



Data: 29 de juliol de 2014

RV:/

RN: 2014 / 053206 / L

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

Assumpte: Pla de millora urbana de volumetria i façanes en l'àmbit dels conjunts d'edificació D1 i D2, de l'illa D del SUR 5 Copa d'Or, entre les avingudes President Josep Irla, carrer Miquel Batllori i el carrer Joaquim Costa del terme municipal de Lleida

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 23 de juliol de 2014, 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

Adequar la volumetria dels edificis a les tipologies comercials i terciàries de gran superfície.

Àmbit d'actuació

El sector SUR 5 Copa d'Or, desenvolupat i parcialment consolidat per l'edificació, està situat al sud del centre urbà, en el marge esquerre del riu, entre els barris de Cappont i de la Bordeta i l'enllaç de l'autopista AP2.

L'àmbit del Pla de millora urbana (PMU) és una illa de proporcions quadrades situada a la part nord del sector, amb front als eixos estructurants del sector: radial carrer Miquel Batllori i transversal av. President Irla.

De topografia plana, no existeixen edificacions. Els vials estan urbanitzats.

L'estructura de la propietat la conformen dues parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació aprovat que pertanyen a 2 propietaris privats, anomenades D11+D21 la situada a l'oest de i D12+D22 la situada a l'est.

Planejament vigent

Pla territorial parcial de Ponent, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 24.7.2007 i publicat en el DOGC núm. 4892 de 5.10.2007 a l'efecte de la seva executivitat immediata, atorga l'estratègia de creixement potenciat al nucli de Lleida

Pla general municipal d'ordenació urbana municipal aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 23.12.1998 i publicat al DOGC núm. 2895 de 25.5.1999 (exp. 1998/203/L).

Revisió Pla general ordenació urbana de Lleida; amb aprovació definitiva de 16.1.2003 i publicació de 14.7.2003 a l'efecte de la seva executivitat immediata:

Programa d'actuació urbanística municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 5.2.2003 i vigent en data 26.3.2004.

Pla parcial urbanístic, Copa d'Or, SUR 5, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 12.9.2001 i vigent en data 27.7.2002.

Modificació puntual del Pla general en l'àmbit de la parcel·la L del Pla parcial urbanístic, Copa d'Or, SUR 5, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 25.5.2005 i vigent en data 17.7.2006.

Modificació del Pla parcial urbanístic, Copa d'Or, SUR 5, en relació amb la dotació d'aparcament privats en els edificis, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 14.1.2010 i vigent en data 8.2.2010.

Modificació del Pla parcial urbanístic, Copa d'Or, SUR 5, en relació amb l'illa K, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 16.9.2010 i vigent en data 8.10.2010.

Modificació del Pla parcial urbanístic, Copa d'Or, SUR 5, en relació amb l'illa I per la reordenació volumètrica i adaptació de la normativa a la regulació dels usos comercials i a l'alçada reguladora màxima de l'edificació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 10.11.2011 i vigent en data 30.11.2011.

Modificació del Pla parcial Copa d'Or, SUR 5, en relació amb l'alçada de les plantes baixes en els edificis i amb la seva definició en la tipologia d'edificacions aïllades aprovada definitivament per l'Ajuntament de Lleida en data 26.10.2012 i assabentada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 21.12.2012.

Modificació del Text refós del Pla parcial urbanístic Copa d'Or SUR 5, aprovada per l'ajuntament en data 26.04.2013 i assabentada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 20.06.2013 amb una indicació d'errada material de l'article 25.9 en el títol on posa "EF5 edificació flexible tipus 6" ha de posar "EF6 edificació flexible tipus 6". en relació amb la regulació de l'espai lliure privat ELLP i l'ordenació i volumetria en l'àmbit de les illes "ID" i "IE" entre les avingudes Miquel Batllori, President Josep Irla, de la Canadiense i el carrer Joaquin Costa amb els paràmetres següents, que es poden configurar mitjançant un Pla de millora urbana:

Dades i paràmetres vigents en l'illa, qualificada amb dues zones: al nord, zona d'Edificació Alineada, clau EA1, i al sud, zona d'Edificació Flexible, clau EA2

Dades :



	superfície	bloc	zona	sostre	plantes	habitatges
illa	8.587,83	D1	EA1	11.291,70	6	90
		D2	EA2	8.618,46	7	60
reparcel·lació				19.910,16		
p oest D11+D21	5.731,25			12.587,33		95
p est D12+D22	2.874,58			7.322,83		55
		aprofitament vigent		19.910,16		150

Edificació alineada tipus 1, clau EA1, es defineix un bloc en forma de "U"
PB + 5 PP, Configuració unívoca.

Edificació alineada tipus 2, clau EA2, bloc lineal alineat a vial de PB + 6 PP
Configuració unívoca.

Usos; en pb: Residencial, comercial, terciari i equipament; en pp: preferentment residencial, amb tolerància terciària i equipament.

Parcel·la mínima 1.500m², ocupació planta baixa: 55%, ocupació plantes pis: 45%
Ocupació màxima soterrani: 70% parcel·la. Alineació obligatòria en pb a carrer J. Costa i alineació obligatòria en pb i pp a Av. Batllori.

Condicions per als PMU que es redactin en l'illa: 20% del ELLp s'ha de destinar a àrees enjardinades.

Cal assenyalar també que en data 09.05.2013 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament un PMU de l'illa IE actualment vigent, situada a l'est del mateix grup de 3 illes ID-IE, que tenia els mateixos objectius d'ordenació alternatives volumètriques per facilitar la implantació de superfícies comercials.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: Acord de la Junta de Govern Local, per delegació de l'Alcaldia, en data 11.2.2014.

Informació pública: BOP núm. 37, de data 24.2.2014; Diari Segre, de data 25.2.2014; Taulell d'Edictes i web municipal, entre les dates 21.2.2014 i 24.3.2014.

Aprovació provisional: Acord del Ple Municipal per majoria absoluta, en data 30.5.2014, amb un benentès relatiu a l'aval per obres de mobilitat.

Al·legacions

Certificat del secretari respecte el resultat del tràmit d'informació pública, conforme no s'ha presentat cap al·legació durant aquest període.

Informes organismes

- Departament de Territori i Sostenibilitat. Subdirecció General de Ports i Aeroports, emès en data 20.5.2014, favorable.

Manca l'informe de la Direcció General de Aviación Civil (tramès des d'Aeroports de la Generalitat de Catalunya en data 28.5.2014).

Descripció de la proposta



El document de proposta del Pla de millora urbana planteja 5 ordenacions alternatives que alternen en les dues parcel·les les volumetries de bloc lineal de l'ordenació del pla parcial urbanístic amb volums de major ocupació de pb+1pp separats 4m de l'indars destinats a usos terciaris i comercials:

Ordenació 0:

Es defineix un únic volum aïllat en les dues parcel·les, de planta baixa i una planta pis, situat al nord, amb aparcament en superfície en el front del carrer Miquel Batllori.

Ordenació 1:

En les dues parcel·les es plantegen usos terciaris o comercials, en volums aïllats de pb+1pp separats en el límit entre parcel·les, amb aparcament en superfície en el front del carrer Miquel Batllori.

Ordenació 2:

En la parcel·la oest es planteja un volum aïllat de pb + 1pp per a usos terciaris, amb aparcament en superfície. En la parcel·la est s'ordenen 2 blocs que segueixen la volumetria del pla parcial vigent.

Ordenació 3:

En la parcel·la oest es manté la volumetria del pla parcial vigent, i en la parcel·la est es configura un volum aïllat de pb+1pp per a usos terciaris o comercials amb aparcament en superfície.

Ordenació 4:

Es configuren 4 blocs, 2 per parcel·la, seguint la volumetria bàsica del pla parcial, trencant els dos blocs lineals inicials en el límit entre parcel·les.

Dades de les ordenacions alternatives:

	st res	st terciari	st total	ocup pb	ocup pp
pla parcial	15.186,85	4.723,31	19.910,16	55%	45%
ord 0	0,00	6.219,42	6.219,42	48,28%	24,14%
ord 1	0,00	5.659,29	5.659,29	43,93%	21,97%
ord 2	6.059,99	5.250,82	11.310,81	45,66%	28,59%
ord 3	10.488,76	3.769,89	14.258,65	37,41%	29,07%
ord 4	16.548,75	3.361,41	19.910,16	39,14%	35,69%

En totes les ordenacions es manté en cada parcel·la el nombre d'habitatges (95+55), 150 habitatges assignada en la reparcel·lació, i en les ordenacions 0,1,2 i 3 el sostre total és inferior al màxim permès de 19.916,16m²st.

En el supòsit de segregació de les parcel·les, es determinen separacions mínimes de 6m entre edificis i 2m a límits, (només seria possible en la parcel·la oest ja que la parcel·la est és inferior al doble de la mínima de 1.500m²), amb possibilitat d'adossar les edificacions no residencials mitjançant projecte i construcció unitària.

S'aporta estudi de la mobilitat generada.



Tècnic redactor: Anna Costa Isern, arquitecta.

Normativa

Ordenances del pla en 6 articles.

Consideracions

Les diferents alternatives d'ordenació no alteren els paràmetres principals de sostre i densitat, no suposen majors alçades o ocupacions de les edificacions ni intervenen en sistemes urbanístics, i per tant es considera que la proposta és adequada i s'ajusta a la legislació urbanística vigent.

Aquesta proposta, conjuntament amb les altres modificacions i planejaments derivats aprovats que tenen objectius de permetre major flexibilitat per a les implantacions dels usos comercials, suposa una alteració del caràcter principal residencial plurifamiliar que el pla general determina per aquest sector (zona de sòl urbanitzable residencial tipus 1- Clau 12A), ja que a manca de la quantificació de les proporcions dels usos compatibles, representa menys del 50% del sostre total del sector.

L'aprofitament màxim és diferent en cada ordenació alternativa, però no altera el màxim assignat a les parcel·les.

No es coherent mantenir la densitat en les ordenacions amb volumetria clarament destinada a usos comercials i terciaris, no obstant es considera un aspecte formal no contradictori amb la legislació i el planejament urbanístic vigent.

Si bé no es determina en la normativa del pla, per aplicació de la legislació urbanística vigent les ordenacions alternatives es concretaran en l'atorgament de llicència per a cada una de les dues parcel·les, i per tant es podrà optar per ordenacions diferents en cada parcel·la, i en el cas de segregació de la parcel·la oest, l'alternativa d'ordenació es concretarà en la llicència de parcel·lació.

En aquest sentit, les ordenacions 1 a 4 són compatibles entre si, però en l'ordenació 0 pot suposar l'aparició d'una mitgera en el límit entre parcel·les si s'opta per l'ordenació 0 en una parcel·la i una altra ordenació (1 a 4) en l'altra parcel·la, ja que en la regulació de l'article 3 les separacions entre edificacions o el projecte i construcció unitaris només es regula en el supòsit de subdivisió de parcel·les.

Per tant, caldria condicionar l'ordenació 0 a les dues parcel·les, o bé determinar una separació en cas de tipologies diferents. Es recomana modificar o establir d'ofici la condició següent que s'afegiria a l'article 1:

Article 1.3:

Si s'opta per l'ordenació 0, s'haurà d'aportar projecte unitari de les dues parcel·les, i la seva construcció també haurà de ser unitària.

En relació als informes, atès que la proposta és una ordenació de volums que no intervé en els usos ja permesos pel pla general, no serien perceptius els informes de la Direcció General de Comerç i de l'òrgan competent en mobilitat, no obstant s'han sol·licitat en data 25.06.2014 per tal que valorin la incidència sectorial de les volumetries proposades.

Si bé en el informe de la Direcció General de Transports i Mobilitat s'indica que la proposta és innòcua respecte les afectacions aeronàutiques i no modifica les alçades i gàlils màxims definits pel planejament general i derivat vigents, manca informe de la Direcció General de Aviación Civil d'acord amb la legislació sectorial

A efectes de completar l'expedient administratiu, cal aportar la següent documentació:

- Caldrà aportar un exemplar del document tècnic degudament diligenciat amb l'acord d'aprovació inicial .
- El suport informàtic digital en PDF aportat no és llegible, caldrà aportar-ho novament.

En seu de Ponència Tècnica s'aporta informe de l'ATM de data 18.7.2014, favorable en el sentit que no condiona la proposta i amb prescripcions traslladables a la llicència d'obres.

En seu de Comissió Territorial d'Urbanisme el director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme, senyor Agustí Serra, proposa canviar l'acord a aprovar definitivament suspenent la seva executivitat fins que arribi l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment, donat que la proposta no té afectacions en alçada.

El representant de l'Estat manifesta el seu acord al respecte.

Fonaments de dret

Articles 70 i 102 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Resolució

-1 Aprovar definitivament el Pla de millora urbana de volumetria i façanes en l'àmbit dels conjunts d'edificació D1 i D2, de l' illa D del SUR 5 Copa d'Or, entre les avingudes President Josep Irla, carrer Miquel Batllori i el carrer Joaquim Costa, promogut i tramès per l'Ajuntament de Lleida, fins que, mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.- S'aporti informe favorable de la Direcció General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, i s'incorporin, si s'escau, les seves prescripcions.

2.- Cal afegir a l'article 1, el punt 3 següent:

"3. Si s'opta per l'ordenació 0, s'haurà d'aportar projecte unitari de les dues parcel·les, i la seva construcció també haurà de ser unitària."



-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 18 del Decret, 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 A efectes de completar l'expedient administratiu, cal aportar la següent documentació:

- Un exemplar del document tècnic degudament diligenciat amb l'acord d'aprovació inicial .
- El suport informàtic digital en PDF aportat no és llegible, per tant, caldrà aportar-ho novament.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida

