

Aprovat inicialment per Junta de Govern Local
en sessió de data 26 de juny de 2024
En dono fe,
El Secretari General de l'Ajuntament de Lleida,

Antonio Ropero Vilaró
Secretari General

2024.06.27
09:58:08 +02'00'



PLA DE MILLORA URBANA UA16 TORRES DE
SEGRE · LLEIDA
DESEMBRE 2023

ANNEX 1
DOCUMENT COMPRENSIU

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ · ORIOL MONFORT

ALBERTO SIMO Firmado digitalmente por
ALBERTO SIMO BAYONA /
BAYONA / num:20756-1
num:20756-1 Fecha: 2024.06.12
11:32:32 +02'00'

SUMARI

1. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES	3
2. RESUM EXECUTIU	4
2.1. OBJECTIUS DEL PLA	4
2.2. L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA	4
2.3. RESUM I PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT PROPOSAT	6
3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	8

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, s'incorpora el present document comprensiu.

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Els articles 73 i 74 del Decret legislatiu Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) regulen la suspensió de l'atorgament de llicències i els seus terminis (desenvolupats als articles 102 i 103 del decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme - RLUC).

En relació amb aquests treballs de redacció de planejament del sector PMU UA16 i d'acord a l'apartat 1 de l'article 73:

"els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formació o reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial"

D'acord amb l'article 73.2:

"l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats"

L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Com a conseqüència de tot allò exposat anteriorment en motiu de l'aprovació inicial del PMU, se suspèn la tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també de llicències de parcel·lació, d'edificació, reforma o rehabilitació de construccions (excepte les previstes per l'article 108 del TRLUC), d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial. S'admetrà el moviment de terres, els treballs sobre les xarxes de serveis i l'enderroc de les instal·lacions i edificacions existents.

Atès que es tramita el PMU es considera realitzar la suspensió de llicències en tot l'àmbit objecte d'aquest amb una superfície de 8.031,18 m² i d'acord a la definició de l'àmbit que s'ha fet anteriorment i que es representa al plànol PSL – *Suspensió de llicències* de la documentació gràfica adjunta.

2. RESUM EXECUTIU

2.1. OBJECTIUS DEL PLA

El present planejament derivat suposa el desenvolupament del sector UA16, d'acord a les previsions que estableix el Pla General de Lleida (PGL). Sobre una superfície de 8.031,18 m² el planejament preveu un índex d'edificabilitat bruta de 0,50 m²st/m²s amb una densitat de 50 habitatges/Ha. Es preveu un sostre total màxim de 3.787,95 m² amb una densitat residencial màxima de 37 habitatges.

L'àmbit que ens ocupa se situa al nord-est de la ciutat de Lleida, al barri del Secà de Sant Pere a la intersecció dels carrer Torres de Segre i Germans Queralt.

A l'escala de la ciutat ens trobem davant d'una operació de consolidació de límit o façana respecte la trama del barri de Secà de Sant Pere, i al mateix temps d'extensió de la trama urbana d'aquest nucli. Es tracta d'un àmbit de sòl urbà no consolidat en el sí d'un entorn consolidat a desenvolupar mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU). Es tracta de donar valor a un sòls amb edificacions en mal estat i sense estructura ni relació amb l'entorn.

El desplegament normatiu per al desenvolupament es concentra als paràmetres establerts per la zona 9C - Zona d'ordenació especial tipus 3, d'acord a l'article 183 del PGL. Els objectius concrets que preveu assolir el PMU en base al planejament general són:

- a) Ampliar la trama urbana del barri del Secà de Sant Pere en coherència amb la tipologia pròpia de l'entorn, estructurant amb nous espais públics i xarxa viària.
- b) Completar uns sòls alterats sense estructura urbana que no participen ni aporten valor a l'entorn i sobre els que hi trobem edificacions antigues en mal estat de conservació.
- c) Portar a terme les obres d'urbanització i resoldre la continuïtat de les xarxes de subministrament en l'entorn.
- d) Permetre completar la trama urbana en aquest punt i establir una nova façana urbana procurant la seva incorporació en l'estructura general i respectant les edificacions i usos existents en el seu entorn. Concretar l'ordenació volumètrica.
- e) Garantir la viabilitat econòmica de la proposta.

2.2. L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA

CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

Ens trobem en un cas d'extensió de la trama urbana amb una tipologia d'edificació oberta o edificació en bloc.

Al costat est trobem sòl urbà amb sistemes d'espais lliures (VJ) així com la previsió d'un nou carrer de prioritat invertida al centre com a continuació del carrer Sant Lleí.

Al costat sud, l'edificació s'organitza entorn a dues franges d'espais lliures d'edificació (verd públic) que connecten l'àmbit amb una zona verda a l'altre banda (Jardins de Francesc Solana). L'ordenació del PMU UA16 pren la directriu d'una d'aquestes franges per definir els sòls d'espais lliures públics i estableix el perímetre regulador de l'edificació com a continuació de la façana edificada en aquesta altra banda, de forma que es garanteixi una continuïtat visual en alçada.

SISTEMES XARXA VIÀRIA I ESPAIS LLIURES

En relació a l'extensió del c/Sant Lleí fins al límit de l'àmbit d'una banda es qualifica com a viari a efectes de garantir-ne la connexió encara que sigui exclusivament per a vianants i de l'altre es fa per connectar-se a un nou vial d'enllaç entre els barris de Balàfia i Secà de Sant Pere que preveu l'ordenació en desenvolupament del sector colindant SUR19A.

En relació als espais lliures públics la proposta preveu al costat oest un verd més o menys lineal que resol la vora del sector a una cota lleugerament inferior i que al mateix temps garanteix les connexions a banda i banda amb l'entorn i més enllà fins al Mirador de Secà de Sant Pere. En conjunt es crea una superfície de zona verda total com a parc de 3.203,89 m² (clau VJ) connectada amb d'altres de dimensió més petita situades a l'entorn.

La xarxa viària (clau VB) s'ordena d'una banda amb una qualificació de xarxa viària urbana amb una superfície de 446,97 m² que correspon al 5,56% del total de l'àmbit i que correspon a la compleció de la voravia del carrer Torres de Segre.

D'altra banda i en relació també a la xarxa viària trobem la clau VC corresponent a vials d'eixos cívics i d'accessibilitat amb una superfície de 846,49 m² que representa el 10,55% del total de l'àmbit i que correspon a la prolongació del carrer Sant Lleí per a l'ús exclusiu de vianants.

La reserva total de sistema viari resulta per tant de 1.293,46 m² corresponent al 16,11% del total de l'àmbit.

ZONES

L'ordenació del PMU treballa amb una sola qualificació per a les zones susceptibles d'aprofitament privat que han de permetre dotar el sector de viabilitat econòmica. Tota la superfície de zones del pla es qualifica amb diferents subzones de la clau 9C. Zona d'ordenació especial tipus 3.

Per a les dues subzones previstes, a destinar a habitatge plurifamiliar, el PMU en preveu la definició de l'edificació i la determinació de la forma mitjançant la modalitat de perímetre regulador en configuració flexible (art. 82 del PGL i concordants) d'acord a plànol *O.02 d'Ordenació i paràmetres reguladors*. Es defineix la cota de referència de la planta baixa i el gàlib edificatori. Es tracta per tant d'una configuració flexible a partir dels paràmetres definits en les normes en el seu apartat 6 de paràmetres edificació oberta o edificació en bloc.

HABITATGES DE PROTECCIÓ

Les reserves d'habitatges de protecció d'acord a la legislació sectorial d'aplicació (habitatge de protecció oficial – HPO genèric) corresponen al sostre i nombre d'unitats es preveuen dins la illa 2 d'aquest pla (qualificació subzona 9C.HPO), íntegrament destinada a sostre residencial de protecció.

EDIFICACIONS

L'edificació es preveu homogènia pel que fa a les alçades màximes en PB+3PP per cada un dels 2 blocs previstos d'habitatges plurifamiliars d'acord al que es preveu per a la clau 9C.

2.3. RESUM I PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

Es relacionen a continuació els paràmetres del sector PMU UA16 d'acord amb el planejament general vigent, la legislació d'aplicació i el que consta en la documentació gràfica i escrita d'aquest pla.

Es fa constar així mateix que els sòls de domini públic de la voravia del carrer Torres de Segre (446,97 m²) no generen aprofitament i mantenen la seva condició de sistema viari. Un cop descomptada del conjunt, resultaria un àmbit teòric de 7.584,21 m² amb un sostre total màxim de 3.792,11 m² amb una densitat residencial màxima de 37 habitatges.

El present PMU determina la posició de les cessions de sistemes de vialitat i zones verdes. Es justifica així mateix el compliment en relació a les superfícies mínimes determinada en els plànols d'ordenació, amb un mínim per espais lliures i vialitat del 30% de la superfície d'acord al que estableix l'article 183.3 del PGL. De fet i tal i com es comenta a continuació les reserves de sistemes que estableix el present PMU resulten 2.088 m² per sobre del mínim comentat i suposen concretament el 56% de tot l'àmbit ordenat.

QUADRE NUM. 1: QUALIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS PROPOSATS

PMU UA16 - PROPOSTA	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00% 8.031,18 m²
SISTEMES	56,00% 4.497,35 m²
Total Espais lliures	39,89% 3.203,89 m ²
Sistemes zones verdes o jardins (Clau VJ)	3.203,89
Total Equipaments	0,00% 0,00 m ²
Sistemes equipaments comuntaris (Clau EC)	0,00
Total Vialitat	16,11% 1.293,46 m ²
Vials d'eixos cívics i d'accessibilitat (clau VC)	846,49
Xarxa viària urbana (clau VB)	446,97
ZONES	44,00% 3.533,83 m²
Sòl aprofitament privat	3.533,83 m ²
Zona d'ordenació especial tipus 3 (clau 9C)	44,00% 3.533,83 m ²
SUPERFÍCIE APROFITAMENT PRIVAT EDIFICABLE	1.981,08 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE	3.787,95 m²st
PMU UA16 - PROPOSTA	
APROFITAMENT (IEB)	0,50 m²st/m²s
SOSTRE MÀXIM TOTAL (*)	100,00% 3.787,95 m²st
Residencial plurifamiliar	100,00% 3.787,95 m ² st
Terciari, Comercial i complementaris	0,00 m ² st
DENSITAT HABITATGES	50,00 hab/Ha
NOMBRE MÀXIM HABITATGES (*)	100,00% 37 hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	66,99% 25
Total Habitatge de Protecció Oficial (HPO)	32,15% 12
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ	
SOSTRE MÀXIM HABITATGES	100,00% 3.787,95 m²st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	69,44% 2.630,42 m ² st
Total Habitatge de Protecció Oficial (HPO)	30,56% 1.157,53 m ² st

(*) al càlcul de sostre i densitat màximes es descompta la superfície dels sòls de domini públic (art. 135 RLUC)

La zonificació proposada pel que fa a vialitat preveu una reserva del 16,11 % de l'àmbit del sector, corresponent a 1.293,46 m² de superfície, distribuïts entre la xarxa viària urbana del carrer Torres de Segre (clau VB) i el nou vials d'eixos cívics i d'accessibilitat (clau VC) com a continuïtat del carrer Sant Lleí.

La zonificació proposada pel que fa al sistema d'espais lliures (clau VJ) preveu una reserva del 39,89 % de l'àmbit del sector, corresponent a 3.203,89 m² de superfície, 1.067,00 m² superiors a la previsió del planejament general.

Així doncs per a l'àmbit del PMU UA16 s'incrementen les cessions previstes pel planejament general i es garanteix el compliment del marc legal vigent, considerant la seva adaptació als paràmetres determinats per la legislació que resulta d'aplicació.

Com s'ha comentat en relació al perímetre regulador i d'acord al que estableix la normativa, l'ocupació de l'edificació no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador excepte els vols. D'acord amb això a les taules anteriors es justifica que la superfície d'aprofitament privat edificable resulta inferior al 25% de la superfície total ordenada. Concretament aquesta es preveu de 1.981,08 m² corresponent al 24,67%.

La taula recull així mateix la justificació del compliment de la resta de paràmetres urbanístics: sostre edificable i número màxim d'habitatges. Es dona per tant compliment a l'IEB (índex d'edificabilitat bruta) establert de 0,50 m²st/m²s i a la densitat bruta de 50 habitatges/hectàrea.

L'ús principal o característic de la zona d'aprofitament privat d'aquest sector és el residencial i aquesta s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar. La regulació dels usos es farà d'acord amb allò establert en les normes del PGL (es particular l'annex 2) en relació amb allò previst per la clau 9C i en la present normativa del PMU.

Lleida, 20 de desembre de 2023

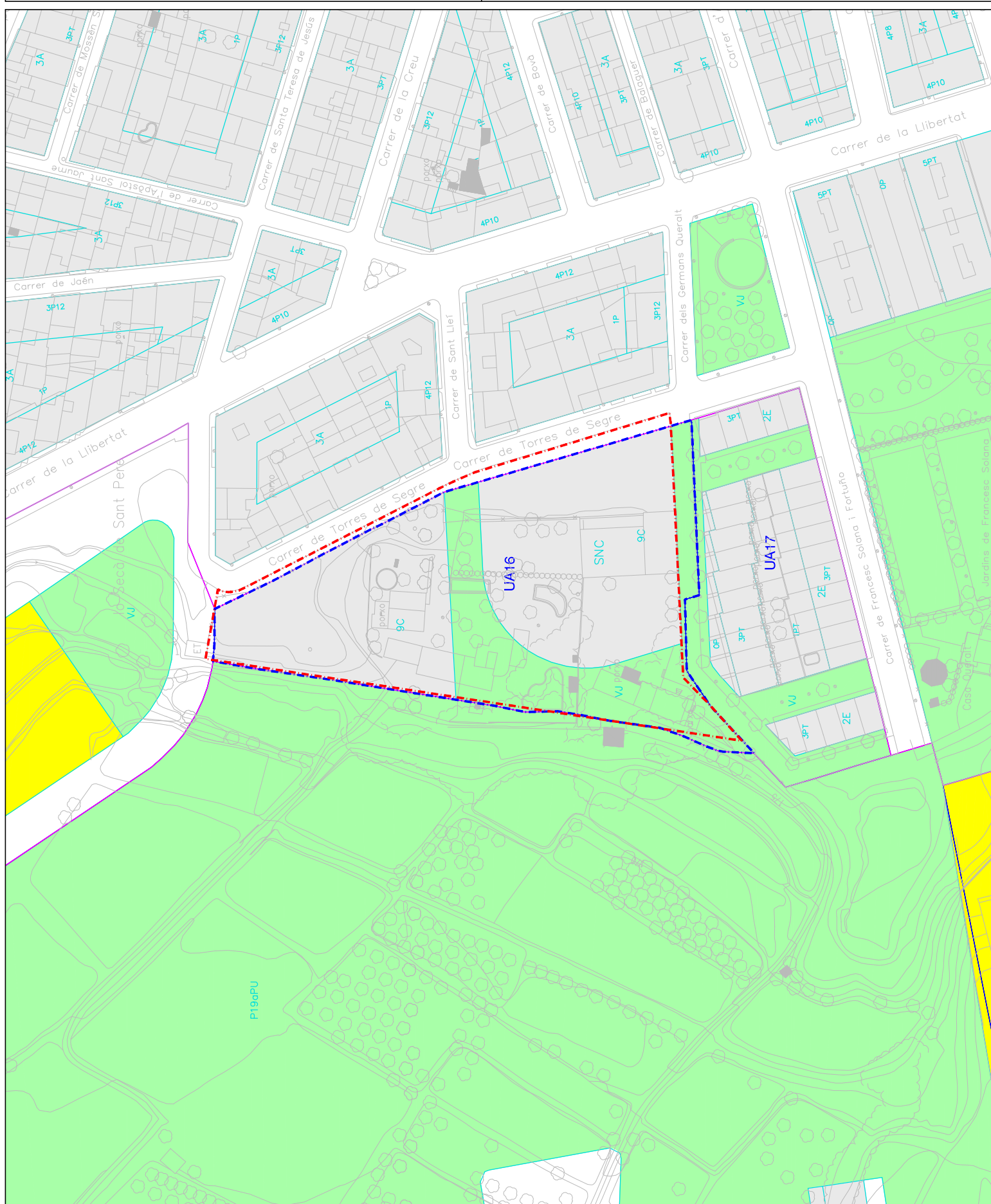
Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA







ÀMBIT SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

ÀMBIT 8.031,18 m²

1523

JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16 TORRES
DE SEGRE DE LLEIDA

ROJECTE :

PLA DE MILLORA URBANA DE LA
UNITAT D'ACTUACIÓ UA16
TORRES DE SEGRE DE LLEIDA

MPLACEMENT:

LEIDA

LITOL PLANOX

PLÀNOL DE SUSPENSÍO DE LICÈNCIES

SCALE: 1/500

DATA: DESEMBRE 2023

PSL



Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

