



Generalitat de Catalunya  
**Departament de Territori  
i Sostenibilitat**

Serveis Territorials a Lleida  
Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida

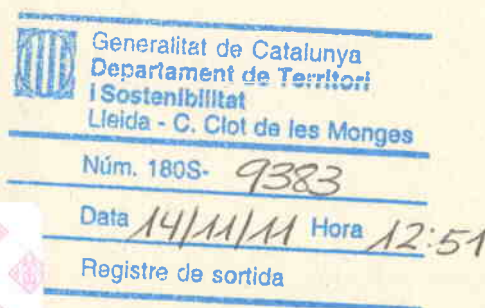
5812011  
SCULL/O0385/2011 / 045315 / L/2912438

Data: 11 de novembre de 2011

RV:/

RN: 2011 / 045315 / L

Sr. alcalde  
Ajuntament  
Pl. Paeria, 1  
25007 Lleida  
Segrià



Assumpte: Modificació del text refós del Pla parcial SUR 5 en l'àmbit de l'illa I, situada entre els carrers Enginyer Santi Companys 2-30, Enginyer Antoni Llobet 1-17 i avingudes Albarés 40-42 i President Josep Irla 33-35, per a la reordenació volumètrica de l'edificació i adaptació normativa a la regulació dels usos comercials i a l'alçada reguladora màxima de l'edificació del terme municipal de Lleida.

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 10 de novembre de 2011, 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**

Reordenació volumetria de l'illa per permetre un establiment comercial aïllat.

### **Àmbit d'actuació**

Illa I del Pla parcial SUR 5, compresa entre els carrers Enginyer Santi Companys i l'enginyer Antoni Llobet i les avingudes d'Albarés i President Josep Irla.

Superfície: 15.935,99 m2

### **Tramitació municipal**

Aprovació inicial: 03.05.2011 per la Junta de Govern Local.

Informació pública: BOP de 19.05.2011, diari Segre de 24.05.2011, web municipal de 17.05.2011 fins 18.06.2011. Notificació a la persona interessada.

Aprovació provisional: 27.07.2011 pel Ple de l'Ajuntament.

### **Al·legacions**

No se n'han presentat segons certificat del fedatari públic de data 6.07.2011.

### **Informes organismes**

- Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge de Catalunya, emès en data 26.05.2011, favorable.

- Departament d'Empresa i Ocupació. Direcció General de Comerç, emès en data 6.07.2011, favorable amb recomanació que s'afegeixi les referències de la legislació vigent, Decret Llei 1/2009.



### **Planejament vigent**

Pla general municipal d'ordenació aprovat definitivament pel conseller el 23.12.1998 i publicat al DOGC 2895 de 25.05.1999.

Text refós del Pla general municipal d'ordenació aprovat definitivament pel conseller el 16.01.2003 i publicat al DOGC 3924 de 14.07.2003.

Modificació del Pla general municipal d'ordenació de Lleida en l'àmbit de la parcel·la L del sector SUR-5, aprovada pel conseller el 25.05.2006 i publicada al DOGC de 17.07.2006.

Modificació del Pla general d'ordenació urbana en relació amb l'alçada de les edificacions, articles 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i DA 14a aprovada pel conseller el 3.11.2010 i publicada al DOGC de 1.12.2010.

Modificació puntual del Pla general en relació amb la regulació d'ús comercial, articles 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201 i 202, DT11, DT12, DA13 i Annex 2 aprovada pel conseller el 21.12.2010 i publicada al DOGC de 11.05.2011.

Pla parcial urbanístic SUR 5 Copa d'Or, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 12.09.2001 i publicat al DOGC de 14.10.2002.

Modificació del Pla parcial d'ordenació Copa d'Or SUR 5 en relació amb la dotació d'aparcaments privats en els edificis, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 14.01.2010 i publicada al DOGC de 8.02.2010.

Modificació del Pla parcial d'ordenació Copa d'Or SUR 5 en l'àmbit de l'illa K, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 16.09.2010 i publicada al DOGC de 8.10.2010.

### **Descripció de la proposta**

Es proposa la modificació de l'ordenació establerta pel pla parcial en l'illa "I", sense alterar els paràmetres urbanístics fonamentals, com són edificabilitat, densitat o usos permesos.

Concretament es modifiquen les condicions de l'edificació per tal de permetre tres zones diferenciades entre si dins de l'illa. A l'oest un àmbit dedicat a l'ús comercial o terciari de pb+1( I3 ), al nord-est dos blocs residencials paral·lels als vials de pb+6 ( I1 ) i al sud-est quatre blocs residencials perpendiculars al vial de pb+5 i pb+6 ( I2 ).

Amb aquesta finalitat es creen 3 subzones noves per regular les noves condicions d'ordenació:

- edificació alineada tipus 3 (EA3): parcel·la mínima 1.500 m<sup>2</sup>, Pb+6, usos residencials, comercial, terciari i equipament. Densitat neta 210,45 HAb/ha.
- edificació flexible tipus 5 (EF5): parcel·la mínima 1.500 m<sup>2</sup>, Pb+5 o 6 segons plànols, usos residencials, comercial, terciari i equipament. Densitat neta 213,62 HAb/ha.



- edificació flexible tipus 6 (EF6): parcel·la mínima 3.000 m<sup>2</sup>, Pb+1, usos comercial, terciari i equipament. S'admet la utilització de l'espai lliure privat com a aparcament a l'aire lliure.

El pla parcial preveia alçades de PB+5 per tota l'illa, al igual que les illes de l'entorn. Ara per tal de permetre aquest volum comercial de PB+1, es redistribueix el sostre i s'incrementa un pis en els dos blocs que donen al carrer Enginyer Santi Companys i un dels blocs perpendiculars, concretament el que llinda amb l'edifici comercial.

La proposta de canvi es justifica en base a facilitar la implantació d'instal·lacions comercials especialitzades que responen a la demanda del mercat actual.

Cal dir que la totalitat de la parcel·la que es modifica correspon a un sol propietari.

Quadre de dades:

	pla parcial SUR 5 vigent			proposta		
	sostre	habitatges	nº plantes	sostre	habitatges	nº plantes
zona edificació alineada tipus 1	13.141,44	109	PB+5			
zona edificació flexible tipus 1	13.998,15	105	PB+5			
zona edificació alineada tipus 3				10.486,00	80	PB+5
zona edificació flexible tipus 5				13.372,58	134	PB+5 i 6
zona edificació flexible tipus 6				3.281,00	0	PB+1
<b>TOTAL illa I</b>	<b>27.139,59</b>	<b>214</b>		<b>27.139,58</b>	<b>214</b>	

A més, s'aprofita per recollir en l'articulat del pla parcial les dues modificacions del pla general relatives a les alçades i l'ús comercial que ara són vigents.

S'aporta document resum i l'informe de sostenibilitat econòmica que conclou que la modificació no té impacte en les finances públiques.

S'aporta suport informàtic digital i corresponent certificat.

Tècnic redactor: Albert Simó Bayona, arquitecte

### **Normativa urbanística**

Es modifiquen els articles 6,12,23,24,25,27,28,30,31 i 33 del pla parcial SUR 5 vigent. S'elimina la disposició final del pla parcial relativa a l'ús comercial.

### **Consideracions**

Es valora positivament la proposta, en tant que preveu una adaptació de l'ordenació a les necessitats actuals, sense alterar les determinacions fonamentals del pla parcial i que a més facilita la viabilitat de l'operació.





Pel que fa les modificacions de l'articulat normatiu del pla parcial, concretament el que es proposa és introduir en la regulació del pla parcial la remissió a la regulació del pla general vigent en els aspectes que s'han modificat. Aquestes es justifiquen en tant que pretenen adequar la regulació del pla parcial a modificacions actualment vigents del pla general, aspecte que ja es contemplava en les disposicions transitòries de les esmentades modificacions.

No obstant, caldrà esmenar una errada material en la transcripció de l'article 6.5 del pla parcial relatiu a l'illa K, on manca incloure la frase: "L'edificació es podrà alinear a línia de façana sempre que es tramiti un projecte o avantprojecte unitari del conjunt de l'illa" tal com consta en l'articulat definit en la modificació del Pla parcial d'ordenació Copa d'Or SUR 5 en l'àmbit de l'illa K.

#### **Fonaments de dret**

Articles 85, 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, d'aprovació del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **Resolució**

Primer. Aprovar definitivament la modificació del Text refós del Pla parcial SUR 5 en l'àmbit de l'illa "I" entre els carrers Enginyer Santi Companys 2-30, l'enginyer Antoni Llobet 1-17 i les avingudes d'Albarés 40-42 i President Josep Irla 33-35, per a la reordenació volumètrica de l'edificació i adaptació normativa a la regulació dels usos comercials i a l'alçada reguladora màxima de l'edificació, promoguda per SERVIHABITAT XXI SA i tramesa per l'Ajuntament de Lleida, incloent d'ofici la correcció d'errada material següent:

- En l'article 6.5 del pla parcial relatiu a l'illa K, manca incloure la frase:

*"L'edificació es podrà alinear a línia de façana sempre que es tramiti un projecte o avantprojecte unitari del conjunt de l'illa".*

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.

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 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, 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

  
Generalitat de Catalunya  
Departament de Territori i Sostenibilitat  
Direcció General d'Ordenació  
del Territori i Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Lleida

Raquel González Gállego