privat es qualifica amb la subzona amb edificació flexible tipus 4. Per la configuració flexible regiran les Normes del PGM.

Superfície de l'illa de referència		10.181,23 m2s
edificabilitat total de l'illa:		37.670,55 m2st
IEN:		3,70 m2st/m2s
AR:		21,35 ML
Nombre màxim de plantes:		PB + 6PP (7P)
Parcel·la mínima		3.000 m2s
Ocupacions permeses	PB:	100 % de la parcel·la
	P pis:	60 % de la parcel·la
Usos permesos:	PB:	Comercial, terciari i equipament
	P pis:	Preferentment residencial amb tolerància terciari i equipament
Nombre màxim de parcel·les		3
Nombre màxim d'habitatges		216 habitatges
Ocupació permesa en planta soterrani		100 % de la parcel·la

S'estableix que seran vinculants en planta baixa les porxades i els dos passos peatonals de gestió privada (PGP).

En l'article 23 del Pla parcial del sector SUR 5 s'estableix que tant els porxos, com els passos peatonals, de gestió privada com els espais lliures privats, s'afectaran a l'ús públic.

En l'article 25.6 del Pla parcial del sector SUR 5 s'estableix que l'illa L s'ordenarà mitjançant un estudi de detall en el qual seran vinculants:

1. El porxo corregut a les plantes baixes



2. Els dos passatges peatonals de gestió privada (PGP).

En l'article 29.2 "Porxades" del Pla parcial del sector SUR 5 s'estableix que les porxades de l'illa L es definiran mitjançant un estudi de detall. També s'estableix que la fondària del porxo oscil·larà entre 4 i 5 ml a precisar mitjançant l'estudi de detall, que l'alçada lliure mínima serà de 3,5 ml i que a les ordenances definitives, s'introduiran precisions de detall sobre les característiques formals i constructives de les porxades.

En la modificació del Pla General en l'àmbit de la parcel·la L del sector SUR 5, Copa d'Or, aprovada definitivament en data 25.05.2006, es porta a terme l'augment de densitat de l'illa sense incrementar l'edificabilitat, per a destinar-la a HPP i per permetre l'ús residencial en les plantes baixes. També es flexibilitza la ubicació de la vialitat de l'àmbit.

En aquesta modificació també s'estableix un nombre màxim d'habitatges de 402.

Els paràmetres vigents en la parcel·la L incloent les modificacions efectuades són les següents:

ARUZA	10.531,60 m2s
Edificabilitat màxima segons PP	37.670,55 m2st
Nombre màxim d'habitatges	402 hab
Equipaments comunitaris	0,00 m2s
Sistema d'espais lliures	0,00 m2s
Vialitat	350,37 m2s
Sòl aprofitament privat	10.181,23 m2s
Densitat alternativa addicional	199,32 hab/Ha
Parcel·la mínima	600 m2s

Es preveu un mínim de 3 passatges peatonals que connectaran l'espai lliure, clau VL, amb el vial al que dona front la parcel·la, amb una dimensió mínima de 17 m. d'amplada.

Descripció de la proposta

Aquest estudi de detall de l'illa L del SUR 5 Copa d'Or, té per objecte l'ordenació del porxo que fa front a l'espai lliure (VL), així com, l'ordenació dels 3 passatges que permetin la connexió de vianants entre l'espai lliure i el vial al qual donen front les edificacions. Aquests 3 passatges són coincidents amb els 3 límits de les 4 parcel·les que formen l'illa L (L-1, L-2, L-3 i L-4).

La proposta es tramita en base a l'article 29.2 del Pla Parcial que desenvolupa el sector SUR 5, on es diu que el porxo de la illa L (volada i alçades) es precisaran mitjançant un estudi de detall, així com, en el seu article 25.6 del mateix Pla on es diu que l'illa L s'ordenarà mitjançant un estudi de detall en el qual seran vinculants:

1. El porxo corregut a les plantes baixes
2. Els dos passatges peatonals de gestió privada (PGP)



La proposta defineix un porxo paral·lel a l'espai lliure (VL) continu i vinculant en les 4 parcel·les de la illa L. Les característiques del porxo seran les següents:

1. Amplada

L'amplada constant al llarg de tota l'edificació.

La seva dimensió serà de 4,50 metres des del límit de la parcel·la amb la zona verda VL, amb un marge de variació de 10 cm.

2. Alçada

Pla de coronament del porxo horitzontal.

L'alçada màxima de 4,90 metres i mínima de 3,50 metres, mesurada des de la rasant de la vorera del carrer.

3. Elements de suport

Ajustats al perímetre regulador de l'edifici.

Les distàncies entre els elements de suport: seran iguals en tota l'edificació amb una distància entre eixos de 5,20 metres com a mínim i com a màxim 5,50 metres.

Es permetrà que en els extrems del porxo la distància entre els elements de suport sigui diferent a la resta, però iguals entre ells, amb un màxim de 5,50 metres.

En el cas d'existir dos pilars adossats per motius constructius, aquests es disposaran de manera simètrica en la façana i aquest cas no es podrà produir en més de 2 ocasions en el porxo de la mateixa edificació.

La proposta també regula l'ordenació dels passatges peatonals.

4. Les edificacions es separaran dels límits de parcel·la una distància mínima de 8,5 metres.
5. En aquests espais lliures es podran ubicar les rampes d'accés als aparcaments.
6. El paviment dels passatges serà igual al del porxo i serà únic en tota l'illa.
7. Aquests espais no podran disposar de cap tancament no practicable.

Professional que redacta la proposta: Sara Gómez i Rufach, arquitecte.

Normativa urbanística

Normativa de l'estudi de detall estructurada en 2 articles.

Consideracions

La proposta es formula i tramita en base a la Disposició transitòria novena del DL 1/2005, en tant els articles 25 i 29 del Pla Parcial que desenvolupa el sector SUR 5 exigeixen expressament que l'illa L s'ordini mitjançant un estudi de detall. Aquests estudis de detall es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.



La proposta no suposa cap alteració dels paràmetres establerts en el Pla Parcial SUR 5 Copa d'Or i en la modificació del Pla General en l'àmbit de la parcel·la L del sector SUR 5.

La proposta compleix amb l'establert en el Pla parcial del sector SUR 5 Copa d'Or, així com en la Modificació del Pla General en l'àmbit de la parcel·la L del sector SUR 5, Copa d'Or, aprovada definitivament en data 25.05.2006 (Exp 2006/21865) assegurant una ordenació homogènia del conjunt del porxo de l'illa L, en tot el front de la zona verda VL i preveient-se 3 passatges peatonals que connecten l'espai lliure VL amb el vial al que dona front la parcel·la, amb una dimensió de 17 m. d'amplada.

Indicar que s'ha detectat una errada material en l'apartat 1.5, subapartat "densitat alternativa" de la memòria aportada, on s'estableix que la densitat addicional de la parcel·la L és de 253,26 hab/Ha, essent aquesta de 199,32 hab/Ha segons l'establert d'ofici per la Comissió Territorial d'Urbanisme en la Modificació del Pla General en l'àmbit de la parcel·la L del sector SUR 5, Copa d'Or, aprovada definitivament en data 25.05.2006 (Exp 2006/21865).

Fonaments de dret

Disposició transitòria novena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Resolució

Primer. Donar-se per assabentada la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de l'aprovació definitiva atorgada per l'Ajuntament de Lleida, referent a l'Estudi de detall Estudi de detall d'ordenació de la subzona EF4, Illa L del sector SUR5, promogut per Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, Habitatge Entorn, SCCL, Por Font SCCL i Habitatges Veïnals SCCL, i tramès per l'Ajuntament, amb el benentès que:

- en l'apartat 1.5, subapartat "densitat alternativa" de la memòria aportada, on s'estableix que la densitat addicional de la parcel·la L és de 253,26 hab/Ha, ha de ser de 199,32 hab/Ha segons l'establert, d'ofici, en l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació del Pla General en l'àmbit de la parcel·la L del sector SUR 5, Copa d'Or, de data 25.05.2006 (Exp 2006/21865).

Segon. Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida

M. Dolors Tella i Albareda

