



**DELIMITACIÓ TRAMA URBANA CONSOLIDADA
POLÍGON 2 PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR
SUR 19A · LLEIDA
FEBRER 2024**



Ajuntament de Lleida

REDACTOR: ARCOAS ARQUITECTURA I URBANISME S.L.P
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ · ORIOL MONFORT

**ORIOL
MONFORT
CASAS /
num:3745
7-1**

Digitally signed by
ORIOL MONFORT
CASAS / num:37457-1
Date: 2024.03.01
15:16:01 +05'00'
®

**ALBERTO
SIMO
BAYONA /
num:20756-1**

Firmado digitalmente
por ALBERTO SIMO
BAYONA /
num:20756-1
Fecha: 2024.03.04
10:57:36 +01'00'

SUMARI

1. ANTECEDENTS	5
2. ÀMBIT DE DELIMITACIÓ DE LA TUC	4
3. INICIATIVA	6
4. JUSTIFICACIÓ I MARC NORMATIU	6
5. PROPOSTA MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ TUC	8
6. ANNEX DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	10

1. OBJECTE

El Present informe es conforma per tal d'adaptar la Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi de Lleida en base a l'aprovació de planejament de desenvolupament del Pla General de Lleida (PGL) municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015.

Concretament en relació a l'àmbit del Polígon 2 del sector de sòl urbanitzable delimitat SUR19A. Es tracta d'un sector en el que s'ha tramitat el corresponent planejament derivat mitjançant el "*Text Refós del Pla Parcial del sector A del SUR19 de Lleida*" (PPU SUR19A) aprovat definitivament el 27 de febrer de 2009 i publicat al BOP 137 de 4 d'octubre de 2012 i per tant actualment vigent.



Imatge del plànol O-4 "Planta de concreció de la situació de serveis i terciari obligat" del PPU SUR19A vigent en la que s'aprecia l'obligatorietat de destinar 3.162 m² de sostre terciari o comercial al polígon 2 . La fletxa vermella assenyalava l'àmbit de la present proposta. Font: RPUC

L'esmentat planejament preveu un ús residencial dominant i compatible amb l'ús comercial. Si bé al seu dia i en el seu procés de tramitació es va emetre el corresponent informe sectorial per part del la direcció general competent en matèria de comerç (possiblement amb legislació anterior al Decret Legislatiu 1/2009) no es va incloure o tramitar cap referència a la TUC.

D'aquesta forma, si bé el planejament urbanístic comentat estableix l'ordenació detallada de l'àmbit que ens ocupa, aquest no especifica una nova delimitació de la trama urbana consolidada, entre d'altres raons perquè l'aprovació definitiva del PPU SUR19A és anterior a la primera delimitació de la TUC en el cas de Lleida

Més recentment s'ha produït la gestió de l'àmbit que ens ocupa del Polígon 2 que formava part de sòl urbanitzable del PPU SUR19A amb una ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials. La gestió s'ha concretat amb la corresponent tramitació del "*Projecte de Reparcel·lació del Polígon 2 del Pla Parcial urbanístic SUR19A*" i el "*Projecte d'Urbanització del Polígon 2 del Pla Parcial urbanístic SUR19A*". Amb la conclusió de la gestió comentada els sòl adquireixen el règim de sòl urbà consolidat.

2. ÀMBIT DE DELIMITACIÓ DE LA TUC

L'àmbit geogràfic del present ajust de la delimitació de la TUC, es representa gràficament en els plànols d'aquest document i està situat a l'extrem nord-est de la ciutat proper a la carretera N-230 de la Vall d'Aran i també proper als barris de Balàfia, Pardiniyes i el Secà de Sant Pere.

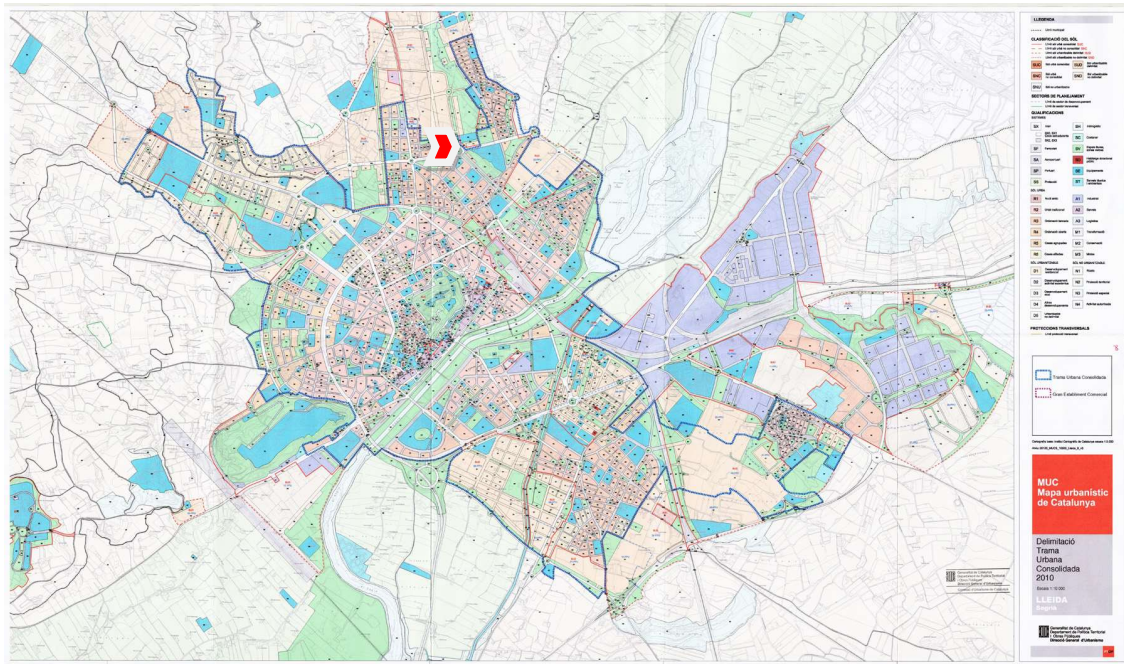
Els sòls limiten al nord amb la resta del sòl urbanitzable delimitat del SUR19A, al sud amb l'Avinguda de Torre Vicens i la Plaça dels Països Catalans on convergeixen també l'Avinguda de Balàfia i el carrer del Corregidor Escofet, a l'oest amb la continuació del carrer del Corregidor Escofet i a l'est amb sòl urbà qualificat com a sistemes d'espais lliures públics.

La superfície total objecte de l'ajust de la TUC d'acord a l'aixecament topogràfic resulta de 17.182,34 m².

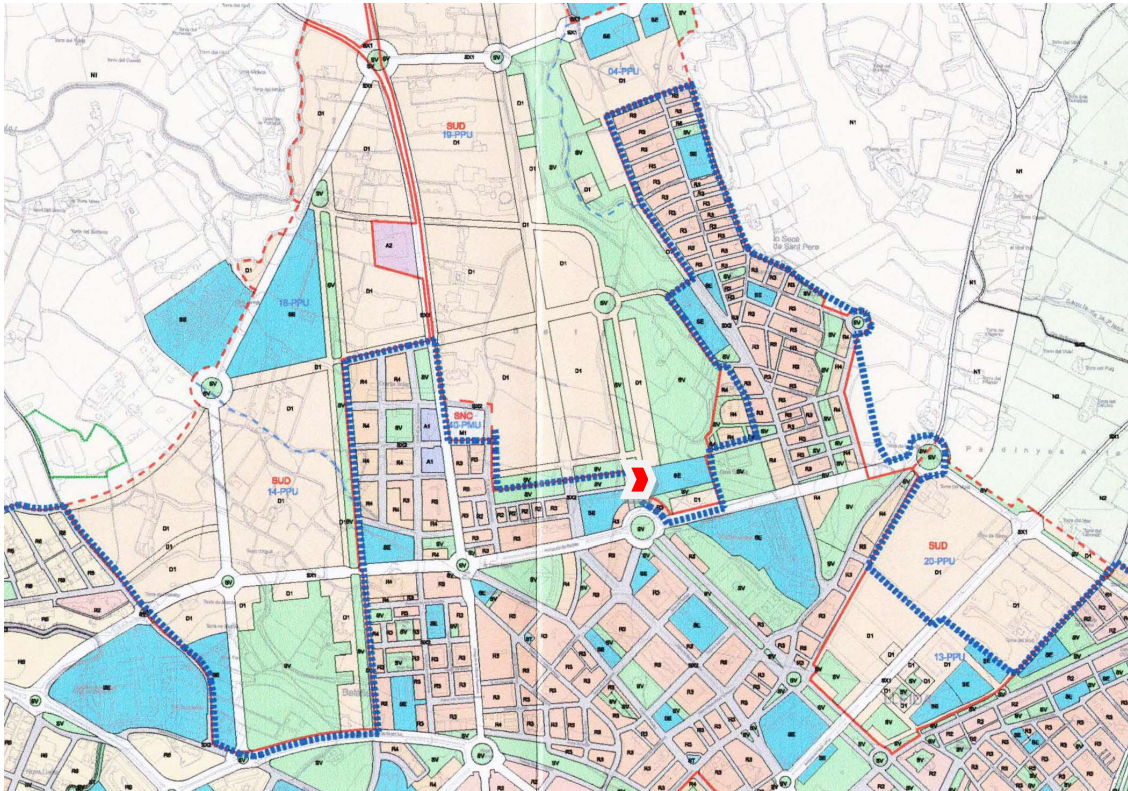
3. ANTECEDENTS

D'acord al que preveu l'apartat 1 de l'article 8 del *Decret Legislatiu 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials*, el municipi de Lleida té delimitada la corresponent Trama Urbana Consolidada (TUC) d'acord a la resolució del Director General d'Urbanisme d'1 d'octubre de 2010 d'aprovació de la trama urbana consolidada.

S'adjunta a continuació com a imatge de referència l'esmentada delimitació de la Trama Urbana Consolidada 2010 aprovada i inclosa al Mapa Urbanístic de Catalunya i accessible des del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.



Plànol de la primera delimitació de la Trama Urbana Consolidada (2010) inclosa al MUC. La fletxa vermella assenyaleta l'àmbit de la present proposta. Font: RPUC



Imatge parcial del plànol de la primera delimitació de la Trama Urbana Consolidada (2010) en la que s'aprecia amb més detall que l'àmbit del PPU SUR19A vigent en queda fora. La fletxa vermella assenyalava l'àmbit de la present proposta. Font: RPUC

4. INICIATIVA

La sol·licitud de l'ajust de la TUC s'articula des de WORK HAPPY 2022 SL, amb CIF B72807415 i amb domicili al carrer del Romaní, 10, 25200, Cervera i a OPEN MAREMA 34 SL, amb CIF B25595000 i amb domicili al carrer de l'Historiador Joan Marí Cardona, 6 baixos, 07800, Eivissa, Illes Balears.

Els redactors del document són els arquitectes Albert Simó Bayona i Oriol Monfort Casas, tècnics competents d'acord amb l'addicional 13ª del TRLUC i l'administració actuant és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la Plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007.

5. JUSTIFICACIÓ I MARC NORMATIU

D'acord amb allò previst pel *Decret Legislatiu 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials* en relació als criteris per la modificació de la delimitació de la Trama Urbana Consolidada (TUC), s'estarà en particular al que estableixen els seus articles 7 i 8:

Article 7

Trames urbanes consolidades (TUC)

1. Als efectes d'aquest Decret llei, s'inclouen en la trama urbana consolidada d'un municipi els àmbits següents:

- a) Els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.
 - b) **Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.**
- (...)

(...)

Article 8

Delimitació de les trames urbanes consolidades (TUC)

1. Als efectes del que estableix aquest Decret llei, s'ha de delimitar gràficament el perímetre corresponent a les trames urbanes consolidades dels municipis amb una població de més de 5.000 habitants i a les capitals de comarca, d'acord amb les determinacions de l'article 7.

(...)

3. Les modificacions de les trames urbanes consolidades per incorporar els àmbits a què fan referència les lletres b), c) i d) de l'article 7.1 se subjecta al procediment següent:

- a) En el cas que una nova figura de planejament urbanístic estableixi l'ordenació detallada dels esmentats àmbits i especifiqui una nova delimitació de la trama urbana consolidada, la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici, ha de dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada, sempre que durant la tramitació del planejament la direcció general competent en matèria de comerç hagi emès l'informe que preveu l'article 10.5 i no s'hagin produït modificacions en la regulació de l'ús comercial en relació amb la proposta que va ser objecte de l'esmentat informe. La modificació s'ha de publicitar d'acord amb el que estableix la lletra e) de l'apartat 3.
- b) **En la resta de supòsits, s'ha de seguir el procediment que preveu l'apartat 2.**

Com s'ha comentat s'ha tramitat la gestió urbanística del Polígon 2 prevista d'acord al “Text Refós del Pla Parcial del Sector A del SUR19 de Lleida”, aprovat definitivament el 27 de febrer de 2009 actualment vigent. D'acord amb això es converteix en sòl urbà consolidat i correspon la seva integració a la trama urbana on l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial. En base a això se sol·licita la modificació de la delimitació de la TUC.

Segurament caldria interpretar que no correspon l'aplicació de l'apartat 3.a) del Decret Legislatiu 1/2009 atès que el PPU SUR19A de 2009 és anterior a la primera delimitació de la TUC i no va preveure ni concretar la delimitació de la TUC per al seu àmbit.

D'acord amb això, correspondria considerar el que preveu l'apartat 3.b) de l'article 8 del Decret Legislatiu 1/2009 per la resta de supòsits, i de ser així, s'hauria de seguir el procediment que preveu l'apartat 2 que és aquell previst per la primera delimitació de la trama urbana consolidada.

Es relaciona a continuació el contingut de l'apartat 2 referenciat:

a) L'Ajuntament, amb el tràmit previ d'informació pública pel termini d'un mes, ha de trametre l'acord del Ple relatiu a la proposta de delimitació de la trama urbana consolidada a la direcció general competent en matèria d'urbanisme per a la seva aprovació, juntament amb la documentació següent:

*Memòria justificativa de la proposta.
Plànols a escala dels àmbits a incloure a la trama urbana consolidada.
Expedient administratiu de la tramitació de la proposta*

b) La direcció general competent en matèria d'urbanisme ha de formular una sol·licitud d'informe a la direcció general competent en matèria de comerç adjuntant la documentació necessària per poder resoldre la sol·licitud.

Aquest informe és preceptiu i té caràcter vinculant en cas de ser desfavorable. La documentació es considera completa, als efectes del termini previst a l'apartat d) una vegada s'hagi emès l'informe de la direcció general competent en matèria de comerç, que ha d'emetre informe en el termini màxim d'un mes. En cas que no s'emeti informe en el termini previst, es poden prosseguir les actuacions.

c) La delimitació s'aprova mitjançant resolució de la persona titular de la direcció general competent en matèria d'urbanisme, prèvia audiència, si s'escau, a l'Ajuntament corresponent, per un termini de quinze dies, en el cas que s'hi hagi d'introduir rectificacions.

En cas que les rectificacions introduïdes suposin una modificació substancial de la proposta informada per la direcció general competent en matèria de comerç, aquesta ha de tornar a emetre l'informe previst a l'apartat b).

d) El termini per aprovar la delimitació és de dos mesos a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud amb la documentació completa. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat i notificat la resolució, la delimitació s'entén efectuada en els termes previstos a la proposta formulada per l'Ajuntament.

e) La direcció general competent en matèria d'urbanisme ha de donar publicitat a la delimitació de les trames urbanes consolidades mitjançant la publicació al DOGC. Així mateix, s'ha de donar publicitat de la delimitació a través del portal de difusió telemàtica del planejament urbanístic.

6. PROPOSTA MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ TUC

D'acord amb tot allò comentat, en el cas que ens ocupa en relació a la consolidació d'una part d'un sòl urbanitzable regulat pel PPU SUR19A, cal considerar la tramitació prevista en l'apartat 3.b) de l'article 8 del *Decret Legislatiu 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials* per portar a terme una nova delimitació de la TUC.

El Polígon 2 del SUR19A correspon a un àmbit d'eixample del nucli urbà i amb un ús residencial dominant i compatible amb l'ús comercial. De fet, en relació amb això, cal destacar que el propi marc normatiu del PPU SUR19A obliga a destinar a l'ús comercial o terciari una part del sostre ordenat del polígon 2.

Concretament als sòls del Polígon 2 trobem les qualificacions Clau RL-2. Zona residencial en règim de renta lliure amb terciari obligat en planta baixa i Clau RP-2. Zona residencial en règim de protecció amb terciari obligatori en planta baixa.

La regulació dels usos compatibles amb el residencial s'estableix d'acord a tot allò establert a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12A.

Correspon per tant ajustar en conseqüència la trama al sòl urbà resultant del desenvolupament del PPU SUR19 aprovat l'any 2009 i actualment vigent.

Complementàriament es relacionen a continuació algunes disposicions de la normativa del PPU SUR19A vigent que fan esment a l'ús comercial i terciari:

Article 20. Usos

(...)

3. Els usos permesos són:

1.1 Habitatge Unifamiliar, 1.4 Residencial Especial, 2.1 Quiosc, 2.2 Petit Comerç, 2.3 Comerç Mitjà, (...)

Article 28. Paràmetres comuns d'ordenació i ús

(...)

13- Comercial i terciari

Comprèn diferents usos admissibles com a comercial i terciari definits als articles 88 i 89 del Pla General de Lleida, respectivament; es diferencien, bàsicament, en funció de la seva grandària a més de diversos tipus de serveis personals.

Pel que fa al ús terciari:

a. Oficines. Comprèn les diverses activitats administratives, de titularitat privada, que impliquen una utilització de l'espai en forma de sales baixes o despatxos. Com a activitats s'hi comprenen les institucions financeres, d'assegurances i auxiliars, els serveis a les empreses, lloguer de béns mobles i immobles, serveis de comunicacions, els intermediaris del transport, serveis educatius i sanitaris privats i els serveis professionals diversos i similars, tots sota el concepte genèric de despatxos.

b. Establiment hotel·ler. Establiment destinat a residència hotelera: hotels i motels, pensions i hostals i altres legalment reconeguts, excepte càmpings i similars, destinats a l'allotjament temporal per a transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, sales de reunions i/o festes, i accepta l'ús de petit comerç en una superfície inferior al 5% del total.

c. Recreatiu. Comprèn els serveis recreatius, de jocs d'atzar i màquines recreatives, d'ambientació musical i/o espectadors, d'exhibició en espais oberts i d'exhibició privada o col·lectiva, prestats amb finalitat de lucre. Inclou totes les activitats relacionades amb l'oci, el lleure i l'esbarjo.

d. Restauració. Establiments on es desenvolupa l'activitat d'elaborar i/o vendre begudes i aliments per a consum directe, permanentment o temporal per a residents, transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, restaurants, bars, cafès i similars. Existeixen dos grups genèrics: Bars o similars i restaurants o similars.

Pel que fa al ús comercial:

e. Quioscs: Comerç de petites dimensions, amb un màxim de 15 m² construïts i en construccions provisionals, que s'implanta en espais públics (en règim de concessió administrativa o similar). També és compatible en les edificacions públiques i/o privades, amb les limitacions legals pròpies de cada immoble, però amb un accés directe de la via pública.

f. Petit comerç: Locals oberts al públic destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals, amb una superfície màxima de venda de 1.000 m².

g. Comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes: Comprèn els establiments individuals de venda al detall, que superen les condicions de superfície del petit comerç i no arriben a les de la gran superfície, la superfície màxima de venda és de 2500 m² i la màxima total construïda és de 3.500 m².

h. Grans superfícies o grans establiments comercials: Són el mateix tipus d'establiments anteriors, amb una superfície edificada total superior als 3.500 m² o una superfície neta de venda superior als 2.500 m², regulats per la legislació d'equipaments comercials. Inclou totes les fórmules de comerç mixt al detall en grans superfícies segons aquesta definició. Per als establiments individuals dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i altres vehicles de maquinària, de materials per a la construcció, de mobiliari i d'articles de sanejament, de portes i de finestres i per als centres de jardineria es computa només la superfície de venda superior a 2.500 metres quadrats, sempre que no estiguin integrats en un equipament col·lectiu.

i. Comerç col·lectiu: Són les activitats comercials integrades per un conjunt de punts de venda diferenciats a nivell empresarial i situats en un mateix recinte comercial o dins un parc comercial. Tindran la consideració de grans establiments comercials si llurs superfícies netes de venda són superiors a les de l'apartat anterior.

En coherència amb allò comentat el "Projecte de Reparcel·lació del Polígon 2 del Pla Parcial urbanístic SUR19A" comentat anteriorment preveu dues finques resultants amb aprofitament urbanístic amb sostre terciari o comercial. Concretament, la finca resultant número 1, presenta una

edificabilitat de 11.067,14 m²st, dels quals 2.396,11 m²st a destinar a terciari/ comercial i 8.671,03 m²st a habitatge plurifamiliar lliure. La finca resultant número 2 preveu un edificabilitat de 3.537,46 m² st, dels quals 765,89 m²st terciari o comercial, 1.847,72 m²st habitatge protecció pública règim general i 923,86 m²st habitatge protecció concertat.

D'acord amb tot allò comentat s'inclou al següent apartat un plànol amb la delimitació existent i un plànol amb la proposta de modificació de la delimitació de la TUC per tal d'incloure els sòls de l'àmbit del Polígon 2 del PPU SUR19A comentat.

7. ANNEX DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

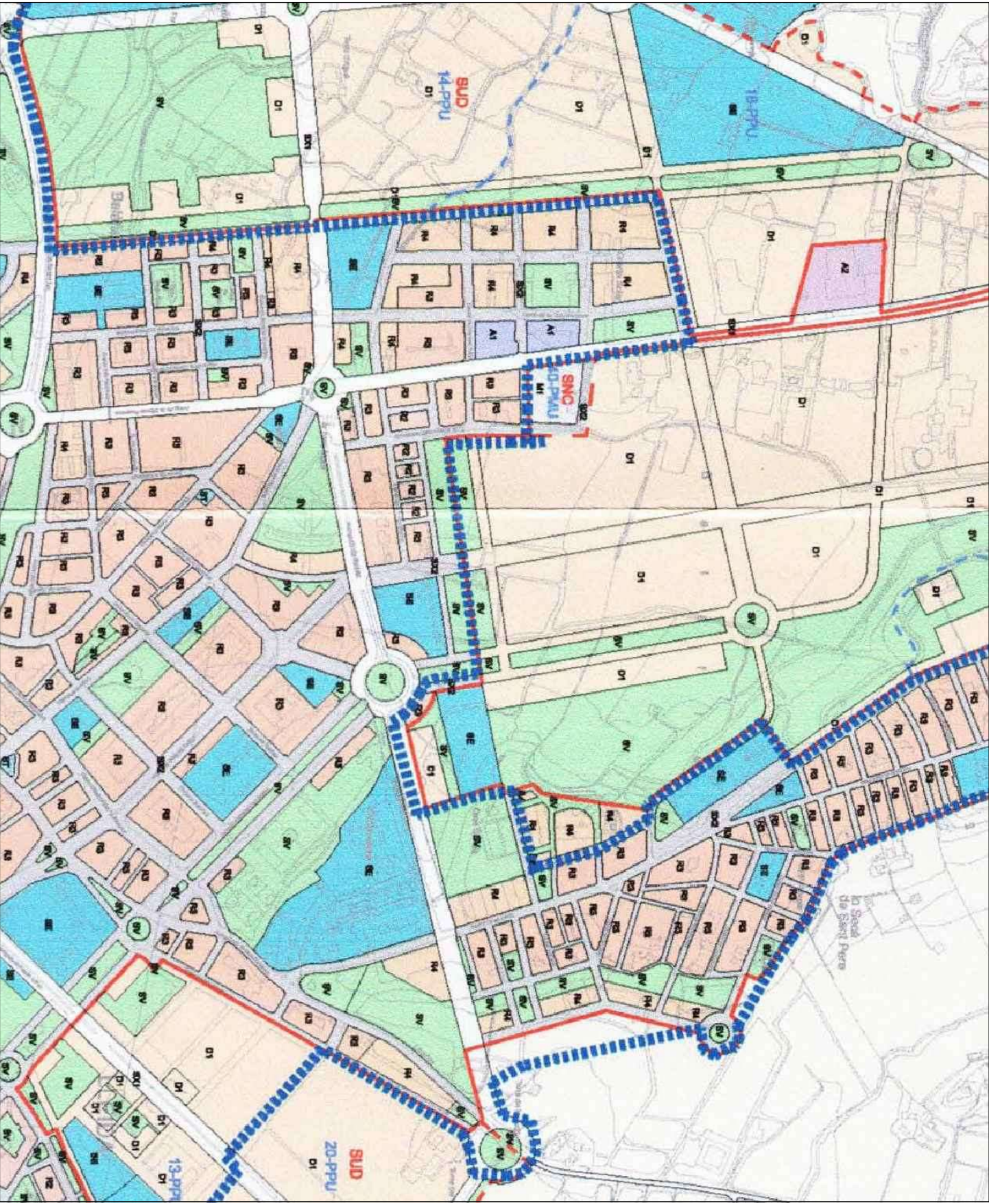
S'adjunten en aquest annex els plànols amb la delimitació vigent (plànol número 1) i el plànol amb la nova delimitació de la trama urbana consolidada (plànol número 2).

Lleida, 29 de febrer de 2023

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte



TRAMA URBANA CONSOLIDADA



1320

WORK HAPPY SL

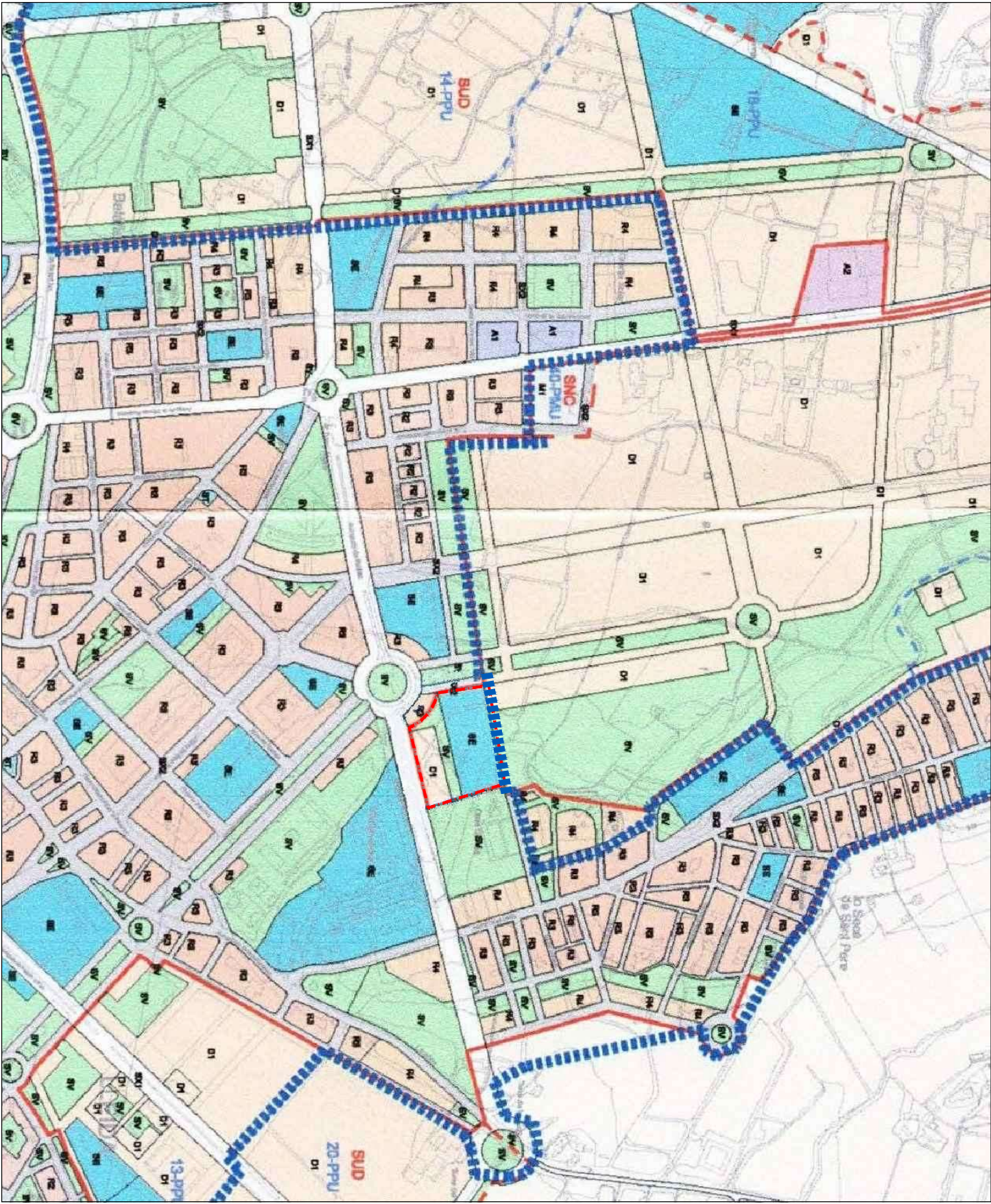
DELIMITACIÓ TRAMA URBANA
CONSOLIDADA POLÍGON 2
PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SECTOR SUR 19A

TRAMA URBANA CONSOLIDADA

TRAMA URBANA CONSOLIDADA
VIGENT

01

Mapa de Sants Munguà
Delimitació Urbana



TRAMA URBANA CONSOLIDADA



1320

WORK HAPPY SL

DELIMITACIÓ TRAMA URBANA
CONSOLIDADA POLÍGON 2
PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SECTOR SUR 19A

TRAMA URBANA CONSOLIDADA

TRAMA URBANA CONSOLIDADA
PROPOSADA

02

Antoni Serra Sureda
Cristina Serra Sureda