

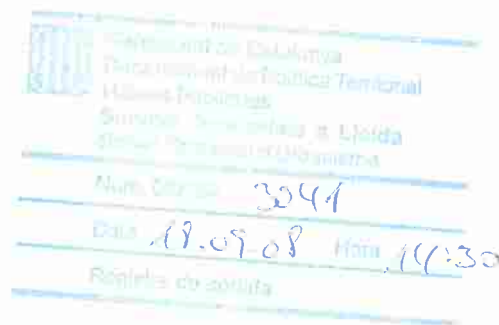


Data: 16 de setembre de 2008

RV: /

RN: 2005 / 020835 / L

Sr. alcalde  
Ajuntament de Lleida  
25007 Lleida  
Segrià



**Assumpte:** Pla parcial urbanístic de l'àmbit SUR 35 del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 10 de setembre de 2008, 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:

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, vista la proposta de la Ponència Tècnica acorda:

### **Antecedents**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, vista la proposta de la Ponència Tècnica, en sessió de 16 de febrer de 2006, va acordar:

Primer. Suspendre l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic de l'àmbit SUR 35 promogut per Aureamilla, SL, i tramès per l'Ajuntament, fins que mitjançant un Text refós que es presentarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1. Cal ajustar el Pla a les determinacions que resulten de l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial de delimitació que es tramita simultàniament.

2. En la façana de l'autovia LL-11 s'ha d'assenyalar una alineació obligatòria en les parcel·les 1, 80, 81 i 100, continuant l'alineació majoritària de la Unitat de zona UZ2

3. En la regulació de les zones, cal fixar una parcel·la mínima i un índex d'edificabilitat neta per zona, o bé, alternativament i exclusiva, determinar una parcel·lació obligatòria en plànols.

4 Cal esmenar els següents articles de la normativa del Pla:

- Article 5.2: Suprimir darrer paràgraf relatiu a la modificació de les rasants.

Article 14.7 i 15.6: Determinar que el soterrani admès en les zones 13Aa i 13Ab ha de limitar-se a l'ocupació de l'edificació.





Article 14.11: Establir la compartimentació mínima en 500m2.

5. Cal indicar el pla d'etapes i concretar els terminis de gestió i edificació.
6. Cal completar les obres d'urbanització amb el modelat dels terrenys destinats a parcs i jardins públics.
7. Cal aportar un estudi de mobilitat, tret que es justifiqui que l'actuació suposa una inversió menor de 25m€.
8. Cal incorporar les prescripcions de l'acord d'aprovació provisional sobre l'Entitat Urbanística de Conservació i les obres de connexió externes.
9. S'han d'incorporar les prescripcions dels informes de l'Agència Catalana de l'Aigua i del Departament de Medi Ambient i Habitatge, i completar l'informe de la Direcció General de Comerç.

Segon. El subsegüent acord d'aprovació definitiva restarà condicionat a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del total cost d'implantació dels serveis i d'execució de l'obra d'urbanització, tal com estableixen els articles 101.3 i 100.3 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, amb el benentès que, un cop exhaurit l'esmentat termini, sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del Pla restarà sense efecte.

Tercer. 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 7 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.

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

#### **Tramitació municipal**

L'Ajuntament demana informe a la Direcció General de Carreteres, Serveis Territorials de Lleida, en data 5 de juliol de 2006, emès en data 18 de juliol de 2006. aquest Organisme no emet cap consideració al Pla

S'aporta informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, emès en data 5 de febrer de 2007 i també un informe emès en data 29 de març de 2007 i finalment un informe emès en data 6 de juny de 2008, informe favorable.

Respecte l'informe de la Secretaria de Mobilitat sobre l'estudi de mobilitat, en l'expedient administratiu consta un escrit de data 5 de maig de 2008 de la Direcció General del Transport Terrestre, en el qual es manifesta que la Direcció General creu pertinent informar que el contingut del document de referència (Estudi d'avaluació de la mobilitat generada) s'adiu amb els requeriments de la Direcció General del Transport Terrestre pel que fa a les mesures necessàries per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el sector i informa favorable el document de referència. Aquest escrit també indica que la Direcció



General del Transport Terrestre ha comunicat al Programa per a la Mobilitat la recepció de la documentació indicada per si la consideren objecte d'informe.

Certificat de l'acord del Ple de data 4 d'abril de 2008, en què s'acorda donar conformitat al Text refós del Pla parcial.

Certificat de l'acord del Ple de l'Ajuntament, de data 4 d'abril de 2008, d'aprovació del conveni entre l'Ajuntament i l'entitat Aumeravilla SL, i l'Agència Catalana de l'Aigua, i publicat en el Bolletí Oficial de la Província de data 13 de maig de 2008.

### **Descripció de la proposta**

S'aporta un refós per donar resposta a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 16 de febrer de 2006 en els termes següents:

En data 21 de març de 2007 s'aprova definitivament el Pla Parcial de Delimitació del SUR 35, essent les dades del sector les següents:

SUPERFICIE SECTOR	362893,00	
Superfície sector que genera edificabilitat	361439,20	
SUPERFICIE ZONES	213217,34	60%
Zones d'indústria petita	86768,98	40%
EDIFICABILITAT 0,4 m2st/m2s	144575,68	
IEN (mitjà)	0,6781	
ZONES VERDES (segons PGM)	66036,00	18,27%
EQUIPAMENTS (segons PGM)	28941,00	8,01%
VIALS	53244,86	14,73%

La proposta ajusta l'àmbit a l'establert en el Pla Parcial de Delimitació aprovat definitivament, incloent-se en l'àmbit els terrenys de la sèquia quarta del canal d'Urgell.

La proposta assenyala en la façana de l'autovia LL-11 una alineació obligatòria en les parcel·les 1, 80, 81 i 100, continuant l'alineació majoritària de la Unitat de zona UZ2.

Es determina que la parcel·lació establerta en el plànol 6 ha de considerar-se com a obligatòria. No obstant el Pla dona la possibilitat que es pugui variar tramitant un Pla de millora urbana que contindrà la nova parcel·lació, l'ordenació volumètrica de la nova parcel·lació i la distribució d'edificabilitats.

En aquest mateix plànol 6 s'inclou un quadre de parcel·les resultants on s'indiquen les superfícies de cada parcel·la, el seus índex d'edificabilitat nets, les edificabilitats màximes permeses en aquestes i ocupacions màximes.

Es suprimeix el darrer paràgraf de l'article 5.2 relatiu a la modificació de les rasants.

D'altra banda, es determina que el soterrani admès en les zones 13Aa i 13Ab es limita a l'ocupació de les edificacions i s'estableix en l'article 14.11 que la compartimentació mínima de l'edificació és de 50 0 m2.



S'inclou un pla d'etapes, concretant-se els següents terminis:

- 12 mesos per a la presentació del projecte de reparcel·lació i del projecte d'urbanització per a la seva aprovació inicial, a comptar des de l'aprovació definitiva del Pla parcial.
- 6 mesos per a l'inici de les obres d'urbanització, a comptar des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.
- 24 mesos per a l'acabament de les obres d'urbanització, a comptar des de l'inici de les obres.
- 4 anys màxim per a l'inici de les obres d'edificació, a comptar des de la recepció de les obres d'urbanització per l'Ajuntament.

S'incorporen com a documentació gràfica de la proposta els plànols 7, 8 i 9 on es mostren els perfils dels terrenys destinats a parcs i jardins públics, així com la xarxa de sanejament d'aigües pluvials i residuals.

S'aporta l'estudi de mobilitat.

En la disposició addicional 2 i 3, s'incorporen les prescripcions de l'acord d'aprovació provisional sobre l'Entitat Urbanística de Conservació i les obres de connexió externes

S'aporta informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua atenent a que s'ha subscrit un conveni entre l'Ajuntament de Lleida i l'entitat Aumeravilla S.L, i l'Agència Catalana de l'Aigua. Aquest conveni fou aprovat pel Ple de l'Ajuntament en data 4 d'abril de 2008 i publicat en el Bolletí Oficial de la Província de data 13 de maig de 2008.

Professionals que redacten la proposta: Joaquín Mora mascaró i Albert Simó Bayona, arquitectes

### **Normativa urbanística**

Normativa del Pla estructurada en 16 articles i una disposició addicional.

### **Consideracions**

El refós aportat no incorpora adequadament la totalitat de les prescripcions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 16 de febrer de 2006 en els termes següents:

En relació amb l'apartat primer de l'acord:

1. S'ha detectat una incoherència entre els paràgrafs 1 i 2 de l'article 6 de les Ordenances reguladores del Pla. En el paràgraf 1 d'aquest article és dona la possibilitat que es pugui variar la parcel·lació establerta tramitant un Pla de millora urbana que contindrà la nova parcel·lació, l'ordenació volumètrica de la nova parcel·lació i la distribució d'edificabilitats, no essent coherent per tant amb la possibilitat establerta en el paràgraf 2 d'haver de tramitar un projecte de parcel·lació per modificar aquesta. Havent-se, per tant, de suprimir aquest paràgraf 2 de l'article 6 de les Ordenances.



2. D'altra banda, s'ha detectat un error en el quadre de parcel·les resultants del plànol 6, consistent en que s'han arrodonit a l'alça els índex d'edificabilitat neta de les parcel·les, de tal manera que aquests valors no es corresponen amb el resultat de dividir el sostre de la parcel·la indicat per la seva superfície.
3. Cal que en els articles 14.2, 15.2 i 16.2 de les Ordenances del Pla i en coherència amb l'establert en l'article 6 d'aquestes, s'inclogui que caldrà portar a terme un Pla de millora urbana per admetre l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions, així com, la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.
4. En els articles 14.2 i 15.2, segon paràgraf, i en coherència amb l'establert en l'article 6, caldrà eliminar la referència a la "redacció del projecte de parcel·lació" i incloure l'obligatorietat que en el cas que es subdivideixi alguna parcel·la sigui mitjançant Pla de millora urbana.
5. La primera frase de l'article 16.4 de les Ordenances del Pla, no és correcta, havent-se d'eliminar. S'haurà d'incloure en aquest article "Edificabilitat neta" que l'edificabilitat màxima neta per parcel·la s'estableix en el quadre de parcel·les del plànol 6.
6. En el pla d'etapes aportat, manca establir el termini per a la finalització de les edificacions. En tant que en les llicències urbanístiques i segons el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, aquests terminis són com a màxim de 3 anys, aquests s'hauran d'establir en aquest sentit.
7. Manca aportar la totalitat de les pàgines de l'informe de la Direcció General de Comerç.

En relació amb l'apartat Segon de l'Acord:

- No s'ha aportat la garantia del 12 % del cost d'implantació dels serveis i d'execució de les obres d'urbanització.

Tot i que en l'informe de la Direcció General de Carreteres, aquest Organisme no emet cap consideració al Pla donat que en l'actualitat no s'ha concretat la solució definitiva del projecte de connexió de la variant sud amb la carretera A2, la proposta aportada manté les previsions que varen ésser informades en el Pla General.

També manca diligenciar plànols 04bis, 05bis, 06 bis.

### **Fonaments de dret**

Articles 83 i 65.6 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Disposició transitòria 2a de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.





## **Resolució**

**Primer.** Aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic de l'àmbit SUR 35, de Lleida, promogut per Aureamilla, SL i tramès per l'Ajuntament de Lleida, i supeditar-ne la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1. Cal suprimir el paràgraf 2 de l'article 6 de les Ordenances del Pla.
2. Cal corregir els índex d'edificabilitat neta de les parcel·les del quadre de parcel·les resultants del plànol 6, de tal manera que aquests valors es corresponguin amb el resultat de dividir el sostre de la parcel·la indicat per la seva superfície.
3. Cal que en els articles 14.2, 15.2 i 16.2 de les Ordenances del Pla, s'inclougui que caldrà portar a terme un Pla de millora urbana per admetre l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions, així com, la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.
4. Cal que en els articles 14.2 i 15.2, segon paràgraf, s'elimini la referència a la "redacció del projecte de parcel·lació" i s'inclougui l'obligatorietat que en el cas que es subdivideixi alguna parcel·la sigui mitjançant Pla de millora urbana.
5. Cal eliminar la primera frase de l'article 16.4 de les Ordenances del Pla. En aquest article 16.4 "Edificabilitat neta" caldrà, també, incloure que l'edificabilitat màxima neta per parcel·la s'estableix en el quadre de parcel·les del plànol 6.
6. Cal establir el termini per a la finalització de les edificacions en com a màxim 3 anys des del seu inici.
7. Cal aportar la totalitat de les pàgines de l'informe de la Direcció General de Comerç.
8. Cal aportar els plànols 04bis, 05bis, 06 bis, correctament diligenciats.

**Segon.** 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.

**Tercer.** Indicar a l'Ajuntament que l'eficàcia del subsegüent acord (s'entén el de Donar conformitat), estarà condicionat a la presentació davant l'Ajuntament, dins del termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, de la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització, tal com estableixen els articles 100.3 i 101.3 del Decret legislatiu




1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb el benentès que, un cop exhaurit l'esmentat termini, sense que s'hagi constituït la garantia, la tramitació del Pla restarà sense efecte.

Quart. Supeditar, també, la publicació d'aquest acord i del subsegüent acord i de les normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, a la presentació per part de l'ajuntament de la documentació acreditativa de la formalització de l'esmentada garantia.

Cinquè. Comunicar-ho a l'Ajuntament i als interessats.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Lleida

  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
**M. Dolors Tella i Albareda**