
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE
LLEIDA PEL CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA PER A CONVERTIR
EN EQUIPAMENT LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER MANUEL
CARRASCO I FORMIGUERA, NÚM. 18. AL SECTOR SUR 6 "AUBARÉS" DE
LLEIDA**

**PROPIETARI:
PROMOTORES AUBARES 2005, S.L.**

**JOAQUIN MORA MASCARÓ, Arquitecte
Gener de 2010**

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte modificar la qualificació urbanística de l'àmbit, qualificat com sòl d'aprofitament privat (zona 12AFR), per a passar-ho a Equipament Comunitari de Titularitat Privada, tenen el contingut següent:

1. MEMÒRIA

- 1.1 Finalitat i objecte de la modificació.
- 1.2 Delimitació de l'àmbit de proposta.
- 1.3 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.4 Estructura de la propietat.
- 1.5 Antecedents i marc legal aplicable.
- 1.6 Normativa urbanística d'aplicació.
- 1.7 Planejament urbanístic vigent.
- 1.8 Descripció de la proposta.
- 1.9 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 1.10 Planejament proposat.
- 1.11 Programa de participació ciutadana.
- 1.12 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 1.13 Justificació de la mobilitat generada.
- 1.14 Informe de sostenibilitat econòmica.

2. GESTIÓ

3. MEMÒRIA SOCIAL

4. ESTUDI ECONÒMIC

5. PLÀNOLS

- I.1. Situació
- I.2. Ortofotomapa
- I.3. Planejament vigent.

ORDENACIÓ

- O.1. Proposta d'ordenació

1. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA

1.1 Finalitat i objecte de la modificació

La modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte modificar la qualificació urbanística de l'àmbit, qualificat com sòl d'aprofitament privat (zona 12AFR), per a passar-ho a Equipament Comunitari de Titularitat Privada. Sense modificar els paràmetres de la seva edificació ni l'aprofitament urbanístic.

1.2 Delimitació de l'àmbit de proposta

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual del PGOU, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació i té una superfície de 420,46 m². Correspon a la parcel·la ocupada per un edifici, ja construït, situat al carrer Manuel Carrasco i Formiguera de Lleida, i que originalment es pretenia destinar a apartahotel.

1.3 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla General d'ordenació urbana de Lleida pel canvi de qualificació de l'àmbit, es una operació d'iniciativa privada, sent el seu promotor PROMOTORES AUBARÉS 2005, S.L. amb domicili al carrer Princep de Viana, núm. 44 pis 1r-, 3a de Lleida.

El redactor d'aquest document es l'arquitecte JOAQUIN MORA MASCARÓ, col·legiat núm. 4294-3 al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya.

1.4 Estructura de la propietat

La totalitat de l'àmbit es propietat de la companyia PROMOTORES AUBARÉS 2005, S.L.

1.5 Antecedents i marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

En data 5/02/2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal i en data 11/02/2004 va donar conformitat al text refós, publicant-se al DOGC núm. 4100 de data 26/03/2004.

En data 24/01/2001 per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques es va aprovar definitivament el Pla Parcial Sector Sur 6 "Aubarés", publicant-se al DOGC núm. 3426 de data 09/07/2001.

En data 23/01/2002, el Ple de l'Ajuntament va aprovar el Projecte de compensació del Pla parcial SUR 6 Aubarés i es va publicar al BOP núm. 63 de data 22/05/2003.

En data 10/08/2002, es va aprovar definitivament el Projecte d'urbantzació del sector SUR 6, pla Parcial Aubares 1, publicant-se al BOP núm. 96 de data 10/08/2002.

En data 18/12/2007, per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà la modificació puntual del Pla General de Lleida per l'augment de densitat en l'àmbit del SUR 6 per destinar-lo a HPO, i es va publicar l'acord en el DOGC núm. 5055 de data 24/01/2008.

Simultàniament s'està tramitant la modificació puntual del Pla Parcial Sector Sur 6 "Aubarés" per a modificar la qualificació urbanística de l'àmbit, qualificat com sòl d'aprofitament privat (zona 12AFR), per a passar-ho a Equipament Comunitari de Titularitat Privada.

1.6 Normativa urbanística d'aplicació

Articles 195 del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.
Articulat del Pla parcial Sector SUR 6 "Aubarés".

1.7 Planejament urbanístic vigent

1.7.1 Planejament general

El Planejament general vigent en els terrenys objecte d'aquesta modificació puntual classifica el sector com a sòl urbà, "Zona 12 A, d'acord a l'article 195.

Art. 195 – Zona d'urbanització residencial tipus 1 – Clau 12A

1. Definició de la zona:

Correspon als sols urbanitzables que han de contenir el desenvolupament de la ciutat en les àrees amb funcions urbanes més intensives.

2. Objectius generals:

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres d'eixampla molt equipat i amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards Urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut (IEB) , aplicable a la totalitat del sector 0,85 m²t/m²s, Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 55 hab/Ha.

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

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

2. Sistemes locals

- Espais Lliures, mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m²/per habitatge

- Equipaments docents, 10 m² per habitatge

- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior al 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 per habitatge a la via pública i en l'ordenança s'establirà l'obligatorietat d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació:

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 600 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i sis plantes pis, i l'alçada reguladora segons l'article 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús

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

1.7.2 Planejament derivat

El vigent Pla Parcial del Sector Sur 6 "Aubarés", ho classifica com 12 AFR, d'acord a l'article 21.

Art. 21 – Paràmetres de forma

B. Configuració flexible residencial (FR):

1.- L'ocupació màxima de l'edifici serà com a màxim la planta baixa dlimitada en el plànol d'ordenació més un metre de profunditat.

2.- La disposició de l'edificació i les alineacions son fixades en el plànol d'ordenació, assenyalades amb una A, i la resta d'alineacions podrà variar dins el perímetre regulador de l'edificació fins una profunditat de mes menys un metre en totes els plantes.

3.- L'alçada reguladora màxima en cada edifici, es funció del número de plantes assenyalada en el plànol d'ordenació i segons la normativa de l'edificació vigent.

4.- Podrà ser edificació en alineació o reculada del vial, definit en els plànols d'ordenació. En el cas d'edificació reculada del vial, podrà retranquejar-se la façana al vial lliurement, respectant el sostre màxim.

1.8 Descripció de la proposta.

La present modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida es concreta en el canvi de qualificació d'una parcel·la del sector Sur 6 que passaria de ser de sòl d'aprofitament privat (zona 12AFR) a Equipament Comunitari de Titularitat Privada.

L'esmentada parcel·la té una superfície de 420,46 m² i està situada al carrer Manuel Carrasco i Formiguera, núm. 18 de Lleida.

1.9 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència

L'article 94.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que 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.

A la parcel·la que correspon a l'àmbit d'aquesta modificació hi ha construït un edifici que inicialment estava previst destinar-lo a Aparthotel. Ara, per la manca d'Allotjaments i Habitatges de lloguer a preus assequibles que sofreix la nostra ciutat, es pretén destinar-lo a Allotjaments Protegits per a Col·lectius Especialment Vulnerables, modificació que l'estructura de l'aparthotel construït es perfectament compatible.

Per això es precís que el terreny corresponent a l'edifici tingui la qualificació específica d'Equipament. La modificació que es proposa està destinada a canviar l'ús de l'àmbit que passaria de sòl per aprofitament privat a Equipament Comunitari de Titularitat Privada.

A la memòria social adjunta, es justifica la necessitat i conveniència d'aquest tipus d'Allotjaments Protegits, havent-se ficat d'acord, per això, el departament de Medi Ambient i Habitatge, l'Ajuntament de Lleida i l'entitat Promotores Aubarés 2005, S.L., propietaria de l'edifici mitjançant la signatura d'un conveni per la qualificació i gestió dels esmentats allotjaments.

El canvi que es proposa no modifica l'ordenació del conjunt del sector i incrementa els terrenys destinats a equipament, pel qual es pot concloure que s'ajusta als requeriments legals i es totalment respectuós amb les necessitats públiques i privades.

1.10 Planejament proposat.

La modificació proposada es concreta en la modificació del plànol Ordenació detallada de la ciutat, Sucs i Raïmat del Pla general de Lleida, municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015, text refós 2001, tal com es reflecteix en el plànol O1. Proposta d'ordenació.

1.11 Programa de participació ciutadana.

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana pel canvi de qualificació d'una parcel·la del sector Sur 6 que passaria de ser de sòl d'aprofitament privat (zona 12AFR) a Equipament Comunitari de Titularitat Privada, a la seva tramitació s'assegura la participació ciutadana mitjançant la informació pública que la legislació vigent preveu per aquest tipus de modificació puntual.

Durant el procés de tramitació d'aquesta modificació i de les eines de gestió que se'n derivin, s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades a la propietat i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

El caràcter puntual i localitzat de la modificació i el seu abast, justifiquen la innecessarietat d'altre mesures excepcionals en el procés de participació.

1.12 Justificació del desenvolupament sostenible

Pel que fa referència a la documentació ambiental la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, referent a l'avaluació ambiental dels plans urbanístics, en el seu article 7è, es determina que són objecte d'avaluació ambiental, les modificacions de plans i programes següents:

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

La modificació del Pla General que es proposa, estaria dintre de l'apartat c), però com l'ús al que es destina no suposa en cap cas un augment de densitat d'us, respecte a la ordenació actual, no comporta diferències en els efectes previstos al medi ambient, ni suposa cap impacte paisatgístic ni ambiental. Per altra part, la modificació no altera

paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

Així, de l'exposat es desprèn que no és necessari sotmetre aquesta modificació puntual a avaluació ambiental.

1.13 Justificació de la mobilitat generada

La present modificació canvia la qualificació d'una parcel·la del sector Sur 6 que passaria de ser de sòl d'aprofitament privat (zona 12AFR) a Equipament Comunitari de Titularitat Privada, sense modificar la seva edificabilitat ni l'àmbit del SUR 6.

La proposta, per tant, no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i, en conseqüència, l'estudi d'avaluació generada no resulta preceptiu.

Tot i això la Modificació puntual del Pla Parcial del sector Sur 6 conseqüència d'aquesta modificació del Pla General de Ordenació, incorpora un estudi de mobilitat de l'àmbit, realitzat per DAVID GARCIA INGENYERIA.

1.14 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 dels ingressos de l'hisenda pública, però, no de les despeses, ja que l'àmbit afecta exclusivament a sòl d'aprofitament privat.

1.14.1 Fonament de dret

1.14.1.1 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.

1.14.1.2 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.”

1.14.2 Aspectes legals als que dona 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.

1.14.3 Informe

1. Sufficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

El sòl previst és suficient per encabir el sostre necessari per dur a terme l'activitat que es proposa.

La ubicació de l'equipament en aquesta posició urbana garanteix una adequada funcionalitat del mateix.

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 la zona on es situarà l'equipament comunitari es troba ja totalment consolidada, per tant, no hi haurà despeses d'implantació.

La modificació es limita al canvi de qualificació d'una parcel·la d'aprofitament privat sense tenir incidència sobre la vialitat i el sistema de zones verdes.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:

$$0,00 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

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 va projectar 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 va projectar 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

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:

$$0,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

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

TOTAL COST MANTENIMENT	0,00 € 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.

4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

- L'edificació de l'esmentada parcel·la ja està construïda, amb la qual no hi haurà cap tipus d'ingrés pel concepte d'Impostos extraordinaris com les llicències d'obra i taxes de construcció....
- Impost dels béns immobles, l'IBI, serà el mateix que el que està actualment, per tant no suposa un augment de l'impost.
- Respecte a l'Impost d'activitats econòmiques, com que aquesta activitat encara no està iniciada, no es pot determinar tot i que al no tractar-se d'una activitat econòmica, tampoc es tindran ingressos per aquest concepte.

5.4 CONCLUSIÓ:

Despeses fruit de la modificació	- 0,00€
Ingressos produïts per la modificació	- 0,00€
Saldo resultant	0,00 €

Es conclou que la proposta no té cap tipus d'impacte 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, ja que es tracta d'una modificació general que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, gener del 2010

Joaquin Mora Mascaró
Arquitecte

2. GESTIÓ

La modificació no comporta cap alteració en la distribució dels beneficis i les càrregues de l'actuació urbanística i, en conseqüència, resulta innecessari alterar la divisió poligonal i els instruments de gestió, que actualment es troben finalitzats.

3. MEMÒRIA SOCIAL

El motiu d'aquesta modificació puntual, es convertir l'edifici construït en l'àmbit, en d'Allotjaments Protegits del tipus esmentat, essent perceptiu per això convertir l'àmbit en equipament.

Des de l'any 2007 l'Ajuntament de Lleida va regular un Registre de Sol·licitants d'Habitatge protegit de la ciutat. Aquest Registre, des de fa pocs mesos, s'ha adherit al Registre Únic de la Generalitat, fent una passarel·la de totes les inscripcions que teníem vigents fins el moment.

En l'actualitat el total de persones inscrites en aquest Registre és de 4.224, de les quals, 2029 són joves menors de 35 anys. També consten en aquest Registre 588 persones que els seus ingressos són inferiors a 8.000 € bruts anuals.

Donada aquesta situació, l'Ajuntament de Lleida va considerar, conjuntament amb la Direcció del Servei Territorial d'Adigsa a Lleida, la possibilitat de qualificar aquesta promoció, inicialment destinada a apartahotel, com a allotjaments protegits per a Col·lectius Especialment Vulnerables, d'acord amb el Pla Estatal de l'habitatge 2009-2012, articles 35 a 37.

Tot i l'esforç que tan l'Ajuntament de Lleida, com l'EMU, com l'INCASOL estan fent a la ciutat de Lleida per promoure habitatge de lloguer a preus assequibles, pensem que aquesta promoció, tant per les seves característiques, com per la seva ubicació: molt propera a la Universitat de Lleida, és del tot idònia per satisfer una petita part d'aquesta demanda d'habitatge en un moment tant crític en l'accés a l'habitatge com el que estem vivint.

Per aquest, en data 24 de juliol de 2008 es va signar un conveni entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge, l'Ajuntament de Lleida i l'Entitat Promotora Aubarés 2005, S.L. per tal d'establir el marc de col·laboració per a la reforma d'aquest edifici i així poder-lo destinar a Allotjaments Protegits per a joves menors de 35 anys i a altres col·lectius vulnerables.

Se adjunta l'esmentat conveni a l'annex núm. 2.

4. ESTUDI ECONÒMIC

Donat el caràcter de la modificació puntual resta innecessari el càlcul d'un estudi econòmic, ja que a l'àmbit de la modificació no li correspon cap càrrega de les que es detallen a l'article 114 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, donat que la urbanització del sector Sur 6 està totalment acabada i únicament s'afecta a una parcel·la d'un únic propietari.

Lleida, gener del 2010

Joaquin Mora Mascaró
Arquitecte

PLÀNOLS

- I.1. Situació
 - I.2. Ortofotomapa
 - I.3. Estructura de la propietat
 - I.4. Planejament vigent.
-
- O.1. Proposta d'ordenació