



Data: 18 de febrer de 2010

RV:/

RN: 2009 / 039256 / L

Sr. alcalde

Ajuntament

Pl. Paeria, 1

25007 Lleida

Segrià

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Registre General

ENTRADA 8321

DATA 24-2-2010

HORA 10:52:37



001E201000008321



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

n. 03735- 470

a 22.02.10 Hora 9:30

istre de sortida

Assumpte: Modificació del Pla de millora urbana d'ordenació de volums de l'illa situada a l'avinguda Josep Tarradellas núm. 45-47 del terme municipal de Lleida

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 18 de febrer de 2010, 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

Reordenar edificabilitat establerta pel Pla de millora urbà.

Àmbit d'actuació

Illa de sòl urbà ubicada a l'avinguda Josep Tarradellas núm. 45-47.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: 21.07.09 per la Junta de Govern Local per delegació de competències de l'alcalde a la Junta de Govern Local mitjançant el decret d'alcaldia de 26.6.2007.

Informació pública: BOP de 20.08.09, diari Segre de 14.08.09 i web municipal de 24.08.09 a 25.10.09.

Aprovació provisional: 27.11.09 pel Ple de l'Ajuntament.

Al·legacions

Certificat del fedatari públic conforme s'ha presentat 1 al·legació presentada per Nixin Cat, SL, la qual es desestima en l'acord d'aprovació provisional. La certificació sobre el resultat de la informació pública s'ha fet tenint en compte que d'acord amb la Disposició addicional 7a del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el període d'informació pública ha finalitzat en data 25.10.2009

Informes organismes

- Agència Catalana de l'Aigua, emès en data 21 de desembre de 2009. Favorable amb condicions.
- Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments, emès en data 10.02.2010, favorable.

Planejament vigent

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

Pla de millora urbana de l'illa situada a l'avinguda Josep Tarradellas 45-47, aprovat



definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 15.02.07 i publicat al DOGC 4858 de 10.04.07 als efectes de la seva executivitat:

Superfície:	3.523 m ²
Edificabilitat total	4.553 m ²
Edificabilitat nou volum	2.006,6 m ²
ARM:	16,35 m (PB+4)
Profunditat edificable:	10,5 m
Tipus d'ordenació:	edificació oberta o en bloc amb tipologia de vivenda plurifamiliar
Parcel·la mínima:	800 m ² amb front mínim de 18 m
Distàncies a límits:	laterals i fons 6 m, entre edificis 16 m

El Pla de millora es va tramitar en sòl urbà consolidat per regular la composició volumètrica de l'edificabilitat potencial de l'illa. Aquest Pla vigent manté la qualificació de zona d'edificació en illa oberta clau 2E i preveu destinar-lo a habitatges amb els usos complementaris de l'Annex 2 del Pla general.

Descripció de la proposta

La proposta de modificació del Pla de millora vigent pretén canviar l'ubicació del volum edificable permès, per aconseguir un ús més racional i ordenat respecte a les construccions existents.

Es planteja un edifici destinat a oficines, alineat a l'avinguda Tarradellas, més allunyat de l'edifici existent i l'accés al restaurant, per tal de permetre una convivència adequada d'usos tan diferents com habitatges, restaurant i oficines.

El nou edifici albergarà locals comercials en planta baixa i oficines en les plantes pis. Aquests usos estan inclosos dins els usos compatibles establerts per l'Annex 2 del Pla general d'ordenació vigent en relació amb la clau 2E i, per tant, la modificació que ara es tramita no altera els usos previstos pel Pla vigent.

A més del desplaçament del volum, es planteja una ordenació de l'edificació més ajustada a l'ús concret que es vol implantar.

La proposta manté l'enderroc del volum d'oficines annex que preveu el Pla vigent.

La proposta es justifica en base a millorar l'ordenació sense alterar l'aprofitament ni les càrregues urbanístiques previstes pel planejament vigent.

Es preveu la plantació en l'extrem oest del solar, d'un pi (pinus pinea) de 7.5 – 8 m d'alçada i 50-60 cm de diàmetre per substituir l'arbre existent al solar ubicat en l'àmbit on s'implanta el nou volum edificat.

La modificació també canvia els paràmetres del Pla de millora vigent en els aspectes que es detallen a continuació:



- Es modifica el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, de la façana posterior que dóna al riu Segre per la façana principal a l'avinguda Tarradellas, fet que suposa una disminució en l'alçada de l'edifici d'1,3 m.
- Es modifica la profunditat edificable per adequar-la a la nova volumetria.
- S'elimina la distància a límits laterals de 6 m.

S'aporta el document resum (art. 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'informe de sostenibilitat econòmica (Art. 59.3.d) del Decret legislatiu 1/2005 esmentat) que conclou que la modificació suposa un impacte positiu en les finances públiques ja que no suposa cap nova inversió municipal, alhora que possibilita ingressos derivats de llicències i impostos relacionats.

S'aporta l'estructura de la propietat de l'àmbit formada per 2 persones físiques i 2 entitats empresarials. S'acredita la notificació de l'acord d'aprovació inicial, d'acord amb l'article 97.1 i 97.3.a) del Decret legislatiu 1/2005 al senyor Ramon Agustí Ramírez que, d'acord amb la notificació efectuada per l'Ajuntament, actua en representació d'Edificacions Merli, Joan Duart Barber i Pilar Pallas Satue. També es notifica a Euroalbert SL, titular dels drets de subsòl per un aparcament de 205,83 m2.

S'aporta document tècnic subscrit pels arquitectes Pere Robert Sampietro i Josep Ma. Mezquida Casases .

Normativa urbanística

S'afegeix un apartat de normativa urbanística a la normativa del pla de millora vigent.

Consideracions

La modificació del Pla de millora es duu a terme per introduir millores en l'ordenació del conjunt sense alterar els usos admesos, l'aprofitament permès o les càrregues urbanístiques. Aquestes millores permeten una funcionalitat més adequada entre els diferents volums i usos, així com una millora de la imatge urbana del conjunt.

Val a dir que ni el Pla de millora vigent ni la modificació tenen cap incidència en usos residencials preexistents.

Pel que fa l'arrencada de l'arbre existent, val a dir que aquest, tot i la seva gran dimensió no es troba catalogat com a element natural a mantenir i, per tant, és competència municipal valorar l'interès de la seva conservació. En aquest aspecte, s'inclou en l'expedient un informe de la Regidoria de Medi Ambient i Horta de l'Ajuntament de Lleida, el qual només fa esment a les 5 unitats de Morus Alba que existeixen en la vorera.

Les condicions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua són relatives al permís de connexió a la xarxa d'abastament, al consum d'aigua, al compliment del Decret 130/2003 i a les despeses ocasionades per les noves infraestructures. Totes aquestes condicions no alteren el contingut de la modificació del Pla de millora urbana i, per tant, s'hauran de considerar en el tràmit de llicència municipal que atorga l'ajuntament.

Els usos comercials estaran condicionats a la inclusió d'aquest sector dins de la trama





urbana consolidada (TUC), a que es refereix el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Fonaments de dret

Articles 8.5.a), 59.3.d) i 68 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Disposició addicional 7a i 20a del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Articles 90, 91, 110 i 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Proposta

Primer. Aprovar definitivament la modificació del Pla de millora urbana d'ordenació de volums de l'illa situada a l'avinguda Josep Tarradellas, núm. 45-47, promoguda per Edificacions Merli, SA i tramesa per l'Ajuntament de Lleida, establint, d'ofici, la prescripció següent:

- Les condicions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 21 de desembre de 2009, s'hauran de considerar en el tràmit de llicència municipal d'obres que atorgarà l'Ajuntament.
- Els usos comercials estaran condicionats a la inclusió d'aquest sector dins de la trama urbana consolidada.

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 a totes les persones interessades.

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