



Generalitat de Catalunya
**Departament de Política Territorial
i Obres Públiques**

Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

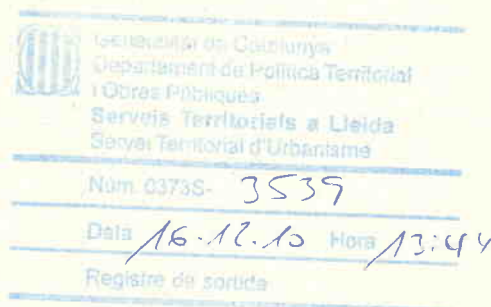
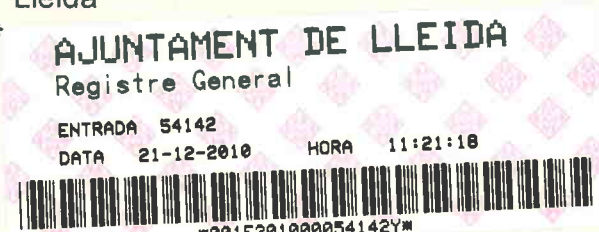
SCULL/O0310/2010 / 042853 / L/2836022

Data: 14 de desembre de 2010

RV: /

RN: 2010 / 042853 / L

Sr. alcalde
Pl. Paeria, 1
25007 Lleida
Segrià



Assumpte: Correcció d'errada material el Pla de millora urbana del polígon d'actuació urbanística UA 71, en relació amb la densitat de la zona UZ-2 del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 9 de desembre de 2010, 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

Correcció d'errada material en el paràmetre de densitat neta de la zona UZ-2.

Àmbit d'actuació

Pla de millora urbana de la UA 71, a Magraners.

Tramitació municipal

Aprovació correcció d'errada: Ple de l'ajuntament de 29.10.2010

Planejament vigent

Text refós del Pla general municipal d'ordenació aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 16.1.2003 i publicat al DOGC 3924 de 14.7.2003.

Modificació del Pla general municipal a l'àmbit de la UA 71 per incrementar la densitat destinada a habitatges de protecció pública aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 21 de març de 2007 i publicada al DOGC 4887 de 21.5.2007:

Superfície àmbit	17.511,71 m ²
IEB	0,8 m ² st/m ² s
Sostre màxim	14.009,37 m ²
Superfície aprofitament privat	5.440 m ²
Sistema espais lliures VJ	6.667 m ²
Sistema viari	5.404,71 m ²
Densitat	80hab/ha (140hab.)
Densitat addicional hpp	20hab/ha (35hab.)
Total habitatges	175 hab.





Pla de millora urbana de la UA71 a Magraners, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 8 de maig de 2008 i publicat al DOGC 5259 de 17.11.2008:

Article 13 Determinacions per la Zona UZ2 clau 9B2

1 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació i tipologia

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració flexible.

a) Perímetre regulador: S'entén per perímetre regulador de l'edificació les figures poligonals tancades, definides en el Pla parcial o especial i/o Estudi de detall, que determinen la posició de l'edificació en projecció horitzontal. Totes les plantes i volades de l'edifici s'han de comprendre dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador excepte els vols.

b) Densitat màxima:

$I_{dnhl} (\text{índex densitat neta} \times \text{habitatge lliure}) = 63,82 \text{ m}^2\text{st/habitatge}$

c) Edificabilitat màxima:

$I_{EN} (\text{índex edificabilitat neta}) = 2,4415$

d) Sistema d'actuació:

D'acord amb l'article 115 2a del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. D'acord amb l'article 43 i 68 2a del Decret legislatiu 1/2005 és d'aplicació l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, que es concretarà en el projecte de reparcel·lació.

e) Terminis per la construcció dels habitatges protegits:

El Projecte de reparcel·lació i d'urbanització se sotmetran a tràmit com a màxim dins dels 12 mesos següents de l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana, el projecte d'urbanització s'executarà en la seva totalitat en el termini de 36 mesos des de la seva aprovació definitiva.

El termini d'inici de les obres d'edificació dels habitatges de protecció pública ha de ser inferior als 24 mesos des de la recepció de les obres d'urbanització, o des que la parcel·la adquireixi la condició de solar. Els terminis d'edificació dels habitatges lliures serà de 7 anys.

f) Usos:

Habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2) i limitats a un 25% del sostre com a màxim.

g) Parcel·la mínima 600 m².

Descripció de la proposta

Es redacta el document per esmenar una errada material en el Pla de millora urbana de la UA 71, en relació amb la densitat de la zona UZ-2.

Segons Pla general, el Pla de millora havia de preveure:

Superfície aprofitament privat 5.440 m²



Sostre 14.009,37 m²
Habitatges 175 hab.

Quadre dades del Pla de millora urbana aprovat i vigent incorporant les condicions d'ofici de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida :

zones	subzones	superfície	sostre	nº màx hpo	nº màx hab. lliures	total hab.	IDN LL m ² st/hab.	IDN HPC m ² st/hab
UZ1-9B1	UZ1-9B1-1	1.729,11	5.573,96	64		64		87,09
	UZ1-9B1-2	1.698,00	3.520,97	50		50		70,42
UZ2-9B2		2.012,89	4.914,47		77	77	63,82	
TOTAL		5.440,00	14.009,40			191		

Segons les dades aportades es constata que l'índex de densitat nèt per habitatges lliures de la zona UZ2-9B2 sobrepassa el nombre màxim d'habitatges permesos en el Pla de millora. L'índex de densitat ha de ser 80,5m²st/habitatge enlloc de 63,82 m²st/habitatge. Amb l'índex esmenat, el quadre correcte és el següent:

zones	subzones	superfície	sostre	nº màx hpo	nº màx hab. lliures	total hab.	IDN LL m ² st/hab.	IDN HPC m ² st/hab
UZ1-9B1	UZ1-9B1-1	1.729,11	5.573,96	64		64		87,09
	UZ1-9B1-2	1.698,00	3.520,97	50		50		70,42
UZ2-9B2		2.012,89	4.914,47		61	61	80,50	
TOTAL		5.440,00	14.009,40			175		

S'aporta document tècnic subscrit per l'arquitecta del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament de Lleida, Marta Roig i Bravo.

Normativa urbanística

Es corregeix l'article 13 de la normativa del Pla de millora vigent.

Consideracions

El Pla de millora que es va tramitar per la seva aprovació definitiva complia amb el nombre màxim d'habitatges que determina el Pla general en el redactat donat per la modificació puntual que incrementa la densitat per habitatges de protecció oficial, però no garantia el nombre d'habitatges de protecció oficial necessaris. En conseqüència, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana substitueix (va substituir) d'ofici les densitats nètes de les subzones UZ1-9B1-1 i UZ1-9B1-2. (per tal de garantir el nombre d'habitatges de protecció oficial necessaris).



La modificació d'ofici dels índexs de densitat nets per HPO requeria també la modificació de l'índex de densitat net per habitatges lliures, aspecte que no es va considerar i que ara s'esmena com a errada material del pla de millora.

Fonaments de dret

Article 105 de Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Resolució

Primer. Corregir l'errada material del Pla de millora urbana del polígon d'actuació urbanística UA 71, en relació amb la densitat de la zona UZ-2, promoguda i tramesa per l'Ajuntament de Lleida, consistent en que l'índex de densitat net per habitatges lliures passa a ser de 80,5 m²st/habitatge enlloc de 63,82 m²st/habitatge.

Segon. Publicar aquest acord i, si escau, 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 106 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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

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