

1. Aprovar provisionalment la Modificació Puntual del Pla General de Lleida per l'augment de densitat en l'àmbit del SUR 4 situat al Secà de Sant Pere, consistent en un increment de densitats amb destí a habitatge de protecció oficial de règim general, amb les prescripcions dels apartats setè i vuitè del present informe-proposta, que comporta la modificació de l'article 195 de les NN.UU del Pla General (afegint un nou apartat), amb el següent contingut:

Art. 195.9 Densitat alternativa en l'àmbit del SUR 4

Es determina una densitat alternativa en l'àmbit del SUR 4, per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'Habitatge de Protecció Oficial de règim general.

Densitat alternativa 75 hab/ha

L'escreix de densitat es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general.

En els documents de planejament derivat, l'edificabilitat d'habitatges d'HPO de règim general serà com a mínim el 20% del total del sostre i el corresponent a habitatges concertats serà com a mínim el 10% del sostre total del sector en compliment de l'article 57 del D.L. 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

document forma part de

17/06

11/06

3/02/07

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

29 AGO. 2006

VAT per l'Ajuntament Ple
Sessió de data 23 FEB. 2007

APROVAT per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 24 NOV. 2006



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

La secretària,

[Signature]
18/12/07

MODIFICACIÓ
Pla General de Lleida
1995-2015
Densitat sector SUR-4

SECÀ DE SANT PERE

LLEIDA

INDEX

MEMÒRIA.-

- ANTECEDENTS
- JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA I LA CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ AMB ELS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS
- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
- MODIFICACIÓ
 - Quadre comparatiu- Modificació augment de densitat SUR.4
- MEMÒRIA SOCIAL.
- BASES LEGALS – TRAMITACIÓ

PLÀNOLS.-

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| 1. SITUACIÓ | E: 1/5000 |
| 2. ORDENACIÓ VIGENT | E: 1/1000 |
| 3. PLANOL ZONIFICACIÓ PLA PARCIAL | E. 1/1000 |

MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA I TERRITORIAL DE LLEIDA 1995-2015

En l'àmbit del Pla parcial del sector SUR.4 consistent en augment de la densitat d'habitatges

Antecedents

1. La Revisió del Pla General de Lleida, va ésser aprovada definitivament per Resolució del Conseller de política Territorial i Obres Públiques, de data 23 de desembre de 1998, amb prescripcions.
2. En Resolució de data 7 de maig de 1999, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques dona conformitat al Text Refós de la Revisió del Pla General de Lleida d'Ordenació Urbana i Territorial, 1995-2015, que incorpora les prescripcions de la resolució d'aprovació definitiva.
3. Per al desenvolupament de les determinacions d'ordenació del Pla General en sòl urbanitzable, aquest delimita uns sectors a desenvolupar mitjançant el corresponents Pla Parcial, el contingut dels quals està fixat en el text normatiu
4. Entre els sectors delimitats en sòl urbanitzable, el Pla General delimita el sector SUR-4 en el Secà de Sant Pere, en el límit nord del nucli urbà, com a futura expansió d'aquest barri.
5. Els propietaris del sector SUR-4, a l'inici de l'any 2003 decideixen, pràcticament en la seva totalitat, endegar les tasques de redacció del Pla Parcial Urbanístic i instar a l'Ajuntament a la seva tramitació i execució.
6. En els treballs de redacció del Pla Parcial del sector es varen observar diferents circumstàncies, i situacions físiques relacionades amb els límits de propietat que van fer necessari el plantejar determinades modificacions puntuals, que van ser objecte d'un document de modificació del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana, en l'àmbit del sector SUR-4, tramitat i aprovat per l'Ajuntament de Lleida i informat favorablement per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de data 8 de setembre de 2005, pendent d'aprovació definitiva del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.
7. En base i paral·lelament a la modificació esmentada, consistent en l'ajust dels límits del sector SUR.4 i en la qualificació de sòl susceptible d'aprofitament privat una edificació catalogada existent i el seu entorn, es va efectuar la redacció del Pla Parcial del sector SUR.4 "Secà de Sant Pere", aprovat inicialment en data 5 de juliol de 2005, per acord de la Junta de Govern Local.
8. L'aprovació inicial s'efectua condicionada i amb prescripcions derivades dels informes dels diferents serveis municipals, entre les que cal destacar la previsió de destinar el 20% dels habitatges a habitatges protegits, en règim d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) i un 10% en règim d'Habitatge Concertat.

9. Aquesta prescripció i la necessitat de determinar l'emplaçament i situació d'aquests habitatges ha fet necessària una reflexió en vers el sostre edificable que permet el Pla General i la densitat d'habitatges establerta per aquest sector en el Pla, fruit de la qual sen deriva la modificació que en aquest expedient es proposa.

Justificació de la necessitat de la iniciativa i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.-

Actualment el Pla Parcial del sector SUR.4 està aprovat inicialment, i pendent d'esmenar i complimentar els requeriments efectuats per l'Ajuntament i els organismes competents en el seu tràmit d'informació.

Entre les prescripcions de l'Ajuntament, d'acord amb la nova legislació aprovada en el transcurs de la tramitació del Pla Parcial, cal remarcar la següent:

Es preveurà la destinació del 20% dels habitatges a habitatges protegits, en règim d'habitatges de Protecció Oficial (HPO) i un 10% en règim d'Habitatge Concertat

Art.57.4. Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

Art.57.5. El planejament urbanístic general o derivat, segons que correspongui, ha de determinar la localització concreta de les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública mitjançant la qualificació de terrenys per a aquesta finalitat, la qual es pot vincular a un règim específic de protecció pública. El planejament ha de preveure els **terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges**.

570 habitatges	Habitatge Protecció Oficial	20%	114 habitatg.
	Habitatge Concertat	10%	57 habitatg.
	Total		171 habitatg.

En l'acord d'aprovació inicial també s'incorporen prescripcions del projecte de reparcel·lació.

*S'ha de distingir les **valoracions de l'aprofitament** en funció dels diferents tipus d'habitatges*

Per tal de complir les prescripcions determinades s'ha efectuat un estudi acurat de les proporcions de superfície de sostre respecte del nombre d'habitatges establerts per a cada zona, així com del promig de tot el sector, resultant una superfície molt gran de sostre per cada habitatge, així com una gran quantitat de sostre previst en el sector destinat a local comercial.

Superfície promig de sostre per habitatge en el sector..... 154,49 m2 sostre/habitatge

Les superfícies de sostre per habitatge a cadascuna de les zones son les que s'indiquen en el quadre adjunt de parcel·lació, que per a que resultin una superfície de sostre adequada i usual per a la tipologia d'habitatges del sector s'ha de destinar el sostre en PB a local comercial o garatge, fet pel qual una gran quantitat del sostre previst en el sector ha d'estar destinat a local.

Sostre en PB destinat a local..... 24.603,28 m2 de sostre (27,93% total sostre)

Això amb independència dels valors de repercussió calculats per a cadascun dels usos i règim d'habitatge, suposa una quantitat excessiva de sostre destinat a local pel mercat previsible i les necessitats d'aquest ús en el sector. Resultant per tant un sostre de molt difícil comercialització.

Atès que la legislació urbanística actualment vigent permet l'increment de densitat d'habitatges amb les condicions indicades en l'article següent.

Art. 94.3. 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.

D'acord amb aquestes prescripcions de la Llei s'ha efectuat un estudi d'augmentar la densitat en les zones que així ho admetin del Pla Parcial aprovat inicialment, que es l'expressat en el quadre de Parcel·lació+Augment densitat i que es concreten en la següent proposta de modificació.

Descripció de la proposta

La proposta de modificació del Pla General en l'àmbit del Pla Parcial del SUR-4, tal i com s'ha indicat en els apartats anteriors es conseqüència de la modificació de les determinacions i densitats de cadascuna de les zones establertes en el document del Pla Parcial, als efectes de poder complir la prescripció de caràcter legal de destinar el 20% dels habitatges a habitatges protegits, en règim d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) i un 10% en règim d'Habitatge Concertat amb la necessitat de determinar l'emplaçament i situació d'aquests habitatge.

Alhora les modificacions proposades adeqüen la superfície de sostre a la usual per a la tipologia d'habitatges del sector, possibilitant l'establiment de habitatges en planta baixa ja que altrament i atesa la baixa densitat establerta en el Pla General una gran part del sostre s'ha de desestimar o destinar a productes de difícil comercialització.

Es per això que en aquest apartat es descriuen les modificacions proposades en el Pla Parcial per a cadascuna de les zones establertes en el document aprovat inicialment, de les que en resulta una modificació puntual del Pla General en el àmbit del sector SUR.4 referent a la densitat d'habitatges del sector, sense que en resultin modificades cap de les altres determinacions establertes pel Pla General en el sector.

1. Subzona d'ordenació específica, Clau 12A.1:

La proposta preveu la possibilitat d'una ordenació alternativa en aquest subzona de forma que en el àmbit mínim d'una illa complerta es possibiliti la implantació d'habitatges en planta baixa, el que suposa un increment de 6 habitatges per parcel·la, es a dir, 24 habitatges per illa i 48 habitatges en el total de la subzona.

Val a dir que aquesta es una opció a escollir tal com determina la llei, en el projecte de reparcel·lació o posteriorment en la llicència d'edificació, i en el cas d'adoptar la opció d'habitatge en planta baixa, es renuncia a part del sostre destinat a local comercial si no es planteja aquesta alternativa.

La resta del sòl adscrit amb aquesta subzona a cadascuna de les parcel·les no ocupat per la edificació estarà destinat a sòl lliure privat.

Aquest augment de densitat en aquesta subzona no es proposa adscrita a VPO.

2. Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2:

En aquesta subzona es proposa una variació en la densitat màxima d'habitatges establerta en l'aprovació inicial que passaria de 2 habitatge cada 150 m² de sòl net de parcel·la a 2 habitatge cada 100 m² de sòl net de parcel·la, resultant un total d'habitatges en la subzona de 340 el que suposa un increment de 113 habitatges, i alhora permet destinar habitatges en planta baixa i efectuar uns habitatges amb les superfícies útils actualment usals i adequades a la normativa de protecció.

En aquesta subzona la totalitat dels habitatges quedaria adscrita al règim d'habitatge protegit, preveient 168 habitatges amb una superfície útil inferior a 70 m² i la resta, 172, fins a 90 m² de superfície útil.

3. Subzona d'ordenació flexible, Clau 12A.3.

En aquesta subzona es proposa una variació en la densitat màxima d'habitatges establerta en l'aprovació inicial que passaria de 1 habitatge cada 150 m² de sostre en parcel·la a 1 habitatge cada 125 m² de sostre en parcel·la, resultant un total d'habitatges en la subzona de 105 el que suposa un increment de 18 habitatges, i alhora permet destinar habitatges en planta baixa distribuint uns habitatges amb les superfícies útils actualment usals i comercialitzables en el sector.

En aquesta subzona no es proposa l'habitatge resultant adscrit a cap règim de protecció oficial

4. Zona Urbana Residencial, Clau 3A

En aquesta zona, la de menor àmbit dins del subsector, es proposa un increment de 9 habitatges, que passa de un total de 13 habitatges a 22 habitatges, el que suposa que en el cas d'adopció de tipologia plurifamiliar entre mitgeres, destinant la planta baixa a garatge, suposa l'establiment d'habitatges d'una superfície mitjana de 110,87 m² de sostre.

Aquest increment de densitat permet opcionalment destinar el sostre en planta pis a vivendes en règim de protecció oficial.

5. Zona d'edificació aïllada, Clau 5.

En aquesta zona atès el seu caràcter específic no es proposa cap variació.

Conclusió

Atenent totes les variacions proposades en cada una de les zones i subzones del sector establertes en l'aprovació inicial del Pla Parcial, les modificacions proposades suposen una Modificació Puntual del Pla General en el Pla Parcial del sector SUR-4 "Secà de Sant Pere", consistent en un increment global de la densitat del sector, actualment establerta en 55 habitatges/Ha, a 73,10 habitatges/Ha, el que suposa un increment de 187 habitatges, dels quals 168 habitatges es preveuen adscrits a Habitatge de protecció oficial de superfície útil inferior al mòdul de 70 m², i per tant no requereixen cap cessió addicional de sòl destinat a sistemes d'espais lliures i equipaments.

La resta d'habitatges incrementats requereixen efectuar una reserva addicional de 10 m² de sòl per cada habitatge destinada a sistema d'espais lliures i/o equipaments.

Com sia que el nombre d'habitatges restants incrementats es de 19, l'increment de reserva serà de 190 m² de sòl, que en el cas d'aquest sector es destinarien a reserva d'equipaments atès el superàvit existent de sistema d'espais lliures.

Modificació

La modificació que es proposa afecta a l'art.195 de les Normes del Pla General, que regula la "Zona d'urbanització residencial tipus 1- Clau 12A", especialment el seu punt 3 "Determinacions de l'ordenació", apartat 3.3. corresponent als Estàndards Urbanístics, paràgraf b) corresponent a la densitat d'habitatges, que quedarà redactat de la següent manera:

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

.....
3. Determinacions de l'ordenació

.....
3.3. Estàndards Urbanístics:

.....
b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 55 hab/Ha. En el sector Sur.4 es permetrà un màxim de 74 habitatges per Hectàrea sempre que l'increment respecte a la densitat general de la zona es destini a habitatges en règim de protecció pública tal com determina l'art. 94.3.del Decret Legislatiu 1/2005 i s'efectuïn les reserves complementaries de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments que en ell s'estableixen.
.....

QUADRE COMPARATIU mod. Augment Densitat SUR.4

Superfície sector		103.620,29 m2			
		PGM		Modificació PGM	
Index d'edificabilitat bruta		0,85 m2.sost/m2.sòl		0,85 m2.sost/m2.sòl	
Sostre edificable		88.077,25 m2.sost.		88.077,25 m2.sost.	
Densitat habitatges		55 habit./Ha		73,10 habit./Ha	
Nombre màxim d'habitatges		570 habit.		757 habitat.	
		PGM		PPU(Ap.Inicial)	
Sistemes (aplicació s/art.189)				PPU+dens	
		PU	21.015,95 m2	21.015,95 m2	
		VJ	5.840,07 m2	5.840,07 m2	
Sistema d'Espais Lliures			26.856,02 m2	26.856,02 m2	26.856,02 m2
		EC	3.079,70 m2	3.079,70 m2	
Equip. Docents 10 m2 habitatge			5.700,00 m2	5.604,24 m2	
Equip.altres 4% Sup.sector			4.144,81 m2	4.352,62 m2	
Sistema d'Equipaments			12.924,51 m2	13.036,56 m2	13.226,56 m2
Sistema d'infraestructures tècniques			300,00 m2	300,00 m2	300,00 m2
Sistema Viari			23.376,05 m2	24.448,54 m2	24.258,54 m2
Sòl susceptible d'aprofitament privat				38.979,17 m2	38.979,17 m2
Subzona d'ordenació específica, Clau 12A.1				11.400,00 m2	11.400,00 m2
Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2				17.043,68 m2	17.043,68 m2
Subzona d'ordenació flexible, Clau 12A.3				6.935,79 m2	6.935,78 m2
Zona Urbana Residencial, clau 3A				988,20 m2	988,20 m2
Zona d'edificació aïllada, clau 5				2.611,50 m2	2.611,50 m2
Total superfície ordenada del Pla Parcial Urbanístic			103.620,29 m2	103.620,29 m2	
Sostre edificable					
Subzona d'ordenació específica, Clau 12A.1			36.400,00 m2	36.400,00 m2	
Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2			34.087,36 m2	34.087,36 m2	
Subzona d'ordenació flexible, Clau 12A.3			13.178,00 m2	13.178,00 m2	
Zona Urbana Residencial, clau 3A			3.427,39 m2	3.427,39 m2	
Zona d'edificació aïllada, clau 5			984,50 m2	984,50 m2	
Total sostre edificable màxim del Pla Parcial Urbanístic			88.077,25 m2	88.077,25 m2	
Habitatges					
Subzona d'ordenació específica, Clau 12A.1			240 habit.	288 habit.	
Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2			227 habit.	340 habit.	
Subzona d'ordenació flexible, Clau 12A.3			88 habit.	105 habit.	
Zona Urbana Residencial, clau 3A			13 habit.	22 habit.	
Zona d'edificació aïllada, clau 5			2 habit.	2 habit.	
Nombre màxim d'habitatges del Pla Parcial Urbanístic			570 habit.	757 habit.	

Memòria social.-

L'objectiu social de la modificació es l'increment del nombre d'habitatges en el sector sense incrementar la superfície de sostre edificable, el que permet una superfície útil per habitatge més ajustada als paràmetres de l'habitatge de protecció pública, i més assequible als sectors amb dificultats per accedir a l'habitatge.

La modificació a l'ensem proposa que tot l'habitatge que s'incrementa es destini a habitatge amb algun règim de protecció pública establint un alt percentatge d'habitatges amb superfície inferior al mòdul de 70 m², el que permetrà fixar població jove en el barri i alhora un producte que permeti la permanència de la gent gran.

La reserva d'habitatges en règim de protecció pública que correspondria al sector SUR4, d'acord amb la densitat establerta en el Pla General, s'efectua en funció del total de sostre residencial i del total d'habitatges del sector:

Superfície sector	103.620,29 m2. sòl
Index d'edificabilitat bruta	0,85 m2.sost/m2.sòl
Sostre edificable	88.077,25 m2.sost.
Densitat habitatges	55 habit./Ha
Nombre màxim d'habitatges	570habit.

En base amb aquestes dades resulta necessari efectuar la següent reserva:

20% d'habitatge de protecció pública	17.615,45 m2 sostre	114 habitat.
10% d'habitatge assequible	<u>8.807,72 m2 sostre</u>	<u>57 habitat.</u>
TOTAL	26.423,17 m2 sostre	171 habitat.

D'acord amb la modificació que es proposa, que incrementa la densitat les dades generals del sector son les següents:

Superfície sector	103.620,29 m2. sòl
Index d'edificabilitat bruta	0,85 m2.sost/m2.sòl
Sostre edificable	88.077,25 m2.sost.
Densitat habitatges	73,10 habit./Ha
Nombre màxim d'habitatges	757 habit.

L'increment d'habitatges també suposa un increment del habitatges en regim de protecció pública, ja que la reserva que el Pla Parcial proposa d'acord amb la modificació objecte d'aquest expedient es la següent, al condicionar l'increment de la densitat a destinar els nous habitatges al règim de protecció pública:

Habitatge de protecció pública	27.146,50 m2 sostre	271 habitat.	30,82%
Habitatge assequible	<u>9.380,05 m2 sostre</u>	<u>91 habitat.</u>	<u>10,65%</u>
TOTAL	36.526,55 m2 sostre	362 habitat.	41,47%

La modificació, per tant, suposa un increment de 187 habitatges en el còmput total del sector, que d'acord amb la proposta de modificació han d'adscriure's al règim de protecció pública. Aquest increment concretat en la proposta d'ordenació del Pla Parcial suposa un increment de 191 habitatges de protecció, i un total de 36.526,56 m² de sostre (41,47% del sostre del sector) destinat a habitatges en règim de protecció.

Bases legals - Tramitació.-

La modificació ve regulada en l'article 94 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, 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 formació.

La modificació de la densitat vé emparada en el apartat 3er. del mateix article que contempla la possibilitat d'augmentar la densitat de l'ús residencial sense incrementar l'edificabilitat efectuant 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.

Lleida, juny de 2006
L'ARQUITECTA

Montserrat Giné Macià