



Data: 14 de maig de 2008

RV:/

RN: 2006 / 022422 / L

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Registre General

El Pae
Ajunta
25007
Segrià

ENTRADA 26000

DATA 20-5-2008

HORA 12:34:16



001F200800026000V



Assumpte: Pla parcial urbanístic SUR 12, Magraners del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 8 de maig 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:

Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 18 de maig de 2006, va adoptar el següent acord:

Primer. Suspendre l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic SUR 12, Magraners, del municipi de Lleida, promogut per OPEN SEGRE, SL i tramès per l'Ajuntament, fins que mitjançant un Text refós que és presentarà per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1. Cal sol·licitar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i incorporar el seu contingut. També cal incorporar l'estudi de mobilitat amb l'informe de la Secretaria per a la Mobilitat.
2. Cal establir de manera coherent el sostre i nombre d'habitatges de protecció pública i concertat d'acord amb el següents paràmetres:
 - S'assigna un nombre d'habitatges de protecció pública al sostre corresponent al 20% del total residencial del sector, equivalent a 8.755 m2st, amb una relació màxima de 110 m2st/hab.
 - S'assigna un nombre d'habitatges concertats al sostre corresponent al 10% del total residencial del sector, equivalent a 4.378 m2st, amb una relació màxima de 110 m2st/hab.
 - Un cop s'opta per la densitat alternativa, de 75 habitatges de protecció pública i 74 habitatges concertats addicionals, s'assigna un sostre amb una relació mínima de 80 m2st/hab.



3. Cal garantir la urbanització del vial del límit est indicat en els plànols de serveis i pavimentació, incloent-lo dins de l'àmbit del sector o bé incorporant-lo en el projecte d'urbanització amb càrrec al sector, en la part funcionalment necessària.
4. A l'article 15.2 de la normativa del Pla, cal suprimir la determinació de configuració unívoca de l'edificació de les subzones 12b1, 12b2 i 12b3.
5. Cal indicar els terminis de gestió.
6. Cal indicar, també, els terminis d'edificació per a totes les zones, que ha de tenir caràcter normatiu per als habitatges de protecció pública i concertats.
7. Cal incorporar les condicions de l'informe de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil.
8. Cal esmenar les següents errades materials:
 - Nomenar les subzones del plànol de zonificació amb el mateix nom que es determina en les ordenances del Pla.
 - Assignar, en el plànol d'ordenació, un nombre màxim de pb+4pp a les unitats de zona 5 i 8.

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 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.

Tercer. Condicionar, a més, l'eficàcia d'aquest acord 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 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. Condicionar, també, l'eficàcia d'aquest acord a la tramitació del projecte d'urbanització de l'àmbit que s'ha d'acreditar en el termini de 12 mesos des de l'aprovació definitiva del Pla parcial tal com estableixen els articles 87 i 101.4 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 iniciat el tràmit del projecte d'urbanització, la tramitació del Pla parcial urbanístic restarà sense cap efecte.

Cinquè. 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 i de la documentació acreditativa de la tramitació del projecte d'urbanització del sector.

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



Tramitació municipal

El Ple de l'Ajuntament aprova un Text refós per donar compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 18 de maig de 2006 i en data 9 d'abril de 2008 s'ha presentat l'aval de les garanties.

Descripció de la proposta

S'aporta un text refós que dóna resposta a les prescripcions indicades en els termes següents:

- 1- L'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua conclou, davant la manca de determinada documentació justificativa, que cal aportar:
 - Certificat de la concessionària d'abastament en què consti que es disposa de cabal suficient, amb estudis complementaris.
 - Avaluació de la incidència del nou creixement sobre la necessitat d'ampliació de les infraestructures d'aigua.
 - Certificat de l'ens gestor de sanejament en què consti el sanejament del pla és suficient, amb estudis justificatius complementaris.
 - El promotor ha d'assumir els costos que li pertocin del sanejament, mitjançant conveni.
 - La xarxa de sanejament ha de ser separativa.

En resposta a aquest informe s'aporta certificació de l'empresa Aigües de Lleida UTE en relació amb la suficiència del sanejament i abastament i un conveni de data 20 de novembre de 2007 entre l'Agència Catalana de l'Aigua, l'Ajuntament i el promotor, de col·laboració econòmica per infraestructures de sanejament imputables sector per un import de 262.961 €.

S'aporten plànols separats de xarxa de pluvials i residuals.

S'aporta informe favorable de la Direcció General de Ports i Transports sobre un estudi de mobilitat generada en un annex.

- 2- L'edificabilitat i densitat s'assignen en cada unitat de zona definida en plànols i quadre normatiu, per usos, essent el valor dels corresponents als habitatges de protecció amb caràcter mínim.

Dades actualitzades del sector:

| | PGL | Modificació Puntual | Pla Parcial |
|----------------------|-----------|---------------------|-------------|
| Sup sector | 64.575,68 | 74.675,00 | 74.675,00 |
| Densitat(hxHa) | 45,00 | 65,00 | 65,00 |
| Habitatges | 291,00 | 485,00 | 485,00 |
| Habitatges protegits | 0,00 | 249,00 | 269,00 |
| VL | 6.824,00 | 6.824,00 | 6.824,00 |



| | | | | | | |
|----------------------------------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| PU | 9.651,03 | % | 19.492,00 | % | 19.492,00 | % |
| Total ZV | 16.475,03 | 25,51 | 26.316,00 | 35,24 | 26.316,00 | 35,24 |
| Equipament | 7.772,00 | 12,04 | 15.609,00 | 20,90 | 15.609,26 | 20,90 |
| Vialitat | | | 11.750,00 | 15,73 | 11.951,81 | 16,00 |
| Total Cessions | 35.997,03 | 55,74 | 53.675,00 | 71,88 | 53.877,07 | 72,15 |
| Superfície d'aprofitament privat | 28.578,65 | 44,26 | 21.000,00 | 28,12 | 20.797,93 | 27,85 |
| IEB(m2st/m2s) | 0,65 | | 0,65 | | 0,65 | |
| Sostre edificable(m2) | 41.974,19 | | 48.538,75 | | 48.538,75 | |

| | lleï | sostre | densitat | habitatges | hab. adic | densitat | sost ad | hab tot | sostre tot | den. Mitja |
|-----|------|-----------|----------|------------|-----------|----------|-----------|---------|------------|------------|
| HPP | 0,20 | 8.755,16 | 110,00 | 80,00 | 75,00 | 80,00 | 6.000,00 | 155,00 | 14.755,16 | 95,19 |
| HC | 0,10 | 4.377,58 | 110,00 | 40,00 | 74,00 | 80,00 | 5.920,00 | 114,00 | 10.297,58 | 90,33 |
| | | 13.132,74 | 110,00 | 120,00 | 149,00 | 80,00 | 11.920,00 | | 25.052,74 | |

- 3- El vial exterior s'assumeix com una càrrega d'urbanització externa.
- 4- Es manté la configuració unívoca, però es delimita una volumetria ajustada al sostre assignat.
- 5- Els terminis de gestió es fixen en 12 mesos des de l'aprovació definitiva del pla i els d'urbanització en 36 mesos.
- 6- S'estableixen uns terminis de 12 a 54 mesos per a l'edificació, per unitats de zona. Els terminis per a habitatges de protecció pública s'indiquen com a prescripcions de l'acord de verificació del Ple i són els que determina el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 7- El plànol d'abastament indica hidrants, però una prescripció de l'acord de verificació del Ple estableix que el projecte d'urbanització ajustarà la seva ubicació.
- 8- S'han esmenat les errades materials

Els costos d'urbanització del sector ascendeixen a 1.957.058,00 €. S'aporta aval per un import de 234.846,60 €, corresponent al 12% dels costos indicats. La càrrega externa de sanejament requereix un aval davant l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb el conveni aportat.

No s'aporta projecte d'urbanització.

Normativa urbanística

Ordenances estructurades en 16 articles.

Consideracions

S'aporta informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments amb les deficiències que els hidrants a instal·lar hauran de donar compliment als articles 1,



2, 3 i 4 del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, que s'hauran de resoldre en el Projecte urbanístic.

La proposta incorpora les prescripcions i s'informa favorablement.

Caldrà supeditar l'executivitat del Pla a l'acreditació de la tramitació del projecte d'urbanització.

Fonaments de dret

Articles 65 i 66 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Articles 79 a 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Resolució

Primer. Aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic SUR 12, Magraners, del municipi de Lleida, promogut per OPEN SEGRE, SL i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de 18 de maig de 2006.

Segon. Condicionar l'eficàcia d'aquest acord a la tramitació del projecte d'urbanització de l'àmbit que s'ha d'acreditar en el termini de 12 mesos des de l'aprovació definitiva del Pla parcial, tal com estableixen els articles 87 i 101.4 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 iniciat el tràmit del projecte d'urbanització, la tramitació del Pla parcial urbanístic restarà sense cap efecte.

Tercer. Supeditar la publicació d'aquest acord el d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a la presentació per part de l'Ajuntament de la documentació acreditativa de la tramitació del projecte d'urbanització del sector.

Quart. Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si escau, a les persones interessades.

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