



Sr. alcalde
Ajuntament
25007 Lleida
Segrià

Assumpte: Pla de millora urbana del Polígon d'actuació urbanística UA4 a l'avinguda Alcalde Rovira Roure, 110-112 del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 28 de juny 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

Ordenació urbanística per a la instal·lació d'una activitat comercial de bricolatge.

Àmbit d'actuació

Àmbit de Polígon d'actuació urbanística anomenat UA-4 i situat al nord-oest del nucli de Lleida, i en concret al barri de Ciutat Jardí, amb façana a l'avinguda Alcalde Rovira Roure, núm. 110 i 112. Els terrenys limiten a l'oest amb el sòl urbà, al sud amb l'avinguda Alcalde Rovira Roure, a l'est amb l'Hospital Arnau de Vilanova i al nord amb la Sèquia de Pinyana.

La superfície d'àmbit és de 30.013,77 m²s i no existeix cap edificació.

Hi ha un propietari particular i l'Ajuntament de Lleida.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: 13.12.2011 per la Junta de govern local

Informació pública: diari la Mañana, 30.12.2011; BOP, 31.12.2011 i via telemàtica

Aprovació provisional: 27.4.2012 pel ple de l'ajuntament

Al·legacions

Certificat de l'ajuntament de data 15.2.2012, conforme no se n'han presentat.

Informes organismes

- Comunitat General de Regants del Canal de Pinyana, Sindicat de Regs, emès en data 23.1.2012.
- Departament d'Empresa i Ocupació. Direcció General de Comerç, emès en data 22.2.2012. Favorable amb recomanació que s'afegeixi a la normativa les referències de la legislació sectorial vigent.



- Departament de Territori i Sostenibilitat. Direcció General de Transports i Mobilitat, emès en data 20.2.2012. Desfavorable. Segon informe emès en data 18.4.2012. Favorable.
- ADIF, emès en data 31.1.2012. No afecta a la seva zona.
- Agència de l'Habitatge de Catalunya, emès en data 18.1.2012. No es formula cap observació atès no preveu usos residencials.
- Agència Catalana de l'Aigua, emès en data 15.5.2012. No es pot emetre informe fins que no s'aporti documentació complementària.
En data 15.6.2012, el tècnic redactor ens aporta nota comparativa de necessitat d'abastament d'aigua i document resposta a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

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 aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 23.12.1998 i publicat al DOGC 2895 de 25.5.1999.

La superfície de sòl objecte de la proposta està classificat com a sòl urbà, amb la qualificació anomenada zona d'habitatge unifamiliar tipus 2 - clau 5C, i estan inclosos en l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística UA-4.

Superfície planejament; 29.981,47 m²s
IEN; 0,50 m²s/m²st (9.238,47 m²st)
Ocupació; 40%
Alçada edificació, PB+2PP (11,20 m)

L'ús general és el residencial, la resta d'usos estan condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (annex 2).

En data 1.10.2010 la Comissió Territorial d'Urbanisme va aprovar definitivament la delimitació de la Trama urbana consolidada del municipi de Lleida, essent publicada al DOGC en data 19.10.2010.

En data 21.12.2010 la Comissió Territorial d'Urbanisme va aprovar definitivament la Modificació de Pla general municipal en relació amb els usos comercials, essent publicada al DOGC en data 14.2.2011 i 11.5.2011 (correcció d'errades).

L'annex 2 modificat estableix condicions per als usos permesos:

En relació amb els mitjans i grans establiments comercials, les condicions (C9) estableixen que s'han de situar dins de la TUC (Trama urbana consolidada), amb EAMG (Estudi d'avaluació de la mobilitat generada) i amb tràmit de Pla de millora urbana (per tal de concretar el nou ús i les volumetries edificatòries).



Descripció de la proposta

El desenvolupament del pla de millora urbana es justifica per l'establiment d'un edifici d'ús comercial col·lectiu per a la comercialització de materials de construcció i bricolatge.

El document proposa ajustar el perímetre de l'àmbit als límits de propietat amb 32,30 m, amb una superfície total de 30.013,77 m²s, incorporant dins de l'àmbit una superfície qualificada de sistema d'equipament comunitari, annexa al equipament sanitari existent.

L'ordenació proposada preveu dues edificacions separades, una destinada a ús comercial i situada a l'oest i un segon edifici d'usos terciaris.

L'edifici a l'oest es proposa amb planta baixa amb una ocupació de 5.664,90 m²s i un sostre de 5.461,68 m²st.

El segon edifici es defineix amb un gàlib edificatori amb una ocupació màxima de 1.725,88 m²s i un sostre total de 3.776,79 m²st.

El sostre total proposat és de 9.238,47 m²st.

Es fan un total de cessions per a sistemes urbanístics d'11.536,82 m²s.

El sistema d'espais lliure privat proposat a la resta de l'àmbit d'aprofitament privat es destinarà a zona d'aparcament i part a zona verda. El sistema de zones verdes se situa a la façana sud per tal de minimitzar l'impacte visual de l'àmbit d'aparcament.

El document determina la condició de parcel·la única en l'àmbit d'aprofitament privat.

Es prohibeix l'ús residencial en el sector de planejament derivat.

No es determina el sistema d'actuació urbanística del Polígon d'actuació urbanística.

El document incorpora document d'estudi de mobilitat generada, d'estudi i justificació de la viabilitat econòmica del sector i pla d'etapes amb un termini de 12 mesos per realitzar les obres d'urbanització.

En quant a la documentació administrativa:

- S'aporta el document tècnic degudament diligenciat.
- S'aporta el suport informàtic digital degudament diligenciat i certificat sobre el seu contingut.
- Es dona compliment a l'article 8.5 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 (document resum).
- Es justifica que s'ha notificat l'acord d'aprovació inicial als propietaris i promotors.

X No obstant, a efectes de completar l'expedient, cal aportar el suport informàtic digital en format editable.

Tècnic redactor: Toni Bosch Miquel. Arquitecte.



Normativa urbanística

Apartat normativa 5.1.

Consideracions

El document de Pla de millora urbana del Polígon d'actuació urbanística anomenat UA4 s'ajusta a les determinacions del Pla general de Lleida.

L'ajust de la superfície es considera adequada als límits de propietat existents.

La proposta no suposa un increment d'aprofitament privat.

El Pla de millora urbana es redacta en base a la obligatorietat del Pla general per tal de concretar el canvi d'ús i l'estudi volumètric de les edificacions, i per tant, el document no proposa canvis en el sistema viari ni en les cessions de l'àmbit vigent del Polígon d'actuació urbanística anomenat UA4, ja que no és un pla de millora urbana de desenvolupament, i per tant no es considera perceptiu l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua. No obstant, s'aporta document annex completant la documentació sol·licitada a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de data 15.5.2012 justificant, entre altres, que les necessitats de la demanda d'aigua potable són inferiors que amb els usos residencials.

El document no determina el sistema d'actuació urbanística del Polígon d'actuació urbanística i la cessió de l'aprofitament mig adient (article 65.2.f, i 43 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). Per tant, quant al sistema d'actuació, serà d'aplicació l'article 16.3 del pla general (reparcel·lació amb modalitat de compensació bàsica), i en relació a la cessió del 10% es pot determinar d'ofici.

Es considera adequada l'ordenació i integració de l'edificació prevista en el document de planejament derivat i en concret la proposta del l'espai lliure privat, a la façana sud, amb forma de franja i la plantació de grups d'arbrat que farà de filtre visual.

Les prescripcions dels diversos informes emesos han estat recollides adequadament en el document.

En seu de Ponència Tècnica, el representant de l'Estat, indica que cal informe de la Direcció General d'Aviació Civil. El president de la Ponència Tècnica, assenyala que l'objecte del Pla de millora urbana no ha d'interferir amb les competències d'aquest organisme. I en tot cas, proposa mantenir la resolució, sense perjudici que la Comissió Territorial d'Urbanisme en faci una altra valoració.

Fonaments de dret

Articles 8, 70, 80 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 en l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística UA4, a l'avinguda Alcalde Rovira Roure, 110-112, promoguda per EUROAGRICOLA, SA i tramesa per l'Ajuntament de Lleida, amb la condició d'ofici de que cal afegir a l'article 5.1.3 el paràgraf següent: "Es determina la cessió de sòl amb d'aprofitament segons la legislació urbanística vigent".

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 al promotor i 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

2012.07.04 09:32:27 +02'00'