

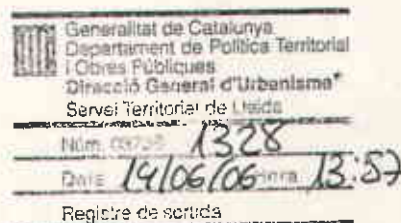


Data: 19 de juny de 2006

RV:/

RN: 2006 / 023076 / L

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



Assumpte: Pla de millora urbana a la parcel·la situada entre els carrers Joc de la Bola, Segrià i Passatge Joc de la Bola, del municipi de Lleida

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 15 de juny de 2006, a proposta de la Ponència Tècnica, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Objecte

Ordenació dels volums de l'edificació i millora viària.

Àmbit d'actuació

Situat al nord oest del centre urbà de Lleida, en el barri de Joc de la Bola.

Forma part d'una illa urbana delimitada pel carrer Segrià al nord, el passatge Joc de la Bola a l'est i el carrer Joc de la Bola al sud. El límit oest es correspon a la resta de l'illa, on existeixen edificacions de blocs aïllats de 6 plantes.

Actualment existeix una edificació en l'àmbit, i la seva topografia és plana, a nivell dels vials existents.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: 10.11.05, per la Junta de Govern Local.

Informació pública: Butlletí Oficial de la Província: 01.12.05, premsa: 26.11.05

Aprovació provisional: 03.05.06, pel Ple de l'Ajuntament.

Al·legacions

Se n'ha presentat una, que ha estat desestimada, segons s'acredita per certificació de l'Ajuntament.

Informes organismes

- Institut Municipal de Sostenibilitat, emès el 20.03.06. No es considera afectat.
- Servei d'Enginyeria de l'Ajuntament de Lleida, emès el 20.04.06. Favorable amb condicions.
- Servei d'Enginyeria de l'Ajuntament de Lleida, Secció d'obres públiques, emès el 13.04.06. Favorable amb condicions.
- Aigües de Lleida, UTE, emès el 10.03.06. Favorable amb condicions.
- Servei d'electricitat de l'Ajuntament de Lleida, emès el 23.03.06. Favorable amb condicions.





condicions.

Antecedents: planejament vigent

Pla general municipal aprovat definitivament en data 23.12.98.

El planejament general qualifica l'àmbit com a Zona d'Edificació Oberta Clau 2E i sistema viari.

Els paràmetres principals de la zona 2E són:

- Tipus d'ordenació i tipologia: es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- Índex d'edificabilitat net, determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes en els àmbits ordenats. En els altres supòsits, es fixa un índex d'edificabilitat net de 2,2 m² de sostre/m² de sòl.
- Condicions de parcel·la: es fixa la parcel·la mínima en 800 m² amb un front mínim de 18 m.
- Ocupació de l'edificació: l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En els àmbits no ordenats es fixa en el 60% de la superfície de la parcel·la. Es fixa, també, les enretirades a límits laterals i fons de la parcel·la d'un mínim de 6 m. i una distància mínima entre edificis situats en parcel·les diferents de 16 m.
- No s'admeten altells i en planta soterrani s'admetrà l'ocupació total de la parcel·la.
- En els àmbits no ordenats directament, prèviament a l'edificació, serà preceptiva la redacció d'un estudi de detall que ordeni cada unitat de zona i un projecte de parcel·lació de la mateixa.
- Nombre màxim de plantes: segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una alçada reguladora màxima, segons l'article 44 de les Normes.

El planejament general ordena aquest àmbit en dues unitats de zona:

Una situada al nord, de 387 m² de superfície, on es defineix unívocament l'edificació, en una planta rectangular de 151 m² de superfície i un nombre màxim de plantes de 4.

La resta, al sud, de 1.257 m² de superfície, en la qual no es determina cap ordenació, i per tant està subjecta a un estudi de detall i a un índex net de 2,2 m² de sostre/m² de sòl.

El sostre resultant de l'aplicació del Pla general és de 3.235 m²st i la densitat no està determinada.



Descripció de la proposta

La superfície de l'àmbit és de 1.644 m².

El sistema viari es correspon a la part no cedida de 96 m² situada al sud, i a una ampliació del passatge, no prevista pel planejament general, que passa de 5,6 m a 8 m d'amplada, i que suposa un increment de 159 m² de superfície de cessió.

El pla considera les dues unitats de zona 2E com un sòl àmbit i estableix una ordenació partint del sostre vigent conjunt, determinant una volumetria unívoca en plànols.

La volumetria proposada defineix un cos rectangular paral·lel al passatge, de 52 m x 13 m, en una posició centrada respecte els blocs veïns, respecte els quals se separa 12 metres. S'estableixen 5 plantes d'alçada, i es defineix un perímetre d'ocupació màxima per vols d'1,5 m respecte el cos central.

S'aporta un avantprojecte de l'edificació, ajustat als paràmetres del Pla.

La regulació de la zona es complementa amb:

- Ocupació màxima del 67 %.
- Índex d'edificabilitat neta: 2,43 m²st/m²s, densitat neta 1 hab/88,5 m²st.
- Pb+4pp, alçada reguladora màxima 16,35 m
- Les plantes soterrani poden ocupar tota la parcel·la

El sostre resultant de la proposta és de 3.368 m²st i el nombre d'habitatges de 38 unitats.

El pla conté la descripció de les obres d'urbanització que inclouen les obres externes corresponents a tot el passatge Joc de la Bola, que tenen un cost global de 89.605,77 €.

Els serveis urbanístics d'abastament d'aigua, sanejament, electricitat, gas i telefonia es connecten a les xarxes existents en l'entorn.

S'estableix el sistema d'actuació per reparcel·lació, modalitat compensació bàsica, en un polígon d'actuació i en una etapa d'execució d'un any de durada. En la memòria del pla es determina que se cedirà el 10% de l'aprofitament del sector.

Els terminis de gestió es fixen en 6 mesos des de l'aprovació definitiva del pla, els d'urbanització en 1 any des de l'aprovació del projecte de reparcel·lació i els d'edificació en 4 anys des de l'aprovació del projecte d'urbanització.

Quant a l'informe mediambiental, en la memòria del pla es descriu que el medi sobre el que opera el pla és un buit urbà rodejat d'edificacions existents i que, per tant, és innecessari formalitzar un document mediambiental.

Normativa urbanística

La proposta incorpora les ordenances del Pla de millora urbana estructurades en 22 articles.





Consideracions

La proposta justifica l'ordenació per la millora de la relació entre els espais lliures i els blocs resultants, per la unitat de la solució i per la millora de la vialitat pública del passatge.

La proposta d'ordenació sobrepassa l'ocupació màxima, però es considera justificat perquè si no es té en compte la cessió voluntària de terrenys destinats a l'ampliació del passatge, l'ocupació de l'edificació és del 60%.

La viabilitat econòmica del pla es fonamenta en la repercussió admissible del cost mig per habitatge, que és de 3.111€.

Malgrat el sector de Pla de millora urbana ordena un sòl urbà no consolidat que preveu usos residencials de nova implantació, cal considerar que anteriorment existien usos residencials en la major part de l'àmbit i que, per tant, no es tracta de nova implantació sino què es tracta d'una substitució de les edificacions i per tant, el Pla de millora urbana no està subjecte a la reserva per habitatges de protecció pública.

La proposta supera el sostre permès pel Pla general vigent, perquè hi ha una errada en el còmput del sostre possible en l'àmbit, ja que s'ha aplicat l'índex d'edificabilitat neta de 2,20 m2/m2st sobre la totalitat de les parcel·les inicials, inclosos el terrenys de cessió de vialitat obligatòria, de 96 m2, fet que suposa un increment de 133 m2 de sostre.

En l'article 9 del pla es determina el caràcter de configuració flexible de l'ordenació, i alhora en els plànols d'ordenació es determina una regulació unívoca.

En conseqüència el sostre ordenat s'ha d'ajustar al màxim permès i establir normativament una única tipologia d'ordenació.

Quant a la documentació, manca la memòria social i l'informe mediambiental.

Així mateix, no s'aporta la documentació tècnica en suport informàtic i el certificat que n'acrediti la seva autenticitat.

No s'aporten les garanties corresponents al 12% dels costos d'urbanització del pla.

Fonaments de dret

Article 31, 68, 83.4 i 101, Disposició Transitòria 5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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.

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.



Resolució

Primer. Aprovar definitivament el Pla de millora urbana a la parcel·la situada entre els carrers Joc de la Bola, Segrià i Passatge Joc de la Bola, de Lleida, promogut per l'Ajuntament de Lleida i per Area de Expansión Constructiva, S.A., i tramès per l'Ajuntament, establint, d'ofici, la condició de que el primer paràgraf de l'article 15 del Pla restarà redactat de la manera següent:

"L'edificabilitat màxima de la parcel·la sobre rasant serà de 2,33 m²st/m²s. La volumetria indicada en el plànol d'ordenació és un perímetre regulador màxim."

Segon. Supeditar la publicació d'aquest acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i la consegüent executivitat, a completar la documentació del Pla amb la presentació per part de l'Ajuntament de la memòria social i de l'informe mediambiental.

Tercer. Indicar que l'acord d'aprovació definitiva està 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 la publicació d'aquest acord 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. Supeditar, també, la publicació d'aquest acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i la consegüent executivitat, a la presentació per part de l'Ajuntament del document en suport informàtic convenientment autenticat.

Sisè. Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats.

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

Alexandra Cuadrat i Capdevila

