



Data: 21 de setembre de 2009
RV:/
RN: 2009 / 037502 / L

Sr. alcalde
Ajuntament
Pl. Paeria, 1
25007 Lleida
Segrià

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Registre General

ENTRADA 41194

DATA 24-9-2009

HORA 12:23:10



001F2009000411942

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Serveis Territorials a Lleida
Servei Territorial d'Urbanisme

Num 03735- 2454

Data 22.09.09 Hora 10:21

registre de sortida

Assumpte: Modificació puntual del Pla general de Lleida al Sector SUR 12 del terme municipal de Lleida

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 17 de setembre de 2009, vista la proposta de la Ponència Tècnica, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Objecte

Increment de densitat per habitatges de protecció pública en règim general destinats a lloguer.

Àmbit d'actuació

Sector SUR 12, ubicat a l'est de la ciutat, adjacent al barri de Magraners.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: Ple de 27.02.2009.

Informació pública: BOP de 24.03.2009, El Segre de 25.03.2009, via telemàtica 18.03.2009

Aprovació provisional: Ple de 29 .05.2009.

Al·legacions

Certificat del fedatari públic conforme no se n'han presentat.

Informes organismes

- Departament de Medi Ambient i Habitatge, demanat 16.03.2009, no consta emès.
- Direcció General de Promoció de l'Habitatge, de 27.04.2009, favorable.

Planejament vigent

Text Refós del Pla general municipal d'ordenació aprovat definitivament pel conseller el 16.01.2003 i publicat al DOGC 3924 de 14.07.2003

- Art 196. Zona d'urbanització residencial tipus 2 clau 12B:

Densitat	45hab/ha
Superfície	64.575,68m2
Nº habitatges	291 hab.
Sostre	41.974,19m2



Sistemes 35.997m2

Modificació puntual del Pla general a l'àmbit del SUR 12 aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 13.02.2006. (exp. 2005/18660/L)

- Es modifica la superfície de l'àmbit, s'estableix una densitat alternativa i es reordenen els sistemes generals d'equipaments i zones verdes:

Densitat alt.	65hab/ha
Superfície	74.675m2
Nº habitatges	485 hab.
Sostre	48.538,75m2
Sistemes	53.675 m2

Pla parcial aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 8.05.2008 i publicat al DOGC 5217 de 17.09.2008. (exp. 2006/22422/L).

Descripció de la proposta

Es planteja la modificació puntual per tal d'incrementar la densitat del sector SUR 12, de 65 hab/Ha a 72hab/Ha.

Aquest increment suposa 52 habitatges nous, els quals es destinaran integrament a habitatges de protecció pública de règim general a lloguer durant un període de 25 anys, segons s'especifica en el document tècnic, així com en el conveni urbanístic subscrit per l'Ajuntament de Lleida i l'entitat Llar Jove SCCL per al foment d'un parc d'habitatges de protecció pública a Lleida.

Quadre de dades:

	PGM vigent	proposta modificació
superfície àmbit SUR 12	74675 m2	74675 m2
sistema d'equipaments	15609 m2	15609 m2
sistema d'espais lliures	26316 m2	26316 m2
sistema viari	11750 m2	11750 m2
sòl aprofitament privat	21000 m2	21000 m2
IEB	0,65 m2st/m2s	0,65 m2st/m2s
sostre màxim residencial	48538,75 m2	48538,75 m2
densitat	65 hab/Ha	72 hab/Ha
densitat inicial	45 hab/Ha	45 hab/Ha
densitat alternativa	20 hab/Ha	27 hab/Ha
nombre màxim habitatges	485 hab	537 hab
renda lliure	236 hab	236 hab
hpc	107 hab	107 hab
hpp	142 hab	142 hab
hpp lloguer	0 hab	52 hab



Amb aquesta finalitat, es proposa modificar l'article 196.6 del Pla general vigent, segons el redactat de la modificació puntual (exp. 2005/18660/L) on es defineixen les determinacions per la zona d'urbanització residencial tipus 2 clau 12B.

Paral·lelament es tramitarà la modificació del Pla parcial per tal de fer efectiva la nova densitat.

S'aporta memòria social per tal de justificar l'increment de densitat de l'àmbit, la qual ha estat valorada favorablement per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge.

S'aporta l'informe de sostenibilitat econòmica que conclou que l'actuació no s'altera les previsions pel que fa les finances públiques, donant compliment a la documentació que demana l'article 59.3.d) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

S'aporta el document resum d'acord amb l'art 8.5.a) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

S'aporta el llistat dels propietaris dels darrers 5 anys d'acord amb l'art 94.1.c) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

S'aporta el conveni urbanístic, que ha estat publicat en el BOP de 19.6.2009.

S'aporta el document tècnic subscrit pels arquitectes Albert Simó Bayona i Eugènia Rodríguez Segarra, de ARQ/COAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP.

Normativa urbanística

Es modifica l'article 196.6 del PGOM que va incorporar la modificació puntual del Pla general a l'àmbit del SUR 12 aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 13.02.2006. (exp. 2005/18660/L).

Consideracions

La proposta de modificació es justifica en base a la necessitat d'incrementar l'habitatge destinat a col·lectius de joves i gent gran amb dificultats per accedir a un habitatge assequible, digne i adequat, segons la memòria social que s'aporta.

De la nova densitat de 72hab/Ha, en resulta un promig de 90m2 construïts per habitatge, el qual permet encabir adequadament diverses tipologies d'habitatge.

La nova densitat es considera adequada atès que permet la diversificació i optimització del sostre construït sense alterar substancialment el model de ciutat previst per l'àmbit en les últimes modificacions del Pla general.

L'àmbit acull una gran quantitat d'habitatge de protecció pública, que pot no afavorir la cohesió social en un indret perifèric de la ciutat, no obstant, l'organisme competent – en aquest cas, la Direcció General de Promoció de l'Habitatge – emet una valoració positiva a l'actuació.



Per contra, en aquest cas concret, és valora positivament que es destini a habitatges en règim de lloguer, ja que diversifica l' oferta d'habitatges de protecció pública i potencia una opció amb molt poca oferta en el mercat actual.

Respecte l'informe que es va sol·licitar i no consta emès del Departament de Medi Ambient i Habitatge, no és objecte de consideració atès que no es tracta d'un informe preceptiu per aquest tràmit.

Fonaments de dret

Articles 8.5.a), 59, 83 i 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 77.1.b.) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Disposició Addicional Sisena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

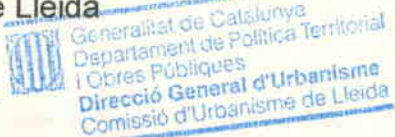
Resolució

Primer. Emetre informe favorable sobre la proposta de modificació puntual del Pla general de Lleida al Sector SUR 12, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, a l'efecte de l'article 77.1.b) del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Segon. Elevar l'expedient per a la resolució definitiva al conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

Tercer. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida



Ma. Dolors Tella Albareda