



69911 13/02
Data: 30 de març de 2009
RV:/
RN: 2009 / 035923 / L

Ajuntament de Lleida
El Paer en Cap
25007 Lleida
Segrià

996
31.03.09 12:51
AJUNTAMENT DE LLEIDA
Registre General

ENTRADA 14754
DATA 6-4-2009 HORA 13:16:52



Assumpte: Pla de millora urbana en l'àmbit de la plataforma del Seminari del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 26 de març 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

Desenvolupament residencial previst pel planejament general.

Àmbit d'actuació

Sòls emplaçats en el centre històric, en una àrea ocupada pels Blocs del Seminari i una altra àrea identificada com Maranyosa.

El sector queda delimitat a Sud i Oest pel tall topogràfic existent amb el c/ Major i el c/ Cavallers i pel límit que configura la trama urbana de l'àrea de Dolors - Maranyosa. Per l'est l'àrea contacta amb l'equipament educatiu i amb el sistema d'espais lliures del Turó de la Seu.

Existeixen diverses edificacions amb un estat deficient de conservació.

L'estructura de propietat la configuren 50 finques que pertanyen a particular, a l'ajuntament i de domini públic.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: acord de la Junta de Govern Local de 30.9.2008, per Decret de delegació de competències de data 26 de juny de 2007 mitjançant el qual es deleguen determinades competències en la Junta de Govern Local.

Informació pública: BOP de data 1.11.2008 i diari Segre de 24.01.2009, i Web municipal de 23.10.2008 a 25.11.2008, amb expedient íntegre.

Aprovació provisional: de data 30.1.2009 pel Ple de l'Ajuntament.

Al·legacions

Durant el termini d'informació pública s'han presentat 3 al·legacions pels senyors Santiago Mas Camí, Juan Carlos López Farras i Ramon J. Dejuan Comella, referents a la titularitat, i que s'estimen segons consta en l'acord d'aprovació provisional.





Informes organismes

Direcció General de Promoció de l'Habitatge, emès en data 15.12.2008, favorable amb una prescripció.

Departament d'Innovació, Universitats i Empresa (Direcció General de Comerç), emès en data 22.12.2008, informa que no és preceptiu.

Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, emès en data 23.03.09, amb deficiències.

Antecedents: planejament vigent

Pla general municipal d'ordenació, aprovat definitivament en data 23.12.1998 (DOGC 25.05.1999).

Text refós del Pla general municipal d'ordenació, conformitat de data 16.01.2003 (DOGC 14.07.2003).

En data 23.07.2008 el conseller de Política Territorial i Obres Públiques va acordar:

APROVAR DEFINITIVAMENT la Modificació del Pla general d'ordenació en l'àmbit del Seminari Vell, del municipi de Lleida, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici de les prescripcions següents:

- 1- S'afegeix en l'articulat normatiu de la modificació l'apartat següent:

El Pla de millora urbana haurà de justificar la necessitat de disminució del sòl destinat a equipament comunitari i l'adequació d'aquest a la topografia, així com la millora dels espais lliures, altrament caldrà mantenir en el Pla de millora urbana la superfície per a equipaments establerta al Pla general municipal objecte de modificació.

- 2- Se substitueixen les referències que contenen els quadres i la memòria a la reserva del 12,5% en previsió del nou habitatge que s'anomena com a "concertat català" per la corresponent a la reserva del 12,5% en previsió de la nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial, a què fa referència la disposició addicional dinovena del Text refós de la Llei d'urbanisme, introduïda pel Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre.

D'acord amb la modificació vigent, els paràmetres del sector es defineixen en un article 152bis "condicions d'ordenació i desplegament del Pla de millora urbana de la plataforma del Seminari".

Les dades vigents del sector són les següents:

1. La modificació puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit de la plataforma del Seminari té per objecte la delimitació del sector del Pla de millora urbana de la Plataforma del Seminari, de 9.975,93 m² de superfície, d'acord amb el plànol M-2 modificació del Pla General de Lleida de l'expedient.
2. Paràmetres de l'ordenació El Pla de millora urbana haurà de justificar la necessitat de disminució del sòl destinat a equipament comunitari i l'adequació d'aquest a la topografia, així com la millora dels espais lliures, sinó altrament caldrà mantenir en el Pla de millora urbana el sòl destinat a equipament en el Pla General Municipal.



Serveis Territorials a Lleida

Servei Territorial d'Urbanisme

3. Condicions de l'edificació

3.1 Amb caràcter general, les condicions d'edificació dels sòls d'aprofitament seran les definides per a la zona de renovació urbana, clau 1R del vigent Pla General.

3.2. Condicions específiques: En relació amb el front de façanes posteriors al carrer Major, el nombre màxim de plantes es fixa en 1P (PB), corresponent a una alçada reguladora màxima (ARM) de 3.50 m i la profunditat edificable serà de 5 m.

Índex bruta	Edificabilitat	1.00m ² s/m ²
----------------	----------------	-------------------------------------

Sostre màxim	9.975.93 m ² st
--------------	----------------------------

		MODIFICACIÓ
ÀMBIT		9.975,93 m ²
SISTEMES	Espais lliures	2800 m ²
	Equipament	750 m ²
	Total espais Lliures+ Equip.	3550 m²s
	Vialitat	A determinar PMU
	TOTAL	A determinar PMU
ZONES	TOTAL	A determinar PMU
Edificabilitat		9975,93 m ² st
Densitat		105 hab/ha
Nombre màxim d'habitatges		104 hab.
Reserva de sostre d'habitatge de protecció		SUP. SOSTRE
	HPO	2494 m ² st
	HC	1247 m ² st
	HCC	1247 m ² st
	TOTAL	4988 m²st

Descripció de la proposta

El sector ordena l'àmbit previst pel planejament, amb els objectius de recuperació d'un espai urbà, millorar l'accessibilitat a parcel·les i de l'entorn, implantar habitatges de protecció pública i aconseguir espais públics.

L'estructura viària consisteix en una anella que enllaça el carrer Canyeret amb el carrers Companya, Major (per a vianants) i Cavallers (vehicle i vianants), que configura quatre illes, tres de les quals completen altres illes urbanes i la quarta es correspon a l'illa central de l'anella.

El sistema d'espais lliures es concentra majoritàriament al sud oest del sector, amb accés





Serveis Territorials a Lleida

Servei Territorial d'Urbanisme

per a vianants des de la Costa del Jan i des de l carrer Cavallers. Aquest sistema es complementa amb un espai que omple el xamfrà nord oest del vial que enllaça amb el carrer Cavallers.

S'inclouen en aquest sistema els espais qualificats amb clau VL que es corresponen a voreres i passos per a vianants i als darreres de les edificacions del carrer Major (en aquest subtipus es permet s'admet en el subsòl usos privatis altres que l'habitatge com ara aparcament, terciari i comercial i es determina que les parcel·les que li donen front poden edificar elements mecànics lleugers de connexió amb les plantes inferiors amb accés des del carrer Major)

En relació amb els espais VL dels darreres del carrer Major s'annexa documentació no normativa de seccions en les quals s'indiquen els volums, fora de l'àmbit, que poden assolir els volums de connexió.

El sistema d'equipaments se situa en una unitat situada al sud de l'illa central, amb una quantitat superior a la mínima determinada en el quadre de planejament vigent, d'acord amb la prescripció primera de l'acord de modificació del pla general.

Es configuren quatre unitats de subzona Rs, de renovació urbana seminari, amb els següents paràmetres principals:

Volumetria específica màxima en plànols normatius, assignació de sostre i densitat diferenciat per a cada tipus d'ús residencial en quadres normatius sobre unitats de parcel·la mínima obligatòria, nombre de plantes segons seccions normatives

Ús general habitatge plurifamiliar, compatibles comercial en planta baixa, i terciari, només en relació al plurifamiliar lliure. Terminis d'edificació dels habitatges de protecció segons legislació vigent.

Dades del pla:

		MODIFICACIÓ PGL	%	PMU	%
ÀMBIT-		9975,93	100,00	9975,93	100,00
	ESPAIS LLIURES	2800,00	28,07	3048,50	30,56
	EQUIPAMENT *	750,00	7,52	1021,00	10,23
	VIALITAT	A determinar PMU		3164,38	31,72
SISTEMES	TOTAL	A determinar PMU		7233,88	72,51
	CLAU 1R	A determinar PMU		2742,05	27,49
	CLAU 1H	A determinar PMU		0,00	0,00
	CLAU 2E	A determinar PMU		0,00	0,00
ZONES	TOTAL			2742,05	27,49
EDIFICABILITAT		9975,93 m2st		9975,93 m2st	
DENSITAT		105 hab/ha		104 hab/ha	

Dades de sòl privat amb aprofitament:

SUBZONA	LLIURE		HPC		HC		HPP		TOTAL
	Sostre	ha	Sostre	ha	Sostre	hab.	Sostre		





Serveis Territorials a Lleida

Servei Territorial d'Urbanisme

		b.		b.					Edif Neta
Subzona Rs1									
P1	1475 m ² st	12	492 m ² st	6				1967 m ² st	
P2	960 m ² st	8						960 m ² st	
Subtotal	2435 m²st	20	492 m²st	6				2927 m²st	3,445
Subzona Rs2									
P3	947 m ² st	8						947 m ² st	
P4	1606 m ² st	13						1606 m ² st	
Subtotal	2553 m²st	21						2553 m²st	3,278
Suzona Rs3									
P5			626 m ² st	8	1247 m ² st	16		1873 m ² st	
Subtotal			626 m²st	8	1247 m²st	16		1873 m²st	4,290
Subzona Rs4									
P6			129 m ² st	2			880 m ² st	11	1009 m ² st
P7							1614 m ² st	20	1614 m ² st
Subtotal			129 m²st	2			2494 m²st	31	2623 m²st
TOTAL	4988 m²st	41	1247 m²st	16	1247 m²st	16	2494 m²st	31	9976 m²st
MODIFICACIÓ PGL	4988 m ² st		1247 m ² st		1247 m ² st		2494 m ² st		9976 m ² st

La gestió s'estableix en dues parts diferenciades:

- polígon d'actuació per expropiació en la plataforma del seminari, una etapa d'execució de 5 anys de durada, terminis d'inici d'edificació en 5 anys des de l'aprovació del pla.
- àrea de gestió urbanística aïllada en els darreres del carrer Major

El pla inclou justificacions mediambientals, de mobilitat sostenible i de la incidència sobre les edificacions residencials existents.

Normativa urbanística

Ordenances del pla en 25 articles.

Consideracions

Quant als usos permesos en subsòl dels sistemes VL corresponents als darreres del carrer Major es consideren adequats en tant la seva superfície excedeix del còmput de sistemes d'espais lliures mínims exigits pel planejament, i en els altres sistemes amb clau VL es configuren de forma fragmentada per complementar espais lliures més grans, aspecte que justifica la fragmentació d'aquests espais, i també atesa la dificultat d'encaix en una trama urbana de casc antic.

No obstant, cal assenyalar una errada en el grafisme del sistema d'espais lliures situat junt a l'equipament escolar extern, en tant s'hi dibuixa una àrea d'aparcament de vehicles en superfície, incompatible amb els usos propis dels sistemes d'espais lliures i els objectius assenyalats en la definició d'aquest sistema en el pla general, i per tant en el projecte





d'urbanització caldrà fer un tractament que garanteixi els usos permesos segons la legislació vigent.

No s'aporta estudi de mobilitat en tant els usos no es consideren de nova implantació per tractar-se d'una reforma o renovació urbana en la qual ja existien els usos residencials, i amb major intensitat, aspecte que es considera coherent amb la regulació reglamentària de mobilitat vigent.

El pla de millora urbana té com a finalitat la transformació urbanística i per tant té el deure de cessió del 10% de l'aprofitament, aspecte que no és necessari indicar expressament en el pla atès que el sistema d'actuació és per expropiació.

En l'àrea dels darreres del carrer Major, els volums de connexió exteriors que s'indiquen a títol informatiu, es corresponen a elements tècnics de les instal·lacions segons art. 53 del pgm que se situen dins de l'ocupació de la zona 1C, en planta coberta respecte el carrer Major.

La prescripció de l'informe de Direcció General de Promoció de l'Habitatge determina que cal que la documentació del pla faci referència a les necessitats de real·lotjament i les mesures a adoptar per garantir-ne el dret, d'acord amb l'article 103.7 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Les deficiències de l'informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, es resoldran en el projecte d'urbanització.

En aquest sentit el pla conté un estudi de les conseqüències socials i econòmiques –per donar compliment a l'article 91.3 del Decret 305/2006, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme–, que es complementa amb un informe més entenedor en el qual es determina que la incidència del pla sobre els usos residencials no és significativa atès que només resten habitats 8 dels més de 100 habitatges existents anteriorment, i la resta han estat real·lotjats o indemnitzats.

Respecte les obligacions del decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, es dona compliment a l'article 66.1.d) del DL, doncs s'aporta l'informe de sostenibilitat econòmica, també s'acredita la publicació via telemàtica d'acord amb la Disposició addicional vintena del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i respecte el document resum que demana l'article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'aporta document comprensiu integrat en el document del pla.

S'aporta el suport informàtic digital i el corresponent certificat.

Fonaments de dret

Article 66.1.D). 68 i disposició addicional 20 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.





Resolució

Primer. Aprovar definitivament el Pla de millora urbana en l'àmbit de la plataforma del Seminari, promogut i tramès per l'Ajuntament de Lleida, incorporant, d'ofici, les prescripcions següents:


- En el projecte d'urbanització es farà un tractament del sistema d'espais lliures que garantirà els usos permesos segons la legislació vigent.
- En el tràmit d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització caldrà sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua

Segon. Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Tercer. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

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