



Sr. alcalde  
Ajuntament  
25007 Lleida  
Segrià

**Assumpte:** Pla de millora urbana del Polígon d'actuació urbanística UA 65 del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 26 de juliol de 2012, 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**

Desenvolupament urbanístic i obtenció de sistemes urbanístics d'un sector residencial previst pel planejament.

#### **Àmbit d'actuació**

Es tracta d'un sector discontinu amb dos àmbits, un situat a l'est del nucli urbà de Lleida al oest del carrer Ferran el Catòlic i al nord amb el carrer Joc de la Bola, afectat pel traçat d'una la sèquia major anomenada Canal de Pinyana, amb una superfície de 28.555,72 m<sup>2</sup>s.

El segon àmbit es troba dins del nucli urbà i es denomina passatge de Santa Anna formant part del pati interior de l'illa delimitada pel carrer d'en Lluís Companys, Rambla d'Aragó, carrer del Canonge Brugulat i carrer Maragall, amb una superfície de 1.385,87 m<sup>2</sup>s.

El sector pertany a 5 propietaris.

#### **Tramitació municipal**

Aprovació inicial: 3.5.2011 per la Junta de Govern Local.

Informació pública: diari Segre, 21.5.2011; BOP, 26.5.2011 i pàgina Web municipal.

Aprovació provisional: 25.5.2012 pel Ple de l'ajuntament.

#### **Al·legacions**

Certificat de l'ajuntament de data 5.6.2012, conforme s'han presentat 3 al·legacions, una de la Direcció General del Patrimoni de la Generalitat de Catalunya, una altra de l'Institut Català del Sòl, i una tercera de la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana.

Aporten informe de resolució d'aquestes al·legacions, en el sentit que es desestimen les al·legacions presentades per la Direcció General del Patrimoni de la Generalitat de



Catalunya i per la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana, i per l'altra banda, s'estima parcialment l'al·legació de l'INCASOL, en quan a les despeses d'urbanització.

Indicar que la Direcció General de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya ens fa tramesa de la demanda presentada davant el Jutjat de Primera Instància 2 de Lleida contra l'Ajuntament de Lleida en relació a la titularitat d'una finca.

#### **Informes organismes**

- Agència de l'Habitatge de Catalunya, emès en data 21.6.2011. Favorable.  
Comunicació de data 30.1.2012, no emissió informe en matèria d'habitatge.
- Direcció General de Transports i Mobilitat, emès en data 21.6.2011, favorable.
- Agència Catalana de l'Aigua, emès en data 6.6.2011. Favorable en relació amb l'abastament i en relació amb la gestió de les aigües residuals. Desfavorable en relació amb la gestió de les pluvials i en relació amb la inundabilitat.  
Segon informe emès en data 8.2.2012. Desfavorable.  
Tercer informe emès en data 28.3.2012. Favorable.
- Departament d'Empresa i Ocupació. Direcció General de Comerç, emès en data 20.7.2011. Favorable amb recomanacions.
- Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana, emès en data 27.2.2012.

#### **Antecedents: planejament vigent**

Pla territorial parcial de Ponent, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 24.7.2007 i publicat en el DOGC núm. 4892 de 5.10.2007 a l'efecte de la seva executivitat immediata.

Pla general municipal d'ordenació urbana i territorial aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 23.12.1998 i publicat al DOGC 2895 de 25.5.1999.

L'ajuntament en data 17.11.2009 aprova la modificació de la delimitació de l'àmbit de Polígon d'actuació urbanística UA65.

El sòl està classificat com a sòl urbà: l'àmbit est, de 28.555,72 m<sup>2</sup>s de superfície està qualificat de Zona d'ordenació especial tipus 3, clau 9C i el sòl de l'àmbit situat al sud està qualificat de zona d'eixample residencial, clau 2R.

PAU anomenat UA65.

Superfície total; 29.941,59 m<sup>2</sup>s (segons medició de proposta).

Zona d'ordenació especial tipus 3, clau 9C.

IEB; 0,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Densitat; 50 hab./ha

Es concreta que el desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla de Millora urbana.



Superfície; 28.555,72 m<sup>2</sup>s  
Sistemes urbanístics; 20.176,05 m<sup>2</sup>s  
Sòl aprofitament privat; 10.180,38 m<sup>2</sup>s  
Sostre; 14.277,86 m<sup>2</sup>st.

Zona d'eixample residencial, clau 2R

Superfície; 1.385,87 m<sup>2</sup>s  
Sistemes urbanístics; 222,49 m<sup>2</sup>s  
Sòl aprofitament privat; 1.163,38 m<sup>2</sup>s  
Sostre (pb+altell); 1.977,74 m<sup>2</sup>st

El sostre total és de 16.255,60 m<sup>2</sup>st i la densitat s'aplica a la totalitat de l'àmbit, 149 hab., ja que la regulació de la qualificació de Zona d'eixample residencial, clau 2R no fixa densitats.

### **Descripció de la proposta**

El document proposa concentrar l'aprofitament privat en l'àmbit est amb una ordenació similar a la de l'entorn ja consolidat. En aquesta part del sector també es proposen dos àmbits per a sistema d'equipament comunitari i sistema d'espais lliures.

En aquest àmbit cal destacar la superfície destinada a sistema d'equipament públics i espais lliures que constitueix un final del carrer Henri Durant i forma part de la continuïtat amb el parc i centre de fauna de Vallcalent.

El segon àmbit del sector s'ordena amb sistemes urbanístics, d'equipament comunitaris, viari i espais lliures.

Les dades generals del sector són;

Superfície; 29.941,59 m<sup>2</sup>s  
Sostre; 16.255,60 m<sup>2</sup>st ( 2.000 m<sup>2</sup>st per a ús no residencial)  
Habitatges; 149 habitatges (104hab lliures, 30 HPP, 15HC)  
Sòl aprofitament privat; 7.441,99 m<sup>2</sup>s  
Sòl per a sistemes urbanístics; 22.499,60 m<sup>2</sup>s

El document normatiu estableix quatre qualificacions urbanístiques amb subzones anomenades 9C.1, 9C.2, 9C.3 i 9C.4.

#### **9C.1**

IEN; 2,156884 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s (2.851,12 m<sup>2</sup>st)  
Densitat; 95,03 m<sup>2</sup>st/hab. (30 hab.)  
Plantes; PB+3PP  
Parcel·la mínima; 1.000 m<sup>2</sup>s  
Ús; habitatge plurifamiliar HPP  
Obligatori projecte unitari d'illa.



**9C.2**

IEN; 2,084029 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s (3.056,00 m<sup>2</sup>st)

Densitat; 95,50 m<sup>2</sup>st/hab. (32 hab.)

Plantes; PB+3PP

Parcel·la mínima; 1.000 m<sup>2</sup>s

Ús; habitatge plurifamiliar amb concertat (1.425,56 m<sup>2</sup>st)

Obligatori projecte unitari d'illa.

**9C.3**

IEN; 2,037252 m<sup>2</sup>st/ m<sup>2</sup>s (6.112,00,00 m<sup>2</sup>st)

Densitat; 95,50 m<sup>2</sup>st/hab. (64 hab.)

Plantes; PB+3PP

Parcel·la mínima; 1.000 m<sup>2</sup>s

Ús; habitatge plurifamiliar.

Obligatori projecte unitari d'illa.

**9C.4**

IEN; 2,561958 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s (2.236,48,00 m<sup>2</sup>st)

Densitat; 97,23 m<sup>2</sup>st/hab. (23 hab.)

Plantes; PB+5PP

Parcel·la mínima; 1.000 m<sup>2</sup>s

Ús; habitatge plurifamiliar.

Obligatori projecte unitari d'illa.

En total es proposen 30 habitatges de protecció pública en règim general i especial i 15 habitatge en règim concertat (45 HPP).

Es determina un únic àmbit de gestió amb el sistema d'actuació per reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El document concreta la cessió del 10% del sòl d'aprofitament mig.

El pressupost de les obres i serveis és de 1.715.375,40€.

La proposta incorpora normes reguladores i document d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, avaluació econòmica i financera, informe de sostenibilitat econòmica, pla d'etapes i plànols d'urbanització.

En l'acord d'aprovació provisional s'estableix que les condicions tècniques introduïdes en els informes de l'Agència Catalana de l'Aigua i de la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana seran considerades en el moment d'execució de les obres d'urbanització del sector.

Tècnics redactors: Albert Simó Bayona i Eugènia Rodríguez Segarra. Arquitectes.

**Normativa urbanística**

22 articles.



### **Consideracions**

El document justifica la proposta en relació amb els interessos públics i privats concurrents i a la necessitat d'ordenar aquest àmbit donant continuïtat a l'avinguda Onze de Setembre i per altra banda aconseguir en el passatge de Santa Anna uns sistemes urbanístics que complementen les instal·lacions esportives del col·legi de Sant Anastasi i milloren la qualitat de l'entorn dignificant l'espai interior d'illa.

S'estableixen adequadament els terminis per a la construcció dels habitatges en règim de protecció pública.

En quant als informes emesos aquests són favorables i es considera adequat que les condicions tècniques introduïdes en els informes de l'Agència Catalana de l'Aigua i de la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana que seran considerades en el moment d'execució de les obres d'urbanització del sector.

Pel que fa a la documentació administrativa:

- Es notifica l'acord d'aprovació inicial als interessats donant compliment a l'article 102.2.a del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- S'aporta el document tècnic degudament diligenciat.
- S'aporta el suport informàtic digital degudament diligenciat i s'aporta el document resum, donant compliment a l'article 8.5.a del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

### **Fonaments de dret**

Articles 70 i 85 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Articles 90 i 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 de millora urbana del Polígon d'actuació urbanística UA 65, promogut i tramés per l'Ajuntament de Lleida, amb el benentès que les condicions tècniques introduïdes en els informes de l'Agència Catalana de l'Aigua i de la Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana seran considerades en el moment d'execució de les obres d'urbanització del sector.

Segon. Publicar aquest acord i, si escau, 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 106 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Tercer. Comunicar-ho a l'ajuntament.



Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins els mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest sentit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Lleida

**CPISR-1 Raquel  
González Gállego  
2012.07.30 14:38:16  
+02'00'**