

Aprovat inicialment per Junta de Govern Local
de data 19 de desembre de 2024

En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida

2024.12.23
09:11:46
+01'00'
Antonio Ropero Vilaró
Secretari General

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR
SUR 19A · LLEIDA
FEBRER 2024

ANNEX 4
DELIMITACIÓ TRAMA URBANA CONSOLIDADA



ALBERTO SIMO Firmado digitalmente
por ALBERTO SIMO
BAYONA / num:20756-1
Fecha: 2024.11.28
17:54:59 +01'00'

ORIOL Monfort Casas / num:37457-1
Monfort Casas / num:37457-1
Date: 2024.11.28
11:30:52 -05'00'

REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ · ORIOL MONFORT
INGENYERIA INFRAESTRUCTURES: PARMA INGENIERIA (JAUME CARBÓ)
CONSULTORIA AMBIENTAL: LA LLENA (TONI COSTA)
CONSULTORIA MOBILITAT: DOYMO (DAVID SOLER)
AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA: PROMO ASSESSORS (MIQUEL MORELL)

SUMARI

1. JUSTIFICACIÓ I MARC NORMATIU	3
2. ANTECEDENTS	4
3. PROPOSTA MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ TUC	5
4. ANNEX DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	7

D'acord a tot allò establert pel *Decret Legislatiu 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials*, correspon incorporar a la modificació del pla parcial SUR19A el present annex de modificació de la delimitació de la Trama Urbana Consolidada (TUC).

1. JUSTIFICACIÓ I MARC NORMATIU

D'acord amb allò previst pel *Decret Legislatiu 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials* i especialment en els seus articles 7 i 8 en relació a la delimitació de la TUC i els criteris per la seva modificació:

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.**

(...)

- d) Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a) , b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

(...)

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:

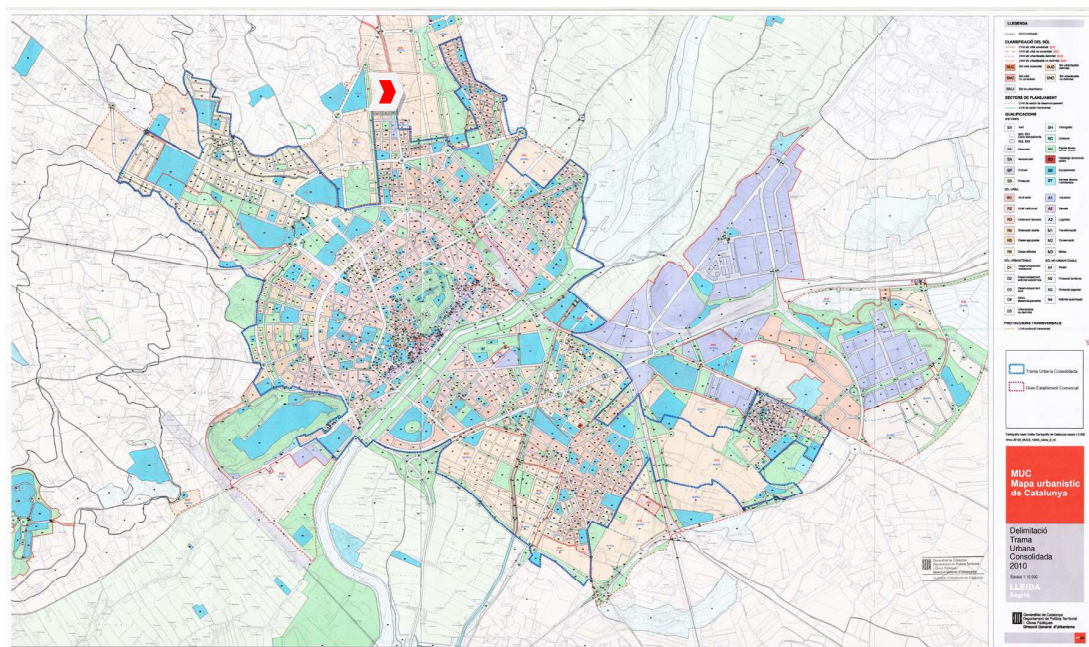
- a) En el cas que una nova figura de planejament urbanístic estableixi l'ordenació detallada dels esmentats àmbits i especifiqui una nova delimitació de la trama urbana consolidada, la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici, ha de dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada, 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.

D'acord a allò previst en l'apartat 3 de l'article 8 correspon proposar al present planejament derivat la modificació de la TUC mitjançant una nova delimitació que es concreta per mitjà d'aquest annex 4 i els plànols annexes.

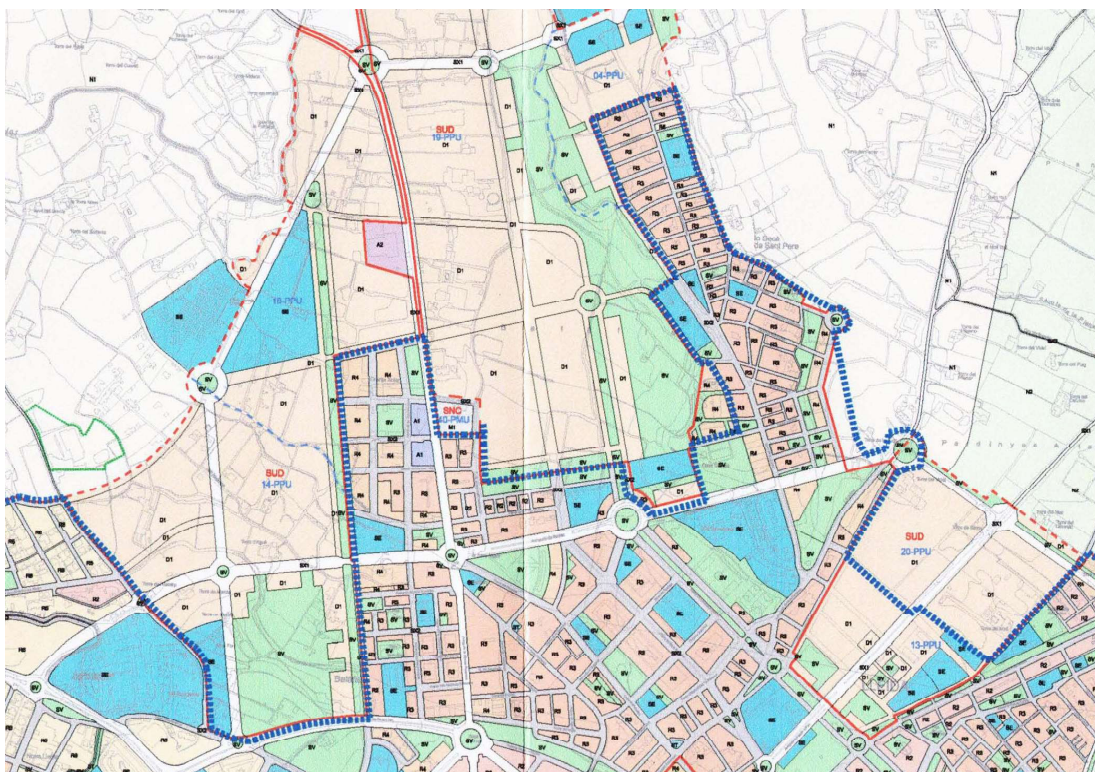
2. ANTECEDENTS

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 assenyalava l'àmbit de la present proposta. Font: RPUC



Extret de l'entorn de Balàfia i el Secà de Sant Pere del plànol anterior de la primera delimitació de la Trama Urbana Consolidada (2010) inclosa al MUC. Font: RPUC

3. PROPOSTA MODIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ TUC

En el cas que ens ocupa en relació a la tramitació d'un pla parcial cal considerar especialment allò previst en l'apartat 1 de l'article 7 i l'apartat 3 de l'article 8 del *Decret Legislatiu 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials*.

Es tracta de la tramitació d'un sector de planejament derivat d'eixample del nucli urbà i amb un ús residencial dominant i compatible amb l'ús comercial.

En relació als usos compatibles al residencial el PPU preveu la promoció de l'activitat econòmica amb una dotació de sostre destinat exclusivament a usos no residencials com el comercial, terciari o l'equipament comunitari corresponent a un mínim del 27,13% del sostre total del sector en el cas de l'escenari base i d'un mínim del 13,04% del sostre total del sector en el cas que es produeixi un increment de densitat. La regulació d'aquests usos es complementa amb 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 exposar una particularitat en relació al Polígon 2 del PPU SUR19A, actualment vigent des de la seva aprovació definitiva l'any 2009. L'àmbit d'aquest polígon, de 17.182,34 m², no forma part de l'àmbit de la present modificació del PPU si bé es proposa la seva inclusió a la delimitació de la TUC atès que està en procés de gestió urbanística per adquirint la condició de sòl urbà consolidat.

Concretament s'ha produït la gestió de l'àmbit referenciat del Polígon 2 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 adquiriran el règim de sòl urbà consolidat comentat.

Per altra banda la present delimitació de la TUC inclou també els sòls del sector UA16 Torres de Segre a tramitar mitjançant un Pla de Millora Urbana. De fet es tracta d'un sector actualment en tramitació a l'Ajuntament de Lleida. Si bé la pròpia tramitació del PMU potencialment inclourà la corresponent delimitació de la TUC s'inclou també al present document atès que clarament es tracta de sòls urbans on l'ús residencial és dominant i els usos comercials compatibles i no té massa sentit ni resulta coherent deixar petits forats a l'interior de la TUC.



Extret del PMU UA16 actualment en tràmit. Font: pròpia

D'altra banda trobem un altre sector de sòl urbà no consolidat (referenciat com a PE2 en clau 8U als plànols del PGL) amb façana a Alcalde Porqueres al sud de l'àmbit del SUR19A i pendent de desenvolupar. En base als mateixos raonaments exposats pel cas de la UA16, es tracta de sòls urbans i no té massa sentit deixar-los fora de la TUC.

L'àmbit del present pla parcial correspon a una àrea residencial plurifamiliar i unifamiliar contínua al nucli urbà de Lleida, compresa 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.

D'acord amb tot allò comentat s'inclouen al següent apartat dos plànols amb la proposta de modificació de la delimitació de la Trama Urbana consolidada per tal d'incloure els sòls de l'àmbit d'aquest PPU així com el dels altres àmbits d'acord a tot allò comentat.

4. 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, 6 de març de 2024

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte



TRAMA URBANA CONSOLIDADA



1385

PROMOTOR

IBERROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROYECTO

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL
DEL SECTOR A DEL SUR19 DE
LLEIDA

EMPLAÇAMENT

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

TRAMA URBANA CONSOLIDADA
VIGENT

ESCALA

DATA

NOV. PLÀNOL

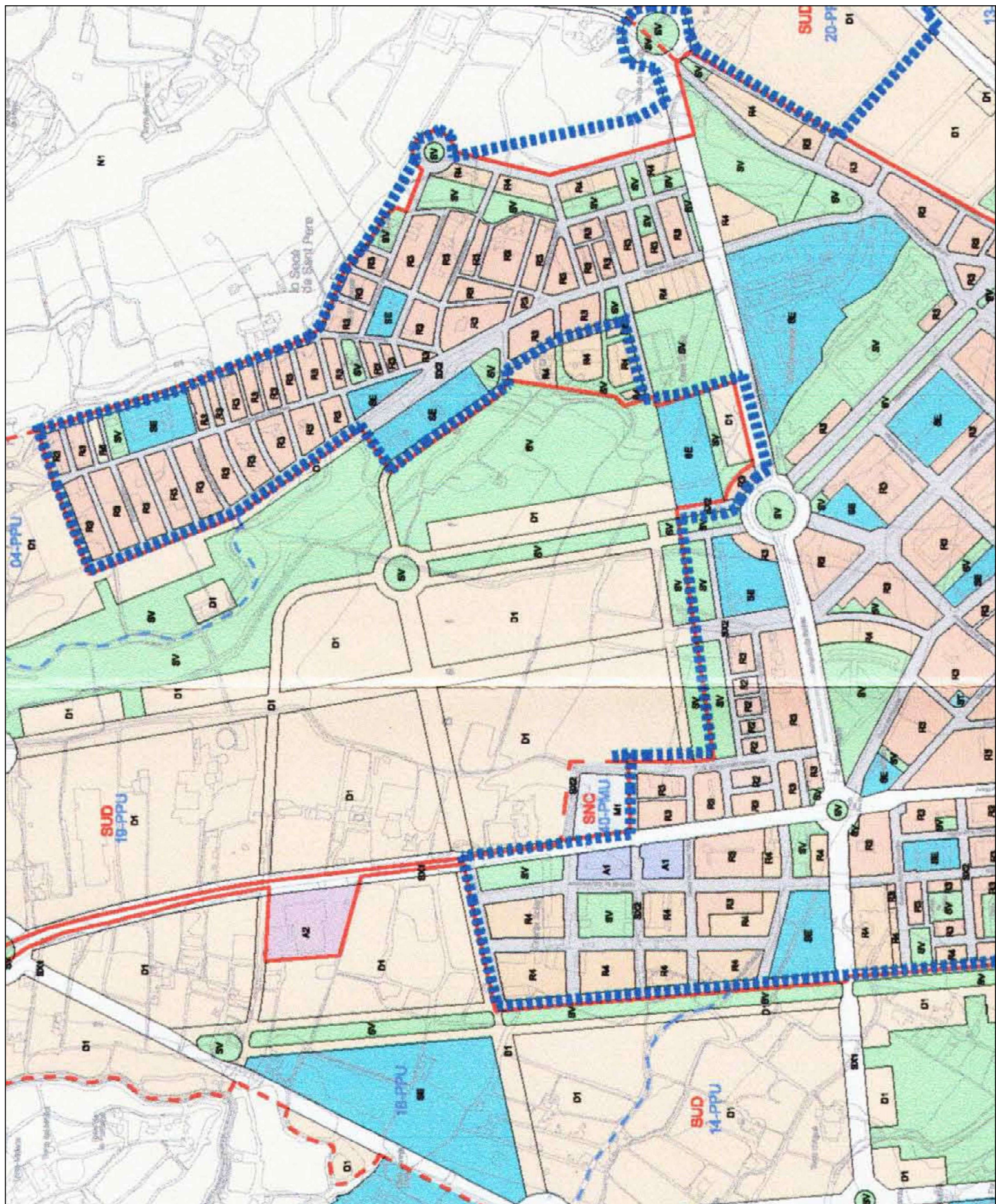
15/000

FEBRER 2024

01

INDICATORES

Albert Simó Bayona
C/El Montant Cases





TRAMA URBANA CONSOLIDADA



1385

PROMOTOR

IBERROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROYECTO

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL
DEL SECTOR A DEL SUR19 DE
LLEIDA

EMPLAÇAMENT

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

TRAMA URBANA CONSOLIDADA
PROPOSADA

ESCALA

1:5.000

DATA

FEBRER 2024

NOV PLÀNOL

02

INDIRECTES

Albert Simó Bayona
C/El Montant Cases

