



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Serveis Territorials a Lleida

Servei Territorial d'Urbanisme

SCULL/00388/2008 / 034238 / L/2643150

Data: 21 de novembre de 2008

RV: /

RN: 2008 / 034238 / L

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Registre General

ENTRADA 57148

DATA 1-12-2008

HORA 9:55:9

Sr. alcalde

Ajuntament de Lleida

25007 Lleida

Segrià



001F2002000571487

3902

26.11.08

12:08

Assumpte: Pla de millora urbana en l'àmbit dels carrers Governador Montcada, Canonge González i carrer Ballester del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 20 de novembre 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:

Objecte

Regular la composició volumètrica.

Àmbit d'actuació

Finques situades als núm. 3 i 5 del carrer Governador Montcada, núm. 7, 9 i 11 del carrer Canonge González i núm. 8 del carrer Ballester.

Superfície àmbit 407,61 m2s

L'estructura de propietat de l'àmbit la conformen 4 parcel·les de 2 propietaris diferents.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: 18.3.2008 per la Junta de Govern Local (per delegació de competències de l'alcalde a favor de la Junta de Govern Local (segons decret).

Informació pública: BOP de 24.4.2008; diari Segre 9.4.2008, via telemàtica des de 9.4.2008 fins a 9.5.2008

Aprovació provisional: 25.7.2008 pel Ple

Al·legacions

Certificat de l'Ajuntament de 10 de juliol de 2008 conforme no se n'han presentat.

Informes organismes

No en conté.

Antecedents: planejament vigent

Pla general municipal d'ordenació (PGM), aprovat definitivament en data 23 de desembre de 1998 (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 25.05.1999).

Text refós del Pla general municipal d'ordenació, conformitat de data 16 de gener de 2003 (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 14.7.2003).





La classificació vigent de les parcel·les que conformen l'àmbit del pla de millora urbana és la de sòl urbà consolidat, essent la seva qualificació la de zona d'eixample residencial, clau 2R (article 165 del Pla general municipal).

Les determinacions d'edificació en la clau 2R son: Edificació tancada; En línia; Vivenda plurifamiliar; IEN: l'establerta per l'aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis; Parcel·la mínima: 240 m²; Front mínim de parcel·la: 12m; NMP: PB+ 2PP; ARM: 10,25 m; Fondària edificable en plantes pis: total; Ocupació en planta baixa: 100% amb una alçada màxima de 6 m.

Així mateix, l'article 15.3 del Pla general municipal estableix:

En les zones 2 i 3 es podrà regularitzar la profunditat edificable d'una parcel·la, fins la menor de les dos veïnes, així com adaptar o normalitzar el nombre de plantes, amb les condicions següents:

- Caldrà mantenir el sostre i volum edificable màxim de les plantes pis.
- No es pot traslladar sostre de la planta baixa a les plantes pis.
- L'increment del nombre de plantes no serà superior a dues plantes.
- L'alçada resultant serà la dels quadres de l'article 44 del Pla general municipal.
- El nombre de plantes no podrà ultrapassar el de l'edificació limítrof més alta.

Descripció de la proposta

La solució proposada permet articular el nexa entre dos barris de la ciutat, separats pel carrer Canonge González, tot dotant als habitatges de l'àmbit d'una major qualitat generant un buit a l'interior de l'illa.

Es proposa augmentar el *nombre màxim de plantes* permès en l'àmbit passant de planta baixa i dues plantes pis (PB+2PP) a planta baixa i tres plantes pis (PB+3PP).

En conseqüència, i per tal de mantenir l'edificabilitat màxima permesa en l'àmbit es passa d'una profunditat edificable total, a una profunditat edificable màxima de 6,10 m. en plantes pis.

L'alçada reguladora màxima (ARM) de les edificacions de l'àmbit és la dels quadres de l'article 44 del Pla general municipal (es passa de 10,25 m a 13,30 m).

La resta de paràmetres de l'edificació resten com al Pla general vigent.

S'estableix que el sostre edificable resultant d'aplicar les noves condicions d'ordenació és inferior a l'actual, passant de 1.222,83 m²st a 1.220,19 m²st.

La proposta determina en el plànol A-03 *Alçats*, l'alçada de les façanes de les edificacions localitzades dins l'àmbit, així com, la relació amb els edificis veïns.

En l'aprovació provisional l'Ajuntament incorpora d'ofici una condició amb la redacció següent:



- L'alçada reguladora màxima en cadascuna de les façanes de l'edifici no superarà la cota indicada a cada façana, ni tampoc respecte dels edificis veïns, el nivell indicat a la mitgera, tal i com es grafia al plànol A-03, *Alçats*.

S'aporta estructura de la propietat del sòl, així com es dona per complerta l'obligació que descriu l'article 97.3.a) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, atès que l'Ajuntament comprova que les dues empreses propietàries de les finques tenen el mateix representant legal.

S'aporta informe de sostenibilitat econòmica (article 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística).

S'aporta document resum de l'actuació (article 10 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística).

Professional que redacta la proposta: Ana Leyre Pastor Pellitero, arquitecta.
Projecte visat amb número: 2008500096.

Normativa urbanística

No en conté.

Consideracions

La proposta s'emmarca en el supòsit de l'article 68.1.b) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i de l'art 90.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, com un Pla de millora urbana en Sòl urbà consolidat per a regular la composició volumètrica.

El Pla regula la composició volumètrica de les edificacions incloses dins l'àmbit, adoptant l'edificabilitat màxima permesa en aquest i adaptant els paràmetres d'ordenació de nombre màxim de plantes i profunditat edificable en plantes pis, sense sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.

La proposta compleix amb les condicions establertes en l'article 15.3 del Pla general municipal, article que permet adaptar o normalitzar el nombre de plantes de les edificacions en la zona 2.

Es considera que la proposta millora les condicions de l'espai actual, en tant es genera un pati d'illa a l'interior de les edificacions de l'àmbit.

La proposta no comporta un increment del sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial ni la transformació global dels usos anteriorment previstos (article 11 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística).

No és necessari informe ambiental donat que la proposta s'emmarca en sòl urbà consolidat.



S'aporta justificació de la incidència dels usos residencials preexistents en el sentit de què no són significatius, d'acord amb l'article 91.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Fonaments de dret

Articles 68, 91, 97, 3a del Decret legislatiu 1/2005, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 10, 11 i 12 del Decret llei 1/2007

Resolució

Primer. Aprovar definitivament el Pla de millora urbana en l'àmbit dels carrers Governador Montcada, Canonge González i carrer Ballester, promogut per Ilerbroker Immobles, SL i tramès per l'Ajuntament de Lleida.

Segon. Publicar aquest acord 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 al promotor.

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

