
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA PER A L'ESTABLIMENT D'UNA
DENSITAT ADDICIONAL PER L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA EN LES
PARCEL·LES DESTINADES A L'HABITATGE PLURIFAMILIAR EN L'ÀMBIT DEL SECTOR
SUR 42**

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Gener de 2008
Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta del Servei d'Urbanisme

CONTINGUT

Els documents que integren la modificació puntual per l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de protecció pública en les parcel·les destinades a l'habitatge plurifamiliar en l'àmbit del sector SUR42, tenen el contingut següent:

1. MEMÒRIA

- 1.1 Antecedents i marc legal aplicable
- 1.2 Planejament general vigent
- 1.3 Situació i àmbit
- 1.4 Estructura de la propietat
- 1.5 Objectius de la modificació
- 1.6 Descripció de la proposta
- 1.7 Justificació de la proposta
- 1.8 Estudi econòmic
- 1.9 Informe ambiental
- 1.10 Memòria Social
- 1.11 Informe de sostenibilitat econòmica
- 1.12 Resum executiu

2. QUADRES DE DADES

- 2.1 Quadre de dades vigent
- 2.2 Quadre de dades modificat

3. NORMATIVA

- 3.1 Art. 7 del Pla Parcial SUR42 i art. 197 del PGL
- 3.2 Art. 7 modificat del Pla Parcial SUR42 i art. 197 modificat del PGL

4. PLÀNOLS

- 4.1 Plànol d'ordenació vigent
- 4.2 Plànol d'ordenació modificat

1. MEMÒRIA

1.1 Antecedents i marc legal aplicable

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós per Resolució de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

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 al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

El Pla general delimita el sector SUR42, classificat de sòl urbanitzable, el qual ha estat ordenat mitjançant el corresponent Pla parcial, aprovat definitivament en data 07/07/04 i publicat al DOGC número 4227, de data 28/09/04.

El sector s'ha desenvolupat pel sistema de compensació.

Actualment la urbanització es troba en fase d'execució.

El Projecte de reparcel·lació del Pla parcial SUR42, de Lleida, va ser aprovat definitivament per acord de Junta de Govern, en data 19/04/05, i publicat als efectes d'executivitat al BOP número 65, de data 14/05/05.

En aquest sentit cal considerar, doncs, que es tracta d'una modificació que afecta uns terrenys que, per la transformació urbanística realitzada, ja es troben en situació jurídica de sòl urbà i, per tant, no correspon la variació dels paràmetres generals que regulen el sector, sinó que correspon referir la modificació a la ordenació detallada establerta en el document del Pla parcial.

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, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i el Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Les modificacions del planejament general venen regulades per 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.

Per major seguretat jurídica la modificació de les determinacions urbanístiques, aplicables a unes il·les concretes, es tramita com una modificació puntual del Pla general municipal i no com una modificació del Pla parcial, atès que "de facto" resulta alterat el paràmetre de la densitat global establert pel planejament general en la regulació del sector, en una situació en que ja s'ha produït el desenvolupament urbanístic de l'àmbit i, per tant, resulta innecessari tramitar el planejament derivat.

1.2 Planejament vigent

El Planejament vigent és el Pla general municipal de Lleida i el Pla Parcial del SUR42, aprovat d'acord amb el contingut de l'article 197 del PGM, i les determinacions dels plànols d'ordenació.

1.3 Àmbit i abast de la modificació

La modificació puntual afecta a la densitat de parcel·les que van de la 1 a la 11 de Pla parcial SUR42 i a la distribució d'usos de les parcel·les 1, 10 i 11.

Consegüentment, la modificació afecta al quadre de característiques del sòl privat, al quadre de parcel·les del sòl privat i l'article 7 de les normes urbanístiques d'aquest pla parcial.

1.4 Estructura de la propietat

La estructura de la propietat s'ha obtingut de la reparcel·lació aprovada definitivament

PARCEL·LA	PROPIETARI
1	Cerbat
2	Quaranta Dosur S.L.
3	Cerbat
4	Promotora Catalunya Mediterranea S.A.
5	Cerbat
6	Cerbat
7	Rovira Roure Park S.L.
8	Cerbat
9	Cerbat
10	Ajuntament
11	Immobilària Blanch Associats S.L.

Als efectes d'allò establert a l'art 11 del D.L. 1/2007 de 16 d'Octubre es considera innecessari la consignació dels canvis de propietat produïts en els darrers 5 anys al no generar la modificació puntual increments d'aprofitament urbanístic, tal com es justifica en l'estudi econòmic contingut en aquest document.

1.5 Objectius de la modificació

La modificació de Pla general de Lleida té l'objectiu de fer possible la construcció d'habitatges de protecció pública en un sector de sòl urbanitzable residencial de gran superfície, en el que, pel fet d'haver estat tramitat amb anterioritat a la implantació de la reserva legal per habitatge protegit i respondre a un model urbanístic de baixa densitat, és pràcticament inviable la implantació d'habitatges amb un cost moderat.

1.6 Descripció de la proposta

La proposta de la modificació consisteix en els aspectes següents:

- Mantenir l'edificabilitat establerta pel Pla general en el sector SUR 42 de Magraners i en el Pla parcial aprovat definitivament i vigent, de 220.212,20 m2 de sostre.
- Augmentar la densitat de les parcel·les que van de la 1 a la 11, en 330 habitatges més, tots ells destinats a habitatges de protecció pública en les seves diferents modalitats. La modificació comporta l'increment del nombre d'habitatges que hi havia en el sector urbanitzable original, de 1.101 habitatges,

fins a un màxim de 1.431 habitatges, el que representa un increment de la densitat bruta del sector de 20 a 26 hab./Ha.

- Modificar la distribució d'usos a les parcel·les 1, 10 i 11 del sector SUR42, mitjançant la modificació del quadre 3.3 i 3.4 de la memòria del Pla parcial vigent, de manera que part de la edificabilitat corresponent al sostre no residencial assignat a aquestes parcel·les es pugui destinar a l'habitatge protegit. Així resulta que el sostre no residencial assignat a les parcel·les 1, 10 i 11 en el pla parcial vigent es de 8.633,30 m², mentre que en la modificació es de 2.600 m²
- Determinar el nombre d'habitatges de protecció pública que correspon a les diferents parcel·les d'ús residencial plurifamiliar definides en el pla parcial, de manera que es configuri una densitat neta alternativa, opcional i addicional, a la vigent, amb l'assignació de la quantitat d'habitatges i de la superfície de sostre edificable corresponent a cada tipus de protecció pública dels previstos en la normativa vigent, mitjançant l'establiment d'un nou quadre addicional al 3.3 de la memòria del Pla parcial vigent.
- Modificar l'art. 7 de les normes urbanístiques del pla parcial vigent per a que sigui coherent amb les densitats assignades a les respectives parcel·les objecte de modificació.
- Modificar l'art 197 de les normes urbanístiques del PGL, en el sentit d'establir en els paràmetres urbanístics de la Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C una densitat addicional de 6 hab./Ha. Amb destinació exclusiva pels habitatges de protecció pública en les seves diverses modalitats.

1.7 Justificació de la proposta

La proposta està justificada respecte de l'interès públic perquè possibilita l'obtenció d'habitatge protegit, tant de promoció pública com de promoció privada, en un sector que no té establerta cap reserva d'aquest tipus d'habitatge.

Igualment la proposta de modificació compleix amb les condicions de l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el qual s'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.

Atès que amb l'aplicació de la densitat proposada les parcel·les plurifamiliars poden assolir un total de 985 habitatges, i un sostre residencial de 85.616,85 m², dels quals corresponen 330 habitatges i 28.685,59 m² de sostre als diferents tipus d'habitatge protegit, la superfície mitjana per habitatge amb aquesta destinació es de 86,92 m² i conseqüentment no es d'aplicació una reserva addicional per sistemes a l'article 94.3 del DL 1/2005.

1.8 Estudi econòmic

Pel que fa al major nombre d'habitatges que permet la modificació 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.

El Pla de l'Habitatge 2002-2005 (BOE 16/04/04), actualitza el mòdul de venda dels 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, una vegada homogeneïtzat al sostre construït, és de 1.340 €/m² de sostre per a l'habitatge protegit de règim general i 1.419 €/m² per al concertat.

Si considerem un preu de construcció de 720 € m² construït, i aplicant el criteri de la valoració cadastral per a l'obtenció del valor residual, resulta un valor de repercussió del sòl en relació al m² edificat de 237,14 €/m². pel règim general i 293,94 €/m² pel concertat.

En tot cas aquests valors son inferiors als 316 €/m² de repercussió que es va establir en el projecte de reparcel·lació del sector SUR42.

Tenint en compte aquestes xifres, el valor resultant de l'aplicació de les densitats alternatives no suposen incrementen de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les objecte de modificació.

De tot l'exposat anteriorment, se'n desprèn que l'augment de densitat en el sector, destinat a habitatges de protecció pública, no genera plusvàlues addicionals i, per tant, es innecessari alterar la reparcel·lació aprovada i vigent.

1.9 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, considerant l'abast i contingut de la modificació, les determinacions que ara es proposen no impliquen cap tipus d'afectació ambiental negativa sobre el medi en el qual s'actua.

1.10 Memòria social

1.9.1 El marc actual de l'habitatge

1.9.1.a Nivell general

En els darrers temps, l'escalada incontrolada de preus ha repercutit en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies per accedir a l'habitatge. Col·lectius socials específics com els joves o la gent gran tenen dificultats per tirar endavant els seus projectes de vida per no tenir assegurat el gaudi d'un habitatge digne i adequat. Proporcions cada cop majors de famílies es veuen expulsades del mercat de l'habitatge i tenen dificultats per satisfer les necessitats de residència.

L'habitatge s'enfila en enquestes i baròmetres municipals arribant a ocupar en molts casos la primera posició en la llista de preocupacions ciutadanes. La pressió social s'ha anat traslladant

a l'esfera dels poders públics. Durant els darrers anys els diferents nivells d'administració han impulsat nova normativa de regulació del sòl i l'habitatge. En el context català, des de principis del 2002 disposem d'una nova legislació de referència bàsica, la Llei d'urbanisme, que va introduir noves determinacions importants en matèria d'habitatge a partir de la seva modificació posterior, la Llei 10/2004, i es treballa sobre una nova legislació específica en matèria d'habitatge.

El debat polític, articulat al voltant de les darreres eleccions locals i autonòmiques, recollia bona part d'aquesta problemàtica. Diverses propostes s'expressaven en proposicions de llei, plans de finançament i programes electorals. Avui es treballa en un escenari de canvi on les qüestions d'habitatge són objecte d'especial atenció amb nous marcs reguladors, institucions, instruments, plans financers i formes gestió, dels que el Pacte Nacional per l'Habitatge (2007-2016) i l'aprovació prevista properament de la Llei per al Dret a l'Habitatge, en són els millors exemples.

1.9.1.b Nivell local

La Paeria, va assumir com un compromís polític de l'equip de govern anterior, prèvia decisió i impuls, el desenvolupament i execució d'una política d'habitatge protegit, tota vegada que degut a l'escalada dels preus, amb una repercussió en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies, com passa a nivell general, a la ciutat, col·lectius específics com els joves o la gent gran, tenen dificultats per assolir un habitatge digne.

Aquesta voluntat política, va quedar recollida en el Programa d'Actuació Municipal (PAM), aprovat per l'anterior equip de govern, com la primera de les vint propostes transversals als grans temes de ciutat com a política de sòl i habitatge, concretant-se en una oferta de sòl públic, a la Generalitat, promotors institucionals, com Caixes d'Estalvis i sindicats i als promotors privats, perquè a través de convenis i/o concursos es pogués edificar 300 habitatges protegits destinats a lloguer en el marc d'una reserva de sòl per construir 800 habitatges HPP.

Tanmateix i en el Ple de data 24 de setembre de 2004, van quedar aprovats definitivament els estatuts de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), com l'instrument per dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.

Fruit del treball desenvolupat des de l'OLH en col·laboració amb l'àrea d'urbanisme han estat signats durant aquest període diversos convenis dirigits a iniciar el compliment del mandat del Programa d'Actuació Municipal.

L'actual equip de govern, continuant en el procés iniciat en l'anterior mandat, estableix un compromís per promoure el Pacte Lleidatà per a l'Habitatge, per destinar grans reserves de sòl públic a la construcció d'habitatge protegit i assequible per a tothom, implicant tots els sectors de la ciutat.

PROGRAMA LOCAL D'HABITATGE

QUADRE RESUM SÒL PÚBLIC DEDICAT A PROMOURE HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA (Estat a Maig 2007)

PARCEL·LES	H.P.O. i H.P.C.	EN	VENDA o LLOGUER	ESTAT	ENTREGA
SÒL URBÀ					
UA 71 (Magraners)	Paeria	98	Venda (Règim cooperatiu 48) lloguer 50	PA	2008-2009
Cavallers,	EMU	16	Lloguer joves	EE	2007

29		habitatges			
UA 3'C.Històric	B.Arnó	12 habitatges	Venda HPO	EE	2008
UA 29 Mariola	INCASOL	59 habitatges	Venda HPO	AI	2008
SUCHS	EMU	8 habitatges	Venda HPO	EE	2007
Balàfia	INCASOL	70 habitatges	Lloguer H.P.O. (25 anys)	EE	2007
UA 22 Balàfia	Paeria	50 habitatges	Venda-concurs HPO 2006	AI	2008
SÒL URBANITZABLE					
SUR-6					
Parcel·la 17	Paeria	22 habitatges	Concursos HPO règim gene venda 2004	AI	2008
Parcel·la 28	Paeria	21 habitatges	Concursos HPO règim general venda 2004	AI	2008
Parcel·la 29	Paeria	51 habitatges	Concursos HPO règim general venda 2004	PI	2008-2009
SUR-13-Pardinyes					
Parcel·la 11	Paeria	30 habitatges	Venda –Cooperativa CCOO	AI	2008
Parcel·la 30-31	Paeria	44 habitatges	Lloguer Caixa de Catalunya (Conveni)	EE	2008
Parcel·la 16	Paeria	5 habitatges	Concursos HPO règim general venda (2004)		
Parcel·la 21	Paeria	18 habitatges	Concursos HPO règim general venda cooperatiu (2004)	EE	2007
Parcel·la 12	INCASOL	30 habitatges	Venda	AE	2006
Parcel·la 13	INCASOL	30 habitatges	Venda	AE	2006
Parcel·la 28	INCASOL	22 habitatges	Lloguer	EE	2007-2008
Parcel·la 29	INCASOL	22 habitatges	Lloguer	EE	2007-2008
SUR 5					
Parcel·la L 3	Paeria	117 habitatges	Venda concurs HPO 2006	PA	2008-2009
Parcel·la L 2	Paeria	117 habitatges	Lloguer joves(Caixa Catalunya Conveni)	PA	2008-2009
Parcel·la L 1	Paeria	84 habitatges	Venda (Règim Cooperatiu)	PA	2008-2009
Parcel·la L 4	Paeria	84 habitatges	Venda concurs HPO - 2006	PA	2008-2009
TOTAL		960 habitatges			

RÈGIM LLOGUER : 446 HABITATGES

RÈGIM VENDA O PROPIETAT: 564 HABITATGES

NOTA.- Abreviatures

A.- Acabades

EE.- En Execució

Al.- Adjudicades per iniciar

PI.- Pendent d'Inici

PA.- Pendent d'Adjudicació

AE.- Acabades i Entregades

L'actual equip de govern, continuant en el procés iniciat en l'anterior mandat, estableix un compromís per promoure el Pacte Lleidatà per a l'Habitatge, per destinar grans reserves de sòl públic a la construcció d'habitatge protegit i assequible per a tothom, implicant tots els sectors de la ciutat.

En la concreció d'aquestes directrius estratègiques, aquesta modificació del Pla general municipal de Lleida suposa l'augment de 330 nous habitatges de protecció pública, en un sector de desenvolupament residencial de nova creació, on d'altra manera serien inexistents.

1.9.2 Anàlisi de paràmetres relatius a les necessitats d'habitatge.

Des del mes de maig del 2004, l'Oficina Local d'Habitatge, ha obert un registre local, on s'inscriuen els ciutadans que desitgen obtenir un habitatge de protecció pública, en algun dels seus règims, i que compleixen les condicions que el marc legislatiu fixa, per accedir a algun d'ells.

Tanmateix amb data 30 de març de 2007, es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament el Reglament pel qual es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial del municipi de Lleida.

Una explotació a juny de 2007, de la base de dades dels inscrits (1.535), feta des de l'aprovació del Registre, que comportava actualitzar les fitxes de demanda, ens mostra que del conjunt de les dades durant el període (gener - juny 2007) se'n desprenen, entre altres, les següents conclusions:

- A l'existència una forta demanda, continuada des del novembre de 2004, data en que l'activitat de l'OLH s'estructura completament, de 125 sol·licituds mensuals de mitjana, s'ha passat en el moment de la renovació fruit de l'aprovació del Registre Local a gener 2007, a una modulació, fruit de les baixes per adjudicacions i per la no renovació.
- Les consultes d'informació (presencials, telefòniques, internet, etc.) durant el període han estat de 6.250.
- Entre el 64-65% dels sol·licitants estan compresos entre els 15-34 anys.
- La demanda de població estrangera representa al 23% dels demandants.
- La grandària de la unitat familiar és preferentment petita, de 1 o 2 membres, representen el 62% de la demanda.
- El principal problema dels sol·licitants, no és el règim de l'habitatge, sinó poder-hi accedir (40,67%).
- La relació en quant al règim de tinença es situaria en uns paràmetres entre els 58% de compra o propietat i 42% el lloguer.
- La dimensió dels habitatges s'establiria entre els 45-60 m2 útils, majoritàriament en els habitatges de lloguer, i entre 70-90 m2. en els habitatges de compra o propietat.

1.11 Informe de sostenibilitat econòmica

La modificació puntual que ara es tramita no contempla una variació de les condicions d'urbanització o un increment dels espais públics previstos en el Pla Parcial del SUR 42, per la qual cosa no s'ha de produir un cost de manteniment superior al derivat del Pla Parcial i del projecte d'urbanització aprovat i en execució. Conseqüentment no

seria necessari realitzar un estudi suplementari per a justificar la sostenibilitat econòmica. Per contra l'augment moderat del nombre d'habitatges en les parcel·les plurifamiliars pot aportar un increment d'aportacions econòmiques a l'ajuntament que ajudi a equilibrar la balança entre taxes municipals i costos de manteniment econòmic.

1.12 Resum executiu

La poca complexitat del document que ara es tramita i el objecte limitat de la modificació fan innecessari la aportació d'un document més resumit , per la qual cosa s'ha de considerar com a document executiu la pròpia memòria de la modificació.

Lleida, gener de 2008

Laura Fortuny i Farrús
Arquitecta del Servei d'Urbanisme

2. QUADRE DE DADES

2.1 QUADRE DE DADES VIGENT

Quadre 3.3 de característiques del sòl privat

NUM. ILLA	NUM. PARCEL·LA	SUPERFICIE PARCEL·LA	NOMBRE DE PLANTES		OCUPACIO MAXIMA	SOSTRE NO RESIDENCIAL	SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE TOTAL	NUM. HABIT.	SUPERF. HABIT.
1	1	3.622,40	PB +	3 PP	2.897,90	2.897,90	5.443,55	8.341,45	45	121,0
	2	5.495,80	PB +	3 PP	2.258,40	0,00	7.500,00	7.500,00	62	121,0
	3	5.495,80	PB +	3 PP	2.258,40	0,00	7.500,00	7.500,00	62	121,0
	4	5.495,80	PB +	3 PP	2.258,40	0,00	7.500,00	7.500,00	62	121,0
	5	5.819,90	PB +	3 PP	2.258,40	0,00	7.500,00	7.500,00	62	121,0
2	6	7.502,80	PB +	3 PP	2.230,00	0,00	8.315,00	8.315,00	68	122,3
	7	7.325,50	PB +	3 PP	2.230,00	0,00	8.315,00	8.315,00	68	122,3
	8	7.492,30	PB +	3 PP	2.230,00	0,00	8.315,00	8.315,00	68	122,3
	9	7.816,70	PB +	3 PP	2.230,00	0,00	8.315,00	8.315,00	68	122,3
	10	3.899,85	PB +	3 PP	2.938,12	2.938,10	5.440,00	8.378,10	45	120,9
	11	3.939,55	PB +	3 PP	2.797,30	2.797,30	5.440,00	8.237,30	45	120,9
	12	4.931,35	PB +	3 PP	1.360,00	0,00	0,00	0,00	0	
	110	10.096,80	PB +	6 PP	5.048,40	0,00	0,00	0,00	0	
	111	11.954,50	PB +	3 PP	5.977,25	0,00	0,00	0,00	0	
	112	5.488,80	PB +	6 PP	2.744,40	0,00	0,00	0,00	0	
TOTAL		96.377,85			41.716,97	32.798,65	79.583,55	112.382,20	655	

NUM. ILLA	NUM. PARCEL·LA	SUPERFICIE PARCEL·LA	TIPOLOGIA HABITATGES	SOSTRE RESIDENCIAL	NUM. HABITATGES	SUPERFICIE HABITATGES
ILLA 3	15, 22	200 m2	UNIFAMILIAR EN FILERA	14.040,0	78	180
	13-14, 16-21, 23-24	600 m2	UNIFAMILIAR AILLADA	31.350,0	114	275
ILLA 4	25,-31	600 m2	UNIFAMILIAR EN FILERA	0,0	0	180
			UNIFAMILIAR AILLADA	27.225,0	99	275
ILLA 5	32	200 m2	UNIFAMILIAR EN FILERA	14.040,0	78	180
			UNIFAMILIAR AILLADA	0,0	0	275
ILLA 6	33-57	600 m2	UNIFAMILIAR EN FILERA	0,0	0	180
			UNIFAMILIAR AILLADA	6.875,0	25	275
ILLA 7	58-83	600 m2	UNIFAMILIAR EN FILERA	0,0	0	180
			UNIFAMILIAR AILLADA	7.150,0	26	275
ILLA 8	84-109	600 m2	UNIFAMILIAR EN FILERA	0,0	0	180
			UNIFAMILIAR AILLADA	7.150,0	26	275
			TOTAL HABIT. EN FILERA	28.080,0	156	
			TOTAL UNIF. AILLADA	79.750,0	290	
			TOTAL	107.830,0	446	

Quadre 3.4 de parcel·lació del sòl privat.

ILLA	PARC.	SUPERF.	Nº HAB.	M2 S.
1	1	3.622,40	45	8.341,4
	2	5.495,80	62	7.500,0
	3	5.495,80	62	7.500,0
	4	5.495,80	62	7.500,0
	5	-20.109,80	62	7.500,0
2	6	7.502,80	68	8.315,0
	7	7.325,50	68	8.315,0
	8	7.492,30	68	8.315,0
	9	7.816,70	68	8.315,0
	10	3.899,85	45	8.378,1
	11	3.939,55	45	8.237,3
	12	4.931,35	0	3.669,9
3	13	5.504,00	9	2.475,0
	14	8.428,20	14	3.850,0
	15	8.442,45	32	5.760,0
	16	8.426,25	14	3.850,0
	17	8.405,50	14	3.850,0
	18	3.405,20	5	1.375,0
	19	3.683,40	6	1.650,0
	20	8.139,40	13	3.575,0
	21	10.362,45	17	4.675,0
	22	12.301,15	46	8.280,0
	23	9.269,20	14	3.850,0
	24	5.328,00	8	2.200,0
4	25	7.327,20	12	3.300,0
	26	7.926,30	13	3.575,0
	27	8.663,20	14	3.850,0
	28	19.206,00	32	8.800,0
	29	6.291,50	10	2.750,0
	30	6.045,00	10	2.750,0
	31	4.959,15	8	2.200,0
5	32	25.792,80	78	14.040,0
6	33	600,07	1	275,0
	34	600,16	1	275,0
	35	600,18	1	275,0
	36	600,13	1	275,0
	37	600,20	1	275,0
	38	600,01	1	275,0
	39	600,01	1	275,0
	40	600,01	1	275,0
	41	600,01	1	275,0
	42	600,01	1	275,0
	43	600,01	1	275,0
	44	600,05	1	275,0
	45	600,35	1	275,0
	46	600,01	1	275,0
	47	600,01	1	275,0
	48	600,01	1	275,0
	49	600,01	1	275,0
	50	600,01	1	275,0
	51	600,01	1	275,0
	52	600,01	1	275,0
	53	600,01	1	275,0
	54	600,01	1	275,0
	55	600,10	1	275,0
	56	600,01	1	275,0
	57	600,15	1	275,0

7	58	600,03	1	275,0
	59	600,00	1	275,0
	60	600,03	1	275,0
	61	600,01	1	275,0
	62	600,01	1	275,0
	63	600,11	1	275,0
	64	600,05	1	275,0
	65	600,06	1	275,0
	66	600,02	1	275,0
	67	600,20	1	275,0
	68	600,02	1	275,0
	69	600,20	1	275,0
	70	600,01	1	275,0
	71	600,28	1	275,0
	72	600,20	1	275,0
	73	600,31	1	275,0
	74	600,01	1	275,0
	75	600,01	1	275,0
	76	600,01	1	275,0
	77	600,03	1	275,0
	78	600,01	1	275,0
	79	600,01	1	275,0
	80	600,01	1	275,0
	81	600,01	1	275,0
	82	600,01	1	275,0
	83	600,05	1	275,0
8	84	655,50	1	275,0
	85	600,03	1	275,0
	86	600,05	1	275,0
	87	600,05	1	275,0
	88	600,05	1	275,0
	89	600,05	1	275,0
	90	600,05	1	275,0
	91	600,05	1	275,0
	92	600,05	1	275,0
	93	600,05	1	275,0
	94	600,05	1	275,0
	95	600,05	1	275,0
	96	615,65	1	275,0
	97	706,22	1	275,0
	98	600,05	1	275,0
	99	600,05	1	275,0
	100	600,05	1	275,0
	101	600,05	1	275,0
	102	600,05	1	275,0
	103	600,05	1	275,0
	104	600,05	1	275,0
	105	600,05	1	275,0
	106	600,15	1	275,0
	107	600,05	1	275,0
	108	600,05	1	275,0
	109	659,00	1	275,0
9	110	10.096,80	0	7.514,1
10	111	11.954,50	0	8.896,6
11	112	5.488,80	0	4.084,8
TOTAL		320.725,00	1.101,00	220.212,2

2.2 QUADRES DE DADES MODIFICATS

3.3 QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PRIVAT(Per les parcel·les unifamiliars es manté vigent el quadre del pla parcial)										
NUM. ILLA	NUM. PARCEL·LA	NOMBRE DE PLANTES	SUP. PARCEL·LA	OCUPACIÓ MÀXIMA	SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE NO RESIDENCIAL	SOSTRE TOTAL	HAB. LLIURE	DENSITAT OPCIONAL HAB.	TOTAL HAB. SUP/HAB
1	1	PB+3PP	3.622,40	2.897,90	7.441,45	900,00	8.341,45	45,00	41,00	86,00
	2	PB+3PP	5.495,80	2.258,40	7.500,00		7.500,00	62,00	24,00	86,00
	3	PB+3PP	5.495,80	2.258,40	7.500,00		7.500,00	62,00	24,00	86,00
	4	PB+3PP	5.495,80	2.258,40	7.500,00		7.500,00	62,00	24,00	86,00
	5	PB+3PP	5.819,90	2.258,40	7.500,00		7.500,00	62,00	24,00	86,00
2	6	PB+3PP	7.502,80	2.230,00	8.315,00		8.315,00	68,00	28,00	96,00
	7	PB+3PP	7.325,50	2.230,00	8.315,00		8.315,00	68,00	28,00	96,00
	8	PB+3PP	7.492,30	2.230,00	8.315,00		8.315,00	68,00	28,00	96,00
	9	PB+3PP	7.816,70	2.230,00	8.315,00		8.315,00	68,00	28,00	96,00
	10	PB+3PP	3.899,85	2.938,12	7.578,10	800,00	8.378,10	45,00	42,00	87,10
9	11	PB+3PP	3.939,55	2.797,30	7.337,30	900,00	8.237,30	45,00	39,00	84,00
	12	PB+3PP	4.931,35	1.360,00		3.669,93	3.669,93			
	110	PB+6PP	10.096,80	5.048,40		7.514,07	7.514,07			
	111	PB+3PP	11.954,50	5.977,25		8.896,58	8.896,58			
	112	PB+6PP	5.488,80	2.744,40		4.084,78	4.084,78			
TOTAL			96.377,85	41.716,97	85.616,85	26.765,36	112.382,21	655,00	330,00	985,00

QUADRE 3.3 ADDICIONAL. DETALL DE LES DENSITATS I DISTRIBUCIÓ DE SOSTRE DE L'HABITATGE PROTEGIT EN LES PARCEL·LES PLURIFAMILIARS											
NUM. ILLA	NUM. PARCEL·LA	SOSTRE RESIDENCIAL	TOTAL HAB. SUP/HAB	HAB. LLUIRE	sostre hab. lliure	PROTEGIT regim general	sostre prot. regim general	PROTEGIT regim concertat	sostre prot. regim concertat	PROTEGIT regim català	sostre prot. regim català
1	1	7.441,45	86,00	86,53	45,00	3.893,78	21,00	1.817,10	11,00	951,81	778,76
	2	7.500,00	86,00	87,21	62,00	5.406,98	12,00	1.046,51	6,00	523,26	523,26
	3	7.500,00	86,00	87,21	62,00	5.406,98	12,00	1.046,51	6,00	523,26	523,26
	4	7.500,00	86,00	87,21	62,00	5.406,98	12,00	1.046,51	6,00	523,26	523,26
	5	7.500,00	86,00	87,21	62,00	5.406,98	12,00	1.046,51	6,00	523,26	523,26
2	6	8.315,00	96,00	86,61	68,00	5.889,79	14,00	1.212,60	7,00	606,30	606,30
	7	8.315,00	96,00	86,61	68,00	5.889,79	14,00	1.212,60	7,00	606,30	606,30
	8	8.315,00	96,00	86,61	68,00	5.889,79	14,00	1.212,60	7,00	606,30	606,30
	9	8.315,00	96,00	86,61	68,00	5.889,79	14,00	1.212,60	7,00	606,30	606,30
	10	7.578,10	87,00	87,10	45,00	3.919,71	21,00	1.829,20	11,00	958,15	871,05
	11	7.337,30	84,00	87,35	45,00	3.930,70	20,00	1.746,98	10,00	873,49	786,14
	TOTAL	85.616,85	985,00		655,00	56.931,26	166,00	14.429,73	84,00	7.301,68	6.954,17

QUADRE 3.4 DE PARCEL·LACIÓ DE SOL PRIVAT

ILLA	PARC.	SUPERF.	Nº HAB.	M2 S.
1	1	3.622,40	86	8.341,4
	2	5.495,80	86	7.500,0
	3	5.495,80	86	7.500,0
	4	5.495,80	86	7.500,0
	5	-20.109,80	86	7.500,0
2	6	7.502,80	96	8.315,0
	7	7.325,50	96	8.315,0
	8	7.492,30	96	8.315,0
	9	7.816,70	96	8.315,0
	10	3.899,85	87	8.378,1
	11	3.939,55	84	8.237,3
	12	4.931,35	0	3.669,9
3	13	5.504,00	9	2.475,0
	14	8.428,20	14	3.850,0
	15	8.442,45	32	5.760,0
	16	8.426,25	14	3.850,0
	17	8.405,50	14	3.850,0
	18	3.405,20	5	1.375,0
	19	3.683,40	6	1.650,0
	20	8.139,40	13	3.575,0
	21	10.362,45	17	4.675,0
	22	12.301,15	46	8.280,0
	23	9.269,20	14	3.850,0
	24	5.328,00	8	2.200,0
4	25	7.327,20	12	3.300,0
	26	7.928,30	13	3.575,0
	27	8.663,20	14	3.850,0
	28	19.206,00	32	8.800,0
	29	6.291,50	10	2.750,0
	30	6.045,00	10	2.750,0
	31	4.959,15	8	2.200,0
5	32	25.792,80	78	14.040,0
6	33	600,07	1	275,0
	34	600,16	1	275,0
	35	600,18	1	275,0
	36	600,13	1	275,0
	37	600,20	1	275,0
	38	600,01	1	275,0
	39	600,01	1	275,0
	40	600,01	1	275,0
	41	600,01	1	275,0
	42	600,01	1	275,0
	43	600,01	1	275,0
	44	600,05	1	275,0
	45	600,35	1	275,0
	46	600,01	1	275,0
	47	600,01	1	275,0
	48	600,01	1	275,0
	49	600,01	1	275,0
	50	600,01	1	275,0
	51	600,01	1	275,0
	52	600,01	1	275,0
	53	600,01	1	275,0
	54	600,01	1	275,0
	55	600,10	1	275,0
	56	600,01	1	275,0
	57	600,15	1	275,0

7	58	600,03	1	275,0
	59	600,00	1	275,0
	60	600,03	1	275,0
	61	600,01	1	275,0
	62	600,01	1	275,0
	63	600,11	1	275,0
	64	600,05	1	275,0
	65	600,06	1	275,0
	66	600,02	1	275,0
	67	600,20	1	275,0
	68	600,02	1	275,0
	69	600,20	1	275,0
	70	600,01	1	275,0
	71	600,28	1	275,0
	72	600,20	1	275,0
	73	600,31	1	275,0
	74	600,01	1	275,0
	75	600,01	1	275,0
	76	600,01	1	275,0
	77	600,03	1	275,0
	78	600,01	1	275,0
	79	600,01	1	275,0
	80	600,01	1	275,0
	81	600,01	1	275,0
	82	600,01	1	275,0
	83	600,05	1	275,0
8	84	655,50	1	275,0
	85	600,03	1	275,0
	86	600,05	1	275,0
	87	600,05	1	275,0
	88	600,05	1	275,0
	89	600,05	1	275,0
	90	600,05	1	275,0
	91	600,05	1	275,0
	92	600,05	1	275,0
	93	600,05	1	275,0
	94	600,05	1	275,0
	95	600,05	1	275,0
	96	615,65	1	275,0
	97	706,22	1	275,0
	98	600,05	1	275,0
	99	600,05	1	275,0
	100	600,05	1	275,0
	101	600,05	1	275,0
	102	600,05	1	275,0
	103	600,05	1	275,0
	104	600,05	1	275,0
	105	600,05	1	275,0
	106	600,15	1	275,0
	107	600,05	1	275,0
	108	600,05	1	275,0
	109	659,00	1	275,0
9	110	10.096,80	0	7.514,1
10	111	11.954,50	0	8.896,6
11	112	5.488,80	0	4.084,8
TOTAL		320.725,00	1431	220.212,2

3.1 ART 7 DE LA NORMATIVA DEL PLA PARCIAL SUR 42 I ART. 197 DE LA NORMATIVA DEL PGL

Art. 7. Densitat

La densitat màxima establerta pel Pla no podrà, en cap cas, augmentar-se.

Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar en totes les seves modalitats amb compatibilitat de l'edificació oberta plurifamiliar.

2. Objectius generals

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat 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 aplicable a la totalitat del sector 0,40 m²/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 20 hab./Ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

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

2. Sistemes locals.

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector

-Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge

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

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

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva 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. Serà compatible l'edificació en filera i l'edificació oberta plurifamiliar amb les següents limitacions: 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.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Es fixa el següent quadre de parcel·la mínima segons tipus d'ordenació: per Habitatge unifamiliar aïllat una parcel·la mínima de 600 m²; per habitatge en filera una parcel·la mínima de 200 m²; i per edificació oberta plurifamiliar una parcel·la mínima de 800 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima es fixa segons el següent quadre: tipus d'edificació i tipologia, habitatge unifamiliar aïllat, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; habitatge en filera, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; edificació oberta plurifamiliar, nombre de plantes PB + 3 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les 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).

3.2 ART.7 MODIFICAT DE LA NORMATIVA DEL PLA PARCIAL SUR 42 I ART.197 MODIFICAT DE LA NORMATIVA DEL PGL

Art. 7. Densitat

La densitat neta aplicable a cada parcel·la és la establerta als quadres 3.3 i 3.3 Addicional de la memòria d'aquest Pla Parcial.

Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar en totes les seves modalitats amb compatibilitat de l'edificació oberta plurifamiliar.

2. Objectius generals

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat 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 aplicable a la totalitat del sector 0,40 m²/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 20 hab/Ha. ***En l'àmbit del sector sur42 s'estableix una densitat addicional de 6 hab/Ha que s'ha de destinar exclusivament a l'habitatge de protecció pública.***

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

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

2. Sistemes locals.

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector

-Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge

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

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

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva 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. Serà compatible l'edificació en filera i l'edificació oberta plurifamiliar amb les següents limitacions: 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.

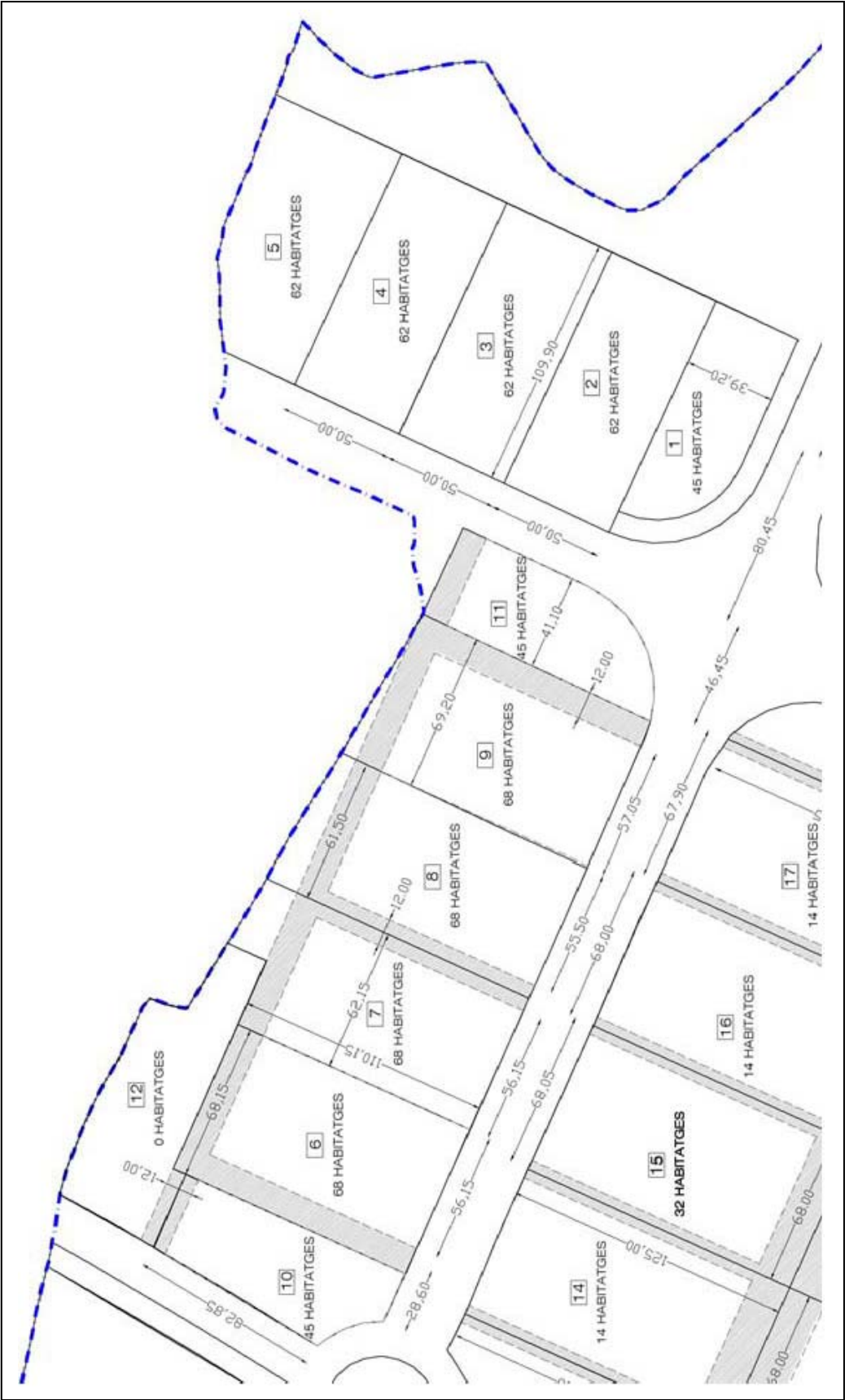
4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Es fixa el següent quadre de parcel·la mínima segons tipus d'ordenació: per Habitatge unifamiliar aïllat una parcel·la mínima de 600 m²; per habitatge en filera una parcel·la mínima de 200 m²; i per edificació oberta plurifamiliar una parcel·la mínima de 800 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima es fixa segons el següent quadre: tipus d'edificació i tipologia, habitatge unifamiliar aïllat, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; habitatge en filera, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; edificació oberta plurifamiliar, nombre de plantes PB + 3 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les 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).

4.1 PLÀNOL D'ORDENACIÓ VIGENT



[illegible]