



Data: 17 de febrer de 2015

RV:/

RN: 2014 / 055408 / L

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

Assumpte: Pla de millora urbana de composició volumètrica i de façanes en l'àmbit de la parcel·la 66 del Pla parcial del Camí dels Frares, carrer d'Alcarràs 39, del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió d'11 de febrer de 2015, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Objecte

Concreció de la volumetria i del nombre de plantes de l'edificació en una parcel·la.

Àmbit d'actuació

Parcel·la número 66 del Pla parcial urbanístic Camí dels Frares fase 3, amb una superfície de 7.469,66 m².

L'àmbit està situat a l'est de la tercera fase del Polígon industrial Camí dels Frares, i correspon a la totalitat de la parcel·la 66 que limita al sud amb el carrer Alcarràs, per on té l'accés, al nord amb zona verda, a l'est amb la parcel·la 65 i a l'oest amb la parcel·la 78.

D'acord amb la informació municipal, la parcel·la 66 fou objecte de divisió en dues unitats: 66.1 al sud i 66.2 al nord, que pertanyen a dos propietaris particulars.

Actualment, sobre la finca existeixen 7 naus distribuïdes en les dues parcel·les:

	superfície	st autoritzat	ien	st construït	ien	st PMU	ien PMU
parcel·la 66,1, naus 3, 4, 5 i 6	3.734,83						
pb		2.240,00		2.240,00		2.240,00	
p1 (naus 3, 4 i 5)		420,00		0,00		561,12	
parcial		2.660,00	0,71	2.240,00	0,60	2.801,12	0,75
parcel·la 66,2, naus 1, 2 i 7	3.734,83						
pb		2.221,55		2.221,55		1.336,98	
p1 (naus 1, 2 i 7)		645,57		320,70		790,43	
p2 (nau 7)				213,35		673,71	
parcial		2.867,12	0,77	2.755,60	0,74	2.801,12	0,75

L'ajuntament indica que sobre la parcel·la 66.1, formant part de la llicència de les naus industrials 3, 4 i 5, també s'hi inclou l'autorització de construcció de tres altells, de 140,00

m² cadascun, que a data d'avui no s'han materialitzat i en la parcel·la 66.2, formant part de la llicència de les naus 1, 2 i 7 també s'hi inclou l'autorització d'un altell a la nau 1, de 330,00 m², que a data d'avui tampoc s'ha construït.

Planejament vigent

Pla territorial parcial de Ponent, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 24.7.2007 i publicat en el DOGC núm. 4982 de 5.10.2007 a l'efecte de la seva executivitat immediata.

Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 23.12.1998 (DOGC núm. 2895 de data 25.5.1999). Text refós del Pla general, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 16.1.003 i publicat al DOGC núm. 3924 de 14.7.2003.

En data 5.7.1989 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística i Pla parcial del Polígon Industrial "Camí dels Frares", publicat al DOGC de data 22.9.1989.

En data 30.4.2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament la Modificació i Text refós del Pla parcial del Camí dels Frares, publicant-se al DOGC núm. 3922 de data 10.7.2003.

Modificació del Pla parcial, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 28.4.2006 i publicada en data 4.8.2006, referent a ajustos, creació de la zona VI.

En data 27.7.2012 es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida la Modificació del Pla general relativa a la zonificació del sistema d'espais lliures i equipaments en el sector, publicada en data 26.11.2012.

El pla general, a l'article 15, defineix els paràmetres fonamentals de les zones pel seu aprofitament, entenent la resta com a secundaris que es poden adaptar o complementar en el planejament derivat sense sobrepassar la tolerància quantitativa (5%).

La qualificació de l'àmbit pel Pla general és de zona de planejament aprovat, clau 7. El Pla general remet a la regulació del planejament derivat, si bé admet que es pugui reordenar amb les condicions següents:

- Àmbit mínim unitat de projecte.
- La reordenació ha de suposar una millora de l'espai públic i del lleure privat.
- La reordenació volumètrica permetrà incrementar l'ocupació en planta baixa o soterrani, a efectes de la millora de les condicions d'aparcament, fins un màxim de 5% de l'àmbit.
- En cap cas s'incrementarà l'edificabilitat total resultant del Pla parcial.
- Les alçades màximes i nombre màxim de plantes en cap cas podran ultrapassar la envoltent màxima determinada per l'article 44 de les Normes.

- La proposta de nova ordenació restarà condicionada a la prèvia tramitació d'un Estudi de detall, que incorporarà les determinacions anteriors, i les que siguin necessàries en funció de la seva finalitat.

L'àmbit del Pla parcial qualifica de zona industrial tipus 2, amb els paràmetres principals següents:

Tipologia aïllada, parcel·la mínima 1.500 m²

Índex edificabilitat net: 0,75 m²s/ m²s

Ocupació màxima: 60%

Separacions a límits: 5 m

Núm. màx. plantes: PB + 1PP

Alçada de la edificació: 12 metres

Usos: Zona industrial tipus 2: ús general industrial categories de 1 a 4, magatzems, comercial concentrat i abastaments.

Per aplicació dels paràmetres de la zona en la parcel·la 66 de 7.469,66 m²s s'hi poden encabir 5.602,24 m²s amb una ocupació màxima de 4.481,80 m²s.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: Junta de Govern Local, en data 14.10.2014.

Informació pública: BOP núm. 206, de 28.10.2014; diari Segre de 30.10.2014; tauler d'anuncis i Web municipals, del 27.10.2014 al 28.11.2014.

Aprovació provisional: Ple de l'ajuntament, sessió de 19.12.2014, amb dues prescripcions d'ofici relatives a una errada material en el quadre de dades i a la condició que, prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres de la segona planta de la nau 7, caldrà haver renunciat expressament a la construcció de l'altell de 330 m² previst a la nau 1.

Al·legacions

Segons certificat del resultat del tràmit d'informació pública, de 13.1.2015, no s'ha presentat cap al·legació.

Informes organismes

- Departament de Territori i Sostenibilitat. Subdirecció General de Ports i Aeroports, de data 5.11.2014. Favorable.

- Ministerio de Fomento. Dirección General de Aviación Civil, de data 26.12.2014. Favorable, amb consideracions sectorials.

- Ministerio de Fomento. Unitat de Carreteres de l'Estat a Lleida, de data 19.12.2014. Favorable.

Descripció de la proposta

La proposta concreta la volumetria sobre la parcel·la, en tipologia aïllada, definida per l'ocupació existent, i un nombre màxim de plantes de PB+1PP amb el diferencial d'admetre una planta més, és a dir, PB+2PP en la nau 7 per destinar-la a usos de les oficines vinculades a l'activitat.



Es manté l'alçada màxima reguladora en tots els volums de 12 m i les separacions són superiors a 5 m.

Dades del pla:

parcel·la 66,1, naus 3, 4, 5 i 6	3.734,83						
pb		2.240		2.240		2.240	
p1 (naus 3, 4 i 5)		420		0		561	
parcial		2.660	0,71	2.240	0,60	2801	0,75
parcel·la 66,2, naus 1, 2 i 7	3.734,83						
pb		2.221,55		2.221,55		1.336,98	
p1 (naus 1, 2 i 7)		645,57		320,7		790	
p2 (nau 7)				213,35		673,71	
parcial		2.867,12	0,77	2.755,60	0,74	2801	0,75

En la normativa del Pla de millora urbana s'admet l'ocupació del 5% de l'espai lliure privat per instal·lacions.

S'aporta document resum comprensiu i informe de sostenibilitat econòmica que indica la no afectació del Pla de millora urbana en les finances públiques.

Tècnics redactors: Carme Casals Serrano, Arquitecte; Ramon Naves Sellart, Enginyer Industrial.

Normativa

5 articles.

Consideracions

La proposta d'increment d'una planta es justifica per les necessitats específiques de producció de l'empresa situada en la parcel·la 66.2, que requereixen espais d'oficines on es desenvolupa la recerca tecnològica i les enginyeries de productes, amb un total de 40 persones, que han d'estar en continuïtat amb la zona de muntatge i fabricació de les naus annexes. La volumetria es justifica pel manteniment dels paràmetres de sostre, ocupació i alçades màximes que permet el planejament vigent, que són les que configuren l'envolvent exterior, essent el nombre màxim de plantes un paràmetre no principal que no repercuteix en l'ordenació.

En data 8.7.2014 l'ajuntament incoa procediment de protecció a la legalitat urbanística per la construcció d'una segona planta a la nau7. En data 4.8.2014 l'ajuntament suspèn la incoació del procediment fins que es resolgui el Pla de millora urbana que proposa una nova ordenació que permetria la legalització de la segona planta de la nau 7.

Malgrat la proposta s'activa com una regularització d'una construcció que no s'ajusta a la llicència atorgada, es considera adequada la reordenació interior del nombre de plantes, ja que no és un paràmetre fonamental definit pel planejament vigent (article 15), no distorsiona el caràcter principal de la zona ni la seva configuració exterior o paisatge urbà, i facilita la necessària flexibilitat d'implantació dels usos industrials especialitzats.



Així mateix, es considera que la proposta no sobrepassa la tolerància quantitativa que determina el planejament per als paràmetres no fonamentals: en primer lloc perquè l'alçada no es modifica, i en segon lloc perquè la superfície on es permet el nombre de plantes en excés representa el 4,7% de la superfície total d'ocupació.

La proposta no compleix la determinació del Pla derivat de no sobrepassar el nombre de plantes regulada en l'article 9, ja que aquest Pla parcial urbanístic no dóna cap flexibilitat d'aplicació o interpretació. No obstant, per aplicació de la qualificació 7A de rang superior del Pla general vigent, es pot entendre que la reordenació volumètrica s'ajusta a les condicions ja que no se sobrepassa l'envolvent de 12 m d'alçada, i que l'alçada de l'element de PB+2PP, de 10,3 m, s'ajusta sensiblement a la que determina el Pla general en l'article 44, de 10,25 m.

La possibilitat d'ocupació del 5% de l'espai lliure privat per elements i cambres d'instal·lacions és una regulació que encaixa en el grau de tolerància del paràmetre secundari d'ocupació.

Les consideracions sectorials indicades en l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil, es refereixen a aspectes d'errades de nomenclatura de les afectacions, concreció de les cotes de servituds i recordatori de les activitats subjectes a control.

La condició de l'acord de l'aprovació provisional de l'ajuntament relativa a la llicència atorgada és un aspecte de competència municipal.

Segons estructura de la propietat que consta al document tècnic, es tracta d'un sol propietari (promotor), per tant, es dóna compliment a l'article 102.3.a del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

S'aporta el suport informàtic digital en format Word i PDF degudament diligenciat i certificat sobre el seu contingut.

S'aporta el document tècnic degudament diligenciat.

Fonaments de dret

Articles 70, 85 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 composició volumètrica i de façanes en l'àmbit de la parcel·la 66 del Pla parcial del camí dels Frares, carrer d'Alcarràs 39, de Lleida, promogut per Tècniques Mecàniques Llerdenses, SL, i tramesa per l'ajuntament, incorporant d'ofici la condició determinada en l'acord d'aprovació provisional de l'ajuntament.

-2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'ajuntament, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

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, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida