

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE  
LLEIDA · SECTOR SUR 14  
APROVACIÓ PROVISIONAL  
NOVEMBRE 2008**



REDACTOR: CONSULTING ARCOOAS SL (ALBERT SIMÓ)  
CONSULTOR URBANÍSTIC: ORIOL MONFORT



## ÍNDEX

|       |                                                                     |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ .....                                       | 4  |
| 1.1   | INTRODUCCIÓ.....                                                    | 4  |
| 1.2   | MEMÒRIA DESCRIPTIVA.....                                            | 6  |
| 1.2.1 | Àmbit de la actuació.....                                           | 6  |
| 1.2.2 | Antecedents .....                                                   | 7  |
| 1.2.3 | Iniciativa i estructura de la propietat .....                       | 8  |
| 1.2.4 | Planejament vigent .....                                            | 10 |
| 1.3   | MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....                                          | 13 |
| 1.3.1 | Objecte i oportunitat de la modificació.....                        | 13 |
| 1.3.2 | Criteris de la zonificació indicativa que es proposa.....           | 14 |
| 1.3.3 | Definició dels estàndards de cessió del Sector SUR 14 .....         | 16 |
| 1.3.4 | Documentació medi ambiental i mobilitat .....                       | 17 |
| 1.3.5 | Memòria Social .....                                                | 17 |
| 1.3.6 | Document compresiu .....                                            | 24 |
| 1.3.7 | Informe de sostenibilitat econòmica .....                           | 24 |
| 1.4   | SISTEMA D'ACTUACIÓ .....                                            | 29 |
| 1.5   | QUADRES DE DADES URBANÍSTIQUES .....                                | 29 |
| 1.5.1 | Quadre zones i sistemes, Pla General de Lleida .....                | 29 |
| 1.5.2 | Quadre d'acord a topografia i delimitació modificació puntual ..... | 30 |
| 1.5.3 | Quadre zonificació proposada SUR-14 .....                           | 31 |
| 2     | NORMATIVA URBANÍSTICA .....                                         | 34 |
| 2.1   | NORMATIVA VIGENT .....                                              | 34 |
| 2.2   | NORMATIVA PROPOSADA.....                                            | 35 |
| 3     | DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....                                          | 36 |

## **Introducció**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE  
LLEIDA · SECTOR SUR 14

---



CONSULTING ARQCOAS SL

Avinguda Doctor Fleming 35, Altell, 25006 Lleida  
Tel: +34 973278237  
E-mail: arqcoas@arqcoas.com

Lleida, novembre 2008

**ASSUMPTE: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGL – SECTOR SUR 14.**

EXPEDIENT 14/08 GPPG (Ajuntament de Lleida) i IP-0597-08 (Habitatge)

**JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES PRESCRIPCIONS DE LA DIRECCIÓ  
GENERAL DE PROMOCIÓ DE L'HABITATGE**

**ANTECEDENTS:**

L'objectiu d'aquest document que acompanya la Modificació Puntual del Pla General de Lleida – Sector SUR 14 és justificar el compliment de les prescripcions i comentaris de l'informe emès per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge en data 31 d'octubre de 2008.

12 DES. 2008

**JUSTIFICACIÓ:**

Secció de Gestió  
Urbanística

Abans de tot comentar que respecte la documentació de l'aprovació inicial sobre la que es va emetre informe s'han introduït modificacions al document per a la seva aprovació provisional.

- Incorporació de les prescripcions d'ofici de l'Ajuntament de Lleida en seu de l'aprovació inicial del document segons sessió plenària de 25 d'abril de 2008 corresponent a la normativa per al desenvolupament del sector SUR14
- Incorporació dels comentaris de l'Ajuntament de Lleida per a la seva aprovació provisional d'acord a l'informe emès pel Cap del Servei de Planejament i gestió corresponents a la incorporació del punt anterior i del document comprensiu i l'informe de sostenibilitat econòmica

1.- Cal revisar les incoherències del document. Segons la Memòria, la modificació fixa i determina per al sector a desenvolupar un mínim del 44% sostre i el 60% de la densitat per a l'habitatge de protecció pública. No obstant això, les normes estableixen una reserva per l'habitatge protegit equivalent al 40% del sostre residencial. La xifra dels habitatges amb protecció també presenta discrepàncies segons la secció del document (Memòria social i Memòria justificativa):

El redactat de la normativa proposada en la modificació és literalment el fixat d'ofici per l'Ajuntament de Lleida doncs, seguint els criteris habituals en aquests casos, s'apliquen les reserves mínimes del 40% del sostre residencial de la legislació vigent en relació a la reserva de sostre per a la construcció d'habitatges de protecció pública.



En el cas que ens ocupa i com s'explica a continuació i es fa constar a la memòria de document, per esgotar la densitat d'habitatges de protecció pública (1067 habitatges) cal destinar com a mínim el sostre corresponent al 50% del sostre total equivalent a 76.218,01 m<sup>2</sup> de sostre (o el que és el mateix el 57,47% del sostre residencial, atès que la modificació preveu una reserva per a usos terciaris i comercials)

A partir d'aquí i en relació a la densitat d'habitatges del sector seran el Pla Parcial de desenvolupament i els diferents projectes d'edificació els que realitzaran la densitat dins els paràmetres establerts en aquesta modificació. D'aquesta forma el nombre d'habitatges tant protegits com de renda lliure establert per la densitat és un nombre màxim.

D'acord al que conté la normativa de la modificació el nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla General. Això porta implícit que el 70% de la densitat total resultant es destinarà a habitatges de protecció pública.

D'acord amb aquesta argumentació el nombre total màxim d'habitatges de protecció pública resultant serà de 1067 habitatges. Això implica que en el supòsit que es considerés el 40% del sostre residencial suposaria una reserva de 53.047,73 m<sup>2</sup> de sostre i una superfície per habitatge de 49,71 m<sup>2</sup>, contrària als mínims establerts per la legislació. És per això que cal considerar com a mínim el 50% del sostre total (57,47% del sostre residencial com s'ha comentat). D'aquesta forma per als habitatges de protecció pública s'obté una ràtio per habitatge de 71,43 m<sup>2</sup>/habitatge

Així doncs d'acord amb tot allò exposat es manté el redactat de la normativa de la modificació establert per l'Ajuntament de Lleida i es comproven els aspectes de la memòria justificativa, quadre de dades i memòria social de la modificació de forma que a tot arreu la informació resulti coherent

Es preveu així doncs una reserva del 50% del sostre total (57,47% del sostre residencial) per a habitatges de protecció pública (corresponent a 76.218,01 m<sup>2</sup> de sostre) i el 70% de la densitat total resultant a destinar a habitatges de protecció pública (un màxim de 1067 habitatges)

*2.- D'altra banda, respecte del Pla Parcial que desenvoluparà aquest sector, recordar que: 1) determinació concreta de la localització de l'habitatge de protecció pública i normativa específica per a la qualificació d'aquest sòl; 2) terminis de construcció dels habitatges de protecció pública*

Tal i com es comenta a l'informe del Direcció General de Promoció de l'Habitatge, d'acord amb la legislació vigent s'incorporaran els aspectes comentats en aquest al desenvolupament i tramitació del Pla Parcial corresponent de desenvolupament del sector SUR14

En tot cas s'incorporen les indicacions de l'informe emès per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge a la memòria social de la modificació

Lleida, 26 de novembre de 2008

Per Consulting ARQ/COAS, SL

Albert Simó Bayona, arquitecte

Consultors urbanístics: Oriol Monfort, arquitecte

## **1 MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ**

### **1.1 INTRODUCCIÓ**

El sector SUR 14 previst pel Pla General de Lleida i no desenvolupat fins a la data present planteja el desenvolupament d'un gran buit urbà al nord de l'Avinguda Onze de Setembre enclavat entre la traça de les carreteres radials N-240 d'Osca i N-230 de la Vall d'Aran i és per tant una gran oportunitat per ordenar l'àmbit nord de la ciutat i donar continuïtat a les trames adjacents.

A partir de l'aprovació de l'ordenament urbanístic Català vigent i en especial des de l'entrada en vigència del Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, els paràmetres inicials del sector i les disposicions previstes al Pla General de Lleida fan complicat el desenvolupament de l'àmbit. Sembla doncs necessari d'altra banda plantejar una canvi de model i dotar l'àmbit de trames urbanes amb major compacitat.

El present treball pretén doncs considerar els ajustos de planejament necessaris per a regular i fer possible el correcte desenvolupament de l'àmbit així com aconseguir a la vegada la seva integració a la trama urbana.

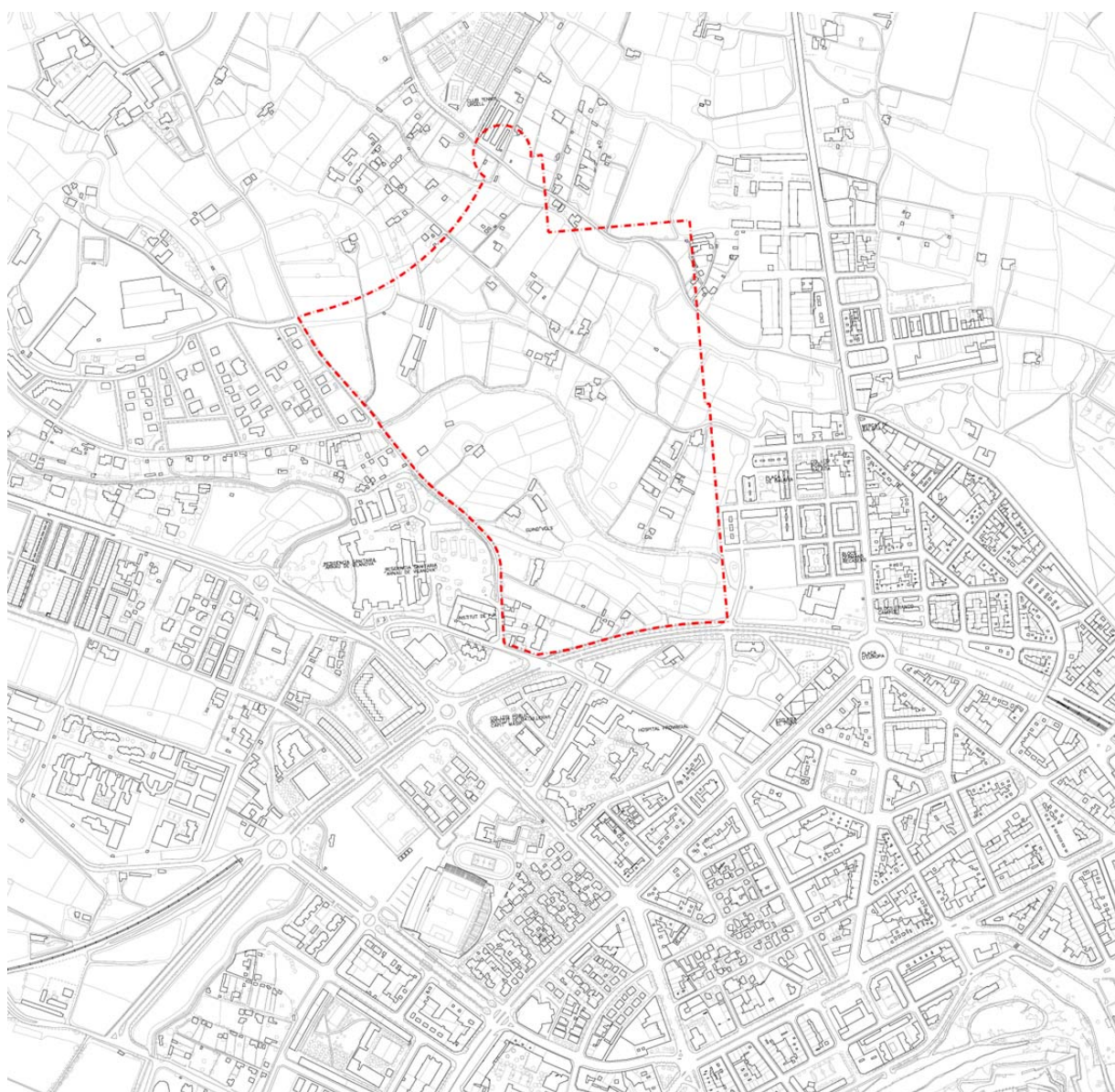
## **Memòria Descriptiva**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE  
LLEIDA · SECTOR SUR 14

## 1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

### 1.2.1 Àmbit de la actuació

L'àmbit de la modificació puntual del sector SUR 14 del Pla General de Lleida (PGLL) està situat al nord del nucli urbà de Lleida. Limita al sud amb l'Avinguda Onze de Setembre. Al nord limita amb el Pla Especial del Tanatori – ja desenvolupat i sòl no urbanitzable (camí de Balàfia pel Tennis Urgell), a l'est el barri de Balàfia (final dels carrers Travessera de Balàfia, Almirall Folch, Gandhi, Escultor Corsselles, Castelló Aleu, Garraf i Germans Recasens) i a l'oest amb el Camí de Montcada, la Residència Sanitària Arnau de Vilanova i el carrer Arquitecte Gomà.



Aprofitar per apuntar que en relació al sector que ens ocupa s'estan portant a terme les obres d'urbanització de l'Avinguda de Pinyana i que el traçat d'aquestes s'incorpora al present document. D'especial rellevància resulta la consideració de les interseccions de la 3 a la 5 ambdues incloses. Aquesta enllaçarà l'Avinguda de l'Alcalde Rovira Roure amb el carrer Corregidor Escofet (incloent part de l'Avinguda de Balàfia). Enllaçarà per tant les carreteres d'Oscà N-240 i la carretera de la Vall d'Aran N-230 amb la traça de la carretera de Montcada.

En seu de la present modificació puntual, els límits del sector en la proposta, s'han ajustat en alguns casos a la realitat topogràfica, a l'edificació consolidada, als límits de les propietats cadastrals i considerant criteris de coherència urbanística tal com queda reflectit a la documentació gràfica d'informació urbanística.

Això es pot apreciar amb major detall als quadres de dades de la proposta que figuren als apartats 1.5.1. i 1.5.2. de la present memòria. Al punt 1.5.1. es relacionen les dades i paràmetres urbanístics d'acord a les consideracions del vigent Pla General de Lleida. Al punt 1.5.2. es relacionen els àmbits d'acord als ajustos esmentats.

La superfície prevista d'acord al planejament vigent és de 367.593,46 m<sup>2</sup> i la nova superfície considerada és de 381.090,05 m<sup>2</sup> corresponent aproximadament a un increment del 3,67%. Al plànol I.03.2 d'aquesta modificació es sobreposen els dos límits amb les superfícies comentades i s'observa l'ajust de límits realitzat a la part nord de l'àmbit que es comenta tot seguit.

Es modifica l'àmbit del sector SUR 14 per tal d'incloure la totalitat de la rotonda prevista pel Pla General de Lleida dins el sector i d'aquesta manera garantir una millor mobilitat dins del sector i a la ciutat i igualment escairar i regularitzar el límit de forma que es pugui dotar el sector d'una estructura viària i trama urbana coherents i finalitzades urbanísticament. Al sud de la rotonda es modifica l'àmbit també per poder donar una façana a l'est del final de l'eix central que discorre en el sentit nord sud.

### **1.2.2 Antecedents**

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.

Com s'ha comentat es troben actualment en procés d'urbanització les obres de l'Avinguda Pinyana. traçat que es recull en el present treball. Igualment com s'ha apuntat al nord de l'àmbit es va desenvolupar el Pla Especial per a l'edificació del Tanatori de Lleida amb accés des de l'antic camí de Montcada.

Comentar així mateix que part del sòls adjacent al sector, especialment a l'est, es troben actualment en fase de desenvolupament.

### 1.2.3 Iniciativa i estructura de la propietat

El promotor de la present modificació és la Junta de Compensació provisional del sector SUR 14, i d'acord amb l'Ajuntament de Lleida, s'empara en la seva proposta de modificació puntual del Pla General de Lleida en l'art.96.1 del decret legislatiu DL 1/2005.

Es presenta a continuació d'acord amb la informació cadastral disponible l'estructura de la propietat

QUADRE NUM. 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

| NUMERO DE PARCEL·LA ALS PLÀNOLS | SUPERFICIE COMPRESA DINS EL SECTOR (m²) |
|---------------------------------|-----------------------------------------|
| 1                               | 4.624,70                                |
| 2                               | 40.405,48                               |
| 3                               | 7.296,22                                |
| 4                               | 3.969,29                                |
| 5                               | 1.591,01                                |
| 6                               | 1.647,85                                |
| 7                               | 4.085,44                                |
| 8                               | 4.013,26                                |
| 9                               | 5.272,89                                |
| 10                              | 6.337,35                                |
| 11                              | 6.861,57                                |
| 12                              | 7.405,59                                |
| 13                              | 7.269,30                                |
| 14                              | 13.013,55                               |
| 15                              | 4.340,64                                |
| 16                              | 4.074,12                                |
| 17                              | 5.531,33                                |
| 18                              | 18.553,70                               |
| 19                              | 8.129,50                                |
| 20                              | 5.696,00                                |
| 21                              | 6.812,17                                |
| 22                              | 21.268,08                               |
| 23                              | 3.149,19                                |
| 24                              | 3.159,80                                |

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| 25           | 3.418,96          |
| 26           | 1.678,54          |
| 27           | 3.812,77          |
| 28           | 8.014,48          |
| 29           | 4.148,35          |
| 30           | 5.628,70          |
| 31           | 11.446,12         |
| 32           | 23.032,95         |
| 33           | 11.381,16         |
| 34           | 251,90            |
| 35           | 11.180,25         |
| 36           | 13.612,48         |
| 37           | 828,20            |
| 38           | 1.415,64          |
| 39           | 1.371,96          |
| 40           | 1.761,37          |
| 41           | 1.194,95          |
| 42           | 104,89            |
| 43           | 615,21            |
| 44           | 805,90            |
| 45           | 342,35            |
| 46           | 1.025,77          |
| 47           | 1.741,92          |
| 48           | 2.032,49          |
| 49           | 628,69            |
| 50           | 1.447,19          |
| 51           | 363,49            |
| 52           | 1.253,42          |
| 53           | 1.074,06          |
| 54           | 933,61            |
| 55           | 7.709,42          |
| 56           | 534,34            |
| 57           | 379,19            |
| 58           | 471,13            |
| 59           | 382,65            |
| 60           | 928,86            |
| 61           | 3.563,96          |
| 62           | 6.572,02          |
| 63           | 3.361,37          |
| 64           | 6.006,84          |
| 65           | 984,19            |
| 66           | 4.149,42          |
| 67           | 7.798,02          |
| 68           | 975,01            |
| 69           | 2.030,74          |
| 70           | 950,59            |
| 71           | 668,98            |
| 72           | 2.186,56          |
| 73           | 2.595,55          |
| 74           | 1.327,15          |
| 75           | 60,82             |
| 76           | 3.642,60          |
| 77           | 2.820,58          |
| 78           | 450,32            |
| 79           | 41,40             |
| 80           | 79,22             |
| 81           | 54,92             |
| 82           | 32,57             |
| Xarxa Viaria | 9.275,83          |
| <b>TOTAL</b> | <b>381.090,05</b> |

#### **1.2.4 Planejament vigent**

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 SUR 14 com a sol apte per la urbanització amb la classificació per tant de sòl urbanitzable delimitat. Atesa la seva ubicació i la proximitat al complex hospitalari Arnau de Vilanova i la seva posició tangencial respecte una important via de circumval·lació s'hi realitza la reserva d'una important dotació de sistemes generals d'equipaments comunitaris (clau EC) i de zones verdes (claus PU, VL i VJ).

El desplegament normatiu per al desenvolupament de l'àmbit es concentra a l'article 197 del Pla General de Lleida on es regula la clau 12C – zona d'urbanització residencial tipus 3. Es preveu el desenvolupament de tipologies unifamiliars conjuntament de l'ordenació oberta de blocs plurifamiliars amb una alçada màxima de PB+3PP. De forma resumida es contempla que la trama d'habitatges unifamiliars aïllats ha d'ocupar un mínim del 60% de sòl d'aprofitament privat i que els blocs plurifamiliars poden ocupar un màxim del 20% del sòl d'aprofitament privat. Es planteja una índex d'edificabilitat brut de 0,4 amb una densitat de 20 habitatge per hectàrea.

Al capítol 1.5.1 del present document es trobem resumits en una taula els paràmetres del planejament vigent.



## **Memòria Justificativa**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE  
LLEIDA · SECTOR SUR 14

### **1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

#### **1.3.1 Objecte i oportunitat de la modificació.**

De banda dels ajustos de límits comentats anteriorment la present modificació pretén revisar i actualitzar principalment un dels paràmetres del planejament previst per l'àmbit front als nous condicionats de l'ordenament jurídic vigent amb entrada en vigència amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General de Lleida.

Es pretén així mateix preveure i fer possible el desenvolupament i la construcció d'una important dotació d'habitatges de protecció pública en les seves diferents modalitats, per sobre de les reserves legals mínimes a efectuar. Es preveu d'aquesta forma destinar un 50% del sostre total del sector a habitatge de protecció pública i aproximadament a l'entorn del 70% de la densitat resultant d'habitatges. La modificació fixa i determina per al sector a desenvolupar mitjançant el corresponent pla parcial un mínim de sostre i densitat a destinar a habitatges de protecció pública.

D'aquesta manera la present modificació contempla un increment de la densitat dels 20 habitatges per hectàrea actuals fins als 40 habitatges per hectàrea.

En coherència amb tot allò exposat i amb la voluntat de generar una trama urbana amb una major compacitat es modifiquen les proporcions per a les diferents tipologies dels habitatges donant un caràcter indicatiu a l'apartat 4 de l'article 197 on es fixen les determinacions de l'edificació, de forma que sigui el pla parcial urbanístic a desenvolupar el que fixi les determinacions de l'edificació.

En relació amb això es podrà modificar així mateix de forma substancial l'altura màxima atès que es preveu la implantació d'una nova zona verda de grans dimensions amb façana sobre una important via de comunicació a escala de la ciutat com és l'Avinguda Onze de Setembre.

Es contempla per tant:

☐ Mantenir l'edificabilitat establerta pel Pla general en el sector SUR 14 establerta amb un índex d'edificabilitat brut de 0,4 m2 sostre /m2 sòl.

☐ Augmentar la densitat bruta global del sector fins a 40 habitatges per hectàrea. D'acord amb l'àmbit esmentat correspon a un increment de 762 habitatges més, amb un total mínim de 1067 habitatges de protecció pública en les seves diferents modalitats. Amb la mateixa superfície prevista de 381.090,05 m2 la modificació comporta l'increment del nombre d'habitatges que hi havia en el sector urbanitzable original, de 762, fins a un màxim de 1.524 habitatges.

En les previsions i zonificacions indicatives realitzades i atès la posició i dimensió del sector SUR 14 s'ha considerat una reserva teòrica per a usos terciaris i comercials de l'entorn d'un 13% del sostre total del sector amb una previsió aproximada de 20.000 m2 de sostre.

Finalment en seu d'aquesta modificació s'adequa el nou planejament a la legislació urbanística vigent.

Es resumeixen a continuació els principals objectius que inspiren la present modificació.

## **OBJECTIUS SUR 14**

- Incrementar la densitat d'habitatges de l'àmbit fins a 40 habitatges per hectàrea per tal d'obtenir una trama urbana amb major compacitat i a la vegada garantir la viabilitat i el desenvolupament del sector
- Preveure una important reserva de sostre i habitatges de protecció pública per sobre dels estàndards definits per l'ordenament jurídic
- Preveure una major dotació d'espais lliures respecte els estàndards mínims.
- Plantejar una important reserva d'equipaments colindant al recinte de la ciutat hospitalària Arnau de Vilanova
- Ajustar el límits de l'àmbit inicialment previst amb la finalitat d'incloure al nord la totalitat de la rotonda així com escairar el límit nord de forma que es pugui desenvolupar una trama urbanística amb major coherència en relació al sector colindant al nord.

### **1.3.2 Criteris de la zonificació indicativa que es proposa**

Tot i que l'ordenació correspondrà al Pla Parcial les zonificacions indicatives que es proposen i d'acord a les previsions del Pla General es basen en la creació d'un nou parc urbà a l'escala del municipi que contribueixi a donar estructura a les noves trames residencials dins el sector. Tot i que es pretén concentrar en gran part al costat sud de l'àmbit es considera convenient repartir la zona verda en el sí de l'àmbit a fi d'estructurar i esponjar les diferents trames i tipologies residencials

Es considera així mateix important valorar i solucionar les diferents condicions de contorn amb una gran diversitat existent de límits i trames adjacents. En aquest sentit a l'oest de l'àmbit es dona continuïtat a la trama d'habitatges unifamiliars aïllats. Igualment es dóna continuïtat a la dotació d'equipament de la dotació hospitalària Arnau de Vilanova.

Al límit est del sector es mantenen les previsions del Pla General en relació a la creació d'un nou boulevard urbà atès que el seu traçat va més enllà de l'àmbit pròpiament corresponent al SUR 14. En qualsevol cas caldrà preveure tipologies plurifamiliar atesa la façana existent i/o prevista pel marc del planejament vigent.

Tant a l'est com a l'oest es dona continuïtat a la vialitat existent cosint les trames a banda i banda de l'àmbit.

Així mateix en relació a la xarxa viària es planteja l'ampliació substancial de l'ample de la secció de la carretera de Montcada fins a la seva intersecció amb l'Avinguda de Pinyana a fi de gestionar el trànsit d'entrada i sortida a Lleida. Al tram sud es preveu utilitzar per tant el nou eix nord – sud a preveure dins el sector. Aquest enllaçarà amb l'Avinguda Onze de setembre amb una nova rotonda a executar al sud de l'àmbit.

Això permetrà a la vegada donar un tractament tou o fins i tot de vialitat de trànsit restringit a l'actual traça de la Carretera de Montcada des de la seva intersecció amb l'Avinguda Pinyana fins a la intersecció amb l'Avinguda Onze de setembre. Aquest fet podria permetre i facilitar la possible ampliació dels equipaments existents a l'altra banda i en qualsevol cas la major vinculació de les dues peces d'equipaments.

Fora de l'àmbit d'actuació del SUR 14 del present document s'inclouran com a càrrega externa al projecte d'urbanització les obres i treballs d'adequació necessaris per la modificació de l'actual rotonda entre l'Avinguda Onze de Setembre i el final del carrer Eugeni d'Ors (que recull el trànsit del camí de Montcada).

### 1.3.3 Definició dels estàndards de cessió del Sector SUR 14

En l'apartat 2.2 d'aquest document (normativa proposada) es recullen les disposicions normatives que regulen la definició i desenvolupament del sector SUR 14 proposat en aquesta modificació i que s'inclouran a les Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida. Es relacionen a continuació els estàndards en relació a les cessions.

#### A).- Sistemes d'Equipaments Comunitaris

D'acord article 65 del DL 1/2005 es fa una reserva de 20m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre amb un mínim del 5% de l'àmbit complementaria a la ja establerta pel Pla General de 15.265,53 m2 de sòl.

|                |         |              |
|----------------|---------|--------------|
| EQUIPAMENTS    | 12,00 % | 45.752,73 m² |
| TOTAL CESSIONS | 12,00 % | 45.752,73 m² |

#### B).- Sistemes Espais Lliures

D'acord article 65 del DL 1/2005 es fa una reserva de 20m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre amb un mínim del 10% de l'àmbit ja inclosos dins les reserves del Pla General consistents en 77.140,64 m2 de sòl per parcs urbans (clau PU), 12.028,04 m2 de sòl per a espais lliures lineals (clau VL) i 429,93 m2 de sòl per a jardins (clau VJ).

D'altra banda caldria preveure reserves de zones verdes addicionals calculades a raó de 10m2 de zona verda per cada nou habitatge lliure que provingui de l'increment de densitat per sobre dels 20 habitatges/hectàrea. Atès l'increment de densitat, de 762 habitatges, dels quals un 100% seran en règim de protecció pública (HP) i en aplicació del art.94.3 del DL 1/2005 no és preceptiu l'increment de cessió.

La reserva d'espais lliures o zones verdes s'incrementa a més a més en 6000 m2 de sòl per sobre dels mínims legalment exigibles.

|                |         |              |
|----------------|---------|--------------|
| ZONA VERDA     | 25,00 % | 95.598,61 m² |
| TOTAL CESSIONS | 25,00 % | 95.598,61 m² |

#### C).- Sistema Viari.

D'acord amb les zonificacions plantejades s'incrementa el mínim de cessió de vials passant del 17% fins al 20% de l'àmbit.

|                |        |                          |
|----------------|--------|--------------------------|
| XARXA VIARIA   | 20,00% | 76.218,01 m <sup>2</sup> |
| TOTAL CESSIONS | 20,00% | 76.218,01 m <sup>2</sup> |

D).- Cessió del sòl d'aprofitament privat, on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% del sostre d'aprofitament mitjà, és situarà en el pla parcial a desenvolupar.

#### **1.3.4 Documentació medi ambiental i mobilitat**

Pel que fa referència a la documentació ambiental, es considera que donat que no es modifiquen aspectes tipològics ni d'ocupació de l'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

En referència a la regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada la present modificació està dins l'àmbit d'aplicació i requereix un estudi de mobilitat generada que s'incorporarà en la tramitació del corresponent Pla Parcial.

#### **1.3.5 Memòria Social**

##### **El marc actual de l'habitatge. 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'un 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.

### **El marc actual de l'habitatge. 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.

#### **1 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<br>(Magraners)                          | Paeria    | 98<br>habitatges | Venda (Règim cooperatiu 48)<br>lloguer 50                 | PA    | 2008-2009 |
| Cavallers,<br>29                              | EMU       | 16<br>habitatges | Lloguer joves                                             | EE    | 2007      |
| UA<br>3'C.Històric                            | B.Arnó    | 12<br>habitatges | Venda HPO                                                 | EE    | 2008      |
| UA 29<br>Mariola                              | INCASOL   | 59<br>habitatges | Venda HPO                                                 | AI    | 2008      |
| SUCHS                                         | EMU       | 8 habitatges     | Venda HPO                                                 | EE    | 2007      |
| Balafia                                       | INCASOL   | 70<br>habitatges | Lloguer H.P.O. (25 anys)                                  | EE    | 2007      |
| UA 22<br>Balàfia                              | .1 Paeria | 50<br>habitatges | Venda-concurs HPO 2006                                    | AI    | 2008      |
| 2 SÒL URBANITZABLE                            |           |                  |                                                           |       |           |
| SUR-6                                         |           |                  |                                                           |       |           |
| Parcel·la 17                                  | Paeria    | 22<br>habitatges | Concursos HPO règim general<br>venda 2004                 | AI    | 2008      |
| Parcel·la 28                                  | Paeria    | 21<br>habitatges | Concursos HPO règim<br>general venda 2004                 | AI    | 2008      |
| Parcel·la 29                                  | Paeria    | 51<br>habitatges | Concursos HPO règim<br>general venda 2004                 | PI    | 2008-2009 |
| SUR-13-Pardinyes                              |           |                  |                                                           |       |           |
| Parcel·la 11                                  | Paeria    | 30<br>habitatges | Venda –Cooperativa CCOO                                   | AI    | 2008      |
| Parcel·la<br>30-31                            | Paeria    | 44<br>habitatges | Lloguer Caixa de Catalunya<br>(Conveni)                   | EE    | 2008      |
| Parcel·la 16                                  | Paeria    | 5 habitatges     | Concursos HPO règim<br>general venda (2004)               |       |           |
| Parcel·la 21                                  | Paeria    | 18<br>habitatges | Concursos HPO règim<br>general venda cooperatiu<br>(2004) | EE    | 2007      |
|                                               |           |                  |                                                           |       |           |
| Parcel·la 12                                  | INCASOL   | 30               | Venda                                                     | AE    | 2006      |

|                  |         |                           |                                           |    |           |
|------------------|---------|---------------------------|-------------------------------------------|----|-----------|
|                  |         | habitatges                |                                           |    |           |
| Parcel·la 13     | INCASOL | 30<br>habitatges          | Venda                                     | AE | 2006      |
| Parcel·la 28     | INCASOL | 22<br>habitatges          | Lloguer                                   | EE | 2007-2008 |
| Parcel·la 29     | INCASOL | 22<br>habitatges          | Lloguer                                   | EE | 2007-2008 |
|                  |         |                           |                                           |    |           |
| <b>SUR 5</b>     |         |                           |                                           |    |           |
| Parcel·la L<br>3 | Paeria  | 117<br>habitatges         | Venda concurs HPO 2006                    | PA | 2008-2009 |
| Parcel·la L<br>2 | Paeria  | 117<br>habitatges         | Lloguer joves(Caixa<br>Catalunya Conveni) | PA | 2008-2009 |
| Parcel·la L<br>1 | Paeria  | 84<br>habitatges          | Venda (Règim Cooperatiu)                  | PA | 2008-2009 |
| Parcel·la L<br>4 | Paeria  | 84<br>habitatges          | Venda concurs HPO - 2006                  | PA | 2008-2009 |
| <b>.1 TOTAL</b>  |         | <b>960<br/>habitatges</b> |                                           |    |           |

.2 RÈGIM LLOGUER : 446 HABITATGES

.3 RÈGIM VENDA O PROPIETAT: 564 HABITATGES

.1.1 NOTA.- Abreviatures

A.- Acabades

PI.- Pendent d'Inici

EE.- En Execució

PA .- Pendent d'Adjudicació

AI.- Adjudicades per iniciar

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.

## **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 m<sup>2</sup> útils, majoritàriament en els habitatges de lloguer, i entre 70-90 m<sup>2</sup>. en els habitatges de compra o propietat.

## **Quantificació i localització de les reserves d'Habitatge de Protecció**

Amb la present modificació puntual i l'augment de densitat plantejat, es pretén fer possible el desenvolupament i la construcció d'una important dotació d'habitatges de protecció pública en les seves diferents modalitats, per sobre de les reserves legals mínimes a efectuar.

Es preveu d'aquesta forma destinar un 50% del sostre total del sector a habitatge de protecció pública i el 70% de la densitat resultant d'habitatges. La present modificació fixa i determina per al sector a desenvolupar mitjançant el corresponent pla parcial un mínim de sostre i densitat màxima a destinar a habitatges de protecció pública.

En relació a la reserva de sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública es dona per tant compliment a les disposicions de la legislació vigent en relació al 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.

Tot i que en la normativa es considera la reserva mínima legal del 40% del sostre residencial, com s'explica a continuació, per esgotar la densitat d'habitatges de protecció pública (1067 habitatges) cal destinar com a mínim el sostre corresponent al 50% del sostre total equivalent a 76.218,01 m<sup>2</sup> de sostre (o el que és el mateix el 57,47% del sostre residencial, atès que la modificació preveu una reserva per a usos terciaris i comercials).

A partir d'aquí i en relació a la densitat d'habitatges del sector seran el Pla Parcial de desenvolupament i els diferents projectes d'edificació els que realitzaran la densitat dins els paràmetres establerts en aquesta modificació. D'aquesta forma el nombre d'habitatges tant protegits com de renda lliure establert per la densitat és un nombre màxim.

D'acord al que conté la normativa de la modificació el nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla General. Això porta implícit que el 70% de la densitat total resultant es destinarà a habitatges de protecció pública.

D'acord amb això el nombre total màxim d'habitatges de protecció pública resultant serà de 1067 habitatges. És per això que s'atribueix a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el 50% del sostre total (57,47% del sostre residencial com s'ha comentat). D'aquesta forma per als habitatges de protecció pública s'obté una ràtio per habitatge de 71,43 m<sup>2</sup>/habitatge

Es preveu així doncs una reserva del 50% del sostre total per a habitatges de protecció pública (corresponent a 76.218,01 m<sup>2</sup> de sostre) i el 70% de la densitat total resultant a destinar a habitatges de protecció pública (un màxim de 1067 habitatges)

El pla parcial que desenvolupi el sector SUR14 haurà de determinar la localització concreta per a la construcció dels habitatges de protecció pública (article 57.7 de la LU segons el redactat del Decret Llei), i haurà d'establir una normativa específica per a la qualificació d'aquest sòl a través d'una zona o d'un subíndex (article 57.7 de la LU segons el redactat del Decret Llei).

## Terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública

En relació als terminis el pla parcial que desenvolupi el sector SUR14 haurà de contemplar els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública (article 57.7 de la LU segons el redactat del Decret Llei), consistent en que no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

## Taula justificativa

S'adjunta a continuació taula resum on es recull que com a màxim el 30% de la densitat residencial total màxima de l'àmbit es podrà destinar a habitatge de renda lliure i la resta, el 70% ho serà per a habitatges de protecció pública en les seves diferents modalitats.

Es determinen igualment tant el percentatge respecte el sostre total de l'àmbit així com les reserves de sostre per a la construcció d'habitatges segons la seva tipologia (habitatge de renda lliure, habitatge de protecció pública en règim general, habitatge de protecció pública en règim concertat i habitatge de protecció pública en règim concertat català).

En relació a l'habitatge de protecció pública en les seves diferents modalitats, considerant la densitat màxima d'habitatges de protecció pública (1067 habitatges) es preveu destinar el sostre corresponent al 50% del sostre total equivalent a 76.218,01 m<sup>2</sup> de sostre obtenint d'aquesta forma una ràtio per habitatge de 71,43 m<sup>2</sup>/habitatge

| APROFITAMENTS                                 |         |                                                      |
|-----------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------|
|                                               |         | edif. bruta: 0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| residencial                                   | 87%     | 132.619,34                                           |
| terciari                                      | 13%     | 19.816,68                                            |
| total aprofitaments                           | 100%    | 152.436,02                                           |
|                                               |         | densitat: 40hab/ha                                   |
| habitatge lliure                              | 30%     | 457                                                  |
| habitatge protegit                            | 70%     | 1.067                                                |
| total habitatges                              | 100%    | 1.524                                                |
| RESERVA DE SOSTRE I D'HABITATGES DE PROTECCIÓ |         |                                                      |
|                                               | hab (u) | m <sup>2</sup> sostre                                |
| total habitatges lliure                       | 37%     | 56.401,33                                            |
| habitatge protecció oficial                   | 25,00%  | 38.109,01                                            |
| habitatge concertat                           | 12,50%  | 19.054,50                                            |
| habitatge concertat català                    | 12,50%  | 19.054,50                                            |
| total habitatges protecció                    | 50%     | 76.218,01                                            |
| Total                                         | 87%     | 132.619,34                                           |

### **1.3.6 Document compresiu**

D'acord a l'article 10 del Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el que es regula que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document compresiu, es redacta el present capítol.

Atesa la concreció, brevetat i simplicitat del present document en la que únicament s'adapten els límits del sector (d'acord al plànol I.03.2) i s'augmenta la densitat de 20 a 40 habitatges per hectàrea per tal de garantir la viabilitat del desenvolupament residencial previst pel planejament general, el document compresiu correspon al capítol 2.2 *Normativa proposada*, la taula del capítol 1.5.3 *Quadre de zonificació proposada* conjuntament amb els *plànols I.03.2 i I.03.3* de planejament vigent i ajust de límits d'aquest escrit .

### **1.3.7 Informe de sostenibilitat econòmica**

#### **INTRODUCCIO**

D'acord a l'article 12 del Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el que es regula que en la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica.

Aquest informe de sostenibilitat econòmica, que es refereix a la redacció del pla d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la modificació del Pla general comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de l'hisenda pública, però, al mateix temps, la modificació no comporta l'establiment de la ordenació concreta del sòl urbà, sinó que manté la delimitació d'un sector a desenvolupar mitjançant pla parcial urbanístic, fixant els seus paràmetres generals de regulació. Aquest fet condiciona el grau de precisió tècnica que pot assolir el present informe.

D'altra banda, aquesta Modificació ha de comportar la redacció de l'instrument de planejament derivat corresponent, què és el que ha d'establir les qualificacions urbanístiques del sòl de manera concreta i detallada, de tal manera que és en el pla parcial quan es podrà precisar la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

#### **FONAMENT DE DRET**

*Llei 8/2007, 28 de maig, de sòl.*

*Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà*

*4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*

*Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.*

*Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental*

*U. S'afegeix una nova lletra d) a l'apartat 3 de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :*

*"d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."*

## ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

- 1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*
- 2. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.*
- 3. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.*
- 4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.*

## INFORME DE SOSTENIBILITAT

### 1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament en el pla parcial, serà el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial, terciari i comercial en la proporció d'usos que s'estableixi el Pla.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, perquè la proposta comporta una intensitat d'edificació què és alta, però que se situa dins dels paràmetres habituals dels espais centrals de les ciutats mitjanes i grans, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat assajant la possible ordenació concreta de l'àmbit.

El sòl és adequat perquè estan situat en una posició central de la ciutat, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat i, per contra, puntualment es troba ocupat per construccions què són obsoletes i usos que són inadequats per aquest entorn urbà.

### 2. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries

- A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.
- B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

#### B.1. Criteris generals aplicats.

Es considera que les infraestructures es projectaran seguint les directrius dels diferents departaments de l'Ajuntament de Lleida i de les empreses de serveis afectats. Es considera, per tant, que la implantació i el manteniment és troba dins d'allò habitualment acceptat per l'Ajuntament de Lleida.

Es proposa un operació de reordenació urbana segons un model de ciutat intens, mitjanament dens i complex que comportarà el desenvolupament d'una ordenació en moltes situacions compacta que facilitarà i optimitzarà la implantació i manteniment de les infraestructures.

#### B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

##### B.2.1. Xarxa viària.

D'acord a les previsions d'aquesta modificació, es considera que la vialitat no superarà el 20% de la superfície del sector.

$$381.090,05 \text{ m}^2 \times 0,20 = 76.218,01 \text{ m}^2$$

Els materials que s'utilitzaran pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els habituals, exigits per l'Ajuntament de Lleida. No té despeses d'implantació doncs l'execució correspon als propietaris del sector. El manteniment de la vialitat té una ràtio anual mitjana de 7,75 €/m<sup>2</sup>, el que suposa:

$$76.218,01 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 590.689,58 \text{ € /any}$$

##### B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa Fecsa Endesa i dels usuaris del subministrament.

##### B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

##### B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, es considera que tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació. No tenen per tant despeses directes d'implantació ni de manteniment.

#### B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

Es considera que la xarxa es projecta seguint les indicacions de l'empresa concessionària, Aigües de Lleida.

No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

#### B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.

Es considera que es projectaran seguint els criteris tècnics municipals. No tenen despeses d'implantació. El seu manteniment depèn d'Aigües de Lleida i es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

#### B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

Es considera que els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals, exigits per l'Ajuntament de Lleida. No tenen despeses d'implantació, doncs l'execució correspon als propietaris del sector.

El manteniment general dels espais lliures estarà condicionat per la seva formació, en part, sobre les diferents superfícies dures que componen els espais públics estructurants i les grans extensions de zones verdes, per aquesta raó, s'estima una ràtio anual mitjana de 4,38 €/m², el que suposa:

$$95.598,61 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 418.721,91 \text{ € /any}$$

L'impacte total de l'actuació per l'hisenda pública és de:

|                                            |                             |
|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Total cost manteniment de la vialitat      | 590.689,58 € / any          |
| Total cost manteniment de les zones verdes | 418.721,91 € / any          |
| <b>TOTAL COST MANTENIMENT</b>              | <b>1.009.411,49 € / any</b> |

### 3. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures que aporten els serveis ja considerats.

### 4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada

La localització dels 1.524 habitatges que possibilita la Modificació, així com el sostre terciari previst, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada :

Aquests ingressos seran de dos tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,77% del pressupost d'execució material.

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa es dugui a terme al llarg dels propers 15 anys.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 900 €/m².

$$152.436,02 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0377 / 15 \text{ anys} = 344.810,28 \text{ € / any}$$

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que la recaptació anual actual per m² de sostre en una zona urbana consolidada pròxima d'intensitat d'edificació alta com la que ens ocupa, presenta un valor mig de 15,88 €/m² de sostre, amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona i que en sectors de menor densitat i intensitat d'edificació que la d'aquest document s'arriba a valors mínims de 4 €/m², s'estima que la recaptació al SUR 14 pot presentar valor a l'entorn dels 10 €/m².

Quota total anual estimada:

$$152.436,02 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 10 \text{ €/m}^2 = 1.524.360,20 \text{ €/any}$$

Impost d'activitats econòmiques, no es pot determinar a hores d'ara, ja que hi influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no en podem disposar, però en qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació i es poden estimar en un 15% de l'impost de béns immobles.

Quota anual estimada: 228.654,03 €/any

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| <b>TOTAL INGRESSOS</b> | <b>2.097.824,51 €/any</b> |
|------------------------|---------------------------|

#### CONCLUSIÓ

|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Despeses derivades de l'actuació | 1.009.411,49 € / any        |
| Ingressos derivats de l'actuació | 2.097.824,51 € / any        |
| Saldo resultant                  | <b>1.088.413,02 € / any</b> |

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, té un balanç positiu.

## 1.4 SISTEMA D'ACTUACIÓ

D'acord amb el que estableix l'article 115 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, es determina per a l'execució del sector SUR14 el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

## 1.5 QUADRES DE DADES URBANÍSTIQUES

### 1.5.1 Quadre zones i sistemes, Pla General de Lleida

Es relacionen a continuació els paràmetres d'acord a les disposicions, paràmetres urbanístics, densitats i superfícies del vigents Pla General de Lleida sense aplicar ajustos de límits sobre l'àmbit previst.

| SECTOR SUR 14 - LLEIDA                        |                            | PLANEJAMENT VIGENT(12C) |            |
|-----------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------|
| Superfície Sector                             |                            |                         | 367.593,46 |
| APROFITAMENTS                                 |                            |                         |            |
|                                               | edif. bruta: 0,40 m²st/m²s |                         |            |
| residencial                                   | 100%                       |                         | 147.037,38 |
| total aprofitaments                           | 100%                       |                         | 147.037,38 |
|                                               | densitat: 20hab/ha         |                         |            |
| habitatge lliure                              | %                          |                         | 315        |
| habitatge protegit                            | %                          |                         | 420        |
| total habitatges                              | 100%                       |                         | 735        |
| CESSIONS                                      |                            |                         |            |
| zona verda                                    | 24%                        |                         | 89.598,61  |
| equipament                                    | 12%                        |                         | 44.673,01  |
| viari                                         | 17%                        |                         | 62.446,06  |
| total cessions                                | 54%                        |                         | 196.717,68 |
| ZONES                                         |                            |                         |            |
| residencial                                   | 46%                        |                         | 170.875,78 |
| total zones                                   | 46%                        |                         | 170.875,78 |
| RESERVA DE SOSTRE I D'HABITATGES DE PROTECCIÓ |                            |                         |            |
|                                               | hab (u)                    | m² sostre               |            |
| total habitatges lliure                       | 70%                        |                         | 102.926,17 |
| habitatge protecció oficial                   | 20%                        |                         | 29.407,48  |
| habitatge concertat                           | 10%                        |                         | 14.703,74  |
| total habitatges protecció                    | 30%                        |                         | 44.111,22  |
| Total                                         | 100%                       |                         | 147.037,38 |

### 1.5.2 Quadre d'acord a topografia i delimitació modificació puntual

En la següent taula s'han considerat els paràmetres amb el nou límit del sector resultant de l'ajust de límits i d'acord a la informació topogràfica realitzada i els límits de la propietat (costat esquerra de la taula)

| SECTOR SUR 14 - LLEIDA                        | PLANEJAMENT VIGENT(12C)    |            | MODIFICACIÓ PUNTUAL (12C)  |            |
|-----------------------------------------------|----------------------------|------------|----------------------------|------------|
| Superfície Sector                             |                            | 381.090,05 |                            | 381.090,05 |
| APROFITAMENTS                                 |                            |            |                            |            |
|                                               | edif. bruta: 0,40 m²st/m²s |            | edif. bruta: 0,40 m²st/m²s |            |
| residencial                                   | 100%                       | 152.436,02 | 87%                        | 132.619,34 |
| terciari                                      | 0%                         | 0,00       | 13%                        | 19.816,68  |
| total aprofitaments                           | 100%                       | 152.436,02 | 100%                       | 152.436,02 |
|                                               | densitat: 20hab/ha         |            | densitat: 40hab/ha         |            |
| habitatge lliure                              | %                          |            | 30%                        | 457        |
| habitatge protegit                            | %                          |            | 70%                        | 1.067      |
| total habitatges                              | 100%                       | 762        | 100%                       | 1.524      |
| CESSIONS                                      |                            |            |                            |            |
| zona verda                                    | 24%                        | 89.598,61  | 25%                        | 95.598,61  |
| equipament                                    | 12%                        | 45.752,73  | 12%                        | 45.752,73  |
| viari                                         | 17%                        | 64.785,31  | 20%                        | 76.218,01  |
| total cessions                                | 53%                        | 200.136,65 | 57%                        | 217.569,35 |
| ZONES                                         |                            |            |                            |            |
| residencial                                   | 47%                        | 180.953,40 | 42%                        | 158.520,70 |
| ús compatible (terciari)                      | 0%                         | 0,00       | 1%                         | 5.000,00   |
| total zones                                   | 47%                        | 180.953,40 | 43%                        | 163.520,70 |
| RESERVA DE SOSTRE I D'HABITATGES DE PROTECCIÓ |                            |            |                            |            |
|                                               | hab (u)                    | m² sostre  | hab (u)                    | m² sostre  |
| total habitatges lliure                       | 70%                        | 106.705,21 | 37%                        | 56.401,33  |
| habitatge protecció oficial                   | 20%                        | 30.487,20  | 25,00%                     | 38.109,01  |
| habitatge concertat                           | 10%                        | 15.243,60  | 12,50%                     | 19.054,50  |
| habitatge concertat català                    |                            |            | 12,50%                     | 19.054,50  |
| total habitatges protecció                    | 30%                        | 45.730,81  | 50%                        | 76.218,01  |
| Total                                         | 100%                       | 152.436,02 | 87%                        | 132.619,34 |

### 1.5.3 Quadre zonificació proposada SUR-14

| SECTOR SUR 14 - LLEIDA                               | PLANEJAMENT VIGENT(12C)    | MODIFICACIÓ PUNTUAL (12C)  |
|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Superfície Sector                                    | 381.090,05                 | 381.090,05                 |
| <b>APROFITAMENTS</b>                                 |                            |                            |
|                                                      | edif. bruta: 0,40 m²st/m²s | edif. bruta: 0,40 m²st/m²s |
| residencial                                          | 100% 152.436,02            | 87% 132.619,34             |
| terciari                                             | 0% 0,00                    | 13% 19.816,68              |
| total aprofitaments                                  | 100% 152.436,02            | 100% 152.436,02            |
|                                                      | densitat: 20hab/ha         | densitat: 40hab/ha         |
| habitatge lliure                                     | %                          | 30% 457                    |
| habitatge protegit                                   | %                          | 70% 1.067                  |
| total habitatges                                     | 100% 762                   | 100% 1.524                 |
| <b>CESSIONS</b>                                      |                            |                            |
| zona verda                                           | 24% 89.598,61              | 25% 95.598,61              |
| equipament                                           | 12% 45.752,73              | 12% 45.752,73              |
| viari                                                | 17% 64.785,31              | 20% 76.218,01              |
| total cessions                                       | 53% 200.136,65             | 57% 217.569,35             |
| <b>ZONES</b>                                         |                            |                            |
| residencial                                          | 47% 180.953,40             | 42% 158.520,70             |
| ús compatible (terciari)                             | 0% 0,00                    | 1% 5.000,00                |
| total zones                                          | 47% 180.953,40             | 43% 163.520,70             |
| <b>RESERVA DE SOSTRE I D'HABITATGES DE PROTECCIÓ</b> |                            |                            |
|                                                      | hab (u) m² sostre          | hab (u) m² sostre          |
| total habitatges lliure                              | 70% 106.705,21             | 37% 56.401,33              |
| habitatge protecció oficial                          | 20% 30.487,20              | 25,00% 38.109,01           |
| habitatge concertat                                  | 10% 15.243,60              | 12,50% 19.054,50           |
| habitatge concertat català                           |                            | 12,50% 19.054,50           |
| total habitatges protecció                           | 30% 45.730,81              | 50% 76.218,01              |
| Total                                                | 100% 152.436,02            | 87% 132.619,34             |

A mode de resum es presenten doncs els paràmetres i superfícies proposats per al sector SUR 14 (a la dreta de la taula adjunta).

El Pla parcial corresponent desenvoluparà l'ordenació de l'àmbit d'acord a tot el que s'ha establert i per tant determinarà la distribució de sòl de les zones d'aprofitament privat entre els diferents usos.

En relació a la distribució de sostre entre les diferents tipologies d'habitatges i els diferents usos plantejats s'estarà a allò previst al capítol de normativa proposada i per tant a la legislació vigent. La distribució que es presenta al quadre anterior té doncs un caràcter indicatiu.

Al present document es fixa l'obligació en relació al sostre mínim a destinar a habitatge protegit i el número d'habitatges en règim de protecció. Com es veurà a les disposicions normatives es possibilita la flexibilitat habitual per concretar l'ordenació i les determinacions de l'edificació al corresponent pla parcial que caldrà tramitar per al desenvolupament del sector.

A la documentació gràfica, de banda de banda de la zonificació en clau 12C a desenvolupar al Pla Parcial Urbanístic corresponent (plànol O.01), es presenten dues zonificacions indicatives (plànols

O.02.1 i O.02.2) que com els seu nom indica no tenen un caràcter vinculant doncs correspondrà al Pla Parcial el desenvolupament del sector.

Finalment i d'acord a les zonificacions indicatives realitzades a desenvolupar per mitjà del Pla Parcial corresponent s'ha fet una previsió aproximada de les diferents superfícies a destinar a cada una de les diferents tipologies així com el nombre d'habitatges vinculats a aquestes amb hipòtesi sobre la mida de l'habitatge en els diferents casos.

S'adjunta doncs una taula amb aquestes aproximacions que s'ha d'entendre com una comprovació de les zonificacions indicatives que es presenten. En cap cas doncs tindrà un caràcter vinculant corresponent la seva concreció a pla parcial que desenvolupi el sector objecte de la present modificació puntual.

D'altra banda com consta a les taules de dades d'aquest treball es realitza una reserva genèrica del 10% del sostre total a destinar a altres usos diferents del residencial. Es valorarà la seva localització a les determinacions que estableixi el corresponent pla parcial

**APROFITAMENT - DENSITAT HABITATGES**

|                                       | sól privat  | superfície        | parc mín | n. hab       | ratio per habit | sostre resid      |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|----------|--------------|-----------------|-------------------|
| habitatge unifamiliar aïllat (HLL)    | 30,28%      | 48.000,00         | 600,00   | 80           | 180,00          | 14.400,00         |
| habitatge plurifamiliar (HP)          | 34,54%      | 54.754,07         | 800,00   | 1.067        | 71,43           | 76.218,01         |
| habitatge plurifamiliar (HLL)         | 16,25%      | 25.766,62         | 800,00   | 227          | 98,97           | 22.501,33         |
| habitatge unifamiliar en filera (HLL) | 18,92%      | 30.000,00         | 200,00   | 150          | 130,00          | 19.500,00         |
| <b>Total</b>                          | <b>100%</b> | <b>158.520,70</b> |          | <b>1.524</b> |                 | <b>132.619,34</b> |

Lleida , 26 de novembre 2008

Per Consulting ARQ/COAS, SL

Albert Simó Bayona, arquitecte

*Consultors urbanístics: Oriol Monfort, arquitecte*