

DOCUMENT

UA-4 LLEIDA

**PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ D'USOS I VOLUMS**

DOCUMENT COMPRENSIU

**AVINGUDA ROVIRA ROURE, AVINGUDA PINYANA
LLEIDA**

PROMOTOR

**EUROAGRICOLA SA
CARRER DOCTOR ROBERT 3
25240 LINYOLA**

DATA

06 02 2012

FEBRER 2012

VERSIÓ 2 – TEXT REFÓS 1 -



TECNIC REDACTOR

Toni Bosch Miquel
Arquitecte Col·legiat 23451.6 CoAC

Avinguda de la Generalitat, 11, 2n, 2a
Mollerussa, 25230
973.711841 - 608.587401
tonibosch@coac.net - toni@gda.cat

Els Documents que integren el Document Comprensiu del Pla de Millora Urbana, de la Unitat d'Actuació núm. 4, UA4, definida pel Pla General de Lleida, 1995-2015, tenen el contingut següent:

1. SUSPENSIO DE LLICENCIES

- 1.1 Delimitació de l'àmbit de suspensió de llicències.
- 1.2 Concreció del termini de suspensió.
- 1.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

2. RESUM

- 2.1 Resum del abast de les determinacions.

3. PLANOLS

- 3.1 Situació, emplaçament i Fitxa Urbanística, Planejament.
- 3.2 Proposta Ordenació i geometria de Vials
- 3.3 Àmbit de suspensió de llicències.

1.0 SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES.

L'article 8.5.a del Decret Legislatiu 1/2010 determina que el document comprensiu que figura com a annex 1 al Pla de Millora Urbana ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'article 73 del mateix decret, estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic, acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

El present Pla de Millora Urbana comporta la modificació del règim urbanístic en l'àmbit de la Unitat d'Actuació i només en ella mateixa.

1.1 Delimitació de l'àmbit de Suspensió de Llicències.

L'àmbit de suspensió de llicències abasta tot l'àmbit de la UA4, i només exclou la zona d'Equipaments Comunitaris, EC, donat que d'aquella zona s'ha efectuat una ocupació directa per part del Ajuntament per tal d'edificar-hi un edifici vinculat a la Universitat de Lleida.

L'edifici s'ha de construir de forma immediata per la qual cosa una inclusió en l'àmbit de suspensió de llicències podria entorpir el procés endegat amb anterioritat a la redacció del present pla de millorar Urbana.

1.2 Concreció del termini de suspensió.

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial del present Pla de Millora Urbana.

La durada de la suspensió de llicències es fixa fins a la data de publicació de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana, amb un màxim de 2 anys, tal com determina l'article 74.1 del DL 1/2010.

1.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Donada la naturalesa del Pla de Millora Urbana, lo concret del àmbit d'aplicació i els objectius de la proposta es suspenen totes les llicències d'edificació, instal·lació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles, simultàniament, amb el planejament vigent i la proposta del Pla de Millora Urbana.

2.0 RESUM

2.1 Resum del abast de les determinacions.

En data de 22 de desembre de 2009, s'aprova el Decret Llei 1/2009 d'Ordenació d'Equipaments Comercials, que es publica al DOGC núm. 96594 de 28 de Desembre de 2009. Es manté en vigència el Reglament anterior, Decret 378/2006, de 10 d'Octubre, que desplegava la Llei 18/2005, de 27 de Desembre, d'Equipaments Comercials. El Decret 378/2009 es publica al DOGC 4740 de 16 d'Octubre de 2006.

En data de 4 de Febrer de 2011, s'emet Edicte de la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data de 21 de Desembre de 2010 en Aprovació Definitiva de la Modificació puntual del Pla General de Lleida en relació a la regulació d'us Comercial. L'aprovació definitiva es publica en DOGC núm. 5817 de 14 de Febrer de 2011.

En DOGC núm. 5737 de 19 d'Octubre de 2010, es publica Edicte de 8 d'Octubre de 2010 sobre una resolució del Director General d'Urbanisme per la qual s'aprova la Trama Urbana Consolidada, TUC, del municipi de Lleida.

L'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 4 de Lleida, queda dins de la Trama Urbana Consolidada i, per tant, en una zona susceptible d'admetre usos comercials d'acord també a la normativa urbanística municipal.

La Modificació puntual del Pla General de Lleida en relació a la regulació d'us Comercial comportava la modificació del Quadre de Comptabilitat d'Usos, Annex II del Pla General de Lleida.

La Modificació possibilita, en la clau 5C, la implantació dels usos definits com a 2-2, 2-3, i 2-4 de mitjans i grans establiments comercials i grans establiments comercials.

Ho admet com a compatible i ho condiona a la tramitació d'un Pla de Millora Urbana que ha d'incorporar un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada pels nous usos.

El Pla de Millora Urbana, de modificació d'usos i volumetria, ve propiciat per la voluntat manifesta d'implantació d'una superfície comercial dedicada al sector de bricolatge i petita reparació.

Aquesta implantació comportarà, per una banda, mitjançant la urbanització dels vials definits pel planejament i la cessió dels espais destinats a equipaments la consolidació i finalització de la trama urbana en una zona d'expansió de la ciutat que fins a la data apareixia com un espai residual. Per altra banda la creació de llocs de treball i generació d'activitat empresarial que redundarà en benefici de l'activitat econòmica i social de la Ciutat.

El Pla de Millora Urbana proposa la creació d'una única finca urbanística resultant. En la finca s'ubicarà l'edifici principal destinat a l'activitat comercial que es vol implantar i que propicia el PMU.

És evident que l'edifici principal no esgota la edificabilitat total que proposava el Pla General de Lleida per la UA4, és per això que en la mateixa finca es proposa un gàlib d'edificació en el que la propietat proposarà altra, o altres edificacions amb els mateixos usos comercials.

L'àmbit de la UA4 definia un sòl qualificat com a clau5C, i el Pla General de Lleida definia, en l'article 173, els paràmetres urbanístics que l'afectaven.

El Pla de Millora Urbana no modifica en absolut els paràmetres relatius a la edificació que determina l'article 173, per tant no es modifica tampoc l'aprofitament.

El Pla de Millora no obvia la dimensió del edifici que es proposa, per la qual cosa malgrat que l'estudi de visuals demostra que, realment, només es visible des de la façana principal, des de l'Avinguda Rovira Roure, es proposa de situar una tanca arbustiva de forma perimetral al espai lliure d'aparcament de forma que es l'aparença del espai lliure destinat a aparcament sigui molt més agradable, suau i en concordança amb l'entorn més proper.

Totes aquestes determinacions es detallen en la proposta de Pla de Millora Urbana de canvi d'usos i ordenació de volumetria.

3.0 PLÀNOLS.

3.1 Situació, emplaçament i fitxa urbanística.

La fitxa urbanística i el plànol d'emplaçament defineixen el planejament per l'àmbit de la UA4.

La normativa ve definida per l'article 173 de la normativa del PGOU de Lleida.

Art. 173 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 2 - Clau 5C

1.- Definició de la zona.

Compren els sols planejats amb habitatge unifamiliar aïllat en desenvolupament del Pla General Municipal de 1979.

2. Objectius generals.

El Pla planteja el perfeccionament de la normativa vigent unificant criteris entre les antigues subzones 5d1 i 1d2, tendents a un major confort residencial en aquestes zones.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada amb tipologia d'habitatge unifamiliar. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les sempre que es formuli un únic projecte d'obres. Es permet el tipus d'edificació en filera mitjançant estudi de detall tot i mantenint el sostre i el nombre màxim d'habitatges permesos.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa en 0.5 m²t/m²s.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 550 m².

4.4.- Densitat d'habitatges, es fixa un màxim d'un habitatge per parcel·la mínima.

4.5.- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima de l'edificació principal serà del 40%.

4.6.- Enretirades, les edificacions s'hauran de separar 5 mts del front de vial i 2.5 mts de la resta de l'indors.

4.7.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

a) El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa mes dues plantes pis per l'edificació .

b) L'alçada reguladora màxima es fixa d'acord a l'Art. 44 d'aquestes Normes.

4.8.- Aparcament vinculat a l'habitatge segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general es el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

3.2 Proposta i ordenació

3.3 Àmbit de suspensió de llicències.

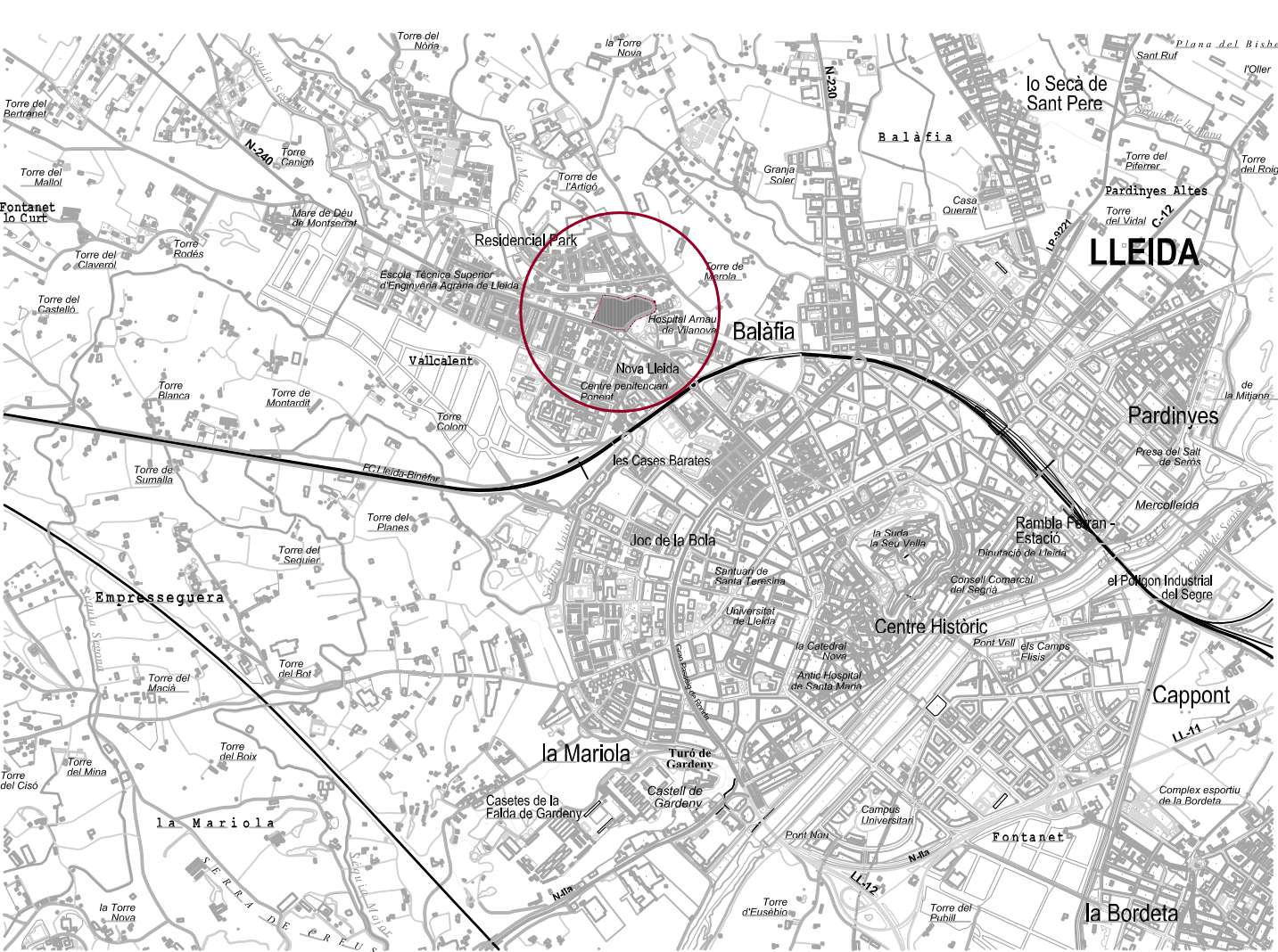
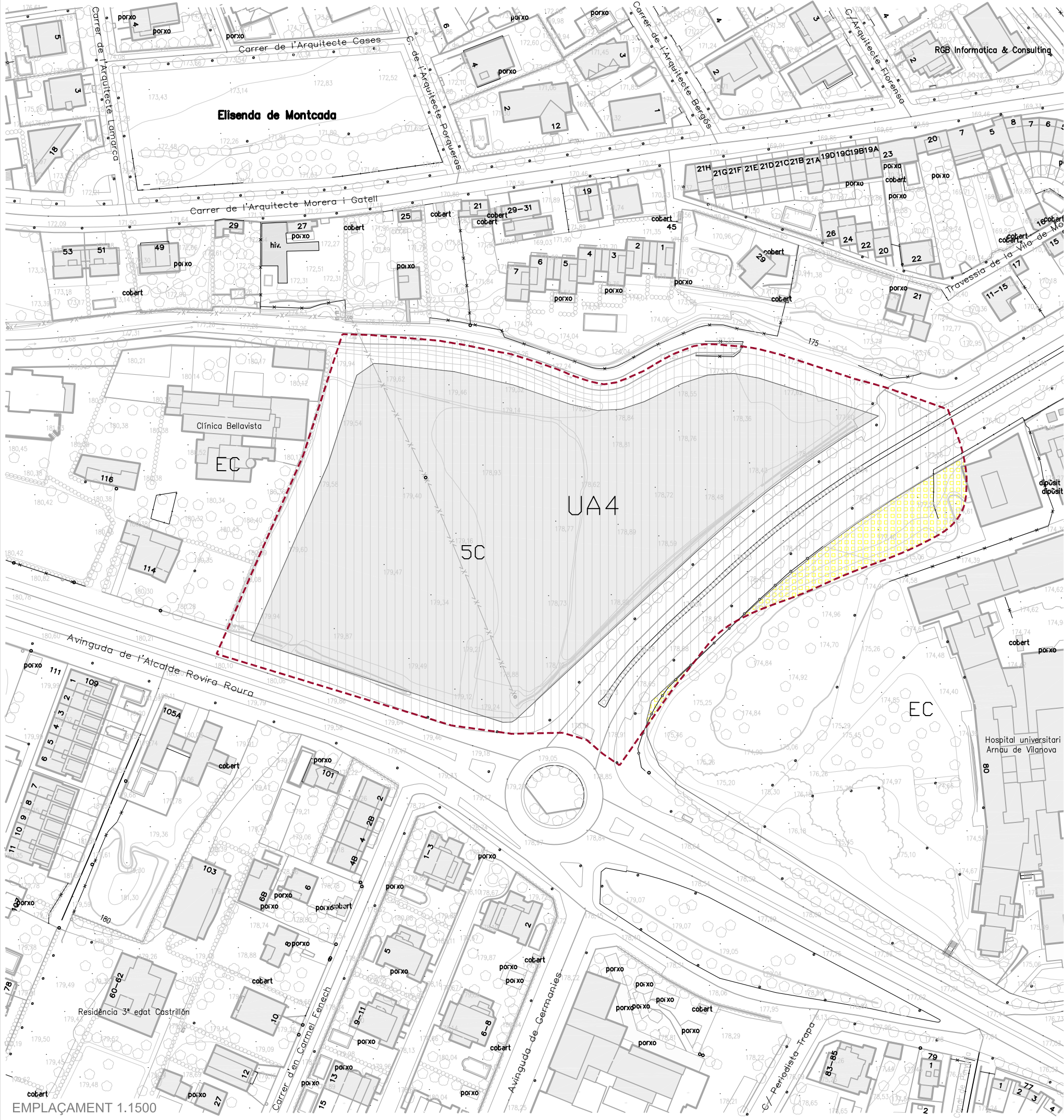
L'àmbit de suspensió de llicències abasta tot l'àmbit de la UA4, i només exclou la zona d'Equipaments Comunitaris, EC, donat que d'aquella zona s'ha efectuat una ocupació directa per part del Ajuntament per tal d'edificar-hi un edifici vinculat a la Universitat de Lleida.

Mollerussa a 6 de Febrer de 2012.



Toni Bosch Miquel.
Arquitecte col·legiat 23451.6.

Avinguda de la Generalitat 11, 2n. 2a.
Mollerussa, 25230.
973.711841 - 608 587401
tonibosch@coac.net
toni@gda.cat



SITUACIÓ 1.25000

LA PAERIA

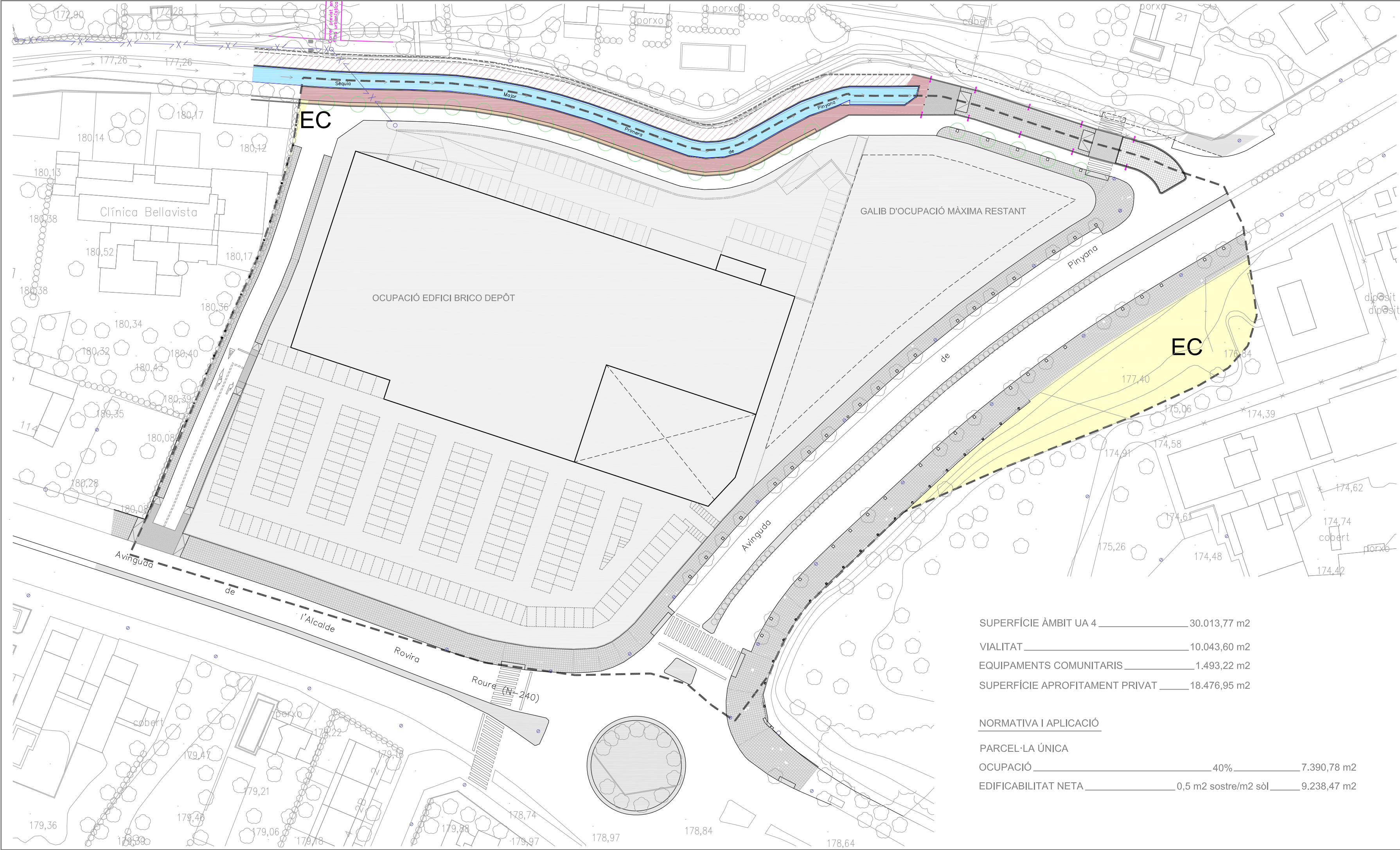
Ajuntament de Lleida

GERÈNCIA D'URBANISME I TERRITORI

FITXA URBANISTICA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ UA4

SUPERFICIE ZONA 5C	18. 295, 73 m2.
SUPERFICIE SISTEMA EC	1. 405, 18 m2.
SUPERFICIE SISTEMA VB	10. 280, 56 m2.
SUPERFICIE TOTAL AMBIT UA4	29. 981, 47 m2.

LLEIDA, MARÇ DE 2011



SUPERFÍCIE ÀMBIT UA 4 _____ 30.013,77 m2
VIALITAT _____ 10.043,60 m2
EQUIPAMENTS COMUNITARIS _____ 1.493,22 m2
SUPERFÍCIE APROFITAMENT PRIVAT _____ 18.476,95 m2

NORMATIVA I APLICACIÓ

PARCEL·LA ÚNICA
OCUPACIÓ _____ 40% _____ 7.390,78 m2
EDIFICABILITAT NETA _____ 0,5 m2 sostre/m2 sòl _____ 9.238,47 m2

DOCUMENT UA-4 LLEIDA

PROMOTOR PLA DE MILLORA URBANA

EUROAGRICOLA SL
C/DOCTOR ROBERT 3
25240 LINYOLA

TÍTOL DOCUMENT COMPRENSIU
ORDENACIÓ PROPOSADA
GEOMETRIA DE VIALS

PLANO 06 02 2012
FEBRER 2012

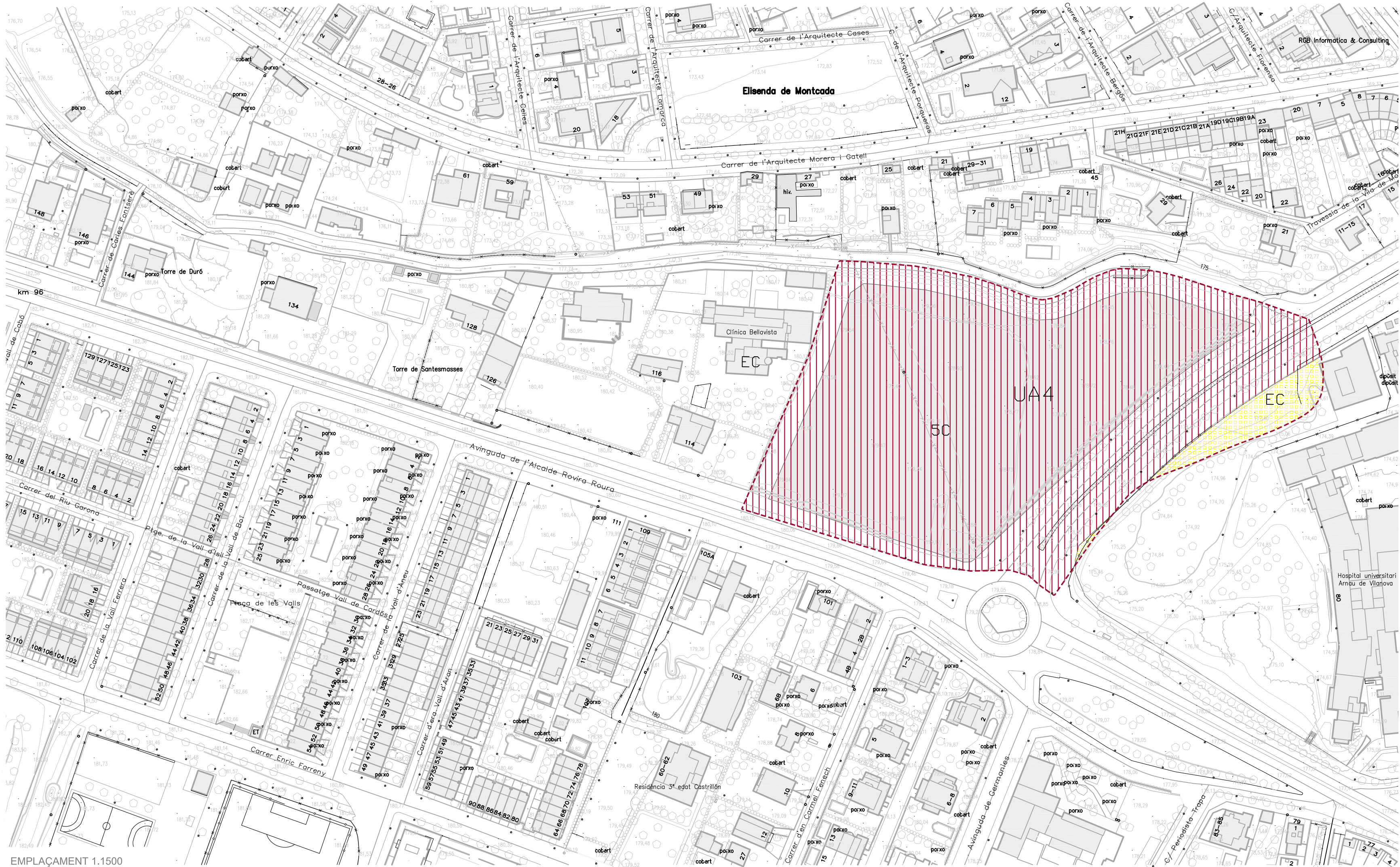
ESCALA 1.750

NOTES ORDENACIÓ PROPOSADA
IMPLANTACIÓ EDIFICI COMERCIAL BRICO DEPÔT
IMPLANTACIÓ APARCAMENTS
IMPLANTACIÓ ZONA VERDA

APROVACIÓ INICIAL 13 12 2011

TECNIC REDACTOR TONI BOSCH MIQUEL
ARQUITECTE COL·LEGIAT NÚM 23451.6

AVINGUDA DE LA GENERALITAT 11, 2N 1A/2A
25230 MOLLERUSSA
TELEFON 973 711841
tonibosch@coac.net



EMPLAÇAMENT 1.1500

PLA DE MILLORA URBANA

EUROAGRICOLA SL
C/DOCTOR ROBERT 3
25240 LINYOLA

DOCUMENT COMPRESIU
ÀMBIT SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

06 02 2012
FEBRER 2012

3.3

1.1500

AMBIT SUSPENSIO LLICENCIES

APROVACIO INICIAL 13 12 2011

TONI BOSCH MIQUEL
ARQUITECTE COL·LEGIAT NÚM 23451.6

AVINGUDA DE LA GENERALITAT 11, 2N 1A/2A
25230 MOLLERUSSA
TELEFON 973 711841
tonibosch@coac.net