

SUMARI

1. AMBIT I PLANEJAMENT VIGENT	3
1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT	3
2. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES	3
3. DOCUMENT COMPRENSIU	4
3.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIO	4
3.2. NORMATIVA VIGENT	4
3.3. NORMATIVA PROPOSADA	4

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 comprensiu que es conforma mitjançant aquest escrit.

1. AMBIT I PLANEJAMENT VIGENT

1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT

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.

2. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

Els articles 71 i 72 del Decret legislatiu DL 1/2005, de 29 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya regulen la suspensió de l'atorgament de llicències i els seus terminis (desenvolupats als articles 102 i 103 del decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme).

En relació amb aquests treballs de redacció de la Modificació Puntual del PGL en l'àmbit del SUR 12 i d'acord a l'apartat 1 de l'article 71:

"els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formació o reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial"

D'acord amb l'article 71.2:

"l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats"

L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Atès que es tramita la present Modificació de planejament es considera realitzar la suspensió de llicències en tot l'àmbit objecte d'aquest amb una superfície de 74.675 m2 i d'acord a la definició de l'àmbit que s'ha fet anteriorment.

3. DOCUMENT COMPRENSIU

3.1. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIO

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.

3.2. NORMATIVA VIGENT

“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 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 $7,4675 \text{ Ha} \times 65 \text{ Hab/Ha} = 485 \text{ hab.}$

Distribució d'habitatges protegits:

- Corresponents a l'increment de densitat – $7,4675 \text{ Ha} \times 20 \text{ Hab/Ha} = 149 \text{ hab.}$
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 - $336 \text{ hab} \times 0,2 = 67 \text{ HPO}$
equivalents al 20% del sostre.
- 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 – 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.

(...)

3.3. NORMATIVA PROPOSADA

“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'escreix 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 Ha x 7 hab./Ha = 52 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 hab x 0,2 = 67 HPO equivalents al 20% del sostre.
 - Densitat inicial: 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 – 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				

Lleida , gener de 2009

Per Consulting ARQ/COAS, SL

Albert Simó Bayona, arquitecte

Eugènia Rodríguez Segarra, arquitecta

Consultors urbanístics: Oriol Monfort, arquitecte