



Data: 17 de desembre de 2008

RV:/

2008 / 034927 / L

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Registre General

ENTRADA 60416

DATA 23-12-2008

HORA 10:44:26

Sr. alcalde

Ajuntament

25007 Lleida

Segrià



norallat de Catalunya
 partament de Política Territorial
 bres Públiques
 nivels Territorials a Lleida
 xar Territorial d'Urbanisme

Num 0373S- 4253

Data 18.11.28 Hora 14:15

Registro de salida

Assumpte: Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió d'11 de desembre 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:

Objekte

Desenvolupament d'un sector de millora urbana residencial i terciari previst pel planejament

Àmbit d'actuació

A l'oest del centre urbà, de forma lineal entorn la xarxa ferroviària i l'estació des dels carrers Alfred Perenya i Alcalde Recasens fins l'avinguda del Segre, essent un espai entre els barris de Pardinyes i el centre.

De topografia plana, existeixen diverses edificacions d'usos industrials a més de les instal·lacions pròpies ferroviàries.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: 22.7.2008 Junta de Govern Local, per delegació de l'Alcalde per Decret d'Alcaldia de data 26 de juny de 2007 mitjançant el qual es deleguen determinades competències en la Junta de Govern Local.

Informació pública: BOP de 2.8.2008, diari Segre de 29.7.2008 i web municipal de 26.7.2008 al 26.9.2008.

Aprovació provisional: 31.10.2008, pel Ple de l'Ajuntament.

Al·legacions

En el certificat d'informació pública hi consta que solament s'han presentat 4 al·legacions que han estat resoltes parcialment segons el certificat de l'acord d'aprovació provisional i d'acord amb l'informe proposta sobre les al·legacions adjunts, als efectes de l'article 89.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Informes organismes

Secretaria per a la Mobilitat, 29.08.2008, favorable amb prescripcions.





ADIF, 3.10.2008, amb al·legacions.

Direcció General del Transport Terrestre, 7.07.2008, amb determinacions.

Ministeri de Foment, 25.08.2008, sense objeccions, cal demanar informe a ADIF.

Departament de Cultura, en relació a la modificació i al pla de millora urbana, desfavorable fins que s'esmenin dos punts.

Departament d'innovació, Universitat i Empresa, 10.11.2008, favorable

Secretaria d'Habitatge, emès en data 18.11.2008, sense objeccions i amb una recomanació.

Antecedents: planejament vigent

Pla general municipal aprovat definitivament en data 23.12.1998, amb text refós de data 16.1.03.

En dates 31.07.2003 i 10.09.2003 es van aprovar una modificació de Pla general en l'àmbit del pla especial i el Pla especial de l'estació.

El conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 10.11.2008 va acordar aprovar definitivament una modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit de l'Estació, promoguda i tramesa per l'Ajuntament amb la incorporació d'ofici, a l'article 179.5 de la normativa del Pla general, del redactat següent:

"El sostre comercial resta limitat al màxim previst per a aquest ús en el Pla General vigent per aquest àmbit".

Aquesta modificació encara no és vigent, perquè està pendent al DOGC la publicació de l'acord i de la normativa urbanística que la configura.

Aquesta modificació plantejava una reordenació, que no abasta a la UA2, amb les actuacions següents:

1- Posar a disposició del pla de millora urbana que ordenarà el sector una nova plataforma sobre les vies del tren, a continuació de l'existent en el pont de comtes d'Urgell, de 238 m de llarg per 75 m d'ample.

2- Incrementar el sostre residencial i terciari, i la densitat del sector

	Superfície	Sostre	leb	Esp lliure	Equip.	Habitatges	Hpp
PE vigent	135.928,55	111.690,55	0,8217	29.717,07	3.975,92	472,00	0,00
Proposta	135.928,55	149.518,00	1,1000	40.778,57	6.116,78	679,00	272,00
Increment	0	37.827,45	0,2783	11.061,5	2.140,86	207	272

El sostre per habitatge de protecció pública s'estableix en el 40% amb destí a les diferents modalitats d'habitatge protegit.

Així, la densitat bruta del sector passa de 34,7 a 50 hab/ha.





- 3- Preveure la localització de la nova estació d'autobusos dins del sector.
- 4- Intensificar les tipologies edificatòries en el front del barri de Pardinyes, amb majors alçades.
- 5- Establir una gestió per distribuir els costos d'urbanització, els quals també s'imputen als polígons UA 39 i UA69 pendents de desenvolupament urbanístic, externs a l'àmbit.

Així, es mantenen els polígons d'actuació urbanística vigents, i es defineixen 3 àmbits d'actuació per l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes, d'acord amb l'article 122.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, de forma proporcional al seu aprofitament net, descomptant els seus costos d'urbanització propis.

AUC1: El cost del cobriment de les vies des del pont d'alcalde Recasens fins el pont del carrer Urgell s'imputa als polígons UA1 del sector i UA39 i UA69 externs.

Cost aproximat: 15,1 m€.

AUC2: El cost del cobriment de les vies des del pont del carrer Urgell fins l'estació s'imputa als polígons UA1 i UA3 del sector.

Cost aproximat: 23,7 m€.

AUC3: El cost del nou pont sobre el riu Segre s'imputa als polígons UA1 i UA4 del sector.

Cost aproximat: 8,5 m€.

La proposta inclou una distribució provisional de costos, si bé indica que es concretarà en el corresponent projecte de reparcel·lació econòmica, i alternativament, es determina que aquests costos es poden compensar amb aprofitament del sector atribuït a l'administració actuant.

- 6- Es proposa modificar dues fitxes del catàleg de patrimoni, corresponents a l'edifici de la Meta, (HA-902) en la qual s'esmena una errada material en la seva delimitació, i a l'edifici dels Docs, (HA-903) per permetre una intervenció que possibiliti l'accessibilitat a la nova plataforma.

La proposta conté en un annex dos convenis entre l'Ajuntament, el Ministeri de foment, la Generalitat i ADIF: el que ja s'inclouïa en la modificació de pla general de data 31 de juliol de 2002, i una addenda del mateix de data 24 d'octubre de 2007 referent al nou cobriment de les vies i a la gestió del pla.

Formalment, la proposta modifica l'articulat vigent del pla general incorporant les determinacions relatives a l'execució del pla i a les especificacions d'usos i aprofitaments de la zona 8T, la qual només es defineix en l'àmbit d'aquest pla.

S'inclou en un annex un informe de sostenibilitat econòmica amb saldo positiu, si bé es determina que es concretarà amb major precisió en el pla de millora urbana.



Així, les determinacions vigents del pla de millora són les següents:

Superfície: 135.928m²

IEB: 1,1m²st/m²s, 149.518m²st

DB: 50 hab/ha, 679 habitatges lliures, 272 HPP

Cessions: 30% sistema espais lliures, 4,5% equipaments

Zona d'activitat terciària clau 8T

Desenvolupament mitjançant Pla de millora urbana. Objectius de màxim cobriment de les vies, previsió del nou pont, i connexions entre barris.

Usos: residencial i terciari (limitat al màxim previst per a la edificabilitat anteriorment vigent, de 0,8217m²st/m²s).

Reserva de 1 plaça d'aparcament per cada 100m²st.

Actualment s'ha reparcel·lat el polígon d'actuació número 2, corresponent a la instal·lació ferroviària- terciària anomenada VIALIA, en fase de construcció.

Descripció de la proposta

L'àmbit s'ajusta a una superfície de 136.644 d'acord amb el topogràfic i als murs que limiten amb la UA69 i UA39, fet que representa un augment inapreciable, inferior al 0,6%.

Es proposa una nova ordenació respecte el pla de millora urbana vigent, i es manté la configuració bàsica de la UA-4.

- Els sistemes d'espais lliures es configuren en quatre àrees: el cobriment de vies, l'entrada a l'estació, la franja al carrer Roger de LLúria i els entorns de la Meta.
- Els equipaments es corresponen als Doks i a la nova estació d'autobusos en el xamfrà del carrer Príncep de Viana i Avinguda del Segre.
- Es manté l'estructura bàsica viària perimetral consolidada i la perllongació de Príncep de Viana fins el nou pont

L'ordenació de l'edificació manté i amplia en dos punts l'estructura recolzada en els dos eixos que comuniquen amb la fira i el palau de congressos: Príncep de Viana i Roger de LLúria, i la de tancament de la UA-4. El pla proposa en l'àrea de sutura de la nova plataforma i els elements catalogats volums de transició que volen sobre els Docks. En la part nord oest, la torre prevista en el document vigent es desdobra a banda i banda de Prat de la Riba.

La integració amb els elements catalogats es proposa mantenint la volumetria de l'edifici de la Meta, i afectant 2 de les 36 crugies quadrades dels Docks mitjançant una estructura portant sobre la que es configuren edificis volats de 7 plantes. Es preveu la possibilitat que el projecte d'urbanització actuï sobre les 4 crugies properes a l'estació per garantir una bona comunicació amb la plataforma superior des de l'equipament i des de la plaça.

Un edifici de forma irregular tapa les mitgeres vistes de Príncep de Viana i colmata l'alineació de vial en les plantes superiors, permeten el pas en planta baixa a la zona d'espia lliure interior i a la Meta, des de la qual es pot configurar un accés a la plataforma del cobriment de les vies.



Es defineix una zona d'activitat terciària, desglossada en 9 subzones d'aprofitament privat

8T1 i 8T2: es corresponen a dues unitats de subzona situades a banda i banda de Prat de la Riba, parcel·la única per unitat de subzona, ocupació 100%, nombre màxim de plantes en cada façana, de 6 a 21 plantes. Usos: en la T1 l'ús principal és residencial, compatibles terciari i comercial, i en la T2 l'ús principal és residència destinat a HPPI, compatibles terciari i comercial

8T3: conforma la gran peça del sector situada al nord en el contacte amb el barri de Pardinyes, de tipologia oberta unívoca, parcel·la única per unitat de subzona, ocupació per plantes del 20% en planta 12 fins el 100 de planta baixa, nombre màxim de plantes en cada façana, de 7 a 14 plantes, condicions d'accessos mecànics i estàtics a la plataforma en les prolongacions dels carrers Corbins i Gosé, ús principal comercial de gran superfície, compatible residencial, terciari i comercial

8T4: es configura una petita unitat de subzona per recolzar el xamfrà de l'avinguda del Segre amb el carrer Roger de Llúria, tipologia oberta delimitada per envelopant màxima, parcel·la única per unitat de subzona, ocupació 100%, nombre màxim de plantes en cada façana, de 2 a 7 plantes, ordenació alternativa mitjançant PMU per definir un sol bloc, ús principal residencial de HPP, compatibles terciari i comercial

8T5: és la unitat de subzona que articula la trama urbana del carrer Comtes d'Urgell, la plataforma, la Meta, l'equipament dels Doks i el carrer Príncep de Viana. Parcel·la mínima 1200m², configuració unívoca detallada per nivells, nombre màxim de plantes en cada façana, de 2 a 8 plantes, condicions de projectació per recuperar l'edifici de la Meta, i per la configuració d'una rampa que connectarà la plaça Berenguer IV amb la plataforma, s'admet recolzar la volumetria sobre sistemes públics i connectar el setge amb l'edifici lineal intermedi mitjançant elements lleugers, ús principal mixte residencial- terciari i comercial.

8T6: unitat de subzona que s'ubica per sobre de l'edifici dels Doks, tipologia unívoca, parcel·la única per unitat de subzona, ocupació 100%, nombre màxim de plantes 7, la part que insereix en els Doks tindrà una dimensió de 10x10m i resoldrà els accessos al bloc, ús exclusiu terciari

8T7: unitat de subzona del polígon UA4 que tanca l'illa urbana sud, parcel·la mínima 300m² (si es produeix divisió de la unitat de subzona, cal un avantprojecte del conjunt de l'edificació o alternativament caldrà un PMU) ocupació unívoca, nombre màxim de plantes en cada façana de 4 a 6 plantes, ordenació alternativa mitjançant pla de millora urbana que mantingui la zona verda amb un radi mínim de 20m, ús principal residencial, usos compatibles terciari i comercial.

8T8: unitat de subzona en el xamfrà de Príncep de Viana i Avinguda de I Segre, sobre el sistema d'equipaments de l'estació d'autobusos, parcel·la única per unitat de subzona, ocupació 100%, nombre màxim de 8 plantes, 6 sobre l'equipament, ús principal terciari.



Serveis Territorials a Lleida

Servei Territorial d'Urbanisme

8T9: unitat de subzona VIALIA (edifici de serveis al viatger, recreatiu annex a l'estació), parcel·la única per unitat de subzona, ocupació 100%, nombre màxim de 3 plantes, aparcament públic de 500 places, usos admesos: recreatiu, comercial, terciari (establiment col·lectiu de menys de 5000m2 de superfície de venda, màxim alimentari de 700m2 i màxim no alimentari de 2000m2)

EDIFICABILITAT PER SUBZONES

QUALIFICACIÓ	PAU	SUPERFÍCIE SÒL	SOSTRE TOTAL	IEN	SOSTRE TERCARI I COMERCIAL	SOSTRE CENTRE COMERCIAL	SOSTRE RESIDENCIAL
8T1	UA1	1.120,29	14.990,00	13,38	2.240,00		12.750,00
8T2	UA1	1.148,48	9.436,00	8,22	2.296,00		7.140,00
8T3	UA1	9.753,42	56.000,00	5,74	15.850,00	24.000,00	16.150,00
8T4	UA1	770,25	4.336,00	5,63	1.956,00		2.380,00
8T5	UA3	4.795,87	30.725,00	6,41	16.360,00		14.365,00
8T6	UA3	103,90	4.062,00	39,10	4.062,00		
8T7	UA4	1.894,95	6.951,00	3,67	1.851,00		5.100,00
8T8	UA1	2.134,26	12.143,00	5,68	12.143,00		
F-VIALIA	UA2	3.885,34	12.000,00	3,09	12.000,00		
TOTAL		23.472,50	150.643,00	6,42	68.758,00	24.000,00	57.885,00

EDIFICABILITAT RESIDENCIAL PER SUBZONES

QUALIFICACIÓ	PAU	SOSTRE RESIDENCIAL LLIURE	SOSTRE RESIDENCIAL HPP	SOSTRE RESIDENCIAL HPP RG	SOSTRE RESIDENCIAL HPP RC	SOSTRE RESIDENCIAL HPP RCC
8T1	UA1	12.750,00				
8T2	UA1		7.140,00	3.570,00	1.785,00	1.785,00
8T3	UA1	9.690,00	6.460,00	3.230,00	1.615,00	1.615,00
8T4	UA1		2.380,00	1.190,00	595,00	595,00
8T5	UA3	8.619,00	5.746,00	2.873,00	1.436,50	1.436,50
8T6	UA3					
8T7	UA4	3.060,00	2.040,00	1.020,00	510,00	510,00
8T8	UA1					
F-VIALIA	UA2					
TOTAL		34.119,00	23.766,00	11.883,00	5.941,50	5.941,50

Regulació comuna: alineació, envoltant màxima, densitat neta HLL i HPP 1hab/85m2st, reserva de places d'aparcament per usos, mesures per impacte acústic i vibracions, usos comercials limitats al Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials, edificabilitat màxima en quadres normatius per a cada ús,



	superfícies	sòl	sup. Vol	
sector	136644		36247	
sup. Repartiment				
beneficis i càrregues	104440			
sòl privat	23473		2136	17,2%
vials	21324		3779	15,6%
espais lliures	16866		30332	12,3%
equipaments	10516			7,7%
sistema ferroviari	64465			47,2%
total públic	113171		34111	82,8%
				st màxim sobre
sostre terciari	92758			112280,4 ieb 0,8217
sostre residencial HLL	34119			
sostre residencial HPP	23766			41,06 m2st/100rs
total sostre residencial	57885			
total sostre	150643			1,10 ieb
habitatges HLL	401			
habitatges HPP	280			
total habitatges	681			49,84 hab/ha

S'indiquen els esquemes de les xarxes de serveis d'aigua, sanejament, electricitat, gas i contra incendis. La xarxa de telecomunicacions es descriu en annex. S'aporta un plànol on s'indiquen les diverses proteccions, tant arquitectòniques com ferroviàries, i també la traça de la riera subterrània del Noguera.

La gestió del sector es divideix en 4 polígons d'actuació, corresponents als vigents, excepte pel que fa a un ajust entre els polígons UA1 i UA2 resultat de la reparcel·lació de la UA2 (VIALIA). Els sistemes d'actuació són per reparcel·lació modalitat compensació bàsica en els polígons UA2, UA3 i UA4 i per expropiació en el polígon UA1.

S'estimen uns costos de 17.729.655€ per a la urbanització, 43.440.946€ per a les obres d'infraestructura (cobriment, pont), i 15.043.941€ per a obres complementàries de la UA1, amb un total de 76.214.542€ (sense IVA)

Es justifica la viabilitat econòmica de tots els polígons i l'equilibri de beneficis i càrregues dels polígons 3 i 4, atès que els polígons 1 i 2 són de promoció pública.

Així mateix, es concreten els costos de participació de les àrees d'infraestructures comunes (cobriment vies i pont nou) definides en la modificació de pla general prèvia al pla de millora.

Es preveu una etapa de 12 anys de durada, i s'estableixen terminis d'urbanització i edificació.

S'aporta informe mediambiental, memòria social, estudi de la mobilitat generada i l'informe sobre aquest estudi.



Respecte el compliment de les obligacions que estableix el Decret llei 1/2007, s'aporta el document resum que descriu l'article 10. U del Decret llei, respecte l'article 8.5. del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i l'informe de sostenibilitat econòmica que dóna compliment a l'article 12 del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Normativa urbanística

Ordenances del pla estructurades en 31 articles i una disposició addicional.

Consideracions

La proposta concreta els objectius explicitats en la modificació, de creació d'un nou espai central urbà, integració en l'entorn, connectivitat, centralitat, continuïtat de l'activitat terciària des de l'eix fins el palau de congressos i incorporació d'un centre comercial i una nova estació d'autobusos.

El pla justifica permenoritzadament els objectius de l'ordenació volumètrica en relació a l'entorn i a les noves dinàmiques urbanes que es generaran, en un discurs arquitectònic i urbanístic que es valora molt positivament.

Es recomana que, en cas de transformar la primera crugia dels Doks per accés a l'equipament i a la plataforma, es configurin escales o rampes mecàniques que facilitin la connectivitat, atesa la seva significació, alta utilització i escassa repercussió sobre el conjunt de l'actuació.

El pla no defineix qualificacions específiques de HPP, ja que es resol mitjançant la determinació de projecte únic, el qual distribuirà els habitatges de cada tipus especificat en el quadre normatiu, en els terminis establerts que són els que determina la legislació vigent. No obstant això, en la unitat de subzona 8T5, en tant es poden configurar 3 parcel·les, no resta garantit el repartiment de l'habitatge de protecció, i per tant caldria establir un mecanisme que garanteixi la destinació a aquests tipus d'habitatges de forma proporcional als valors absoluts assignats a la subzona.

Quant a la gestió del pla, en la viabilitat econòmica es justifica la cessió del 10% de l'aprofitament.

En les ordenances del pla s'indica que per als àmbits externs vinculats al sector es fixa el sistema d'actuació per expropiació. Cal entendre que es refereix als terrenys vinculats pel pla general corresponents al cobriment de corts catalanes i al pont nou.

En relació amb els informes:

1.- Les prescripcions de la Secretaria per a la Mobilitat es refereixen a què l'actuació representa una implantació singular segons el punt 3.4 del D 344/2006, i per tant cal un estudi més acurat en fase de projecte. També es refereix a què cal esmenar la configuració dels vials segons punt 4 del mateix decret i a una errada material, aspectes que es poden incorporar en el projecte d'urbanització.





2.- Les al·legacions d'ADIF es consideren estimades en l'informe d'al·legacions, incloent la que es refereix a les distàncies de la subzona de domini públic i edificació, a les quals s'ha demanat una reducció en data 4.11.2008.

3.- Les determinacions de l'informe de la Direcció General del Transport Terrestre es refereixen a la definició de l'estació de busos, que es concretarà en un estudi de viabilitat i una pantalla de la caixa soterrada de l'estació a executar per l'ajuntament i que caldrà adaptar el projecte del pont

Aquests aspectes es poden resoldre en l'execució del pla.

4.- L'informe del Departament de Cultura ja es va valorar en la modificació prèvia de planejament, en la qual ja es van esmenar els dos punts a què fa referència l'informe, i per tant s'entén favorable.

5.- No s'aporta l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua en relació amb el sanejament i abastament que caldrà sol·licitar en el Projecte d'urbanització.

6.- No s'aporta l'informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, en relació amb l'accessibilitat a totes les façanes d'acord amb la legislació sectorial i per tant caldrà sol·licitar-ho en el Projecte d'urbanització.

Fonaments de dret

Article 68 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Articles 10 i 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Resolució

Primer. Aprovar definitivament el Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació, promogut i tramès per l'Ajuntament de Lleida, establint, d'ofici, les prescripcions següents:

1. S'afegeix el redactat següent a l'article 24.5 de les ordenances del pla:

La distribució dels usos en el sostre que li correspon a una parcel·la serà proporcional al sostre assignat de forma global a la subzona per a cada ús, indicat en el quadre normatiu de l'article 29 de les ordenances del pla.

2. En el Projecte d'urbanització caldrà sol·licitar informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments i de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Segon. Publicar aquest acord d'aprovació definitiva i les normes urbanístiques corresponents al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, de forma simultàniament o amb



posterioritat a la publicació de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit de l'Estació, que en porta causa.

Tercer. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

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

M. Dolors Tella i Albareda

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Lleida