



Data: 2 de novembre de 2009

RV:/

RN: 2009 / 037856 / L

Sr. alcalde  
Ajuntament de Lleida  
Pl. Paeria, 1  
25007 Lleida  
Segrià

**AJUNTAMENT DE LLEIDA**  
Registre General

ENTRADA 47328

DATA 5-11-2009

HORA 13:31:52



\*001F2009000473287\*

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| Generalitat de Catalunya                                 |           |
| Departament de Política Territorial<br>i Obres Públiques |           |
| Serveis Territorials a Lleida                            |           |
| Servei Territorial d'Urbanisme                           |           |
| Núm. 037856-2891                                         |           |
| Data 03.11.09                                            | Hora 8:41 |
| Registre de sol·licituds                                 |           |

Assumpte: Modificació del Text refós del Pla de millora urbana de la UA-52 del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 29 d'octubre 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**

Reordenació de l'edificabilitat prevista pel Pla de millora vigent.

### **Àmbit d'actuació**

Superfície de 12.840 m<sup>2</sup>, amb front al carrer Palauet, limita al nord amb el barri de la Bordeta i pel nord-oest amb la sèquia de Fontanet.

### **Tramitació municipal**

Aprovació inicial: Junta de Govern Local de 31.3.2009, per delegació de l'alcaldia a la Junta de Govern Local segons el Decret d'Alcaldia de 26.6.2007.

Informació pública: BOP de 2.5.2009; diari el Segre, 24.4.2009; telemàtica de 21.4.2009 a 22.5.2009.

Aprovació provisional: Ple de l'Ajuntament de 26.6.2009.

### **Al·legacions**

Certificat del fedatari públic conforme no se n'han presentat.

### **Informes organismes**

Direcció General de Promoció de l'Habitatge, emès en data 15.5.2009, no es troba cap objecció.

Agència Catalana de l'Aigua, emès en data 18.6.2009, desfavorable.

### **Planejament vigent**

Text Refós del Pla general municipal d'ordenació aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 16.01.2003 i publicat al DOGC 3924 de 14.07.2003.





Modificació puntual del Pla general relativa a l'article 44, aprovada definitivament el 30.01.2004 i publicat el 29.04.2004 a efectes de la seva executivitat.

Pla de millora urbana de la UA 52, aprovat definitivament el 4.05.2005 i publicat el 22.07.2005 a efectes de la seva executivitat.

### Descripció de la proposta

Atesa la situació canviant del sector immobiliari, es tramita la modificació del Pla de millora urbana per tal de concretar la destinació de sostre d'ús comercial i altres compatibles i de l'ús residencial. Per això, es proposa la modificació dels gàlibs de les edificacions per encabir l'aprofitament i adequar-se a la nova parcel·lació.

Pel que fa a les qualificacions urbanístiques, es manté la zona residencial plurifamiliar, clau R, i es crea una nova zona residencial plurifamiliar agrupada, clau RA, i una nova zona comercial C.

El Pla de millora vigent estipula en el seu article 12 que l'ús general és d'habitatge plurifamiliar compatible amb tots els usos previstos en l'annex 2 del Pla general en les condicions allí establertes.

Ara es proposa per les claus R i RA que l'ús principal sigui residencial i en planta baixa compatibles el comercial i terciari. Per la clau C es proposa l'ús comercial en modalitat de petit comerç compatible amb tots els usos previstos en l'annex 2 del Pla general en les condicions allí establertes amb l'excepció de l'ús residencial.

Alhora s'aprofita la modificació per recollir la modificació del pla general vigent que incrementava l'alçada màxima reguladora de 15,5m a 16,35m mantenint el nombre de plantes a PB+4.

S'elimina la zona de sòl lliure privat clau SLP com a qualificació específica, tot i que la part no ocupada continua essent sòl lliure privat regulat d'acord amb la normativa del Pla de millora vigent (art. 10).

Quadre de dades:

|                                   | PMU VIGENT | PROPOSTA M. PMU |
|-----------------------------------|------------|-----------------|
| superfície àmbit                  | 12.840 m2  | 12.840 m2       |
| sistema viari                     | 2.887 m2   | 2.887 m2        |
| sistema espais lliures            | 3.533 m2   | 3.533 m2        |
| clau VJ-1                         | 1.734 m2   | 1.734 m2        |
| clau VJ-2                         | 1.799 m2   | 1.799 m2        |
| aprofitament privat               | 6.420 m2   | 6.420 m2        |
| zona residencial clau R           | 3.125 m2   | 642 m2          |
| sòl lliure privat clau SLP        | 3.295 m2   |                 |
| zona residencial agrupada clau RA |            | 4.054 m2        |
| zona comercial clau C             |            | 1.724 m2        |



|                                           |                                                         |                                                                             |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| IEB                                       | 0,80 m2st/m2s                                           | 0,80 m2st/m2s                                                               |
| total sostre màxim                        | 10.272 m2                                               | 10.271,94 m2                                                                |
| nombre màxim habitatges                   | 102 hab                                                 | 102 hab                                                                     |
| <b>zona residencial clau R</b>            |                                                         |                                                                             |
| alçada reguladora                         | 15,50 m                                                 | 16,35 m                                                                     |
| nombre màxim de plantes                   | PB+4                                                    | PB+4                                                                        |
| densitat neta                             | 1hab/100m2 st (102 hab)                                 | 1hab/102,72m2 st (10 hab)                                                   |
| IEEN                                      | 1,60 m2st/m2s                                           | 1,60 m2st/m2s                                                               |
| sostre màxim                              | 10.272 m2                                               | 1.027,20 m2                                                                 |
| usos permesos                             | principal residencial,<br>compatibles Annex 2           | principal residencial, compatibles<br>en PB terciari i comercial            |
| <b>zona residencial agrupada clau RA</b>  |                                                         |                                                                             |
| alçada reguladora                         |                                                         | 16,35 m                                                                     |
| nombre màxim de plantes                   |                                                         | PB+4                                                                        |
| densitat neta                             |                                                         | 1hab/89,5052m2 st (92 hab)                                                  |
| IEEN                                      |                                                         | 2,0312 m2st/m2s                                                             |
| sostre màxim                              |                                                         | 8.234,48 m2                                                                 |
| usos permesos                             |                                                         | principal residencial, compatibles<br>en PB terciari i comercial            |
| <b>zona comercial clau C</b>              |                                                         |                                                                             |
| alçada reguladora                         |                                                         | 16,35 m                                                                     |
| nombre màxim de plantes                   |                                                         | PB+4                                                                        |
| densitat neta                             |                                                         |                                                                             |
| IEEN                                      |                                                         | 0,5860 m2st/m2s                                                             |
| sostre màxim                              |                                                         | 1.010,26 m2                                                                 |
| usos permesos                             |                                                         | principal petit comerç,<br>compatibles Annex 2,<br>incompatible residencial |
| <b>zona de sòl lliure privat clau SLP</b> |                                                         |                                                                             |
| usos permesos                             | jardins, piscines, rampes,<br>escales i edif. auxiliars | jardins, piscines, rampes,<br>escales i edif. auxiliars                     |

S'aporta l'informe de sostenibilitat econòmica de l'article 66 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per remissió de l'article 68.7 del mateix Decret, informe que pondera un balanç positiu en les finances públiques.

Inclou el resum de l'abast de les determinacions de 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, i el plànol indicant l'àmbit de suspensió de llicències.

Es justifica la no aportació de l'informe ambiental atès que no es modifiquen els paràmetres ambientals de l'àmbit respecte del Pla de millora vigent.

No s'aporta l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada ja que no es proposen nous usos ni activitats, d'acord amb l'article 3 de la Llei 9/2003 de mobilitat i del reglament que la desenvolupa respecte els supòsits en què, respecte el planejament derivat, és preceptiu aportar-lo amb el corresponent informe de la Secretaria per a la Mobilitat.

Respecte l'obligació d'incorporar un estudi complet de les conseqüències socials i econòmiques de la seva execució, atès que la modificació del Pla de millora urbana no



suposa cap incidència en usos residencials preexistents, no s'ha d'aportar aquest estudi.

S'aporta el suport informàtic digital i la certificació sobre el seu contingut i autenticitat i el suport informàtic digital.

El document tècnic està subscrit per l'arquitecte Jesús Rafart i Cortés.

### **Normativa urbanística**

Es modifiquen els articles 7, 8, 12, 14, 16, 17 i 18 del Pla de millora urbana vigent.  
S'afegeixen els articles 21 a 27 al Pla de millora urbana.

### **Consideracions**

La modificació proposada no altera ni superfícies destinades a sistemes, ni el sostre, ni la densitat, ni usos globals previstos pel Pla de millora urbana vigent, simplement redistribueix l'aprofitament en tipologies més específiques i modifica els gàlils edificatoris per encabir millor la nova distribució de l'aprofitament.

La nova ordenació proposada compleix el paràmetre del <25% d'ocupació màxima per aprofitament privat del total del sector (23,6%).

Atès que es tracta d'un planejament derivat d'iniciativa privada amb un únic propietari, es dona per complert el tràmit de l'article 97.3.a) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Tot i que l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua és desfavorable en base a les previsions de sanejament, atès que es valora que la proposta suposa noves previsions d'abastament i sanejament per canvi d'usos. No obstant, cal tenir en compte que, atès que el Pla de millora urbana vigent, que es modifica amb aquesta tramitació, ja preveia l'ús comercial sense cap tipus de limitació, esdevé innecessari o no preceptiu aquest informe. Per tant, serà l'Ajuntament, en virtut de les seves competències, l'organisme adequat per valorar si és necessari donar compliment a les prescripcions de l'informe indicat.

També en aquest sentit cal valorar que la modificació, tot i que manté el nombre màxim d'habitatges a 102 hab. redueix en 1.010,26 m<sup>2</sup> el possible sostre residencial.

### **Fonaments de dret**

Articles 8.5.a), 66, 68, 97 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Disposició addicional 20a del Decret esmentat.

Articles 90 i 91 del mateix text legal.

### **Resolució**

Primer. Aprovar definitivament la modificació del Pla de millora urbana de la UA 52, del municipi de Lleida, promoguda per RIU HABIT, SL i tramesa per l'Ajuntament.

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



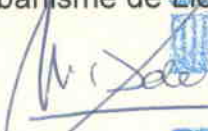


100 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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

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


M. Dolors Tella i Albareda