

Es un document que
inclou l'al·legació

L

APROVAT per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 23 FEB. 2007

Provisional
Dono Fe
El Secretari
LA PAERIA
Ajuntament de Lleida
Secretaria General

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA PER
L'AUGMENT DE DENSITAT EN L'ÀMBIT DEL SUR 6,
PER DESTINAR-LO A HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL**

**MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SUR 6 I DEL PROJECTE DE
COMPENSACIÓ DEL POLÍGON ÚNIC DEL PLA PARCIAL**

Diligència per fer constar que en data 18 de desembre de 2007, el conseller del Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha adoptat la resolució següent:

APROVAR DEFINITIVAMENT la modificació del Pla general d'ordenació per augmentar la densitat en l'àmbit del SUR 6, de Lleida, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb la incorporació d'ofici al redactat normatiu de les determinacions següents:

-1 S'afegeix un nou apartat f) amb el redactat següent: El mòdul mitjà dels habitatges de protecció pública serà de 70m2 de sostre.

-2 S'esmena la suma total de la columna "Número habitatges HPO per parcel·la": 472.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data 18 DES. 2007

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Febrer de 2007

Rafael Garcia i Català, Cap del Servei d'Urbanisme

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació Puntual del Pla General de Lleida per l'augment de densitat en l'àmbit del sector SUR 6, tenen el següent contingut:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Antecedents i marc legal aplicable
- 1.2 Planejament general vigent
- 1.3 Situació i àmbit
- 1.4 Objectius de la Modificació
- 1.5 Justificació de la proposta
- 1.6 Proposta de la Modificació
- 1.7 Estudi econòmic
- 1.8 Informe ambiental
- 1.9 Terminis d'execució d'obra
- 1.10 Memòria Social

2. QUADRES DE DADES

Quadre comparatiu Modificació

3. NORMATIVA

1. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA

1.1 Antecedents i marc legal aplicable

1. El planejament vigent al terme municipal de Lleida, està provat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós reeditat, per la mateixa autoritat, segons Resolució de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva en el DOG núm. 2895 de data 25/5/1999, del qual en data 16/1/2003 per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós , havent publicat l'anterior resolució i el text normatiu del Pla general en el DOG núm. 3924 de data 14/7/2003
2. El Pla General delimita la unitat d'actuació SUR 6 - Aubarés, classificat de sòl urbanitzable , el qual ha estat desenvolupat mitjançant pla parcial aprovat definitivament en data 12/12/12 i executat pel sistema compensació . Actualment esta urbanitzat i per tant es tracta d'un sol urbà consolidat.

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol..

La modificació ve regulada en l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

1.2 Planejament general vigent

El Planejament vigent és el Pla General Municipal de Lleida , segons contingut de l'article 195 dels plànols d'ordenació:

Art. 195 Zona d'urbanització residencial tipus 1- Clau 12A

1. Definició de la zona:

Correspon als sols urbanitzables que han de contenir el desenvolupament de la ciutat en les àrees amb funcions urbanes més intensives.

2. Objectius generals:

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres d'eixampla molt equipat i amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards Urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut (IEB) , aplicable a la totalitat del sector 0,85 m2t/m2s, Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 55 hab/Ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes computats d'acord amb l'Art. 189:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals

- Espais Lliures, mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m2/per habitatge

- Equipaments docents, 10 m2 per habitatge

- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior al 4% de la superfície del sector

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i en l'ordenança s'establirà l'obligatorietat d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m2 de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació:

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 600 m2.

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i sis plantes pis, i l'alçada reguladora segons l'article 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús

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).

1.3 Situació i àmbit

La present modificació, es limita en l'àmbit del sector SUR 6 d'acord al Pla General Municipal de Lleida.

1.4 Objectius de la Modificació

La present Modificació de Pla General de Lleida té els objectius següents:

- Augmentar la densitat del sector SUR 6 - Aubarés, sense incrementar la edificabilitat total, de tal manera que l'increment de densitat, sigui destinat a materialitzar les actuacions de la política d'habitatge protegit actual. Aquest augment es planteja com una densitat alternativa màxima.

- Distribuir aquest augment , de forma proporcional a les parcel·les resultants del projecte de compensació.

1.5 Justificació de la proposta

La proposta resta justificada respecte de l'interès públic i, per l'obtenció d'habitatge protegit. L'augment de densitat proposat, resta totalment justificat, per la tipologia d'habitatge requerit per poder materialitzar l'edificabilitat permesa pel Pla General.

L'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que en el supòsit d'augment de densitat de l'ús residencial sense increment de l'edificabilitat s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes per cada nou habitatge, llevat que es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació.

Article 94 Modificació de les figures del planejament urbanístic.

1.-La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. No obstant això, en el cas de les modificacions dels plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional. (...)

3.-Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m2, com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m2 al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per a adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

1.6 Proposta de la Modificació

La proposta de la Modificació consisteix, doncs, en els següents punts:

- Mantenir l'edificabilitat establerta pel Pla General vigent en el SUR 6 Aubarés i en el Pla Parcial aprovat definitivament en data 24 de gener de 2001.
- Augmentar la densitat del sector en 20 hab/Ha passant de 55 Hab/HA a 75 Hab/HA, de manera que l'escreix d'habitatges es destinin a habitatges de Protecció Oficial Règim General. Aquest augment de densitat es planteja com una densitat alternativa que es concretaria en la llicència d'obres.
- Distribució de la densitat addicional alternativa entre les parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació, proporcionalment al sostre màxim residencial.

1.7 Estudi econòmic

Pel que fa al major nombre d'habitatges permesos cal considerar que no suposa cap increment de valor de la finca, ja que els habitatges resultants tindran la qualificació d'habitatges de protecció oficial.

Segons dades del Pla de l'Habitatge 2002-2005 (BOE 16/04/04), actualitza el mòdul de venda pels habitatges de protecció oficial establerts en el Decret 157/2002 pel qual es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya. El valor d'aquest mòdul corresponent al municipi de Lleida (zona B) és de 1.445,99 €/m2 superfície útil.

Tenint en compte aquestes xifres, tot i variar la densitat, el valor resultant de la finca és inferior al valor de mercat a preu lliure, la nova proposta no altera l'equilibri de beneficis i càrregues derivats del Pla General vigent.

De tot l'exposat anteriorment, se'n desprèn que l'augment de densitat en el sector, no genera plusvàlues.

1.8 Informe ambiental

Pel que fa referència a la documentació ambiental, es considera que donat que no es modifiquen aspectes tipològics ni d'ocupació de la edificació respecte del planejament aprovat (PGL) i l'abast i contingut de les modificacions proposades, les determinacions que ara es proposen no impliquen cap tipus d'afecció ambiental negativa sobre el medi en el que s'actua.

1.9 Memòria social

El problema actual en l'àmbit social, correspon a l'accés a l'habitatge, de manera que l'augment de densitat pretén, a partir de polítiques d'habitatge social, facilitar l'accés a l'habitatge als sectors socials més desfavorits i ajudar a aconseguir una barreja social molt positiva en els nous sectors, degut a la diferència de recursos dels seus habitants.

2. QUADRE DE DADES

2. QUADRE DE DADES

2.1. Quadre comparatiu Modificació sector SUR 6

	PGL VIGENT			PGL MODIFICAT	
	SUPERFÍCIE	DENSITAT	SUPERFÍCIE	DENSITAT	ALTERNATIVA
SUR 6	16.91 HA	55 habitatges/Ha	16.91 HA	75 habitatges/Ha	
	TOTAL HABITATGES			TOTAL HABITATGES	
	880			1268	

L'escreix màxim d'habitatges es de 388 habitatges de protecció oficial de règim general (HPO).

3. NORMATIVA

3. NORMATIVA

Atès la proposta presentada, la present Modificació comporta incorporar a la normativa fins ara vigent unes variacions en l'article 195 del Pla General, afegint l'apartat 8 que resta com segueix.

8. Densitat alternativa en l'àmbit del SUR 6

1. Es determina una densitat alternativa en l'àmbit del sector núm. 6, per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge d'HPO Règim General.

Densitat alternativa 75 hab/ha

L'escreix de densitat (20 habitatges/ Ha) es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general.

2. Distribució d'habitatges per parcel·la segons la nova densitat alternativa

a)

	Núm. Parcel·la proje. Compensació	M2 Sostre residencial	Núm. habitatges inicial	Núm. habitatges totals modificació màxim	Núm. Habitatges HPO per parcel·la
Illa 1	1	0	0	0	0
	2	5748	45	64	19
	3	4323	34	48	14
	4	2175	18	24	6
illa 2	5	5040	39	56	17
	6	5747	46	64	18
	7	1440	12	16	4
	8	1435	11	16	5
	9	1506	11	17	6
	10	3631	30	40	10
	11	1480	11	16	5
	12	1480	11	16	0
	13	2903	23	32	14
	14	2932	22	33	11
illa 3	15	0	0	0	0
illa 4	16	2958	23	33	10
	17(10%)	2958	22	33	33
illa 5	18	5916	46	66	20
	19	5916	46	66	20
	20	2958	22	33	11
	21	2958	23	33	10
	22	5916	45	66	21
	23	3160	24	35	11
illa 6	24	300	1	3	2
	25	21990	173	244	71

illa 8	26	7433	58	83	25
	27	1663,7	12	18	6
	28(10%)	2645,3	21	29	29
	29(10%)	6678	51	74	74
Total Habitatges			880	1258	378

- b) En la llicència d'obres es determinarà quins habitatges son de protecció oficial de regim general i quins de renda lliure.
- c) En el tràmit de la llicència serà preceptiva la presentació de la qualificació provisional del habitatges pel Departament d'Habitatge de la Generalitat.
- d) L'adscripció dels habitatges al règim de protecció oficial, d'acord al projecte informat favorablement per la unitat de llicències d'obres, s'inscriurà en el Registre de la Propietat com una condició de la llicència.
- e) No es pot ultrapassar ni el nombre total d'habitatges. El nombre d'habitatges de renda lliure no pot ultrapassar el nombre d'habitatges inicial segons el quadre de l'apartat a).

Lleida, febrer de 2007

Rafael Garcia i Català
Cap del Servei d'Urbanisme