



61/14 6/04
Data: 10 de juliol de 2009
RV:/
RN: 2009 / 036646 / L

Ajuntament
El Paer en Cap
Pl. Paeria, 1
25007 Lleida
Segrià

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Registre General

ENTRADA 31823

DATA 14-7-2009

HORA 11:41:57



001E2009000318230

Assumpte: Pla de millora urbana d'ordenació de volums a la parcel·la 307B del polígon industrial del Segre del terme municipal de Lleida

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 9 de juliol de 2009, 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:

Objecte

Ordenació dels volums d'una parcel·la d'acord a les necessitats de l'activitat.

Àmbit d'actuació

L'àmbit inclou la parcel·la 307B del polígon industrial del Segre i part d'uns sòls qualificats de sistema viari amb l'ús de passatge d'ús privat. La seva superfície és de 11.367 m²s.

L'àmbit d'actuació limita al nord amb el Carrer Enginyer Mies i per l'oest amb la resta dels sòls qualificats de sistema viari amb l'ús de passatge d'ús privat.

La parcel·la 307B (zona d'aprofitament privat) resta ocupada per una indústria dedicada a l'activitat de lacat de perfils d'alumini per a la construcció.

Estructura de la propietat : Un únic propietari.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: 27.03.07, per al Junta de Govern Local.

Informació pública: BOP de 19.04.07 i diari Segre de 5.04.07.

Aprovació provisional: 27.03.09, pel Ple de l'Ajuntament.

Al·legacions

No consta.

Informes organismes

No consta que se n'hagin demanat.

Antecedents: planejament vigent

Pla General Municipal d'Ordenació, aprovat definitivament en data 23 de desembre de 1998 (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 25 de maig de 1999).





Text refós del Pla general municipal d'ordenació, donada la conformitat en data 16 de gener de 2003 (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 14 de juliol de 2003).

La classificació dels terrenys inclosos dins l'àmbit del Pla és:

- Sòl urbà no consolidat, gran part qualificat de zona de polígon industrial, clau 6B i altra petita part qualificat de sistema viari amb l'ús de passatge d'ús privat.

Art. 176 Zona de polígon industrial, clau 6B

1. Definició de la zona:

Comprèn els sòls del polígon El Segre ordenats amb edificació aïllada o àrea niu, resultat de l'execució del planejament parcial.

2. Objectius generals:

És objectiu d'aquest Pla el potenciar l'aprofitament de la infraestructura industrial i del teixit productiu existent possibilitant la seva transformació.

3. Determinacions de l'ordenació:

Aquesta zona s'ordena segons les normes d'edificació contingudes en aquest article.

Per completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar estudis de detall, quina finalitat serà l'ordenació de volums i/o la fixació d'alineacions o rasants.

La transformació de les parcel·les sense activitat o parcialment ocupades es realitzarà per llicència directa en el cas d'una única indústria o activitat de servei. En el cas d'instal·lació de més d'una activitat o en el cas de titularitats diferents caldrà redactar un estudi de detall d'ordenació que justifiqui les opcions; en aquest cas es mantindrà la propietat única de la parcel·la (per tant no seran autoritzables divisions o segregacions), àdhuc no seran autoritzables activitats de menys de 500 m² ni s'admetrà l'ús comercial, en cap de les modalitats. L'estudi de detall incorporarà un plànol amb la divisió en les diverses unitats edificatòries i/o unitats de tinença de la propietat. Igualment complirà les condicions d'ordenació següents:

a) L'ocupació màxima de les naus (entre mitgeres) dins d'un àrea niu o aïllades, serà del 60% de la parcel·la.

b) L'ordenació interior ha d'incloure, a més a més de l'edificació, la vialitat d'accés (passatges o vials), i una reserva d'estacionament a cel obert de dues places per cada unitat edificatòria, a més a més de la reserva d'aparcament de l'article 119 d'aquestes Normes.

c) L'ordenació ha de respectar les distàncies als lindars i l'alçada màxima, així com la resta de condicions d'edificació dels apartats següents.

4. Determinacions de l'edificació:

4.1 Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada, amb tipologia d'indústria aïllada. A l'àrea actualment consolidada està admesa la indústria entre mitgeres (àrea niu) amb el tipus d'edificació en línia i amb les condicions específiques d'aquest article.

4.2 Índex d'edificabilitat net (IEN):

a) Normal = indústria aïllada, es fixa en 0,72 m² sostre/m² sòl.

b) Opcional = àrea niu, es fixa en 0,90 m² sostre/m² sòl.

4.3 Condicions de parcel·la, resten definides com a mínimes les parcel·les existents en la data aprovació inicial d'aquest Pla. No obstant, a efectes de segregació al registre, la parcel·la mínima es fixa en 3.000 m² de sostre.

4.4 Ocupació de l'edificació. En tots els casos, el màxim serà de 60% de la superfície neta.

4.5 Enretirades de l'edificació. En el front de vial 10 metres, 3 m als lindars laterals i 5 m del posterior.

4.6 Nombre de plantes i alçada reguladora màxima:



En tot cas es fixa un nombre màxim de plantes de dues plantes (baixa més una planta pis) i una alçada màxima de cornisa de 9 m i pendents màxims del 12%. Sobre la cornisa s'autoritzen els volums d'instal·lacions o altres elements de les naus, sempre que compleixin les dues condicions següents:

a) El volum de coberta o de les instal·lacions i/o d'altres elements no pot sobrepassar un plànol virtual a 45° sobre l'alçada de 9 m situat a la distància mínima del llindar.

b) Els espais construïts resultants han d'entrar dins de l'índex d'edificabilitat net màxim de 0,72 m2 sostre/m2 sòl, sempre que siguin superfícies cobertes o tancades.

4.7 Aparcament vinculat a l'activitat segons determinacions de l'article 119 d'aquestes Normes.

4.8 Les tanques seran metàl·liques sobre un basament massís de fàbrica o de formigó de 0,50 m i tindran una alçada mitjana de 2 m.

5. Condicions particulars d'ús:

L'ús general és l'industrial. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions de l'article 119 d'aquestes Normes.

Descripció de la proposta

L'àmbit inclou la parcel·la 307B del polígon industrial del Segre i part d'uns sòls qualificats de sistema viari amb l'ús de passatge d'ús privat. La seva superfície és de 11.367 m2s. Un cop portada a terme la cessió dels sòls qualificats de sistema viari (289,37 m2s), la superfície de la parcel·la 307B serà de 11.077,63 m2s.

L'objecte d'aquest Pla de millora urbana d'ordenació de volums és el de definir uns nous paràmetres edificatoris que permetin la construcció d'una nova nau amb les característiques necessàries per tal que es pugui portar a terme un nou procés d'acabat de l'alumini.

Per a realitzar aquest nou procés és necessari disposar de 600 m2st en planta baixa, espai actualment no disponible. Actualment l'ocupació de l'edificació en planta baixa és de 6.980 m2st i en planta pis és de 180 m2st (oficines).

Així doncs, el Pla de millora urbana d'ordenació de volums proposa distribuir de manera diferent l'edificabilitat màxima permesa en la parcel·la concentrant-la en la seva majoria en planta baixa, de manera que permeti la construcció d'una nau que respongui a les necessitats del nou procés productiu.

Les dades proposades en el Pla de millora urbana d'ordenació de volums són les següents:

Superfície de la parcel·la 11.077,63 m2s

Sostre màxim permès en planta baixa 7.580,00 m2st

Sostre màxim permès en planta pis 180,00 m2st

Sostre màxim permès en la parcel·la 7.760,00 m2st

Així, la proposta vol:

- Augmentar la ocupació màxima de la parcel·la passant d'un 60% a un 68,43%, segons l'establert en el plànol normatiu 04 referent a les alineacions de l'edificació.
- Augmentar l'alçada màxima permesa en la parcel·la passant de 9m a 14,67m en la nau on es portarà a terme el lacat vertical dels perfils i reduir l'alçada màxima, de 9m



a 8m, en les edificacions restants, segons l'indicat en el plànol normatiu 05 "altures reguladores".

- Reduir l'edificabilitat màxima de parcel·la passant de 0,72 m²st/m²s a 0,7005 m²st/m²s.

La resta de paràmetres establerts pel Pla general municipal, als quals la parcel·la es troba sotmesa, no es modifiquen.

Aquestes modificacions es justifiquen per la conveniència estètica d'homogeneïtzar un volum actualment inacabat i permetre l'adaptació a les noves tecnologies de la indústria amb necessitat d'espai en planta baixa.

S'aporta informe mediambiental.

Professional que redacta la proposta: Salvador Balcells Molas, arquitecte.

Normativa urbanística

Ordenances estructurades en 11 articles.

Consideracions

La proposta es tramita en base a l'article 90.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, com un Pla de millora urbana d'ordenació de volums en sòl urbà no consolidat.

Tal com s'ha indicat anteriorment, l'àmbit del Pla inclou la parcel·la 307B del polígon industrial del Segre i part d'uns sòls qualificats de sistema viari amb l'ús de passatge d'ús privat. La superfície de l'àmbit del Pla és de 11.367 m²s. Un cop portada a terme la cessió dels sòls qualificats de sistema viari (289,37 m²s), la superfície de la parcel·la 307B serà de 11.077,63 m²s.

La proposta, pel que fa a la cessió destinada a sistema viari, no altera usos, càrregues o aprofitaments, i tampoc es correspon a una operació de transformació urbanística a què es refereix l'article 68.2.a del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Tot i que la proposta vol augmentar la ocupació màxima de parcel·la passant d'un 60% a un 68,43% sense augmentar la edificabilitat d'aquesta i, fins i tot, reduint-la, l'ocupació màxima del 68,43% proposada, no està dins de la tolerància quantitativa del 5% establerta en els articles 15 i 14 del Pla general municipal pels paràmetres secundaris o no fonamentals.

El mateix passa amb la proposta d'augmentar, en una part de l'edificació, l'alçada màxima permesa de 9m a 14,67m, en tant l'augment no es correspon únicament a elements tècnics de les instal·lacions regulats per l'article 53 del pla general.

D'altra banda, i a resultes de la cessió del sòls qualificats de sistema viari, l'edificació actual no respecta la distància de 3,00m als llinars laterals que estableix l'article 176 del Pla general municipal.



En aquest sentit, les limitacions quantitatives que imposa pla general als plans parcials, plans especials (s'assimila a plans de millora urbana) i estudis de detall s'estableixen per remissió a l'article 14 del pla general, que regula les toleràncies i precisions de límits i àmbits. En aquest article, es permet ajustar-se a altres elements físics existents i a alineacions, aspectes que permetrien el reconeixement de la petita part d'edificació que s'ordena en alineació de vial (secundari).

Alhora, i en seu de Comissió, es valora que la limitació quantitativa establerta en el Pla general d'ordenació es pot referir únicament als Plans de millora urbana que tenen condicions específiques per als paràmetres secundaris, atès que el resultat que se'n deriva no és coherent amb l'objecte d'una figura de planejament d'ordenació de volums, i per tant, es valora favorablement la proposta. Així mateix, la proposta s'adequa a un entorn on ja existeixen majors alçades i ocupacions.

La documentació aportada pel Pla de millora urbana d'ordenació de volums és la memòria, els planols d'informació, els planols d'ordenació i la normativa referent a l'ordenació de volums de la parcel·la 307B destinada a zona d'aprofitament privat, així com als planols de traçat del sistema viari i seccions de vial. Així doncs atès que a la proposta no porta la documentació dels articles 84 a 89 del Decret 305/2006(macro), s'entén que l'Ajuntament ha considerat aquesta documentació innecessària, en base a l'article 91.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

No són aplicables les disposicions establertes en el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, donat que el Pla de millora urbana que s'informa es va aprovar inicialment en data 27.03.07.

S'aporta el suport informàtic digital i corresponent certificat.

Fonaments de dret

Articles 68 i 69, Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Articles 90, 91 i 84 a 89 Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Resolució

Primer. Aprovar definitivament el Pla de millora urbana d'ordenació de volums a la parcel·la 307B del polígon industrial del Segre, promogut per Lacado de Aluminio, SA i tramès per l'Ajuntament de Lleida.

Segon. Publicar aquest acord 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.

Tercer. 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



M. Dolors Tella i Albareda