



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari
Planejament i Gestió Urbanística

Anunci del desistiment del tràmit de la MPGOU de Lleida a l'àmbit del PAU UA 93 PGU22-57

ANUNCI

Es fa públic per a general coneixement que l'Excm. Ajuntament Ple amb data 27 d'octubre de 2023 adoptà entre altres l'acord següent:

“12.- DESISTIMENT DEL TRÀMIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA A L'ÀMBIT DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 93, DELIMITADA PEL PASSEIG ONZE DE SETEMBRE I ELS CARRERS RODA D'ISÀBENA I SANT HILARI, PER L'AJUST DEL SISTEMA D'EQUIPAMENT COMUNITARI I D'ESPais LLIURES, LA REORDENACIÓ DEL CONJUNT DE L'EDIFICACIÓ OBERTA I REUBICACIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ (EXP. PGU22-57)

El senyor Alcalde dona compte al Ple de la proposta de la regidora d'Agenda Urbana i Espai Agrari, dictaminada favorablement per la Comissió informativa de Gestió de la Ciutat, en la sessió celebrada el dia 18 d'octubre de 2023, que es transcriu literalment a continuació:

“1.- Identificació de l'expedient Expedient: PGU22-57

Assumpte: Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per la reordenació de l'edificació i l'ampliació del Polígon d'actuació urbanística UA 93, delimitada pel passeig Onze de Setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari, per la implantació d'un equipament sanitari, i la incorporació de sistema d'equipament comunitari, ubicat entre els carrers Enginyer Antoni Llobet i Cal Bernet, per la reubicació dels habitatges de protecció (afecta els art. 45 i 166 bis del PGOU),

Tècnic redactor: Sonia Urbina Sampedro, arquitecta.

2. Contingut de la proposta

La modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida té com a objectius principals la reordenació de l'edificació i l'ampliació del PAU UA 93, per la implantació d'un equipament sanitari destinat a la implantació del nou edifici d'hospitalització de salut mental, i possibilitarà l'ampliació del recinte de l'Hospital Universitari Santa Maria.

L'àmbit objecte de la modificació, que es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació, és discontinu i compostat per:

- a) Àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística UA 93, corresponent a l'illa delimitada per:
- El Passeig Onze de Setembre.
 - El carrer Roda d'Isàbena.
 - El carrer Sant Hilari.

La superfície total d'aquest àmbit, segons aixecament topogràfic, és de 25.277,28 m².

- b) Àmbit fora del PAU UA 93, en sòl urbà consolidat i en discontinuïtat amb la resta, part dels terrenys qualificats de sistema general d'equipaments comunitaris, clau EC, ubicat entre els carrers l'Enginyer Antoni Llobet i de Cal Benet (antic SUR-5, barri de la Copa d'Or).

Amb una superfície total fora de l'àmbit del PAU UA 93 és de 3.219,62 m².

La superfície total de l'àmbit objecte de la modificació és de 28.496,90 m².

Estructura de la propietat: 4 particulars, Adif - Alta Velocidad i l'Ajuntament de Lleida.

La modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte resoldre les dues problemàtiques diferenciades que presenta l'actual ordenació establerta en l'àmbit del PAU UA93:

a) Implantació de l'equipament comunitari:

L'objectiu principal és l'ajust de les condicions volumètriques del sistema d'equipament comunitari, amb la finalitat de possibilitar la implantació del nou edifici d'hospitalització de salut mental, destinat a l'ampliació del recinte de l'Hospital Universitari Santa Maria, i afavorir el desplegament de noves accions referents a la salut mental establertes al Pla Director d'espais de l'Hospital.

La ubicació de l'equipament sanitari es manté amb front al carrer Roda d'Isàbena, es planteja com un bloc lineal que manté la superfície prevista d'equipament de 1.823,17 m², i s'augmenta l'alçada fins a quatre plantes pis.

Es proposa la vinculació entre l'àmbit del PAU UA 93 i el terreny qualificat d'equipament comunitari, ubicat entre els carrers l'Enginyer Antoni Llobet i de Cal Benet, per reubicar les dues peces destinades a habitatge de protecció i de facilitar l'augment de superfície necessària pel nou edifici sanitari. Per tant, es modifica la delimitació del PAU i es constitueix com a polígon discontinu.

Les dues peces residencials situades sobre l'equipament placa, de sis plantes pis i amb un sostre total de 6.217,85 m², es reubiquen fora de l'àmbit de la UA 93, i s'ubiquen sobre l'equipament comunitari, deixant-lo en planta baixa i ubicant en vol l'habitatge de protecció. Aquest àmbit passa a tenir qualificació per nivell 2EPG/EC(0), resultat de la combinació de sistema i zona.

b) Implantació de l'aprofitament de sòl privat:

L'objectiu de la modificació és garantir la conjunció entre viabilitat tècnica i econòmica de l'àmbit i afavorir el seu desenvolupament amb la construcció de nous habitatges que garanteixin el compliment de les normatives vigents, sense que el cost de la construcció resulti extremadament excessiu, i esdevingui inviable des del punt de vista urbanístic i econòmic.

Es proposa una ordenació en dos blocs alineats al front de l'Av. Onze de Setembre, de 56,25 m x 16,00 m, amb 6 plantes d'ús residencial, en els que es mantenen els 1.800,00 m² de sòl i els 12.436,12 m² de sostre d'aquesta qualificació. En planta baixa els usos no podran ser residencials, i en planta soterrani es situen els aparcaments vinculats a l'edifici, amb accés possible directe des de l'Av. Onze de Setembre i unes dimensions que faciliten la seva construcció.

El canvi de quatre a dos blocs residencials implica reubicar la superfície dels cossos sortints tancats (regulats per l'art. 54 del PGOU) i dels cossos volats tancats (derivats de la MP del PGOU de delimitació de la UA 93) de les façanes, mantenint el còmput global permessa per l'ordenació anterior.

El canvi de quatre a dos blocs residencials no permet materialitzar el total de la superfície dels vols de les façanes permessa per l'ordenació anterior, que és el resultat de la superfície dels cossos sortints tancats, regulats per l'art. 54 del PGOU, i dels cossos volats tancats, derivats de la MP del PGOU de delimitació de la UA 93. Es proposa afegir als nous volums una vuitena planta enretirada, segons les determinacions dels plànols d'ordenació, que aculli la superfície dels cossos tancats que s'han de reubicar en cada planta.

Finalment, amb la reubicació i modificació de les dimensions de les peces també es reordena el sistema d'espais lliures. A la part central s'augmenta la superfície qualificada de zones verdes i jardins (VJ), mentre que la superfície qualificada de verd lineal (VL) es redueix lleugerament, amb resultat total de 20.805,75 m² de sistema d'espais lliures. Aquesta proposta manté el còmput global dels sòls qualificats de sistema previstos pel PGL aprovat i vigent, que provenen dels previstos al PAU UA 93.

Pel que fa al verd lineal, a l'extrem oest de l'àmbit s'hi desenvolupa soterrada part de la infraestructura ferroviària d'Adif, pel que part d'aquests terrenys es qualifiquen per nivells amb la clau VL/F(-1), resultat de la combinació del sistema d'espais lliures i del sistema ferroviari en subsol.

3. Antecedents

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, 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 segons Resolució del Conseller 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 del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

En data 18/12/2007, per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà la Modificació del Pla general d'ordenació de Lleida en relació amb els articles 143 i 146, per tal d'adequar el subsòl de les zones verdes i jardins.

En data 27/04/2010, per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques es va aprovar definitivament la Modificació del Pla general de Lleida per ordenar l'illa delimitada pel Passeig Onze de setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari i la delimitació del polígon d'actuació urbanística UA 93. L'anterior resolució va estar publicada al DOGC núm. 5631, de data 18/05/2010.

En data 25 d'abril de 2018 el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida, publicant-se l'acord al BOP núm. 92 de data 14 de maig de 2018 i al DOGC núm. 7618 de data 14 de maig de 2018.

Per decret d'alcaldia de 24 de novembre de 2010 s'aprova l'adjudicació de la Concessió de domini públic d'un terreny municipal, situat a l'àmbit del P.P. SUR-5, C/ Enginyer Antoni Llobet, destinat a la construcció i explotació d'una residència assistida, centre de dia i serveis addicionals per a persones grans. (expedient 16/2010 de Patrimoni i PAT_CONC_2020_0001 de Contractació) i formalitzat en data 9 de juny de 2011.

4. Normativa urbanística d'aplicació

Art. 45, 135-138, 143-146, 166 i 166 bis del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

5. Documentació Memòria descriptiva

Memòria justificativa

Gestió

Memòria Social

Avaluació econòmica i financera

Normativa

Plànols (6)

Annex 1. Document comprensiu

Annex 2. Separata zones verdes (art. 98.6 TRLUC)

Annex 3. Reportatge fotogràfic

6. Tramitació

Consulta pública prèvia:

Informació pública: 10 dies hàbils

Publicació: Tauler d'anuncis del 26/04/2022 fins el 09/05/2022

Suggestiment/idea/judici: No se n'han presentat

Aprovació inicial: Acord de Ple 25 de novembre de 2022

Informació pública: Un mes

Publicació: BOP 27/12/2022 a 28/01/2023 al número 246

Diari Segre 27/12/2022 a 27/01/2023,

Diari la Manyana 27/12/2022 a 27/01/2023,

Tauler d'anuncis i web municipal de 27/12/2022 a 27/01/2023 amb l'expedient íntegre

Al·legacions: No se n'han presentat

Comunicació als propietaris: Notificació als propietaris/promotors

Informes organismes:

- ADIF emes el 02/02/2023 favorable amb condicions
- ACA emes el 08/03/2023 favorable amb condicionat
- Direcció General Red Ferroviaria emes el 12/06/2023 favorable
- Confederació Hidrogràfica del Ebro emes el 03/07/2023 en el sentit que no procedeix
- Departament de Salut emes el 07/03/2023 sentit favorable
- Departament de Cultura emes el 07/03/2023 sentit favorable
- Aeroports emes el 07/03/2023 en sentit favorable

- Aviació Civil no emes

Informe tècnic del departament de Planejament i Gestió de data 11/10/2023 Informe jurídic d'Oficialia Major de data 11/10/2023

7. Consideracions

La proposta es justifica en la necessitat d'ampliació de l'equipament sanitari definit en el Polígon UA 93: El fet d'haver de créixer en alçada, impossibilita la materialització de les dues peces situades en planta pis sobre aquest i destinades a habitatges amb protecció. La proposta de reubicació de la previsió dels sostre d'habitatges es justifica per permetre que l'equipament deixi de tenir la determinació d'equipament placa i eliminar les servituds d'altres usos.

Per aquest motiu, el document va delimitar un polígon físicament discontinu, amb uns terrenys fora de l'àmbit del PAU que permetin la reubicació de l'aprofitament residencial amb protecció pública.

Es van estudiar diverses ubicacions en sòl urbà consolidat, el més properes possible al Polígon UA 93: Els terrenys escollits van ésser els ubicats a Copa d'Or SUR 5, pel fet de tenir la mateixa classificació que l'àmbit del PAU, per tenir valors de repercussió similars i per tractar-se d'uns terrenys qualificats d'equipament comunitari de titularitat municipal, sense estar reservats actualment a cap ús concret amb capacitat suficient per acollir l'aprofitament residencial en plantes pis sobre una zona destinada a equipament comunitari. A més, l'entorn d'aquests terrenys té caràcter residencial, i es troba envoltat d'altres equipaments comunitaris i d'usos que es consideren adequats per ubicar-hi la reserva d'habitatges amb protecció.

Per tant, es va entendre que els terrenys escollits eren els idonis per la reordenació de l'àmbit, però un cop aprovat inicialment l'expedient pel ple de l'Ajuntament de Lleida el 25 de novembre de 2022, vam ser sabedors que els terrenys escollits per la reubicació de la previsió dels sostre d'habitatges, eren objecte d'una concessió administrativa.

En concret s'havia iniciat un procés de resolució del contracte de la *Concessió administrativa d'un terreny municipal situat a l'àmbit del PP SUR 5, carrer Enginyer Antoni Llobet, destinat a la redacció del projecte, construcció, conservació i explotació d'un edifici destinat a Residència assistida, Centre de dia i serveis addicionals per a persones grans*, per no haver complert les clàusules del contracte.

Així, durant el període d'exposició pública vam conèixer la circumstància que l'expedient de resolució del contracte esmentat, va ser caducat, per decret de 26 de juliol de 2021. Havent transcorregut més de 8 mesos sense que s'hagués produït l'acord de resolució de l'esmentat contracte; es va procedir a l'arxiu de l'expedient de resolució del contracte de la concessió de domini públic esmentat.

D'acord a l'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. En aquest sentit, tal i com s'ha exposat, el solar on es va decidir de reubicar el sostre municipal per la construcció d'habitatge protegit, no es considera idoni i per tant no resta justificada la oportunitat de la modificació del planejament, atès que el document tècnic aprovat inicialment i sotmès a exposició pública no ha tingut en compte ni valorat la implicació que aquesta modificació del planejament urbanístic general té sobre la concessió demanial esmentada.

8. Fonaments de dret

Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 (DOGC núm. 2895 de data 25/5/1999).

Text refós del Pla general, amb conformitat del conseller de Política Territorial i Obres Públiques per resolució de data 16/1/2003 i publicat al DOGC núm. 3924 de 14/7/2003.

Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 25 d'abril de 2018, publicat al BOP número 92, de data 14 de maig de 2018 i al DOGC número 7618, de data 14 de maig de 2018.

Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 6.2 del Reial Decret 1422/2012, de 5 d'octubre, pel que s'estableixen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire, i article 29.2 del Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril, pel qual es modifica el Decret 584/1972, de 24

de febrer, de Servituds Aeronàutiques i pel qual es modifica el Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, sobre l'Ordenació dels Aeroports d'Interès General i la seva Zona de Servei, en execució de l'establert en l'article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i d'Ordre Social.

Articles 35.1 g), 84 i 93 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques.

Article 22.2 c) i 47.2 ll) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i article 52.2 c) del Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

La competència per conèixer d'aquest procediment correspon al Ple municipal. Respecte el quòrum de votació necessari per a l'adopció dels acords relatius al planejament urbanístic, es requereix el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal dels membres de la Corporació per l'adopció dels acords que correspongui adoptar a la Corporació en la tramitació dels instruments de planejament general previstos en la legislació urbanística.

9. Proposta

Primer. DESISTIR de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per la reordenació de l'edificació i l'ampliació del Polígon d'actuació urbanística UA 93, delimitada pel passeig Onze de Setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari, per la implantació d'un equipament sanitari, i la incorporació de sistema d'equipament comunitari, ubicat entre els carrers Enginyer Antoni Llobet i Cal Bernet, per la reubicació dels habitatges de protecció (afecta els art. 45 i 166 bis del PGOU), promoguda per l'Ajuntament de Lleida, de conformitat amb la següent motivació: la proposta de modificació de la figura de planejament urbanístic aprovada inicialment en data 25 de novembre de 2022, no ha raonat i justificat adequadament l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, de conformitat amb allò previst a l'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, atès que el document tècnic aprovat inicialment i sotmès a exposició pública no ha tingut en compte ni valorat la implicació que aquesta modificació del planejament urbanístic general té sobre una concessió demanial afectada.

Segon. NOTIFICAR individualment el present acord a totes les persones interessades, titulars de béns i drets que consten en l'expedient.

Tercer. PUBLICAR el present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida, al tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament, a la seu electrònica i al web municipal.

Quart. PEU DE RECURS. Contra aquesta resolució, posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la seva notificació, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat contenciós administratiu de Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la seva notificació, de conformitat amb el que preveuen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques, i l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent. En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels membres presents.”

Lleida, (a la data de la signatura electrònica)

L'alcalde
Félix Larrosa Piqué