



Data: 13 de maig de 2009

RV: /

RN: 2009 / 035921 / L

Ajuntament de Lleida

El Paer en Cap

Pl. Paeria, 1

25007 Lleida

Segrià

Registre General

ENTRADA 22935

DATA 19-5-2009

HORA 12:55:26



8801F2009000229354



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

Núm. 03735- 1526

Data 18.5.09 Hora 1:17

Registre de sortida

**Assumpte:** Modificació del Pla parcial del SUR 2 del terme municipal de Lleida

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 7 de maig de 2009, 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**

Modificació de l'articulat normatiu de les zones.

### **Àmbit d'actuació**

Tot el sector, que es troba situat al nord oest del centre urbà, entre el sistema ferroviari al sud, l'equipament destinat a centre penitenciari i la universitat a l'est i el sòl no urbanitzable.

### **Tramitació municipal**

Aprovació inicial: de data 29.04.2008 per Junta de Govern Local per delegació de competències de l'alcalde.

Informació pública: BOP de data 5.06.2008 i diari Segre de data 27.05.2008. Web municipal de 05.06.2008 fins 07.07.2008.

Aprovació provisional: de data 30.01.2009 pel Ple de l'Ajuntament.

### **Al·legacions**

En el certificat de la informació pública hi consta que s'han presentat 2 al·legacions, una de Ma. Angels Ferrer Borràs, en representació de Costa-Portolés, SL i l'altra d'Eduard Nadal Claret, en representació de la Junta de Compensació del Pla parcial SUR 2, que han estat estimades parcialment en l'acord d'aprovació provisional.

### **Informes organismes**

No consta que se n'hagin demanat.

### **Antecedents: planejament vigent**

Pla general municipal d'ordenació, aprovat definitivament en data 23.12.1998 (DOGC 25.05.1999).

Text refós del Pla general municipal d'ordenació, conformitat de data 16.01.2003 (DOGC 14.07.2003).





El planejament general vigent estableix una qualificació de zona 12C per al sector, (ieb 0,4m2st/m2s, db 20 hab/ha) en la qual els usos permesos es determinen de la manera següent:

"L'ús general és l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2)".

En les condicions d'edificació es determina el següent:

"La superfície destinada en el pla parcial a habitatge unifamiliar aïllat no serà inferior al 60% del sòl d'aprofitament privat i l'ordenació en habitatge plurifamiliar no superarà el 20% del sòl d'aprofitament privat".

Pla parcial SUR 2 aprovat definitivament en data 23.01.02, d'usos residencials, amb les dades següents:

Superfície:	54,22 ha
Sostre 0,4:	216.674
Densitat 20hab/ha:	1.084 hab.
Equipaments	67.448
Espais lliures:	61.660
Vialitat:	144.957
total públic:	274.656
total privat:	267.870

Respecte el sòl privat, el pla parcial ordena el 65,66% en zona unifamiliar aïllada, el 10,81% en zona unifamiliar en filera, el 20% en zona plurifamiliar i el 3,53% com a zona de serveis DSA

### **Descripció de la proposta**

Es proposen les modificacions següents de l'articulat normatiu:

- Vigent: art 15.- Ocupació màxima en planta

Es definirà en cada subzona per un percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints de qualsevol tipus que defineix el plànol de cobertes.

*S'afegeix:*

*L'ocupació màxima permesa per parcel·la, considerant el còmput total de l'envolupant de planta soterrani, baixa i pis, no pot ser superior a l'establerta per a cadascuna de les subzones unifamiliars.*

- Vigent: art 29.2.- Regulació d'usos

2.- L'ús comercial:





a) Queda limitat en tot l'àmbit del Pla Parcial als comerços la superfície de venda dels quals no excedeixi de 699 m<sup>2</sup>.

*Se substitueix per:*

**2.- L'ús comercial:**

*a) S'ajustarà al PGL i a allò que determini la legislació vigent d'equipaments comercials i el Pla territorial d'equipaments comercials.*

• Vigent: art 32.1 i 32.3- Tanques

1.- L'alçària màxima de les tanques opaques de separació entre parcel·la i espai públic, serà com a màxim de 1,20 mesurat des de la cota natural del terreny de cada punt del terme o de la rasant de la vorera. Les tanques opaques entre parcel·les tindran una alçària màxima d'1,80.

3.- Les tanques amb front de la via pública es construïran en la part opaca amb obra de totxo massís manual, per sobre s'admetran tancaments lleugers, d'acer o de fusta.

*Se substitueix per:*

*1.- L'alçària màxima de les tanques opaques de separació entre parcel·la i espai públic serà d'1,50 m. S'admetran increments puntuals d'alçada, quan el seu objectiu sigui la integració dels elements tècnics situats en el límit de les parcel·les, en especial dels centres de transformació. Les tanques opaques entre parcel·les tindran una alçària màxima d'1,80m.*

*3.- Les tanques amb front de la via pública de la subzona d'habitatge unifamiliar aïllat – CLAU 12Ca es construïran en la part opaca amb obra de totxo color siena o similar, per sobre s'admetran elements vegetals. Les portes (de vehicles, de vianants i dels armaris de les instal·lacions) seran de xapa metàl·lica pintada del mateix color que el totxo ceràmic.*

• Vigent: art. 46.2 i 46.4.- Determinacions de l'edificació

2. Índex d'edificabilitat neta:

a) Edificació principal: 0,45 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s, aplicables a la totalitat de la parcel·la

b) Edificació auxiliar: 0,10 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s, aplicables a la totalitat de la parcel·la

4. Ocupació màxima de la parcel·la :

a) En planta soterrani: 55% coincidint amb la superfície edificada en PB

b) En planta baixa 55% compronent tan l'edificació principal com la secundària

c) En planta pis: 20%, situada a la meitat posterior a la zona d'ocupació

*Se substitueix per:*

*2. Índex d'edificabilitat neta: 0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s D'aquest sostre total un màxim de 0,10 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s es podrà destinar a edificacions auxiliars.*

*4. Ocupació màxima de la parcel·la :*

*a) En planta soterrani: 55% dintre de l'àrea delimitada per les separacions mínimes a llindars de la PB*

*b) En planta baixa 55% compronent tan l'edificació principal com la secundària*



*c) En planta pis: 20%*

- Vigent: art 47 i 51.- Condicions d'ús  
S'admetrà com a ús exclusiu el residencial, d'habitatge unifamiliar.

*Se substitueix per:*

*L'ús predominant serà el residencial, d'habitatge unifamiliar. S'admetran com usos compatibles el residencial especial, el d'oficines, l'hoteler, restauració, degustació, pastisseria, els serveis tecnològics, l'educatiu, el sanitari-assistencial, el socio-cultural, l'esportiu i el publico-administratiu, amb les limitacions de l'annex II del PGL. Tots els altres usos han de ser considerats incompatibles. No s'admetran implantacions d'usos compatibles amb el predominant superiors al 40% del sostre màxim permès per a cada unitat de zona.*

- Vigent: art 50.- Determinacions de l'edificació
4. Ocupació màxima de la parcel·la:
- a) En planta soterrani: 60% coincidint amb la superfície edificada en PB
  - b) En planta baixa i planta pis 60%

*Se substitueix per:*

4. Ocupació màxima de la parcel·la:
- a) En planta soterrani: 60% dintre de l'àrea delimitada per les separacions mínimes a llindars de la PB
  - b) En planta baixa i planta pis 60%

- Vigent: art 54.2 i 54.4.- Determinacions de l'edificació
2. Índex d'edificabilitat neta:
- a) Edificació principal: 0,45 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s, aplicables a la totalitat de la parcel·la
  - b) Edificació auxiliar: 0,10 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>s, aplicables a la totalitat de la parcel·la
4. Ocupació màxima de la parcel·la:
- a) En planta soterrani: 55% coincidint amb la superfície edificada en PB
  - b) En planta baixa 55% comprenent tan l'edificació principal com la secundària
  - c) En planta pis: 20%

*Se substitueix per:*

2. Índex d'edificabilitat neta: 0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s D'aquest sostre total un màxim de 0,10 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s es podrà destinar a edificacions auxiliars
4. Ocupació màxima de la parcel·la:
- a) En planta soterrani: 55% dintre de l'àrea delimitada per les separacions mínimes a llindars de la PB
  - b) En planta baixa 55% comprenent tan l'edificació principal com la secundària
  - c) En planta pis: 20%



Tècnic redactor: David Portolés, Arquitecte.

### **Normativa urbanística**

Modificació dels articles 15, 29.2, 32.1, 32.3, 46.2 , 46.4, 47, 50.4, 51, 54.2 i 54.4 de les ordenances del Pla parcial.

### **Consideracions**

La proposta justifica l'interès públic en base a l'adequació de la regulació a la tipologia permesa, als usos que permet el planejament general, i a la major concreció i unificació de paràmetres per facilitar l'execució.

Les modificacions plantejades no contravenen els objectius i determinacions del pla general per aquest sector.

En relació amb la determinació del planejament general respecte la proporció d'habitatge unifamiliar aïllat, s'entén que es refereix a la tipologia i no a l'ús, i per tant, es manté el percentatge del pla parcial de dita tipologia.

Es justifica el compliment de l'article 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, respecte el document resum

S'aporta l'informe de sostenibilitat econòmica de l'article 66 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, d'acord amb el contingut de l'article 12 del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

En relació al tràmit de l'article 97.3.a) en tant la proposta la promou la junta de compensació, s'entén justificat.

S'aporta suport informàtic digital i el corresponent certificat.

Manca la presentació per part de l'Ajuntament del document d'aprovació inicial degudament diligenciat i corregir la diligència del Text refós aportat on hi figuri únicament la data d'aprovació provisional del document tècnic.

### **Fonaments de dret**

Articles 8.5.a) , 65, 66 i 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Disposició addicional vintena apartat 4 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Articles 79 a 89, 110 i 117 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 Pla parcial del SUR 2, del municipi de Lleida, promoguda per la Junta de Compensació del Pla parcial SUR 2 i tramesa per l'Ajuntament de Lleida.



Segon. Supeditar la publicació d'aquest acord al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i la consegüent executivitat, a la presentació per part de l'Ajuntament del document d'aprovació inicial degudament diligenciat i corregir la diligència del Text refós aportat on hi figuri únicament la data d'aprovació provisional del document tècnic.

Tercer. Facultar a la secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida per a què, un cop presentada per part de l'Ajuntament, la documentació esmentada a l'apartat anterior, disposi la publicació d'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.

Quart. Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i, si escau, als propietaris afectats.

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