
PROMOU:

EXPANSIÓ PROMOSOL S.L.
CAL BELO S.L.
LERIDANA DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES S.A.

TREBALL:

PROJECTE DE MODIFICACIÓ
PUNTUAL DEL PLA GENERAL
DE LLEIDA 1995-2015 EN
L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-10

[DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL](#)

lluís guasch fort

ARQUITECTURA I URBANISME

PROJECTE DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA 1995-2015 EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR-10

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

En data 16 de gener de 2003 fou aprovat definitivament el PLA GENERAL DE LLEIDA 1995-2015 (en endavant PGL) que incorpora, entre altres, importants previsions de creixement del barri de la Bordeta, en coordinació amb la previsió de la "Variant Sud", autovia urbana que delimita el creixement residencial per la banda sud-est de la ciutat.

Entre d'altres, queden delimitats els sectors "SUR-10" i "SUR-24" destinats respectivament a creixements fonamentalment residencials amb densitat mitjana i baixa respectivament.

En els anys transcorreguts ençà d'aquesta s'han operat importants variacions del panorama urbanístic plantejat pel Pla, especialment les actuacions infraestructurals i el gran increment del preu de l'habitatge.

2. ACTUACIONS INFRAESTRUCTURALS

Durant l'any 2001 s'inicien els treballs d'execució de l'esmentada "Variant Sud" per part del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya (ref AL9526A1) en virtut dels quals s'executen diversos actes d'expropiació per part de la Direcció General de Carreteres (19 d'abril) de conveniació de cessions anticipades per part de la Paeria de Lleida (18 de juny).

Per diverses raons la "variant Sud" no s'ajusta al PGL, executant-se una única via amb secció de carretera de dos carrils amb un traçat notablement desplaçat cap a l'interior de la ciutat respecte de les previsions del planejament general.

Simultàniament, les vies d'enllaç i accés a la "Variant Sud" també són modificades respecte de les previsions del PGL i, a la pràctica, no constitueixen el sistema d'accessos locals previst sinó una concentració d'entrades i sortides entorn dels encreuaments amb els accessos a la ciutat.

3. NECESSITATS D'ADAPTACIÓ DE LES DELIMITACIONS DELS ÀMBITS

Els antecedents exposats anteriorment, conjuntament amb l'entrada en vigor de la Llei d'Urbanisme, ens fan concloure que és necessari reconsiderar l'ordenació urbanística per poder adaptar-la a la realitat física de la "Variant Sud", mitjançant la reordenació dels àmbits; efectivament l'ampliació del "SUR-10" fins completar la convexitat del límit del sòl urbanitzable permet una ordenació que assoleixi els següents objectius:

definir, executar i completar la manera unitària un vial paral·lel a la “Variant-Sud” que completi la malla local del barri de la Bordeta en aquest indret,

completar la vialitat complementària amb elements de malla (en contraposició a la solució imposada per la delimitació sectorial vigent, que exigeix solucions en “cul de sac”, inadequades).

Ordenar l'edificació de manera coherent amb la major restricció que imposa la línia d'edificació a 50 m derivada de l'aplicació de la Llei de Carreteres sobre la “Variant Sud”.

Altrament, per indicació municipal es corregeix lleugerament el límit nord amb el sector “SUR 24” per què coincideixi amb el vial existent.

És per tot que es proposa una petita alteració dels àmbits de pla parcial que representen el contacte del barri de la Bordeta amb la “variant sud”, d'acord al quadre següent:

sector	Àmbit vigent	Qual.	Àmbit proposta	Qual.
SUR-10	200.262 m ²	12-C	213.733 m ²	12-C
SUR-24	207.837 m ²	12-D	194.366 m ²	12-D

Als efectes de contingut de modificació el PGL la present proposta es concreta en la delimitació detallada al plànol “2” amb la corresponent alteració de la definició del sistema viari i el sistema d'espais lliures que li és connex, en concepte d'adaptació a la vialitat existent.

Així mateix, als efectes adients es concreta la previsió de les reserves d'espais destinats a parcs i jardins segons es justifica més avall al punt “9 Tràmit”.

4. CONTINGUT DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

Altrament, l'ordenació prevista per a l'àmbit del SUR-10 contempla condicions normatives molt concretes, i importants reserves d'espais destinats a zones verdes, que inclouen els talussos de la “Variant Sud” entre d'altres, el que representa una disponibilitat de sòl per a l'aprofitament privat molt limitat i restringit.

Especialment, l'exigència de proporcions tipològiques coordinada amb les reserves per a sistemes comporten una merma de l'aprofitament dels drets urbanístics atorgats pel PGL.

Al quadre següent queda reflectida l'estimació de sostre que es considera impossible de localitzar, per a l'àmbit del SUR-10 (considerant l'àmbit modificat amb els criteris del punt anterior, de 26.795 m²), en aplicació de la coincidència de tots el requeriments del PGL.

critèris de l'ordenació del sector:	
susceptible d'ordenar segons PGL:	113.236
equipament a preveure	19.487
vialitat intermitja	12.936
disponible SSAP	80.813

distribució quantitativa de l'ordenació:
en aplicació de l'art. 197:

tipus	(%)	Sup. sòl	Sup. sostre	Num hab	len	m²/hab
Unifamiliar aïllada	60	48.488	24.244	81	0.50	300
Unifamiliar en filera	20	16.163	16.163	65	1.00	250
plurifamiliar	20	16.163	57.030	342	3.53	166
Total		80.813	97.437	487		

sostre plurifamiliar viable	
sòl privat disponible	16.163
ocupació de l'edificació	40%
alçada	B+3
sostre	25.860

d) sostre plurifamiliar inviable 31.170

Per tant, queda un remanent de 31.170 m² de sostre edificable sobre rasant de difícil emplaçament mitjançant el Pla Parcial, el que representa un 32% de l'edificabilitat bruta.

Aquest fet, en base a la legislació urbanística vigent, podria ésser resolt mitjançant la delimitació d'un polígon gestionat pel sistema d'expropiació, però aquesta solució és incompatible amb les cessions anticipades mitjançant conveni.

A aquestes limitacions cal afegir les que es segueixen de la doble implicació del canvi de traçat de la "Variant Sud", ja que per una banda s'ha disminuït al sòl disponible per a l'ordenació, i per altra banda en virtut de la legislació sectorial sobre carreteres s'aplica la línia d'edificació de 50 m pel seu caràcter de variant.

Per tot plegat, convé ajustat els criteris d'ordenació continguts al PGL per a poder fer efectius els drets urbanístics consolidats per les actuacions prèvies de la pròpia Administració.

5. NECESSITAT DE PROMOCIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ PÚBLICA

Les circumstàncies del mercat de l'habitatge a Lleida (com a la resta del país), que aquí no correspon analitzar, aconsellen prendre mesures a fi de potenciar les reserves de sòl per a habitatge en règim de Protecció Oficial dels diversos règims previstos legalment.

Òbviament, cal partir de l'ordenació i model vigents, enfocats de manera fonamental en l'actualitat, vers l'habitatge unifamiliar (en filera i aïllat) amb unitats que abasten un promig de sostre que arriba als 200 m² que suposa unes tipologies edificatòries no aptes per a la promoció d'habitatge protegit.

Altrament, cal tenir present que de les anàlisis de demanda futura i dels criteris adoptats recentment per promotors públics d'habitatge, caldrà posar atenció especial en l'habitatge destinat a joves i altres modalitats de dimensions reduïdes.

6. REQUERIMENTS TÈCNICS DE LA VIABILITAT DEL SECTOR "SUR-10"

El cúmul de condicionants exposats fins ara requereixen de l'anàlisi simultània dels diversos factors, tasca que s'ha realitzat en base al seu assaig tècnic mitjançant un treball d'avantprojecte.

Per una banda, i partint de la inviabilitat i inconveniència de reconsiderar les reserves d'espais lliures incloses al PGL, cal plantejar els següents continguts:

increment d la densitat, amb un doble objectiu: permetre reordenar les tipologies a preveure, materialitzant la totalitat del dret urbanístic atorgat pel PGL (edificabilitat bruta $leb = 0.40 \text{ m}^2\text{s/m}^2$ sòl) i fer viable la reserva de sòl per a habitatge protegit.

Modificar la proporció entre les diverses tipologies per donar sortida a la variació de densitat explicitada al punt anterior.

7 .MEMÒRIA SOCIAL

La conveniència de facilitar sòl per a la construcció d'habitatge assequible és determinada per les tendències recents del mercat de l'habitatge de LLeida, amb preus de venda superiors als 2.300 €/m², la escassa oferta d'habitatge a preu assequible en relació a les previsions de la demanda, aconsellen la confluència de les actuacions públiques en aquest sentit a curt termini i la necessària reorientació del creixement de la ciutat, entre d'altres mesures. La pressió social i la conjuntura econòmica del moment present insisteixen en els criteris anteriors; la garantia de viabilitat del sector SUR 10 ha de ser coordinada amb els interessos socials emergents.

Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents

La justificació de la necessitat i oportunitat de la iniciativa són detallades a la memòria social que es desenvolupa al punt anterior; la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents es basa en:

des del punt de vista públic, el barri de la Bordeta es gaudeix de la iniciativa de la creació d'un nombre estimat de 590 habitatges a preu assequible.

des del punt de vista particular, la limitació del valor de repercussió d'un 60% del sostre edificable, per raons de la seva adscripció a habitatges amb protecció pública, sense incrementar l'edificabilitat total, es veu compensada per una més gran incidència en el mercat immobiliari i més rotació del producte de menor preu global.

8. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

En aplicació del què disposa l'article 59.3.d de la LUC es valoren els impactes sobre les finances de la Paeria de Lleida, en tant que administració responsable de la implantació i manteniment de les infraestructures i serveis que es corresponen a la implantació del SUR 10.

A tal propòsit es fixen els següents criteris:

a) despeses: atès que el concepte indefinit de "sostenibilitat" apel·la preferentment al manteniment de la qualitat urbana en el transcurs del temps, ens basem en l'anàlisi d'aquelles actuacions que cal mantenir constantment en relació a l'activitat urbana directa sobre el territori, considerant que altres serveis de caràcter personal o social associats als habitants de la ciutat es prestaran igualment, amb independència de que els seus destinataris habitin al SUR 10 o a un altre indret.

b) ingressos: pel mateix motiu anterior es consideren també només els definits com a "constants en el temps" exclosos els que per tenir consideració de "preu públic" són repercutits directament als usuaris.

De tot plegat, tal com es resumeix al quadre següent en resulta **un SALDO COMPTABLE ALS EFECTES DEL PRESENT INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA, FAVORABLE A LA PAERIA DE 316.724 €**

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1 . INCREMENT INGRESSOS PAERIA

1.1 INCREMENT IBI

IBI 2008 en àmbit sense desenvolupament

àmbit	213.733,00
V unitari 2006	79,20
V u. cadastral 2006	39,60
V u. cadastral 2008	41,20
Valor cadastral SUR 10	8.805.765,40
Tarifa	0,725%
IBI 2008	63.841,80

IBI 2008 en àmbit desenvolupat

valor del sòl

edificació sobre rasant lliure	72.854,59	330,00	24.042.016,15
edificació sota rasant	29.550,77	49,50	1.462.762,93

valor de les edificacions

Plurifamiliar prom lliure	36.092,52	600,00	1,05	22.738.286,59
P C Cat	28.212,76	600,00	1,05	17.774.036,28
Comercial	8.549,32	600,00	0,53	2.718.683,76
E privat	0,00	600,00	1,7	0,00
garatges	29.550,77	600,00	0,53	9.397.143,69

valor conjunt

HPO	17.098,64	1.261,87	21.576.203,86
Pconc	8.549,32	1.419,60	12.136.614,67

Valor bàsic 2006	111.845.747,94
Valor cadastral 2006	78.292.023,56
V cadastral 2008	81.455.021,31
Tarifa	0,725%
IBI 2008	590.548,90

INCREMENT RECAPTACIÓ IBI	526.707,11
--------------------------	------------

2. INCREMENT DE DESPESES DIRECTES MUNICIPALS

2.1 MANTENIMENT DE VIALITAT

vialitat actual (sòl urbà PGL + UA 61, 29, 2BIS + SUR 13, 5, 6, 11 34 I 35)	6.061.000,00
vialitat SUR 10	50.526,01
previsió pressupost 2008 pda 3,511,210	2.554.400,00
increment partida	21.294,12

2.2 MANTENIMENT ZONES VERDES

parcs actuals (sòl urbà PGL + UA 61, 29, 2BIS + SUR 13, 5, 6, 11 34 I 35)	2.211.000,00
parcs SUR 10	69.263,99
previsió pressupost 2008 pdes 12.434.210 i 3.511.2100	590.651,99
increment partida	18.503,35

2.3 DESPESES NETEJA I RECOLLIDA D'ESCOMBRARIES

vialitat i parcs actuals	8.272.000,00
vialitat i parcs SUR 10	119.790,00
previsió pressupost 2008 pda 12.442.227 deduir ingressos pdes 310.04 i 341.02	13.284.808,64 5.570.675,96
increment partida	111.711,31

2.3 DESPESES DE MANTENIMENT DE L'ENLLUMENAT PÚBLIC

punts de llum vialitat	128,00
punt de llum parcs	345,00
amortització 20 anys	14.190,00
manteniment	37.840,00
energia	6.444,00
incrment desesa	58.474,00

3 SALDO PRESSUPOSTARI DE LA PAERIA

Increment IBI	526.707,11
increment desepeses directes municipals	209.982,78
SALDO COMPTABILITAT I.S.E.	316.724,33

9. TRÀMIT

El Ple de la Paeria de data 25 d'abril 2008 prèvia proposta tècnica del Coordinador de Planificació va prendre l'acord d'aprovació inicial del present document, amb les prescripcions que s'incorporen directament a la part dispositiva.

Per altra banda en data 29 d'agost s'ha informat una de les al·legacions presentades, raó per la qual es redimensionen les superfícies de reserves del sistema d'espais lliures i zones verdes, tot respectant la superfície total prevista i el màxim a adscriure al sector SUR 24 tal com es justifica al quadre següent:

ordenació PGM

SUR 10	60.342,82
SUR 24	31.930,04
total	92.272,86

Proposta sotmesa a l'aprovació provisional

SUR 10	62.418,24
SUR 24 (*)	29.854,62
total	92.272,86

(*) segons informe tècnic de 29 d'agost de 2008.

S'han fet els ajustos gràfics corresponents.

Finalment, en data 31 d'octubre de 2008 la Direcció General de Promoció de l'Habitatge ha emès informe tècnic amb la repercussió referent a normativa que s'incorpora a la part dispositiva.

10 MARC LEGAL DEL PRESENT DOCUMENT

El present document és la modificació del Pla General de Lleida 1995-2007, aprovat el seu Text Refós per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16 de gener de 2003 (DOGC 3924 de 14 d'abril) la modificació del qual es formula per aplicació de l'article 94 i següents de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol) tot incorporant els preceptes derivats de l'entrada en vigor del Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística

Per la naturalesa del document, no requereix suspensió cautelar de llicències.

En relació a l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge es fa constar que el Conveni a què es refereix el punt "2. ACTUACIONS INFRAESTRUCTURALS" afecta al procediment corresponent a les cessions anticipades i per tant no té incidència sobre l'ordenació urbanística de l'àmbit, ni menys encara en els règims de protecció de l'habitatge que s'hauran de preveure.

Lleida, gener 2009

L'arquitecte redactor,

Lluís Guasch Fort

ANNEX A LA MEMÒRIA

RELACIÓ DE PROPIETARIS

	A INICIAL	AMPLIACIÓ
1-Paeria de Lleida	25365	
2-Pedro Corral	162	
3-Paeria de Lleida	236	
4-Francisco Sans	150	
5-Cal Belo, S.L. (per Garrofé)	34558	
6-Proa Lleida S.L. (Pere Robert)	19582	
7-Expansió Promosòl (Duran)	10134	
8-Expansió Promosòl (Duran)	24042	
9-Expansió Promosòl (Blanch)	38233	
10-Leopoldo Estanislao Solé	2354	
11-Leridana de O. Y C	38851	
12-Manuel Chiva	613	
13-Manuel Chiva	586	
14-Manuel Chiva	153	
15-Marcelino Chiva	334	
16-Comunidad Hereditaria Puigdevall (numeració Generalitat)	1203	
42-Carmen Cuesta		4054,4
48-Maria Teresa Ricart		5742,8
49-Juan Vilagínés		3201,8
50-Grealó SL		4143,3