

D1 - DOCUMENT COMPRENSIU

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA C/PRAT DE LA RIBA AMB C/TEULERIES DE LLEIDA

Promotor

VENTAFARINAS SL

Tècnics redactors

Estefania Aguado Figueras – Arquitecta

Joaquim Arenas Tornero – Arquitecte - m2a

m2a
arquitectura

1 Antecedents

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida (PGL) 1995-2015, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós per Resolució de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003 per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós, havent publicat l'anterior resolució i el text normatiu del PGL al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

Al DOGC número 6585 de data 19/03/2014, es va publicar la Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació amb l'alçada de les edificacions (articles 44, 163,165 i disposició addicional 4a).

El text refós del PGL en el seu article 15 de les Normes, defineix els paràmetres fonamentals d'aquest Planejament i en ell s'especifica que els paràmetres tècnics dels tipus d'ordenació (alçàries, profunditats, ocupacions, etc...) són secundaris i no es consideren determinacions fonamentals, si no figuren explícitament assenyalades en la definició de la qualificació urbanística de cada zona.

Aquest article també estableix que els Plans Parcials, Plans Especials i Estudis de Detall podran precisar o ajustar, osia complementar o adaptar els paràmetres secundaris.

Concretament, podran adoptar l'edificabilitat màxima, adaptar o completar els paràmetres de l'ordenació del Pla General, sense sobrepassar aquesta edificabilitat, ni excedir-se de la tolerància quantitativa de l'Article anterior d'aquestes Normes per als paràmetres no fonamentals del Pla General.

Determina que en les zones 2 i 3 es podrà regularitzar la profunditat edificable d'una parcel·la, fins la menor de les dos veïnes, així com adaptar o normalitzar el nombre de plantes.

2 Descripció de l'àmbit

L'àmbit es troba a la illa formada pels carrers Avinguda Prat de la Riba, Teuleries, Sant Martí i Bonaire I el conformen les parcel·les números 24,26 i 28 del carrer Prat de la Riba i la parcel·la número 4 del carrer Teuleries.

L'àmbit està actualment dividit en 4 parcel·les sobre les quals hi existeixen diverses edificacions plurifamiliars entre mitgeres de PB+2PP, PB+3PP, PB+4PP i de PB+Altell+7PP.



La superfície total d'aquest àmbit de Pla de Millora d'Ordenació de Volums (PMU) de és de 479'96m² d'acord amb la documentació gràfica i l'aixecament topogràfic que s'ha realitzat.



3 Ordenació

El Pla general de Lleida (PGL) qualifica l'àmbit objecte del present document com a sol urbà consolidat.

D'acord amb els plànols d'ordenació detallada del PGL es tracta de sòl urbà consolidat amb ordenació segons la Zona d'Eixample Residencial Clau 2R i els paràmetres principals estableixen un número de plantes de PB+7P+At i PB+4PP (segons els plànols d'ordenació), amb una fondària edificable en plantes alçades de 12m i 14m respectivament.



Imatge del Pla General de Lleida on es pot veure el planejament vigent. Font: Pròpia.

Les condicions específiques per a la illa en clau 2R es regulen a l'article 165 de la normativa.

L'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes es descriu a l'article 44 del PGLL segons:

Quadre 1. Quadre d'alçades en funció del nombre de plantes

Nº. de plantes	Alçada màxima normal	Alçada màxima amb altell:
.....		
PB + 4 PP	17,65	no altell
PB + 5 PP	20,80	no altell
PB + 6 PP	23,95	25,45
PB + 7 PP	27,10	28,60
PB + 8 PP	30,25	31,75

.....

Els Estudis de Detall de regularització de nombre de plantes, se'ls aplicarà el quadre nº 1 en funció del nombre de plantes que resulti de la regularització.

4 Descripció general de la proposta en relació al planejament vigent

Es pretén regular l'ordenació resultant d'agrupar les parcel·les amb números 24,26 i 28 del carrer Prat de la Riba i la parcel·la número 4 del carrer Teuleries de Lleida, a fi i efecte de poder consolidar els paràmetres en una sola edificació d'acord amb les característiques de xarxa urbana.

La delimitació del present polígon regula l'ordenació de volums d'acord al que preveu l'article 70.1.b del TRLUC i l'article 165 de la normativa del Pla General de Lleida (PGL).

Concretament el present PMU revisa el planejament vigent de forma que les edificabilitats resultants de les parcel·les passen a tenir una consideració unitària, tot agrupant-les en una única volumetria de l'edificació.

D'altra banda i atès que la regulació d'alçades del PGL ha estat modificada, el present PMU adapta l'alçada admesa per l'edificació a desenvolupar al redactat vigent de l'article 44 del PGL que regula aquest aspecte.



Imatge del Pla General de Lleida on es pot veure la proposta. Font: Pròpia.

Es pretén adequar l'edificació resultant al seu entorn tot ajustant la fondària edificable i l'alçada màxima en coherència amb la regulació del PGL, segons:

- Una reducció de la fondària edificable (de 14m a 12'50m)
- Un augment del nombre de plantes de PB+5PP a PB+6PP

5 Cessió d'aprofitament mitjà

Atès que es tracta d'un PMU d'ordenació de volums en sòl urbà consolidat, no correspon la posterior gestió mitjançant la definició d'un polígon d'actuació ni la tramitació del projecte d'urbanització i reparcel·lació.

No es modifiquen les condicions d'urbanització ni es veuen alterades les titularitats de les finques.

D'acord amb tot allò previst en l'apartat 2 de l'article 117 del TRLUC, correspon considerar la gestió urbanística aïllada mitjançant la sol·licitud del corresponent permís d'obres per desenvolupar l'edificació.

6 Quadre de dades

El resum comparatiu de les dades en relació al planejament vigent i a la proposta del PMU per a l'ordenació volumètrica descrita és el següent:

SUPERFÍCIES			SOSTRE EDIFICABLE				
PL. VIGENT	100,00%	489,00	2.958,54 100,00%				
			PL/FE	Plantes	Superfície	Sostre	
A	50,72%	248,00	PB	1	479,96	479,96	16,22%
B	15,34%	75,00	7PP-AT/12	7	297,26	2.080,82	70,33%
C	18,00%	88,00	4PP/14	4	99,44	397,76	13,44%
D	15,95%	78,00					

PMU PROPOSTA	100,00%	479,96	2.957,90 100,00%				
PARCEL·LA A+B+C+D			PL/FE	Plantes	Superfície	Sostre	
			PB	1	479,96	479,96	16,23%
			7PP-AT/12	7	284,92	1.994,44	67,43%
			5PP/12'5	5	96,70	483,50	16,35%
DIFERENCIAL (*)		-9,04	-0,64				
(*) ajust topogràfic							

A la fila inferior s'indica el diferencial que en el nostre cas es concreta en un petit ajust de límits en base a l'aixecament topogràfic realitzat i es verifica que el sostre proposat és lleugerament inferior al resultant segons l'ordenació volumètrica del planejament vigent.

7 Suspensió de llicències

Es suspenen les llicències en la següent delimitació de l'àmbit que comprèn les parcel·les números 24,26 i 28 del carrer Prat de la Riba i la parcel·la número 4 del carrer Teuleries, tal i com es pot apreciar en el plànol de suspensió de llicències corresponent (P.05).

