



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA AL SECTOR SUR 12

MODIFICACIÓ DENSITAT SECTOR: INCREMENT 52 HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

LLEIDA
GENER 2009

PROMOTOR: LLAR JOVE REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME, SLP CONSULTOR URBANÍSTIC: ORIOL MONFORT

SUMARI

1	MEMÒRIA DESCRIPTIVA.....	3
1.1	ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ.....	3
1.2	ANTECEDENTS.....	3
1.3	INICIATIVA.....	3
1.4	PLANEJAMENT VIGENT	3
2	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	5
2.1	JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA.....	5
2.2	JUSTIFICACIÓ DE MODIFICACIÓ	5
2.3	DOCUMENTACIÓ MEDI AMBIENTAL I MOBILITAT	6
2.4	MEMÒRIA SOCIAL	6
2.5	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	12
3	NORMATIVA URBANÍSTICA	15
3.1	NORMATIVA VIGENT.....	15
3.2	NORMATIVA PROPOSADA.....	17

1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit d'aquesta modificació puntual del Pla General de Lleida és el sector SUR 12 adjacent al barri de Magraners amb una superfície de 74.675 m2 de sòl.

1.2 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.

1.3 INICIATIVA

La iniciativa de la present modificació puntual del Pla General de Lleida al sector SUR-12 adjacent al barri de Magraners és privada, i d'acord amb l'Ajuntament de Lleida, s'empara en l'art.96.1 del decret legislatiu DL 1/2005 i correspon a la cooperativa Llar Jove amb domicili al carrer Via Laietana 37, 2-1 08003 Barcelona, representada pel Sr. José Antonio Heras González

1.4 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 12 com a sol apte per la urbanització amb la classificació per tant de sòl urbanitzable programat (delimitat).

El desenvolupament urbanístic d'aquest sòl va requerir la Modificació puntual del PGL a l'àmbit del SUR 12, el Text Refós de la qual va ser aprovat pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 13 de febrer de 2006 (DOGC 4.628, de 8 de maig de 2006), i la tramitació del corresponent Pla Parcial, el Text Refós del qual fou aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament de Lleida de 3 de març de 2006, aprovat definitivament i publicat al DOGC número 5217 de 17 de setembre de 2008.

Al capítol de normativa vigent d'aquest document es recullen les disposicions del Pla General de Lleida que es modifiquen per mitjà d'aquest document.

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA

Ateses les actuals necessitats del mercat immobiliari i la vigent demanda d'habitatges de protecció pública en règim general, la present modificació té per objecte incrementar la densitat del sector en 52 nous habitatges de protecció pública en règim general.

Paral·lelament es pretén també promoure a la ciutat de Lleida l'habitatge de lloguer com a fórmula alternativa a la propietat i facilitar d'aquesta forma l'accés a l'habitatge. Així doncs l'augment de densitat d'aquesta modificació de 52 habitatges, corresponent a un increment de 7 habitatges / hectàrea (fruit de modificar la densitat de 65 habitatges / hectàrea fins a 72 habitatges / hectàrea), es destinarà íntegrament al règim de lloguer durant un període de 25 anys. En aquest sentit s'ha establert un acord marc o conveni entre l'Ajuntament de Lleida i el promotor d'aquesta modificació.

Comentar que el present document de modificació del planejament general es tramita en paral·lel a una Modificació Puntual del Text Refós del Pla Parcial en la que es distribueix el comentat increment en base a la distribució d'illes prevista al corresponent Pla Parcial.

2.2 JUSTIFICACIÓ DE MODIFICACIÓ

Atès que es pretenen modificar els paràmetres generals que regulen el desenvolupament del sector (densitat de l'àmbit), correspon referir la modificació al Pla General de Lleida.

Com s'ha comentat és en la Modificació Puntual del Text Refós del Pla Parcial que es tramita en paral·lel a aquest document on s'atribueix l'increment de densitat d'aquest document a unes illes concretes.

La modificació puntual objecte d'aquest expedient pren en consideració l'article 94 DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. D'acord al seu apartat 3 cal incrementar les reserves de sistemes en funció a cada nou habitatge sempre que aquests nous habitatges no es destinin a protecció pública.

Atès que es destina l'increment de densitat comentat (52 habitatges corresponent a augment de 7 habitatges / hectàrea respecte la densitat inicial) a la dotació d'habitatges de protecció pública no correspon incrementar les dotacions de sistemes. En tot cas com s'exposa més endavant les reserves de

sistemes generals d'espais lliures previstos pel Pla General són superiors a les que resulten de comptabilitzar els sistemes locals i per tant s'apliquen aquelles primeres de major superfície. En aquesta direcció s'estableixen les consideracions pertinents al capítol de normativa d'aquest document.

El fet d'incrementar el nombre d'habitatges de protecció pública sense modificar el sostre comporta que conseqüentment disminueixin les proporcions globals de superfície per habitatge (m²/habitatge). Considerant el sostre total del sector corresponent a 48.538,75 m² i restant el sostre de 4.762,96 m² que es destina a usos diferents del residencial s'obté un sostre residencial de 43.775,79 que, en dividir-se entre els 537 habitatges totals, s'obté una ràtio per habitatge de 81,52 m², per sobre del mínim legal de 70m² establert a l'article 94 comentat.

2.3 DOCUMENTACIÓ MEDI AMBIENTAL I MOBILITAT

Pel que fa referència a la documentació ambiental, es considera que atès 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 consistents en incrementar la densitat en 52 habitatges no impliquen cap tipus d'afectació ambiental negativa sobre el medi en el qual s'actua.

En referència a la regulació dels estudis de mobilitat generada l'abast de la present modificació no està dins l'àmbit d'aplicació i per tant no requereix un estudi d'avaluació de la mobilitat generada. No es produeixen canvis d'usos, nova classificació de sòl, ni la inversió derivada de la present modificació supera els 25 milions d'euros. Això és d'aplicació d'acord amb les previsions derivades de la llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el reglament de desenvolupament aprovat pel decret 344/2006.

2.4 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'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.

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.

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 habitatges	Venda (Règim cooperatiu 48) lloguer 50	PA	2008- 2009
Cavallers, 29	EMU	16 habitatges	Lloguer joves	EE	2007
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
Balafia	INCASOL	70 habitatges	Lloguer H.P.O. (25 anys)	EE	2007
UA 22 Balàfia	1 Paeria	50 habitatges	Venda-concurs HPO 2006	AI	2008
2 SÒL URBANITZABLE					
SUR-6					
Parcel·la 17	Paeria	22 habitatges	Concursos HPO règim general 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
1 TOTAL		960 habitatges			

2 RÈGIM LLOGUER : 446 HABITATGES

3 RÈGIM VENDA O PROPIETAT: 564 HABITATGES

.1 NOTA.- Abreviatures

A.- Acabades

EE.- En Execució

AI.- 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.

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.

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 nova dotació de 52 habitatges de protecció pública en règim general destinats al mercat de lloguer com a mínim per un període de 25 anys.

La present modificació pretén per tant fixar una nova densitat alternativa per a la construcció d'habitatges de protecció pública de 27 habitatges / hectàrea incrementat per tant en 7 habitatges / hectàrea l'anterior densitat alternativa de 20 habitatges / hectàrea. Aquest increment correspon doncs amb els 52 habitatges que es destinaran al potenciar el mercat de lloguer

En relació a la reserva de sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública es dona 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.

El planejament derivat 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).

Terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública

En relació als terminis, el planejament derivat que desenvolupi el sector 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), consistents 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 recullen comparativament entre el planejament vigent (columna esquerra) i el proposat en aquest document (columna dreta) les previsions del nombre d'habitatges de protecció pública en les seves diferents modalitats.

Es determinen doncs les reserves 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 general destinat al lloguer).

DENSITAT HABITATGES	65h/ha		72h/ha	
DENSITAT INICIAL	45		45	
DENSITAT ALTERNATIVA	20		27	
NOMBRE MÀXIM HABITATGES TOTALS	485		537	
NOMBRE HABITATGES RENDA LLIURE	236		236	
NOMBRE HABITATGES PROTEGITS RÈGIM CONCERTAT	107		107	
NOMBRE HABITATGES PROTEGITS RÈGIM GENERAL	142		142	
NOMBRE HABITATGES PROTEGITS RÈGIM GENERAL EN LLOGUER (*)	—		52	
SOSTRE MÀXIM	48.538,75	100,00%	48.538,75	100,00%

(*) en règim de lloguer per un període de 25 anys

2.5 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 present modificació del Pla general no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de l'hisenda pública atès que no es modifica el sostre total de l'àmbit ni la superfície de vials, equipament o espais lliures.

No es veu per tant alterada la sostenibilitat econòmica de l'àmbit en seu de la present modificació.

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. *Conclusions de l'informe de sostenibilitat.*

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 del pla parcial aprovat, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial, terciari i comercial en la proporció d'usos que s'estableix. Aquesta distribució del sòl i els usos productius no s'altera en la present modificació

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 de les ciutats mitjanes i grans, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat amb l'encaix dels projectes d'arquitectura corresponents.

El sòl és adequat perquè estan situat en una posició no central de la ciutat, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat.

2. Conclusions de l'informe de sostenibilitat

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

Com s'ha comentat, respecte el planejament vigent no s'alteren en cap cas les previsions de superfícies de vials, equipaments i espais lliures i per tant no es generen noves despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

Per tant l'impacte total de la present actuació per l'hisenda pública és de 0 €/any

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que en seu de la present modificació no existeix 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.

Lleida , gener de 2009

Per ARQ/COAS ARQUITECTURA I URBANISME, SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Eugènia Rodríguez Segarra, arquitecta

Consultors urbanístics: Oriol Monfort, arquitecte

3 NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1 NORMATIVA VIGENT

L'àrea objecte de planejament està classificada pel Pla General de Lleida com a sòl urbanitzable programat (delimitat). Com s'ha comentat les condicions d'ordenació es regulen en l'article 196 del Pla General de Lleida, un cop incorporada la modificació puntual tramitada anteriorment (2006) i comentada al capítol de planejament vigent, i que es transcriu literalment.

Així doncs d'acord a les normes urbanístiques del Pla General de Lleida el sector SUR 12 es troba específicament regulat amb la clau 12B – Zona d'urbanització residencial tipus 2 d'acord a l'article 196 d'aquestes.

“Art. 196 Zona d'urbanització residencial tipus 2 - Clau 12B

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables de densitat mitjana, amb flexibilitat tipològica.

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 0,65 m²t/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 45 hab/Ha.

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

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

2. Sistemes locals.

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector ó 18 m²/habitatge

-Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge

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

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

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament 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 aïllada o en filera per l'habitatge unifamiliar i el tipus d'edificació oberta per l'habitatge plurifamiliar.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. No obstant es fixa la parcel·la mínima de 400 m² en tipologia d'habitatge plurifamiliar i 200 m² per l'habitatge unifamiliar en filera.

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i quatre plantes pis, i l'alçada reguladora d'acord a l'Art. 44 de les Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar amb compatibilitat de l'habitatge unifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-12.

6.1. Es fixa una densitat alternativa màxima a la de l'apartat 3.3 de 65 hab./Ha amb la condició que l'escreix de densitat sigui destinat a habitatge de protecció pública en la modalitat de HPO o Règim especial en venda o lloguer segons la distribució del quadre següent:

Total habitatges sector SUR-12 7,4675 Ha x 65 Hab/Ha = 485 hab.

Distribució d'habitatges protegits:

- Corresponents a l'increment de densitat – 7,4675 Ha x 20 Hab/Ha = 149 hab.
distribuïts 75 per a HPO i 74 per Habitatge Concertat.
- Corresponents a la reserva del 20% amb destí HPO aplicats a la densitat de 45 hab/Ha - 336 hab x 0,2 = 67 HPO equivalents al 20% del sostre.
- Corresponents a la reserva del 10% amb destí Habitatge Concertat
336 hab x 0,1 = 33 HC equivalents al 10% del sostre.

Total Habitatges HPO – 142.

Total Habitatges HC – 107.

Total Habitatges Lliure – 236.

La reserva de 20% per a habitatge de protecció pública i la reserva addicional del 10% per a habitatge assequible, d'acord a l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, caldrà computar-lo respecte del sostre del sector, determinant-lo numèricament en el corresponent projecte de Pla parcial Urbanístic.

6.2- Les cessions obligatòries per a sistemes computaran d'acord amb l'art 189 i amb l'art 16 del Decret 287/2003. segons la distribució següent:

a) Sistemes Generals

Verd Lineal VL	6.824 m ²
Parc Urba PU	19.492 m ²
Equipaments	7.772 m ²
Vialitat	11.750 m ²
Total cessions SS.GG	45.838 m ²

b).- Sistemes locals Espais Lliures

Els sistemes locals d'espais lliures són inferiors als 19.492 m² de Parc Urbà, conseqüentment aquests comptabilitzaran als efectes del compliment de la cessió dels sistemes locals d'espai lliure.

Hab.	M ² Hab.	M ² Espai Lliure
------	---------------------	-----------------------------

485	18	8.730
149	10	1.490
	Total	10.220

c).- Sistemes locals d'equipament.

	Hab.	M² Hab.	M² Espai Lliure
Equipament docent	485	10	4.850
	Sup. Sector m²	%	
Equipament assistencial	74.675	4	2.987
		Total	7.837

Els sistemes locals es sumaran als sistemes generals d'equipament configurant dos àrees segons s'estableix a la planimetria de la modificació puntual.

d).- Sistema viari. Es complementaran en el Pla Parcial si s'escau els Sistemes Generals.

e).- Aparcaments. El Pla Parcial preveurà la reserva d'un plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre no residencial.

6.3. L'accés al sector des de la carretera N-240a, es realitzarà des d'una rotonda que construiran els promotors, d'acord a la documentació aportada a la Demarcació de Carreteres de l'Estat sobre la que s'ha emès informe favorable en data 13 d'octubre de 2005, de manera que en el Pla parcial urbanístic, es concretarà la solució concreta d'accés al sector.

3.2 NORMATIVA PROPOSADA

D'acord amb el que s'ha comentat la present modificació preveu incrementar la densitat bruta global del sector en 52 habitatges de protecció pública en règim general, per passar dels 65 habitatges per hectàrea previstos a la clau 12B per al sector SUR12 fins als 72 habitatges per hectàrea.

D'acord amb allò exposat s'ha considerat necessari introduir les modificacions corresponents als apartats 6.1 de l'article 196 de les normes urbanístiques del Pla General de Lleida on es regula la clau 12B – zona d'urbanització residencial tipus 2 d'aplicació i en referència específica al sector SUR-12 que ens ocupa.

“Art. 196 Zona d'urbanització residencial tipus 2 - Clau 12B
(...)

6. Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-12.

6.1. Es fixa una densitat alternativa màxima a la de l'apartat 3.3 de 72 hab./Ha amb la condició que l'escriu de densitat sigui destinat a habitatge de protecció pública en la modalitat de HPO en venda o lloguer segons la distribució del quadre següent. S'estableix l'obligatorietat de destinar un mínim de 7 hab./Ha de densitat a HPO en règim de lloguer com a mínim durant 25 anys:

Total habitatges sector SUR-12 7,4675 Ha x 72 Hab/Ha = 537 hab.

Distribució d'habitatges protegits:

- Densitat alternativa anterior – 7,4675 Ha x 20 hab./Ha = 149 hab.

distribuïts 75 per a HPO i 74 per Habitatge Concertat.

- Nou increment densitat alternativa $7,4675 \text{ Ha} \times 7 \text{ hab./Ha} = 52 \text{ hab.}$ (HPO en règim de lloguer)
(La densitat alternativa total és de 27 hab./Ha)
- Densitat inicial: corresponents a la reserva del 20% amb destí HPO aplicats a la densitat de 45 hab/Ha - $336 \text{ hab} \times 0,2 = 67 \text{ HPO}$ equivalents al 20% del sostre.
- Densitat inicial: corresponents a la reserva del 10% amb destí Habitatge Concertat
 $336 \text{ hab} \times 0,1 = 33 \text{ HC}$ equivalents al 10% del sostre.

Total Habitatges HPO – 194 (de les quals 52 ho seran en règim de lloguer)

Total Habitatges HC – 107.

Total Habitatges Lliure – 236.

La reserva de 20% per a habitatge de protecció pública i la reserva addicional del 10% per a habitatge assequible, d'acord a l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, caldrà computar-lo respecte del sostre del sector, determinant-lo numèricament en el corresponent projecte de Pla parcial Urbanístic.

(...)

QUADRE GENERAL DE DADES

SUR 12	PGL VIGENT		MODIFICACIÓ PUNTUAL	
	SUPERFICIE (m²)	%	SUPERFICIE (m²)	%
ÀMBIT TOTAL	74.675		74.675	
CESSIONS				
EQUIPAMENT	15.609,00	20,90%	15.609,00	20,90%
TOTAL ZONES VERDES	26.316,00	35,24%	26.316,00	35,24%
VL	6.824,00		6.824,00	
PU	19.492,00		19.492,00	
VIALITAT	11.750,00	15,73%	11.750,00	15,73%
TOTAL CESSIONS MÍNIMES	53.675,00	71,88%	53.675,00	71,88%
SÓL APROFITAMENT PRIVAT				
SÓL APROFITAMENT PRIVAT	21.000,00	28,12%	21.000,00	28,12%
EDIFICABILITAT BRUTA	0,65		0,65	
DENSITAT HABITATGES	65h/ha		72h/ha	
DENSITAT INICIAL	45		45	
DENSITAT ALTERNATIVA	20		27	
NOMBRE MÀXIM HABITATGES TOTALS	485		537	
NOMBRE HABITATGES RENDA LLIURE	236		236	
NOMBRE HABITATGES PROTEGITS RÈGIM CONCERTAT	107		107	
NOMBRE HABITATGES PROTEGITS RÈGIM GENERAL	142		142	
NOMBRE HABITATGES PROTEGITS RÈGIM GENERAL EN LLOGUER (*)	—		52	
SOSTRE MÀXIM	48.538,75	100,00%	48.538,75	100,00%
(*) en règim de lloguer per un període de 25 anys				