

MODIFICACIÓ PUNTUAL PGLL SUR NÚM.25
-TORRE DEL PI-

AUTORS: ROBERT & MEZQUIDA ASSOCIATES S.L.P.

Pere Robert i Sampietro

Josep M^a Mezquida i Casases

COL·LABORADORES:

Núria Lleonart Satorra

Valerie Monteiro

DATA:

Abril 2009

MEMORIA

INDEX

DOCUMENTS ESCRITS:

1.- Justificació per a la redacció del present document

2.- Memòria informativa

2.1.- Situació de l'àmbit. Antecedents

2.2.- Planejament vigent

2.3.- Objectius

2.4.- Justificació de la Modificació Puntual

2.5.- Resum integració de paràmetres que constitueixen la Modificació Puntual

2.6.- Marc jurídic

2.7.- Annex a la memòria

3.- Informe de Sostenibilitat Econòmica

3.1.- Fonaments de Dret

3.2.- Aspectes Legals als que dona resposta l' informe

3.3.- Informe

3.4.- Conclusió

4.- Memòria Social

4.1.- Marc Actual

4.2.- Marc Socioeconòmic

4.3.- Marc Legislatiu

4.4.- Anàlisi dels diversos paràmetres de necessitats d'habitatge

4.5.- Conclusions

4.6.- El Dret de Reallotjament

5.- Normativa Urbanística

DOCUMENTS GRÀFICS:

01/08- Pla general de Lleida. Inserció Territorial.
Plànol Informatiu

02/08- Determinacions del Pla General am Aruza Inicial.
Plànol Normatiu

03/08- Fotogramètric
Plànol Informatiu

04/08- Determinacions del Pla General amb Aruza Modificada
Plànol Normatiu

05/08- Estructura de la Propietat
Plànol Informatiu

06/08- Zonificació Bàsica
Plànol Orientatiu

07/08- Ordenació i usos de l'edificació privada
Plànol Orientatiu

08/08- Proposta
Plànol Orientatiu

1 .- JUSTIFICACIÓ PER LA REDACCIÓ DEL PRESENT DOCUMENT

1.1.- El Pla General de Lleida qualifica 42 sectors de sòl urbanitzable. Entre aquests, es troba el que anomena SUR 25 (Zona 12 b).

Aquest àmbit es troba definit amb precisió en el propi Pla General així com, la seva zonificació bàsica i els seus paràmetres urbanístics.

En l'actualitat, és d'interès de la majoria dels propietaris, del sòl inclòs en el referit àmbit, procedir a la seva programació per així poder portar a terme la seva execució.

1.2.- De conformitat amb el que estableix el Pla General de Lleida en concret, la Revisió del Programa d'Actuació 2001-2008, de maig de 2001, en el seu apartat dedicat a Condicions Normatives, per poder passar a programar sectors de sòl urbanitzable no programat s'han de complir, prèviament, una sèrie de requisits. En concret, els descrits a la Norma 3, la qual, textualment, diu:

“Els sectors de sòl urbanitzable no programat es podran programar, si la seva ubicació és limítrof al sòl urbà o a sectors programats en execució, per tal d'aminorar els problemes de sobreprogramació de sòl, els costos d'urbanització i la connexió de xarxes. La programació de sòl residencial restarà subjecta a la limitació del 35% del total de l'oferta de sòl prevista en el present Programa”.

En aquest punt cal destacar que, els terrenys inclosos dintre la SUR 25 compleixen en la seva totalitat els requisits de la Norma 3.

1.3.- Per tot l'anterior i de conformitat amb l'establert a l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme i a fi i efecte de poder programar aquest sòl, és pel que es passa a formular la següent modificació puntual prèvia al pla parcial urbanístic de delimitació SUR 25.

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- Situació de l'àmbit. Antecedents

El sector objecte de delimitació es troba situat dins el terme municipal de Lleida, en concret al nord-est del sòl urbà de la població i, totalment envoltat de sectors de sòl urbà i urbanitzable en desenvolupament.

El citat àmbit es troba ben comunicat ja que pel nord té directa connexió amb la N-240 (Lleida-Tarragona) i amb el centre urbà, mitjançant el carrer Almeria i el carrer Palauet i, a més, és la sortida natural de part del SUR 42 el qual, en l'actualitat es troba en la fase d'urbanització.

Com a conseqüència de la seva bona ubicació i degut a l'esgotament progressiu del sòl urbanitzable programat, juntament amb la conjuntura del mercat immobiliari, fa que la programació sigui necessària pel creixement sostenible del municipi (sempre i quan s'entengui com a més sostenible la ciutat compacta) .

2.2.- Planejament vigent

2.2 a) El PGLL determina que la SUR 25 és una Zona d'urbanització residencial tipus 2 –Clau 12B.

L'art. 196 del referit Pla General és el que fixa els paràmetres per la mateixa. Així, diu:

"1.- Definició de la zona

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

2.Objectius generals

Aquesta zona té com a 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 Urbanística abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3.- Estàndards urbanístics.-

a)Index d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,65m²t/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 ha/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 o 18 m²/habitatge.

- Equipaments docents, igual a 10m² 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 100m² 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 i habitatge unifamiliar.

4.2 El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de 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'article 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)

2.2 b) El plànol informatiu del present document anomenat "**Determinacions del Pla General amb aruza modificada**", estableix:

PARÀMETRES PGLL ARUZA MODIFICADA

ARUZA MODIFICADA	282.105,32
DENSITAT	45habitatges/Ha
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUT	0,65m ² st/m ² sòl
Nº HABITATGES	1.269,47
EDIFICABILITAT	183.368,46

ZONIFICACIÓ BÀSICA PGLL (SUR NÚM. 25)

EQUIPAMENT COMUNITARI GENERAL	55.901,08	19,82%
VERD PÚBLIC	57.543,52	20,40%
XARXA VIÀRIA	28.891,93	10,24%
ILLES SUSCEPTIBLES D'APROFITAMENT	137.870,41	48,87%
SISTEMA FERROVIARI	1.898,38	0,67%
TOTAL PLA PARCIAL	282.105,32	100,00%

PREVISIÓ D'EQUIPAMENTS

EQUIPAMENT COMUNITARI GENERAL	55.901,08	19,82%
SISTEMES GENERALS		
EQUIPAMENT DOCENT 10m2 per habitatge	12.694,74	4,50%
ALTRES EQUIPAMENTS Mínim 4% superfície sector	11.284,21	4,00%
EQUIPAMENTS TOTALS (GENERALS + LOCALS)	79.880,03	28,32%

RESERVA D'APARCAMENT

- 1 plaça d'aparcament privat per habitatge
- 1 plaça d'aparcament per cada 100m2 de sostre no residencial

En aquest punt assenyalar que, en el plànol normatiu, també es tenen en compte les determinacions establertes pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (Article 65.3-4, article 45.1a). Així, en el mateix plànol, també hi consta:

CESSIONS SEGONS DECRET LEGISLATIU

EQUIPAMENT 20m2sòl per cada 100m2st. Mínim 5%sup. Sector	36.673,69	13,00%
ESPAIS LLIURES 20m2sòl per cada 100m2st. Mínim 10%sup. Sector	36.673,69	13,00%
CESSIÓ OBLIGATÒRIA D'APROFITAMENT Sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% superfície del sector	18.336,85	10,00%

El mateix plànol també fa referència a les reserves de sostre per a habitatges de protecció pública, establertes segons el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, (article 9).

RESERVES DE SOSTRE PER HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM GENERAL I DE RÈGIM ESPECIAL	20,00%
HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE PREU CONCERTAT	10,00%
HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE PREU CONCERTAT DE CATALUNYA	10,00%
TOTAL RESERVES DE SOSTRE PER HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA	40,00%

2.2 c) L'estructura de la propietat es troba grafiada al plànol nº05/08.

2.3 Objectius

Els objectius principals de la present modificació puntual del PGLL SUR núm. 25 –Torre del Pi- són:

- 1.-Augmentar la densitat inicial de 45habitatges/ha,**
- 2.-Increment selectiu de l'alçada reguladora en el carrer d'eix d'unió entre el barri de Magraners amb Lleida**
- 3.-Homogeneïtzar i adequar el sistema d'espais lliures (zones verdes).**

Introducció:

També es determina, en línies generals, com es desenvoluparà l'execució d'aquest àmbit, és a dir com es materialitzarà la seva urbanització i edificació.

Si bé la proposta que ara es presenta es formula atenent al que es disposa, per aquest àmbit, en el propi pla general, cal fer unes matisacions en quant la xarxa viària, les zones verdes-espais lliures i els equipaments:

a.- XARXA VIÀRIA

La xarxa viària bàsica es troba, totalment, definida en el Pla general.

Ara bé, mitjançant 'aprovació de la corresponent modificació puntual del PGLL al SUR 25 es pretén aconseguir una millor jerarquització de la distribució de la mateixa.

Per tal motiu, en el pla parcial s'establiran les següents determinacions, en concret:

- 1.- Recular l'edificació i altres usos del sòl per ampliar el carrer Palauet. Introduir una mitjana de separació, a fi de potenciar el seu paper com element d'accés i de distribució de la xarxa viària.

2.- Introduir en la intersecció del carrer Almeria i del carrer Palauet una rotonda de 34-35m de diàmetre interior i de 20-25m de radi de gir a fi de facilitar, en aquell punt clau d'accessibilitat, la màxima mobilitat pel transport públic i privat de l'àmbit de planejament.

3.- Desplaçar la cruïlla del pont de Palauet l'arribada del vial procedent del SUR 42 per entregar-lo en un punt de rasant més favorable i evitar la complexitat d'entregar-lo en cotes més altes, on la rasant és més inclinada com a conseqüència del pont elevat pel damunt del ferrocarril.

4.- Creació d'un nou vial longitudinal que actuarà com a repartidor de l'edificació i com a distribuïdor general del sistema, i que enllaçarà les dues rotondes i que serà clau pel transport públic.

b.- ZONES VERDES I ESPAIS LLIURES

Es contemplen totes aquelles zones verdes que estan previstes en el propi Pla general de Lleida i es produeix un creixement substancial de la zona verda V17. Això es traduirà en que el parc lineal, a la vora de la línia de l'AVE, es podrà plantejar amb més bones condicions, aollint millor el vial que separa el parc de l'àrea d'equipament general.

Es produeix una modificació substancial de les zones verdes, que considera la creació d'uns espais lliures complementaris:

- V4 que tindrà funcions de plaça pública i que, per tant, tindrà un paper fonamental en l'organització de l'edificació. Aquesta nova zona verda substitueix la zona verda VJ del PGLL situada al sud del carrer Almeria en el límit amb el barri dels Magraners. El motiu d'aquest canvi és la seva centralitat i el potencial per actuar com a plaça central.
- Zona compresa amb les zones V2,V3,V5,V6, zona de passeig de vianants amb funció d'espai lliure lineal que connecta espais verds de caràcter urbà.

A l'hora de dissenyar el pla parcial i tal com es pot veure a la proposta que s'acompanya, es dota d'una veritable estructura de verds i s'articula la seva relació.

c.- EQUIPAMENTS

El sistema d'EC (Equipament Comunitari) resta definit com un sistema-illa, ja que la proposta l'ubica, absolutament, envoltat de vialitat i molt lligat al Parc lineal del Ferrocarril.

L'organització proposada el fa més compatible amb l'estructura viària i molt més compatible amb les illes d'usos privatis.

Tanmateix, el sistema d'aparcament públic sobre la vialitat està més ben ubicat sobre el sistema d'EC i, per altra banda, el notable increment de la façana pública que experimenta l'EC facilitarà la definició futura del seu ús i organització, tant si el seu ús és unitari com si és compartit entre diferents usos d'equipament públic ja que l'illa, si és el cas, és més subdivisible.

Tal com fixa l'article 95 del Decret Legislatiu 1/2005, en la modificació de les figures del planejament urbanístic que tenen per objecte alterar la zonificació o els equipaments esportius considerats pel planejament com a sistemes generals o locals es garanteix el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació; en la present modificació, en el cas dels equipaments la superfície es manté i en el cas de les zones verdes s'augmenta lleugerament la superfície, passant d'una superfície prevista en el PGLL de 57.543,52m² a una superfície de 58.856,91m² en la modificació puntual.

2.4 Justificació de la Modificació Puntual

2.4.1.- JUSTIFICACIÓ DE L' INCREMENT DE LA DENSITAT RESIDENCIAL I INCREMENT DE LES RESERVES DE SÒL D'HABITATGE PROTEGIT.

La present modificació planteja un increment de la densitat residencial que passa de 45 habitatges/ha a 68 habitatges/ha.

· Necessitat del canvi de densitat.

Actualment el sector SUR 25 del PGLL estableix com a densitat 45 habitatges/ha i com a edificabilitat 0.65m²st/m²sòl, aplicant aquests paràmetres a la superfície de l' aruza del SUR 25 en resulten els següents valors:

Superfície Àmbit:	28,21ha	282.105,32m ²
Sostre Total:		183.368,46m ² st
Nombre d'habitatges:		1.270habitatges

Suposant que el 90% del sostre del sector sigui destinat a habitatge i el 10% a altres usos (comercial, oficines, etc.), en resulta que tenim: 165.031,61m² de sostre destinats a l'ús residencial i que a l' aplicar-ho sobre els 1.270 habitatges s' en deriva el següent: 129,94 m² de sostre per habitatge construït.

Si calculem la ratio entre 0.75m² de superfície útil per cada 1m² de superfície construïda en resulta que tindrem:

129,94m² x 0.75 = 97,455m² útils per habitatge

Es produeix una clara innadequació tipològica ja que el tamany mitjà de l'habitatge resultant consagra un estàndard d'habitatge que:

- a) és superior al màxim legal permès per la protecció pública (ja que no es pot superar els 90m² útils per habitatge).
- b) Produeix una manca de flexibilitat tipològica ja que consagra com a tipus únic i tipus preferent l'habitatge de 4 dormitoris i 2 banys que és un model d'habitatge absolutament sobreproduït i rebutjat per la majoria de la demanda i que no s'adequa al tamany mitjà de la unitat familiar a Catalunya.
- c) Ofereix al mercat de l'habitatge un habitatge excessivament oneros de cost i per tant, que tindrà uns paràmetres de demanda minoritària.
- d) Elimina pràcticament la possibilitat de promoure habitatges de lloguer on el tipus més recomanable es situa en habitatges de 60m² útils.

I per tant, d'una manera global desmobilitza per innadequació tipològica l'impulsar dins la iniciativa privada el desenvolupament del sector.

Si anem a tipologies més assenyades i realistes ens trobarem que els 165.031,61m² de sostre destinat a l'ús residencial aplicat a una superfície mitjana de 86,05m² construïts per cada habitatge ens trobarem que:

$165.031,61\text{m}^2 \text{ st} / 86,05\text{m}^2 = 1918 \text{ habitatges totals}$

$86,05\text{m}^2 \times 0,75 = 64,54 \text{ m}^2 \text{ útils per habitatge.}$

Aquest tamany mitjà de l'habitatge és molt més flexible tipològicament:

- a) Encaixa clarament dins dels mòduls d'habitatge de protecció pública, ja que permet combinar:
 - a.1) promocions d'habitatges de 2 i 3 dormitoris destinats al mercat de venda amb habitatges de 2 dormitoris (55-60m² útils) i habitatges de 3 dormitoris (62.5-72.5m² útils),
 - a.2) promocions d'habitatge protegit de lloguer amb superfície inferior o igual a 60m² útils de superfície per cada habitatge.
- b) En el tram d'habitatges de promoció de renda lliure serien d'aplicació exactament les mateixes consideracions:
 - b.1) Permet combinar promocions de 2 i 3 dormitoris, amb superfícies entre 52.5-62.5m² útils els habitatges de 2 dormitoris i entre 62.5-72.5m² útils els habitatges de 3 dormitoris.
 - b.2) Permet fer promocions privades d'habitatge de lloguer, recomanable 1-2 dormitoris amb superfícies inferiors o iguals a 60m² de superfície útil.

I per tant, estaríem davant d'un tamany mitjà de l'habitatge que obre un ventall molt més ampli de possibilitats.

Aquesta modificació comporta un augment de densitat sense augmentar l'edificabilitat, aquest augment de densitat es destina a habitatges de protecció pública (veure quadre "2.5.2 Nombre d'habitatges segons classificació del tipus de protecció i renda lliure) i no ultrapassa el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70m² de sostre per habitatge. Complint aquest punt, no

cal preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments. Es compleix així l'article 94.3 del Decret Llei 1/2005.

2.4.2.- JUSTIFICACIÓ DEL CANVI DE L'ALÇADA REGULADORA EN L'EIX

Com a últim objectiu important de la present modificació s'ha de fer esment del canvi selectiu de l'alçada reguladora que s'incrementa de PB+4PP a PB+5PP exclusivament en l'àmbit de l'eix principal del sector constituït pel carrer paral·lel al carrer Almeria. Entenem aquest carrer com a espina dorsal del sector i augmentant l'alçada reguladora aconseguim emfatitzar la seva funció establint una jerarquia viària i edificatòria dins de l'àmbit.

Aquest canvi es fa imprescindible ja que el contingut de cessions del SUR 25 deixen únicament com a parcel·les susceptibles d'aprofitament privat un 32,05%.

2.4.3.- JUSTIFICACIÓ D'HOMOGENEÏTZAR I ADEQUAR EL SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (ZONES VERDES)

Es considera la creació d'uns espais lliures complementaris:

- V4 que tindrà funcions de plaça pública i que, per tant, tindrà un paper fonamental en l'organització de l'edificació. Aquesta nova zona verda substitueix la zona verda VJ del PGLL situada al sud del carrer Almeria en el límit amb el barri dels Magraners. El motiu d'aquest canvi és la seva centralitat i el potencial per actuar com a plaça central.
- Zona compresa amb les zones V2,V3,V5,V6, zona de passeig de vianants amb funció d'espai lliure lineal que connecta espais verds de caràcter urbà.

2.4.4.- JUSTIFICACIÓ DEL CANVI D' ARUZA

Un altre punt de la present modificació puntual del PGLL és efectuar un canvi de l' aruza de l'àmbit del SUR 25 passant d'una superfície inicial de 270.863,43m² a una superfície modificada de 282.105,32m². Aquest augment

se superfície representa un increment de l' aruza inicial del 4.15%, inferior al 5%. Aquest canvi de l' aruza es realitza per las següents raons:

1.- Actualment queda fora de l'àmbit del SUR 25 un verd urbà no inclòs en cap sector i seguint les indicacions donades per l' Ajuntament del municipi s'ha inclòs dins l' aruza modificada ja que, sinó quedava un únic verd urbà a gestionar per una expropiació que s'entén com a incoherent. En el seu moment hagués tingut d'estar inclòs dins del sector del SUR-25.

2.- Per que existeixen restants de sol urbà que s'han d'urbanitzar de manera coherent e integrat amb el sector. En el punt d'enllaç del carrer Almeria amb el carrer Costa Magraners el PGLL preveu una rotonda en el sistema viari amb el fi de poder absorbir millor el transit en aquesta intersecció. Actualment una gran part de la superfície designada per a formar part de l' esmentada rotonda queda fora de l'àmbit del SUR-25. Perquè es pugui urbanitzar la rotonda conjuntament amb el sector s'ha inclòs tota la superfície que constituirà aquesta rotonda dins del àmbit, modificant l' aruza en aquest punt.

3.- En el límit del carrer Palauet s'han afegit terrenys vacants no cedits al sistema viari general i que necessàriament s'han d'urbanitzar amb el propi procés de planejament.

4.- L'abast de l'afectació de l'expropiació del ferrocarril, recentment construït, no ha incorporat una petita part de la franja que el PGLL defineix com a sistema ferroviari. Augmentant l'aruza per aquest tram, s'incorpora aquesta zona a l'àmbit del SUR-25 i alhora d'urbanitzar s'inclourà al parc urbà lineal que llinda amb el ferrocarril, tot i que, en la zonificació bàsica es mantindrà com a sistema ferroviari i per tant no s'alterarà la reserva ferroviària en el seu contingut.

2.5 Resum integració de paràmetres que constitueixen la Modificació Puntual

2.5.1 Resum integració paràmetres PGLL amb aruza modificada

PARÀMETRES PGLL ARUZA MODIFICADA

ARUZA MODIFICADA	282.105,32
DENSITAT	45habitatges/Ha
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUT	0,65m2st/m2sòl
Nº HABITATGES	1.270
EDIFICABILITAT	183.368,46

ZONIFICACIÓ BÀSICA PGLL (SUR NÚM. 25)

EQUIPAMENT COMUNITARI TOTAL	79.880,03	28,32%
VERD PÚBLIC TOTAL	57.543,52	20,40%
XARXA VIÀRIA TOTAL	28.891,93	10,24%
ILLES SUSCEPTIBLES D'APROFITAMENT	113.891,46	40,37%
SISTEMA FERROVIARI	1.898,38	0,67%
TOTAL PLA PARCIAL	282.105,32	100,00%

NOMBRE D'HABITATGES SEGONS CLASSIFICACIÓ DEL TIPUS DE PROTECCIÓ I RENTA LLIURE

HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM GENERAL I DE RÈGIM ESPECIAL	20,00%	254habitatges
HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE PREU CONCERTAT	10,00%	127habitatges
HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE PREU CONCERTAT DE CATALUNYA	10,00%	127habitatges
TOTAL HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA	40,00%	508habitatges
HABITATGES DE RENTA LLIURE	60,00%	762habitatges
TOTAL RESERVA DE SÒSTRE PER HABITATGES	100,00%	1.270habitatges

2.5.2 Resum integració paràmetres Modificació Puntual PGLL

PARÀMETRES MODIFICACIÓ PUNTUAL PGLL ARUZA MODIFICADA

ARUZA MODIFICADA	282.105,32
DENSITAT	68habitatges/Ha
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUT	0,65m2st/m2sòl
Nº HABITATGES	1.918
EDIFICABILITAT	183.368,46

ZONIFICACIÓ BÀSICA MODIFICACIÓ PUNTUAL PGLL (SUR NÚM. 25)

EQUIPAMENT COMUNITARI TOTAL	79.880,20	28,32%
VERD PÚBLIC TOTAL	58.856,91	20,86%
XARXA VIÀRIA TOTAL	50.625,23	17,95%
ILLES SUSCEPTIBLES D'APROFITAMENT	90.396,48	32,04%
VERD PRIVAT	448,12	0,16%
SISTEMA FERROVIARI	1.898,38	0,67%
TOTAL PLA PARCIAL	282.105,32	100,00%

NOMBRE D'HABITATGES SEGONS CLASSIFICACIÓ DEL TIPUS DE PROTECCIÓ I RENTA LLIURE

HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM GENERAL I DE RÈGIM ESPECIAL	33,33%	639habitatges
HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE PREU CONCERTAT	16,66%	320habitatges
HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE PREU CONCERTAT DE CATALUNYA	16,66%	320habitatges
TOTAL HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA*	66,66%	1279habitatges
TOTAL HABITATGES DE RENTA LLIURE	33,33%	639habitatges
TOTAL RESERVA DE SOSTRE PER HABITATGES	100,00%	1918habitatges

*El nombre d'habitatges de protecció pública segons el Decret Llei 1/2007 resultant de la densitat inicial de 45habitatges/ha és de 508 habitatges, i el nombre d'habitatges que suposa l'increment de densitat (23hab/ha) és de 649 habitatges. Sumant les dues quantitats s'obté un nombre mínim d'habitatges de protecció pública de 1157 habitatges, quantitat inferior a la fixada en el quadre anterior de 1279habitatges.

2.6 Marc jurídic

2.6.1.- PLA General de Lleida municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015, normes urbanístiques (text refós – octubre 2001)

2.6.2.- Decret Legislatiu 1/2005 (Decret Llei 305/2006)

2.6.3.- Decret Llei 1/2007

2.6.1.-PLA General de Lleida municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015, normes urbanístiques (text refós – octubre 2001)

Els paràmetres d'aquesta llei que es refereixen al nostre àmbit d'actuació estan descrites al punt 2.2a de la present memòria.

Bloc Cinquè - regulació del sol urbanitzable

Article 189 Determinacions fonamentals

1. El desenvolupament del Pla General en el Sòl Urbanitzable es durà a terme d'acord amb els criteris d'ordenació i desenvolupament que es defineixen a continuació. El Pla General ordena el Sol Urbanitzable, definint gràficament l'estructura urbanística i en concret determina el Sistema General Viari, el Sistema General d' Equipaments, l'estructura dels espais lliures i la definició normativa dels sistemes locals.

És objectiu d'aquest Pla la configuració d'una estructura d'espais lliures basada en unes reserves de Parcs Urbans (PU) i Zones Verdes o Jardins (VJ) lligades per connexions d'espais lliures locals (VL). Aquests sistemes d'espai lliures estaran sotmesos al següent règim:

- Quan les determinacions gràfiques siguin superiors a la superfície més gran que resulti de considerar el 10% de la superfície del sector o al nombre d'habitatges permesos en el sector per 18 m²/habitatge, la diferència entre la superfície determinada per aquest sistema en els plànols d'ordenació i la quantitat determinada anteriorment, tindrà la consideració de sistema general d'espais lliures i se li atorgarà el desenvolupament del Pla General l'aprofitament mitjà del sector, la resta tindrà consideració de sistema local.
- Quan les determinacions gràfiques siguin inferiors al 10% de la superfície del sector o al nombre d'habitatges permesos en el sector per 18m²/habitatge, la determinació gràfica tindrà consideració de sistema local.

2. El Pla General també conté la qualificació del sòl per zones, segons l'article següent, que correspon, indistintament, a un règim de Sòl Urbanitzable Programat o No Programat, segons la llur delimitació (per sectors de planejament) en els plànols d'ordenació.

3. la inclusió de sistemes dins del sector està limitada per les determinacions de l'Art.123 del DL 1/1990.

Art.192 Cessions gratuïtes i obligatòries de sòl

Els propietaris de Sòl Urbanitzable estan obligats a realitzar les cessions gratuïtes i obligatòries, destinades a sistemes locals en la proporció i termes fixat en cada sector i per la legislació vigent. Igualment han de cedir el 10% de l'aprofitament mitjà del sector i en el cas de sectors que incorporin sistemes generals, els mateixos quan se'ls atorgui l'aprofitament mitjà del sector. Així doncs, l'aprofitament urbanístic d'una finca o parcel·la serà igual al que resulti en sòl de les cessions abans esmentades, i al 90% de l'aprofitament mitjà, aplicat sobre la seva superfície.

2.6.2.- Decret Legislatiu 1/2005 (Decret Llei 305/2006)

Article 44 Decret Legislatiu 1/2005 (Article 42 del Decret 305/2006)

Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.

b) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

Primer. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.

Segon. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.

c) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys.

d) Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

f) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.

g) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

2. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o a llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

3. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.

Article 45 Decret Legislatiu 1/2005 (*Article 42 del Decret 305/2006*)

Deures addicionals dels propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, els deures següents:

a) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació

3. La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 1.a pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

Article 65 Decret Legislatiu 1/2005 (*Article 81 del Decret 305/2006*)

Plans parcials urbanístics

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar

que aquesta reserva de 20 m² per cada 100 m² de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.

Article 94 Decret Legislatiu 1/2005 (*Article 118 del Decret 305/2006*)

Modificació de les figures del planejament urbanístic

1. La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. No obstant això, en el cas de les modificacions dels plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

2. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per a computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per a fer front als requeriments que deriven de la modificació.

3. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per a adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

4. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'incorporar una reserva mínima de 22,5 m² per cada 100 m² de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m² de sòl per cada 100 m² de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

5. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

Article 95 Decret Legislatiu 1/2005 (*Article 118 del Decret 305/2006*)

Modificació del sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

1. La modificació de figures del planejament urbanístic que tinguin per objecte alterar la zonificació o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. Els canvis proposats dels terrenys qualificats d'equipament esportius només poden comportar que se n'ajusti la superfície quan ho requereixi l'interès prevalent de llur destinació a espai lliure o zona verda.

6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 5 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

2.6.3.- Decret Llei 1/2007

Article 8

Cessió de sòl amb aprofitament

U. Es modifica l'apartat 1 de l'article 43 del Text refós de la Llei d'urbanisme de manera que aquest apartat queda redactat tal com segueix.

“1. Els propietaris o propietàries de sol urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2.a, excepte en els casos següents:

“a) Que tinguin per objecte les actuacions aïllades de dotació a que fa referència la disposició addicional setzena, en les quals les persones propietàries han de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat.

“b) Que es tracti d'una àrea residencial estratègica, en les quals les persones propietàries han de cedir el percentatge que el pla director urbanístic estableixi, que pot ser fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.”

Article 9

Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública

U. Es modifica l'apartat 3 de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, s'afegeixen uns nous apartats 4 i 5, l'actual apartat 4 resta com a apartat 6 i l'actual apartat 5 es modifica i passa a ser l'apartat 7, de manera que els esmentats apartats queden redactats tal com segueix:

“3. Els plans d’ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d’habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l’ús residencial de nova implantació, tant en sol urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s’ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

“Quatre. S’afegeix una disposició addicional dinovena al Text refós de la Llei d’urbanisme, amb la redacció següent:

“Disposició addicional dinovena. Reserves per a noves tipologies d’habitatge amb protecció oficial

“Quan la normativa en matèria d’habitatge creï una nova tipologia d’habitatge amb protecció oficial, altra que la de preu concertat, els plans d’ordenació urbanística municipal dels municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca i llurs modificacions i revisions, a més de les reserves mínimes que estableix l’article 57.3, han de fer una reserva mínima de addicional del 10% del sostre que es qualifiqui per a l’ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, per a la construcció d’habitatges destinats a aquesta nova tipologia. Aquesta reserva mínima addicional del 10% també és obligatòria en els municipis de més de deu mil habitants i capitals de comarca amb planejament general no adaptat a la Llei d’urbanisme en els supòsits establerts en les lletres a) i b) de la disposició transitòria segona.3 de la Llei d’urbanisme.”

Article 11

Modificació dels instruments de planejament urbanístic. Actuacions aïllades de dotació

Es modifica l’apartat 1 de l’article 94 del Text refós de la Llei d’urbanisme, s’hi afegeix un nou apartat 5 i l’ actual apartat 5 resta com a apartat 6, de manera que els esmentats apartats queden redactats tal com segueix:

“1. La modificació de qualsevol dels elements d’una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s’estableixin reglamentàriament i les particularitats següents:

“a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l’ajuntament afectat per la modificació d’acordar-ne l’aprovació inicial i l’aprovació provisional.

“b) En les modificacions dels sistemes urbanístics d’espais lliures, zones verdes o d’equipaments esportius, en cas de manca de resolució definitiva dintre de termini s’entén denegada la modificació, d’acord amb el què estableix l’article 95 d’aquesta Llei.

“c) En el cas de modificacions d’instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l’ús residencial o la transformació global dels usos anteriorment previstos, han d’especificar en la memòria la identitat de totes les persones propietàries o titulars d’altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a l’ inici del procediment de modificació, segons consti en el registre o instrument utilitzat a efectes d’identificació de les persones interessades.

“5. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s’han d’incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d’acord amb les regles següents:

“a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s’han de complir les reserves mínimes que estableix l’apartat 4.

“b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s’han d’incrementar les reserves d’acord amb el què estableixen els apartats 2 i 3 respectivament.

“c) En el cas que les reserves exigides d’acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d’impossibilitat material, es poden substituir per l’equivalent del seu valor econòmic, que l’ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fos constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.”

“6. Les propostes de modificació d’una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l’oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L’òrgan competent per a tramitar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.”

Annex a la memòria:

SITUACIO REGISTRAL DE LES PROPIETATS O FINQUES
(aplicació article 11 apartat C Decret 1/2007)

Manolo

Envío por Fax

Fecha 17/04/2008 Hora 15:12:01 Páginas 4 (incluida esta)

De REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N°3
Passeig de Ronda, 87-89, altell
Lleida
Telf. 973.26.39.87
Fax 973.28.06.91

A Manuel Soler Lluch & Pablo Gómez Clavería
Rambla Ferràn, 42
Lleida
Fax 973228801

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 3
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE
DOMINIO Y CARGAS

Página 1 : de 3
Fecha : 17/4/2008
Hora : 13:00
Solicitud: 736/2008

DATOS DEL SOLICITANTE

Autoridad: Manuel Soler Lluch & Pablo Gómez Clavería
Población: Lleida

REFERENTE A:

Finca Nº: 11591 de LLEIDA
Matriz de Segregación, Antes : 5-8628
Tomo 1993 Libro 183 Folio 23

DESCRIPCION

RUSTICA: Porción de terreno regadío del Canal de Urgel, frutales, en la que existe una CASA DE LABRANZA, de superficie aproximada ciento cuarenta metros cuadrados, sita en término de LLEIDA, partida QUATRE PILANS, número cincuenta y cuatro, de superficie cuarenta y tres mil novecientos noventa y cuatro metros cuadrados. LINDA: Norte, con calle Almería; Sur, con porción segregada; Este, con Ramón Subies y Ayuntamiento; y Oeste, con Florencio Marqués.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Doña MARIA MARQUES VILA
DNI/NIF..... : 41058372Z
Estado Civil : Viuda
Título : HERENCIA
Naturaleza Derecho : Usufructo
Carácter : Privativo
Participación : El usufructo de la finca
Fecha del Título .. : 09-11-2001
Autoridad : Rafael de la Fuente García
Sede Autoridad : Lleida
Subsanado el Título anterior por diligencia de fecha: 03-03-2004
Inscripción : 2ª de fecha 17-03-2004

Estado Civil : Viuda
Título : DESCRIPCION DE RESTO DE FINCA
Naturaleza Derecho : Usufructo
Carácter : Privativo
Participación : El usufructo de la finca
Fecha del Título .. : 20-07-2005
Autoridad : María Carmen Porta Vicente
Sede Autoridad : Lleida
Inscripción : 4ª de fecha 18-10-2005

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 3
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE
DOMINIO Y CARGAS

Página 2 : de 3
Fecha : 17/4/2008
Hora : 13:00
Solicitud: 736/2008

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : Don CARLOS MARQUES MARQUES
DNI/NIF..... : 43702184E
Estado Civil : Soltero
Título : HERENCIA
Naturaleza Derecho : Nuda propiedad
Carácter : Privativo
Participación : La nuda propiedad de la finca
Fecha del Título ... : 09-11-2001
Autoridad : Rafael de la Fuente García
Sede Autoridad : Lleida
Subsanado el Título anterior por diligencia de fecha: 03-03-2004
Inscripción : 2ª de fecha 17-03-2004

Estado Civil : Soltero
Título : DESCRIPCION DE RESTO DE FINCA
Naturaleza Derecho : Nuda propiedad
Carácter : Privativo
Participación : La nuda propiedad de la finca
Fecha del Título ... : 20-07-2005
Autoridad : María Carmen Porta Vicente
Sede Autoridad : Lleida
Inscripción : 4ª de fecha 18-10-2005

ESTADO DE CARGAS

GRAVADA con las siguientes cargas:

AUTOLIQUIDACION.

El pleno dominio de la finca, con la afección al pago de la liquidación de la parte del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones que se ha dejado de ingresar y de sus correspondientes intereses de demora, como consecuencia de la reducción de la base imponible solicitada, por tratarse de la **vivienda habitual del causante Don RAMON MARQUES CANES**, para el caso de transmitirse en el plazo de 5 años a partir de la fecha de su fallecimiento, ocurrido el 7 de mayo de 2001; según nota extendida con fecha diecisiete de marzo de dos mil cuatro, al margen de la inscripción 2ª de la finca número 11591 de LLEIDA, obrante al folio 23 del libro 183, tomo 1993 del Archivo.

AUTOLIQUIDACION.

El pleno dominio de la finca, con la afección, durante el plazo de CINCO años, al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose presentado autoliquidación exenta; según nota extendida con fecha tres de marzo de dos mil cinco, al margen de la inscripción 3ª de la finca número 11591 de LLEIDA, obrante al folio 23 del libro 183, tomo 1993 del Archivo.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 3
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE
DOMINIO Y CARGAS

Página 3 : de 3
Fecha : 17/4/2008
Hora : 13:00
Solicitud: 736/2008

DERECHOS TANTEO Y RETRACTO.

El pleno dominio de la finca con un DERECHO DE TANTEO a favor de la mercantil PROMOESPAI 2000 S.L., consistente en: "La parte vendedora concede a la parte compradora un derecho de tanteo para la adquisición del resto de las fincas matrices de su propiedad, o de las parcelas resultantes de la reparcelación que en su día se apruebe, en la siguiente forma: 1.- En caso de enajenación de uno o todas las fincas, excepto cuando esta se produzca por donación, por sucesión por causa de muerte, por cualquier título a favor de cosanguíneos o afines hasta el tercer grado o por reestructuración patrimonial de la propiedad o por aportar la parte vendedora la/s finca/s a una sociedad patrimonial formada íntegramente por familiares suyos, la parte vendedora deberá notificar fehacientemente a la compradora, dicha transmisión, indicando nombre de los compradores, precio y forma de pago y todas las demás condiciones de la transmisión. 2.- La parte compradora tendrá un plazo de treinta días a partir de la notificación fehaciente para poder adquirir la finca en las condiciones fijadas en el requerimiento. Transcurrido dicho plazo sin haber ejercitado el derecho, éste caducará automáticamente sin ningún otro requisito. 3.- El presente derecho de tanteo se mantendrá vigente hasta que no se haya producido el final de las obras de urbanización del sector SUR-25.". Dicho derecho fue constituido en escritura otorgada ante la Notaria de Lleida, Doña María Carmen Porta Vicente, el veinte de julio de dos mil cinco, aclarada y rectificada en escritura otorgada ante dicha Notaria, señora Porta, el veinticuatro de noviembre de dos mil cinco, y motivó con fecha dieciocho de octubre de dos mil cinco la inscripción 4ª de la finca número 11591, obrante al folio 23 del libro 183, tomo 1993 del Archivo.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Respecto a esta finca, no existen documentos presentados en el libro Diario que se hallen pendientes de despacho.

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

Honorarios : 9,02 euros + 1,44 euros % I.V.A. = 10,46 euros.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

Menob

Envío por Fax

Fecha 17/04/2008 Hora 16:32:33 Páginas 4 (incluida esta)

De REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº3
Passeig de Ronda, 87-89, altell
Lleida
Telf. 973.26.39.87
Fax 973.28.06.91

A Manuel Soler Lluch & Pablo Gómez Clavería
Rambla Ferràn, 42
Lleida
Fax 973228801

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 3
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE
DOMINIO Y CARGAS

Página 1 : de 3
Fecha : 17/4/2008
Hora : 13:00
Solicitud: 737/2008

DATOS DEL SOLICITANTE

Autoridad: Manuel Soler Lluch & Pablo Gómez Clavería
Población: Lleida

REFERENTE A:

Finca Nº: 9302 de LLEIDA
Matriz de Segregación, Antes : 5-6206
Tomo 1889 Libro 143 Folio 140

DESCRIPCION

URBANA Y RÚSTICA: Porción de terreno en parte rústica y en parte urbana, en término de LLEIDA, formada catastralmente por cuatro porciones separadas de Norte a Sur por la vía férrea, y de Este a Oeste por la calle Palauet. Las dos porciones catastradas como urbanas se hallan identificadas como calle PALAUET número setenta y nueve, y CAMI DE PICOS número cuarenta y uno, y las dos porciones catastradas como rústicas, son las parcelas doscientos ochenta y tres y doscientos noventa y seis del polígono diecinueve, en la partida QUATRE PILANS, ambas de regadío. Sobre dicha finca existe actualmente una cuadra y un corral cercado, estando derruidos una casa torre y torrecita. Además se halla construido en la finca un almacén que consta solamente de planta baja y un piso, con un pórtico adjunto que mide nueve metros de frente, por veinticuatro de fondo, con una superficie de doscientos dieciséis metros cuadrados. El pórtico adjunto es de las mismas dimensiones y superficie. De superficie total ochenta y tres mil setecientos metros cuadrados. De la descrita finca forman parte del SUR-25 las dos porciones catastradas como rústicas, parcelas doscientos ochenta y tres y doscientos ochenta y seis del polígono nueve. LINDA: Norte, hermanos Robert Sampietro, acequia de Fontanet, calle Palauet, porción segregada y vendida a Promoespai 2000, S.L, y otra porción segregada; Sur, calle Palauet y con vértice de camino vecinal; Este, vía férrea, finca segregada, camino vecinal y porción segregada y vendida a Promoespai 2000, S.L.; y Oeste, camí de Picos y vía férrea. De la descrita finca forman parte del SUR-25, las dos porciones catastradas como rústicas, parcelas doscientos ochenta y tres y doscientos noventa y seis del polígono diecinueve.

TITULARES ACTUALES

Nombre..... : TREBOR 2010 S.L.
DNI/NIF..... : C.I.F. B25469420
Título : OPERACIONES SOCIETARIAS (GRAL)
Naturaleza Derecho : Propiedad
Participación : El pleno dominio de la finca
Fecha del Título ... : 29-12-2000
Autoridad : Manuel Soler Lluch

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 3
NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE
DOMINIO Y CARGAS

Página 2 : de 3
Fecha : 17/4/2008
Hora : 13:00
Solicitud: 737/2008

Sede Autoridad Lleida

Complementado el Título anterior por diligencia de fecha: 14-05-2001

Inscripción 4ª de fecha 19-06-2001

Título DESCRIPCION DE RESTO DE FINCA

Naturaleza Derecho : Propiedad

Participación El pleno dominio de la finca

Fecha del Título ... 20-07-2005

Autoridad María Carmen Porta Vicente

Sede Autoridad Lleida

Inscripción 5ª de fecha 20-06-2006

ESTADO DE CARGAS

GRAVADA con las siguientes cargas:

DERECHOS TANTEO Y RETRACTO.

El pleno dominio de la finca, con un DERECHO DE TANTEO en favor de la compañía mercantil PROMOESPAI 2000, S.L., como titular de la finca 23.651, que procede por agrupación de las fincas 23.649 y 23.650, adquiridas por compra, que le concede la parte vendedora, doña Maria Teresa Salvatella Ayala y la compañía mercantil Trebor 2010, S.L., para la adquisición del resto de las fincas matrices de su propiedad, incluidas dentro del ámbito del SUR-25 QUATRE PILANS 1, o de las parcelas resultantes de la reparcelación que en su día se apruebe, en la siguiente forma: 1.- En caso de enajenación de una o todas las fincas, excepto cuando ésta se produzca por donación, por sucesión por causa de muerte, por cualquier título a favor de consanguíneos o afines hasta el tercer grado o por reestructuración patrimonial de la propiedad, la parte vendedora deberá notificar fehacientemente a la compradora dicha transmisión, indicando el nombre de los compradores, precio y forma de pago, y todas las demás condiciones de la transmisión. 2.- La parte compradora tendrá un plazo de treinta días, a partir de la notificación fehaciente, para poder adquirir la finca en las condiciones fijadas en el requerimiento. Transcurrido dicho plazo sin haber ejercitado el derecho, éste caducará automáticamente, sin ningún otro requisito. 3.- El presente derecho de tanteo se mantendrá vigente hasta que no se haya producido el final de las obras de urbanización del sector SUR-25. 4.- Se solicita la inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de tanteo. Dicho derecho fue constituido en escritura otorgada ante la Notaria de Lleida, Doña María Carmen Porta Vicente, el veinte de julio de dos mil cinco, y motivó con fecha veinte de junio de dos mil seis la inscripción 5ª de la finca número 9.302, obrante al folio 140 del libro 143, tomo 1.889 del Archivo.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Respecto a esta finca, no existen documentos presentados en el libro Diario que se hallen pendientes de despacho.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 3
 NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE
 DOMINIO Y CARGAS

Página 3 : de 3
 Fecha : 17/4/2008
 Hora : 13:00
 Solicitud: 737/2008

Es NOTA INFORMATIVA conforme al Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

Honorarios : 9,02 euros + 1,44 euros % I.V.A. = 10,46 euros.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

3.- Informe de Sostenibilitat Econòmica

L' informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 12.U del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que es refereix a la redacció del POUM, 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 determina la delimitació d'un sector 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.

3.1.- Fonaments de Dret

3.1.1.- 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.

3.1.2.- 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.”

Dos. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 61 del Text refós de la Llei d' Urbanisme, que queda redactada tal com segueix :

“d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi 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.”

Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix :

“d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de ostensibilitat econòmica que ponderi 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.”

Quatre. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :

“6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.”

3.2.- Aspectes Legals als que dóna resposta l' informe

1. Sufficiència 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.

3.3.- Informe

1. Sufficiència 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 mitja/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 ben localitzada, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat i, per contra, es troba ocupat per instal·lacions i construccions què són obsoletes.

Pel que fa al major nombre d'habitatges permesos cal considerar que no suposa cap increment de valor de la finca, ja que els habitatges resultants tindran la qualificació d'habitatges de protecció oficial en les seves diferents modalitats.

Segons dades del Pla de l' Habitatge 2002-2005 (BOE 16/04/04), que actualitzava el mòdul de venda pels habitatges de protecció oficial establerts en el Decret 157/2002 pel qual es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya, el valor d'aquest mòdul corresponent al municipi de Lleida (zona B) és de 1.514,24 €/m² superfície útil. Els valors actualitzats amb data Any 2009, extrets de la pàgina web del Departament de Medi Ambient i Habitatge són:

- Preu Concertat: 2.183,04€/m² superfície útil.
- Règim General: 1.576,64€/m² superfície útil.
- Règim Especial: 1.478,10€/m² superfície útil.
- Preu Concertat Català: 2.600,00€/m² superfície útil.

Tenint en compte aquestes xifres, tot i variar la densitat, el valor resultant de la finca és inferior al valor de mercat a preu lliure, la nova proposta no altera l'equilibri de beneficis i càrregues derivats del Pla general vigent.

De tot l' exposat anteriorment, se'n desprèn que l'augment de densitat en el sector, no genera plusvàlues.

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 l' habitualment acceptat per l' Ajuntament de Lleida.

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

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

Es considera que la vialitat no superarà el 20% de la superfície del sector.

$$282.105,32 \text{ m}^2 \times 0,20 = 56.421,06 \text{ m}^2$$

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 €/m², el que suposa:

$$56.421,06 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 437.263,21 \text{ € anuals}$$

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 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 té una ratio anual de 4,38 €/m², el que suposa:

$$58.856,91 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 257.793,26 \text{ € anuals}$$

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

Total cost manteniment de la vialitat	437.263,21 €anuals
Total cost manteniment de les zones verdes	257.793,26 €anuals
TOTAL COST MANTENIMENT	695.056,47 €anuals

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 1.918 habitatges que possibilita la Modificació, així com el sostre terciari i comercial 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.

$$183.368,46 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0377 / 15 \text{ anys} = 414.779,45 \text{ €/any}$$

- Impost dels béns immobles: IBI

Al tractar-se d'un àmbit no delimitat no es pot calcular el valor mig de l'IBI (€/m²).

S'agafa per aproximació com a valor mig, el corresponent al SUR 13 (4,63€/m²st), considerant que ens trobem dins el mateix municipi, igualment també s'agafa el mateix coeficient de zona (0,875).

Quota total anual estimada:

$$183.368,46 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 4,63 \text{ €/m}^2 \text{st} \times 0,875 = 742.871,47 \text{ €/any}$$

- 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 que en qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

TOTAL INGRESSOS	1.157.650,92 €/any
-----------------	---------------------------

5.4.- Conclusió

Despeses derivades de l'actuació	695.056,47 €anuals
Ingressos derivats de l'actuació	1.157.650,92 € anuals
Saldo resultant	462.594,45 €anuals

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.

4.- Memòria Social

4.1.- Marc Actual

En els darrers 18 mesos i com a conseqüència de la doble crisi que ens assola: la crisi financera i la crisi immobiliària, ens trobem amb una situació extraordinàriament feble tant pel que fa al marc financer com al marc productiu.

4.2.- Marc Socioeconòmic

Existeix un total consens tant entre la classe política com els sectors empresarials i el conjunt del sector productiu, que l'habitatge de promoció pública, es una de les vies d'escapament o sortida per la recuperació de l'activitat de construcció en matèria d'habitatge.

Pel que fa al marc social, l'existència d'una demanda social no resolta esdevé aclaparadora i així ho corrobora cada vegada les diferents Agències Locals de l'habitatge, i en particular l'oficina social de l' Habitatge de Lleida.

I per tant en aquests moments, tant des del punt de vista "social", com des del punt de vista econòmic es prioritari posar a l'abast, sòl urbanitzat de qualitat per poder construir habitatge de promoció pública.

4.3.- Marc Legislatiu

L'habitatge com a primera i greu preocupació, juntament amb l'atur, s'enfila en enquestes i baròmetres públics com una de les preocupacions preferents per part dels ciutadans. Durant els darrers anys i sobretot a nivell legislatiu, els diferents nivells de l'administració, han impulsat una nova legislació en matèria de sòl i d'habitatge, des de la consideració de l'habitatge com un dret civil bàsic. En el context català tot el desplegament urbanístic que s'inicia amb la Llei de l'Urbanisme dels 2002, que es continua amb el Decret Legislatiu 1/2005, que aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i que s'implementa amb el Decret 305/2006, que aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i finalitza amb el Decret Llei 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística, camina en aquesta direcció, establint reserves que arriben fins al 40% de la totalitat de les reserves de sòl, per promoure habitatge en les diferents modalitats de protecció pública.

En el marc específic de l'habitatge cal esmentar:

- El pacte Nacional per l'Habitatge (2007/2016)
- Llei 18/2007, Llei del Dret a l'Habitatge.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril (habitabilitat).

A nivell local el Municipi de Lleida, ha impulsat en la mesura de les seves possibilitats una política d'alienació de sòl públic (parcel·les al SUR 5, U.A 71, S.U.R 13, U.A 22. etc.), i de promoció directa primordialment mitjançant l'EMU al Centre històric, a Sucs i al SUR nº 2, per pal·liar en part el problema, però que en el seu conjunt, pot esdevenir insuficient per que el futur perfila un

horitzó on la demanda d'habitatge de promoció pública serà sostinguda i sostenible i on no es produirà desequilibris tan notables com en els darrers 20 anys on la promoció d'habitatge públic, han estat pràcticament territorial.

Per tant i en conseqüència de tot l'anterior, en escenaris futurs de recuperació de l'activitat econòmica, cal pensar en un nou mercat on la producció d'habitatge de promoció pública, sigui un element primordial de percentatge de producció total (al voltant del 50%), i que en aquest percentatge tindrà un pes molt important l'habitatge de nova promoció de protecció pública destinat al mercat de lloguer.

4.4.- Anàlisis dels diversos paràmetres de 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 mitja, 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 diàries 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 (1-2 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.

4.5.- Conclusions

En l'article 2.4.1, on es justifica l'increment de densitat, es fa referència a la mida mitjana dels habitatges del sector que es situa sobre els 65 m² útils aproximadament, això és perfectament compatible per una banda amb les promocions d'habitatge de protecció pública de lloguer, que primordialment es concentraran en les forquilles de superfície situades entre el 50 i els 60 m² útils, amb habitatges complets d'1 o 2 dormitoris, i per altra banda amb promocions d'habitatge de promoció pública, on la forquilla serà més ampla i oscil·larà entre els 50 i els 80 m² útils amb habitatges complets d'1, 2 i 3 dormitoris.

Per tant l'adequació entre la mida mitjana de l'habitatge resultant d'aplicar la Modificació Puntual i els m² per habitatge resultants de la demanda registrada en l'oficina Local de l'Habitatge, tant pel que fa a habitatges de règim d'arrendament, com en règim de compravenda, resulta idònia, i per tant això permetrà en les noves promocions d'habitatges de promoció pública el casar l'oferta amb la demanda .

4.6.- El Dret de Reallotjament

El dret de reallotjament ve recollit i regulat pels articles:

- Article 114 (Despeses d'urbanització dels propietaris i drets de reallotjament), al Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Article 128 (Dret de reallotjament)
Decret 309/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L' article 114, apartats 2,3,4, tipifiquen les despeses generades pel dret de reallotjament, com a despeses de reurbanització i consagren el dret de reallotjament i els supòsits en que caldrà garantir-lo i per tant recollir-lo en la comunitat reparcel·latòria i fer-lo efectiu si és el cas.

L'article 128 del Decret 305/2006, apartats 1,2,3,4,5 i 6.

- Defineix amb total claredat els supòsits en que es donen o es produeix el dret de reallotjament (1).
- Com s'ha de fer efectiu el dret de reallotjament (2)
- El criteri de proximitat entre el dret de reallotjament i l'habitatge inicial (3).
- El dret d'allotjament transitori (4).
- El règim de tinença o altres que empararà el dret de reallotjament (5).
- Com es recull el dret de reallotjament en el sistema de reparcel·lació (6).

En l' àmbit de planejament del S.U.R nº 25, si és el cas, s'observarà escrupolosament el manament legal que es deriva de la legislació urbanística, pel que fa al dret de reallotjament.

Cas de produir-se alguna situació afecta al mateix, és totalment factible en el moment d'establir el projecte de Reparcel·lació o de Compensació Bàsica, el recollir el dret de reallotjament, i les obligacions derivades. Donades les característiques de l'àmbit de planejament, és presumible, que no caldrà

preveure l'allotjament transitori, donat que les parcel·les que avui són ocupades per habitatges, seran presumiblement a l'ús d'equipament comunitari, i per tant cal pensar que la construcció dels edificis on fer efectiu el dret de reallotjament, es farà amb anterioritat al desnonament o desocupació definitiva de les parcel·les actualment construïdes, ja que l'ordre d'urbanització (vialitat, zones verdes) es pot executar sense desallotjar les parcel·les ocupades, que ocuparan transitòriament les seves actuals llars fins poder fer efectiu el dret de reallotjament.

5.- Normativa Urbanística

El PGLL determina que la SUR 25 és una Zona d'urbanització residencial tipus 2 –Clau 12B.

L'art. 196 del referit Pla General és el que fixa els paràmetres per la mateixa, i afegint el punt 6, queda redactat de la següent manera:

“1.- Definició de la zona

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

2.Objectius generals

Aquesta zona té com a 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 Urbanística abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3.- Estàndards urbanístics.-

a)Index d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,65m²/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 ha/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 o 18 m²/habitatge.

-Equipaments docents, igual a 10m² 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 100m² 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 i habitatge unifamiliar.

4.2 El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de 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'article 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.- Desenvolupament del sector SUR 25, Quatre Pilans 1 (Torre del Pi)

6.1 L'àmbit de referència del sector és de 282.105m² de superfície.

6.2 Es reservarà, com a mínim, un Índex d' edificabilitat bruta de 0,35m²st/m²sòl, corresponents al 54,21% del sostre total, per a habitatges amb protecció pública amb les modalitats i proporcions legalment establertes.

6.3 Es fixa una densitat alternativa de 68 hab/ha. L' increment de 23 hab/ha es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

6.4 El nombre màxim d' habitatges de renda lliure no superarà, en cap cas, 1/3 del total de la densitat del sector.

6.5 La superfície mínima útil dels habitatges no serà inferior a 50 m².

6.6 L'apartat 4 d'aquest article tindrà per al sector caràcter orientatiu i serà el Pla parcial urbanístic de delimitació qui fixarà les determinacions de l'edificació.

Lleida, a 27 d' Abril de 2009

ROBERT & MEZQUIDA ASSOCIATES S.L.P.

Pere Robert i Sampietro
-arquitecte col.10955-

Josep Ma Mezquida i Casases
-arquitecte col.7702-

Col·laboradores:

Núria Lleonart Satorra
Valerie Monteiro

