

Introducció

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE
LLEIDA · SECTOR SUR 32 I ARTICLE 15

1 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1.1 INTRODUCCIÓ

El sector SUR 32 previst pel Pla General de Lleida i no desenvolupat fins a la data present planteja l'ordenació d'un espai adjacent a la carretera radial N-240 en direcció a Osca i representa per tant una oportunitat per ordenar la sortida nord de la ciutat a la vegada que donar continuïtat a les trames adjacents.

Considerant l'evolució del marc legislatiu urbanístic català, ens trobem davant la impossibilitat de portar a terme el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable SUR 32 amb els paràmetres previstos pel Pla General de Lleida i a la vegada donar compliment a aquest. D'una banda establint les reserves mínimes de cessions de sistemes no es fa possible implantar el model de ciutat jardí previst pel planejament general, i de l'altra l'aplicació de les reserves de sostre i densitat per a habitatges de protecció pública no deixa lloc a l'habitatge de renda lliure.

Sembla doncs necessari en seu d'aquesta Modificació puntual plantejar una canvi de model per al SUR 32 i dotar l'àmbit de trames urbanes amb major capacitat.

D'altra banda i atesa la incapacitat per part de l'Ajuntament de Lleida d'adquirir els sòls de dotacions de sistemes actualment de titularitat privada ubicats a la confluència entre les avingudes Onze de Setembre i Doctor Fleming, aquests s'incorporen a l'àmbit del SUR 32 formant un àmbit físicament discontinu.

El present treball pretén doncs considerar els ajustos de planejament necessaris per a regular i fer possible el desenvolupament del sector SUR 32 integrant-lo a la trama urbana i a la vegada incloent-hi en forma de cessions gratuïtes les dotacions de sistemes esmentades.

Finalment i d'acord amb tot allò comentat respecte la dificultat en alguns aspectes de desenvolupar el planejament derivat donant compliment a les disposicions del planejament general es modifica l'article 15 del Pla General de Lleida. Es pretenen aclarir i precisar les consideracions sobre els paràmetres fonamentals i secundaris de l'ordenació i l'edificació. Es revisen així mateix els aspectes de definició de l'aprofitament establint que la intensitat resulta un paràmetre fonamental.

Memòria Descriptiva

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE
LLEIDA · SECTOR SUR 32 I ARTICLE 15

1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

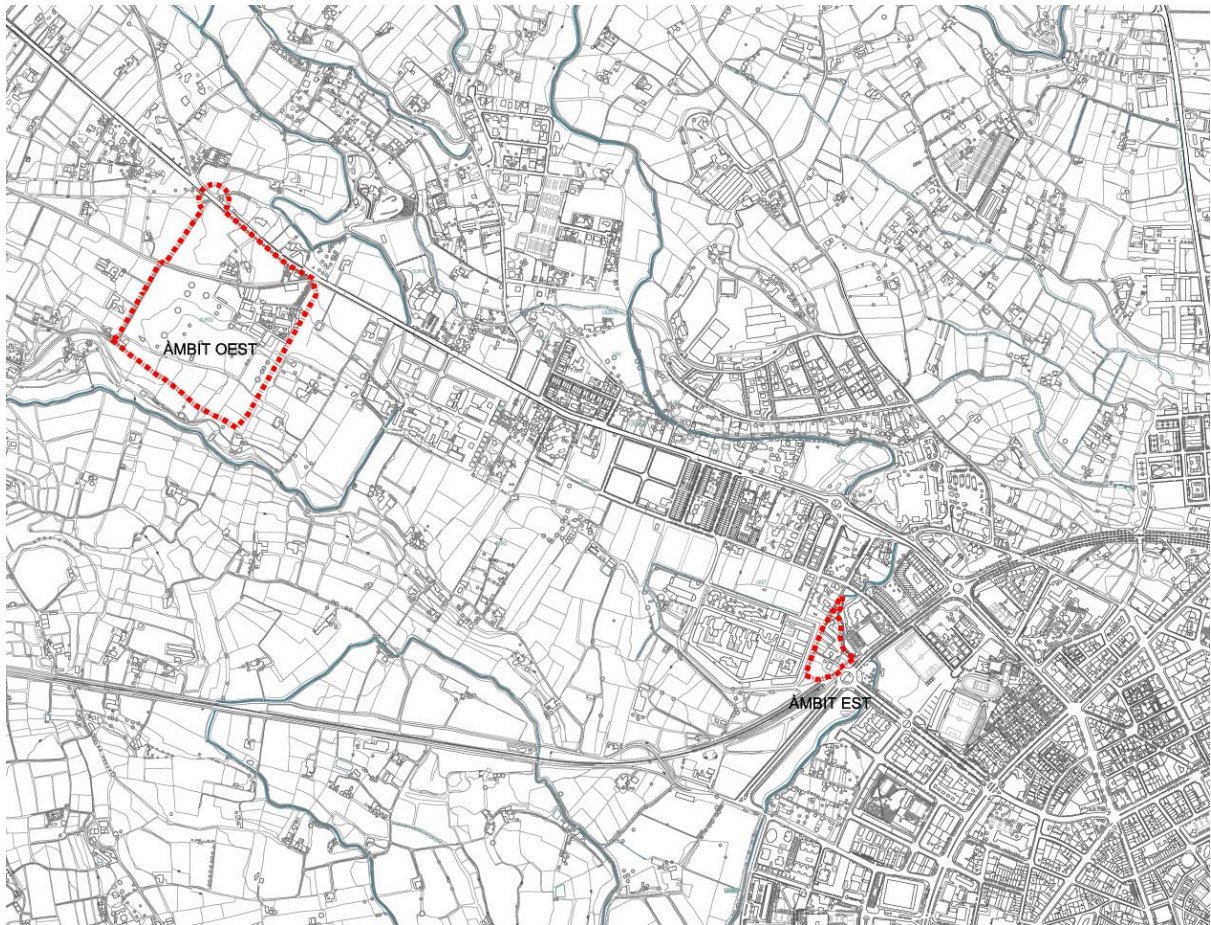
1.2.1 Àmbit de la actuació

Sector físicament discontinu que inclou dos àmbits d'acord amb allò previst a la documentació gràfica:

ÀMBIT OEST: els sòls inclosos anteriorment al sector SUR 32 segons les previsions del planejament general vigent en sòl urbanitzable

ÀMBIT EST: part de dotacions de sistemes anteriorment en sòl urbà al final de l'Avinguda Doctor Fleming amb façana sobre l'Avinguda Onze de Setembre i el carrer Periodista Trapa

La superfície total d'aquesta modificació és de **191.592,85m²** amb una superfície per a l'àmbit oest (anterior delimitació del sector SUR 32) de 179.276,38m² i per a l'àmbit est de 12.316,47m² (sòls de sistemes). D'aquesta forma com s'exposa més endavant s'estableix una nova delimitació del sector SUR 32 en sòl urbanitzable no delimitat com la suma dels dos àmbits oest i est que s'acaben de descriure.



1.2.2 Planejament vigent

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

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

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, quedant publicat al DOGC núm. 4100 de data 26/03/2004.

AMBIT EST

En relació a l'àmbit est dels sòl situats a la cruïlla entre Avinguda Onze de Setembre i Doctor Fleming el planejament general preveu sòl urbà amb dotacions de sistemes (EC: equipaments comunitaris, VJ: zones verdes o jardins i VB: xarxa viària urbana). Aquesta modificació altera el règim del sòl en incloure-les en un sector de sòl urbanitzable no delimitat. Com es veurà, en el desenvolupament del pla parcial caldrà mantenir les superfícies de sistemes i com es comenta posteriorment es vol garantir el pas a la titularitat pública d'aquests sòls de sistemes generals.

AMBIT OEST

Pel que fa a l'àmbit oest, el Pla general delimita el sector SUR 32 com a sòl urbanitzable. Atesa la seva ubicació adjacent al sector SUR 2 i la carretera d'Osca N-240 s'hi realitza la reserva de dotació de sistemes generals de xarxa viària urbana (clau VB) donant continuïtat a la vialitat estructurant del sector veí i incloent la meitat d'una nova rotonda d'accés al sector sobre l'eix de la carretera. Al centre de l'esmentada rotonda es preveu el sistema de zones verdes i jardins (clau VJ)

El desplegament normatiu per al desenvolupament de l'àmbit es concentra a l'article 200 del Pla General de Lleida (veure el següent apartat) on es regula la clau 14A – Zona d'urbanització unifamiliar. Es preveu el desenvolupament de tipologies unifamiliars amb una parcel·la mínima de 1000m2 complementàries a altres ofertes de sòl residencial amb una alçada màxima de PB+1PP. Es planteja una índex d'edificabilitat brut de 0,25 amb una densitat de 10 habitatge per hectàrea.

El Pla General estableix (article 200) que, gràficament es determina l'estructura urbanística i, en concret, el Sistema General Viari consistent en un vial estructurant que talla en sector en diagonal així com una part de la rotonda sobre l'eix de la carretera d'Osca

La superfície de l'àmbit assenyalat és aproximadament de 175.754,69 m². El plànol de qualificació del sòl del Pla General preveu una zona d'urbanització unifamiliar 14A per adjudicar a sòl privat, una reserva de xarxa viària urbana (clau VB) i unes dotacions de zones verdes o jardins (clau VJ).

Es relacionen a continuació els paràmetres dels dos àmbits d'aquesta modificació d'acord a les disposicions comentades del planejament general vigent.

SECTOR SUR 32 - LLEIDA	AMBIT OEST (14a)			AMBIT EST		
SUPERFÍCIE (m2)			179.276,38			12.316,47
APROFITAMENTS						
	i.e. 0,25m ² st/ m ² s					
RESIDENCIAL	100%		44.819,10			
TERCIARI I COMERCIAL						
TOTAL APROFITAMENT	100%		44.819,10			
	densitat:10hab/ ha					
TOTAL HABITATGES	100%		179			
CESSIONS MÍNIMES SISTEMES						
TOTAL ESPAIS LLIURES	10%		17.927,64	22%		2.735,25
Sistemes Generals			2.827,43			2.735,25
Sistemes Locals 10%			17.927,64			
TOTAL EQUIPAMENTS	4%		7.171,06	69%		8.548,12
Sistemes Generals						8.548,12
Sistemes Locals 4%			7.171,06			
Sistemes Locals 10m ² /hab						
TOTAL VIALITAT	26%		46.611,86	8%		1.033,10
Sistemes Generals			14.342,11			1.033,10
Sistemes Locals 18%			32.269,75			
TOTAL CESSIONS	40%		71.710,55	100%		12.316,47
SÒL APROFITAMENT PRIVAT						
RESIDENCIAL						
TOTAL ZONES	60%		107.565,83			
RESERVA SOSTRE I HABITATGES DE PROTECCIÓ						
			m ² sostre			
HABITAGE RENDA LLIURE (HLL)	60%		26.891,46			
Habitatge protecció general (HPP)	20%		8.963,82			
Habitatge concertat (HPC)	10%		4.481,91			
TOTAL HABITATGE PROTEGIT (HP)	30%		13.445,73			
TOTAL	90%		40.337,19			

ARTICLE 15 DEL PGL

L'article 15 del Pla general, en el seu redactat actual, estableix quines determinacions del mateix Pla s'han de considerar com a fonamentals, mitjançant la redacció de tres apartats.

En el primer apartat a), fixa les determinacions fonamentals. Concreta com a fonamentals els Sistemes i l'aprofitament urbanístic de les zones.

A continuació, defineix l'aprofitament urbanístic com edificabilitat ponderada per l'ús de la zona. La resta de paràmetres, explícita, s'han de considerar secundaris, tret que figurin, expressament, en la definició de la zona.

En el segon apartat b), s'estableix els marges de joc del planejament derivat. Determina que el planejament derivat pot variar l'ordenació dels Sistemes generals, tot mantenint-los, i "complementar i adaptar" els paràmetres secundaris, sense sobrepassar l'edificabilitat. Estableix a continuació, el marge de tolerància quantitativa dels paràmetres secundaris en un 5%, per remissió a l'article anterior.

Finalment, al darrer apartat c), el redactat actual regula el cas concret de la normalització d'alçàries en les zones d'exemple de la ciutat, que no és objecte de la modificació.

La proposta de modificació estableix la definició de l'aprofitament urbanístic en relació a l'edificabilitat, els usos i la seva intensitat.

També es proposa mesurar l'edificabilitat, exclusivament, com a m²sostre/m²sòl, tal com és propi, i la densitat (entesa com la intensitat de l'ús residencial) mesurada en habitatges/ha.

En relació al paper del planejament derivat, la proposta de modificació concreta el "manteniment" del valor estructurant i de la superfície dels Sistemes generals.

També, es proposa que els paràmetres secundaris, definits anteriorment, tinguin només caràcter indicatiu en la redacció del planejament derivat amb la finalitat d'orientar-lo, respectant sempre els paràmetres que determinen l'aprofitament urbanístic i els sistemes locals d'equipaments i espais lliures del sector.

En aquest sentit, la proposta comporta "de facto" la supressió de la obligatorietat de la reserva del nombre de places d'aparcament tal com es determina per a cada sector urbanitzable en la regulació de les zones. Aquest nombre de places d'aparcament passaria a tenir caràcter indicatiu i la quantitat d'aparcament dels sectors quedaria determinat per les disposicions del Pla general que concreta l'aparcament en relació al usos, pels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, propis de cada sector, i per les disposicions de la legislació sectorial específica.

1.2.3 Normativa urbanística vigent

De banda de les disposicions generals de les Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida tant pel que fa als criteris d'edificació com als sistemes: de xarxa viària urbana i viari restringit (claus VB i VC), zones verdes o jardins i verds urbans o places (claus VJ i VU) i equipaments comunitaris (clau EC)

que no es pretenen modificar, es copia a continuació la normativa urbanística específica d'aplicació a l'àmbit oest (anterior sector SUR 32) en relació a les zones d'aprofitament privat. D'aquesta forma el sector SUR 32 es troba específicament regulat amb la clau 14A – Zona d'urbanització unifamiliar d'acord a l'article 200 de les normes tal i com es recull a continuació:

Art. 200 Zona d'urbanització unifamiliar - Clau 14A

1. Definició de la zona

Compren els sols urbanitzables previstos per desenvolupar a mitjà i llarg termini, destinats a acollir el creixement residencial unifamiliar.

2. Objectius generals

Es tracta de desenvolupar una política de reserva de sòls per habitatge unifamiliar que sigui complementària de l'oferta de sòl residencial del Pla.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. En desenvolupament dels objectius generals mitjançant el planejament de segona escala s'ordenarà el desenvolupament del sector. A tal efecte, en el pla parcial i/o programa d'actuació urbanística es complementarà la condició d'ordenació següent: A més dels sistemes generals previstos estableix una reserva d'Equipament Aparcament sistema general de dimensió no inferior al 18% del total del sector que s'ordenarà amb arbrat, i en un màxim de dues àrees.

3.2. Estàndards urbanístics:

- a) Índex d'edificabilitat brut (IEB) màxim de 0,25 m²t/m²s i l'índex net d'edificabilitat sobre cada parcel·la serà igual a 1 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) La densitat màxima es fixa en 10 vivendes per ha.
- c) Cessions gratuïtes i obligatòries mínimes:
 - 1. Espais lliures destinats a zona verda un mínim del 10% de la unitat de zona o del sector o 18 m² per habitant.
 - 2. Equipaments comunitaris de servei públic superior al 4% de la superfície del sector.
 - 3. Vialitat pública resultat de l'ordenació física, sens perjudici que també el defineixin passatges o travessies particulars d'accés a les parcel·les i/o habitatges.
 - 4. Aparcament d'acord amb el que estableix l'article 119 d'aquestes normes.
- d) Cessió del 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 sobre parcel·la.
- 4.2. El Pla Parcial i/o el programa d'actuació urbanística complementaran les condicions d'edificació relatives als paràmetres secundaris: forma de les parcel·les, ocupació en planta i altres. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 1000 m².
- 4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en dues (planta baixa i planta pis). L'alçada reguladora d'acord a l'Art. 44 de les Normes.

5. Condicions particulars d'ús

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

Es transcriu a continuació el contingut de l'article 15 del Pla General de Lleida que es preveu modificar:

Art.15 Determinacions fonamentals

1. Es consideren determinacions fonamentals d'aquest Pla General els Sistemes que componen l'Estructura urbana proposada, i respecte de les zones, l'aprofitament urbanístic determinat. Concretament l'aprofitament urbanístic, entès com l'edificabilitat permesa pel planejament (mesurada en m²t/m²s o bé subsidiàriament, en m³/m²s), ponderada per les condicions d'ús general de la zona. La resta de paràmetres tècnics dels tipus d'ordenació: alçàries, profunditats, ocupacions,

etc., són secundaris i no es consideren determinacions fonamentals, si no figuren explícitament assenyalades en la definició de la qualificació urbanística de cada zona.

2. El planejament derivat podrà proposar una distinta ordenació dels Sistemes urbanístics Generals de la definida en el Pla, sempre que s'asseguri el manteniment dels mateixos en el polígon o sector d'actuació urbanística, i complementar i adaptar els paràmetres secundaris. Concretament podran adoptar l'edificabilitat màxima, adaptar o completar els paràmetres de la ordenació del Pla General, sense sobrepassar aquesta edificabilitat, ni excedir-se de la tolerància quantitativa de l'article anterior d'aquestes normes per als paràmetres no fonamentals del Pla General.

3. En les zones 2 i 3 es podrà regularitzar la profunditat edificable d'una parcel·la, fins la menor de les dos veïnes, així com adaptar o normalitzar el nombre de plantes, amb les condicions següents:

- a) Caldrà mantenir el sostre i volum edificable màxim de les plantes pis.*
- b) No es pot traslladar sostre de la planta baixa a les plantes pis.*
- c) L'increment del nombre de plantes no serà superior a dues plantes*
- d) L'alçada resultant serà la dels quadres de l'article 44 (PGM).*
- e) El nombre de plantes no podrà ultrapassar el de l'edificació limítrofa més alta.*

1.2.4 Ajust de límits

L'àmbit oest es compon dels sòls del sector SUR 32 en sòl urbanitzable d'acord a les previsions del planejament vigent amb una superfície de 175.754,69 m² situada al nord oest del sector SUR 2, actualment en procés d'urbanització. D'acord al planejament vigent aproximadament al nord i a l'altre banda de la carretera N-240 (que per tant defineix el límit nord del sector) trobem reserva de sistemes de dotacions i serveis (clau DSD). A l'oest i sud aproximadament trobem sòl no urbanitzable. Concretament a l'oest l'àmbit es troba delimitat pel Camí de Fontanet lo Curt.

En seu de la present modificació puntual, els límits d'aquest àmbit en la proposta, s'han ajustat en alguns casos a la realitat topogràfica, als límits de les propietats cadastrals i considerant criteris de coherència urbanística tal com queda reflectit a la documentació gràfica d'informació urbanística.

D'aquesta manera, segons allò que s'acaba de comentar, s'ajusta l'àmbit oest per tal d'incloure la totalitat de la rotonda prevista pel Pla General de Lleida sobre l'eix de la carretera N-240 (vial que en aquest tram de contacte amb l'àmbit ha estat objecte de cessió a l'Ajuntament) i així garantir una millor mobilitat dins del sector i en relació a la ciutat. En aquesta direcció s'ha centrat la rotonda sobre l'eix de la nova vialitat que desenvoluparà el sector desplaçant la posició inicial lleugerament cap a l'est. Aquesta rotonda ha de permetre així mateix solucionar l'enllaç del Camí de l'Albi amb la traça de l'eix de la carretera.

Al sud d'aquest àmbit s'ajusta el límit de la modificació d'acord amb l'estructura de la propietat. En aquest costat oest s'ha inclòs la traça del camí per tal d'incorporar-la al projecte d'urbanització del sector i d'aquesta forma garantir la seva utilització i connectivitat tant durant el procés de desenvolupament i urbanització del sector com posteriorment.

L'àmbit est s'ha delimitat en base a l'estructura de propietat existent d'acord a la informació cadastral disponible i la cartografia amb una superfície de 12.316,47m² i inclou dotacions de sistemes (EC -

equipaments comunitaris, VJ – zones verdes o jardins i VB – xarxa viària urbana). Inclou part dels sòls de la illa delimitada pels carrers Periodista Trapa, d'Enric Farreny i l'Avinguda Onze de Setembre

La superfície de 12.316,47m² s'obté després de l'aprovació inicial del document en ajustar l'àmbit en base a l'estimació d'al·legacions. D'una banda es constata a l'est que les parcel·les queden delimitades per la sèquia existent i de l'altre al nord oest s'exclou un tros de sòl municipal actualment del carrer Periodista Trapa que s'havia inclòs per error.

La superfície teòrica prevista d'acord al planejament vigent seria de 188.071,16 m² i la nova superfície considerada és de 191.592,85 m² corresponent aproximadament a un increment del 1,87%. Al plànol I.03.1 d'aquesta modificació es sobreposen els dos límits amb les superfícies comentades i s'observa l'ajust de límits realitzat a l'àmbit oest tal i com s'ha comentat.

Això es pot apreciar amb major detall als plànols d'informació de la documentació gràfica I.01 – Situació, I.03- Planejament vigent i a I.04 - Aixecament topogràfic.

1.2.5 Topografia, Estat actual i usos

TOPOGRAFIA

En l'àmbit oest la configuració dels terrenys es caracteritza per una topografia molt suau en tota la seva extensió d'acord amb el plànol topogràfic I.04.1 del plànols d'informació de la documentació gràfica. Les cotes del terreny s'eleva lleugerament d'est a oest. La cota de contacte amb la carretera N-240 és d'aproximadament 194 metres, mentre que en la zona de les antigues granges és de 195,5 – 196 metres. A l'extrem sud la cota al punt mig de l'àmbit és aproximadament de 195 metres.

Així doncs els nivells van des d'aproximadament la cota 193,01 metres com a menor a l'extrem sud est de l'àmbit fins a 198,80 metres com a cota major a la banda oest del camí de la Creu, donant per tant un diferencial màxim de 5,79. En qualsevol cas el pendent mig aproximat és inferior a 1 %, descendent en sentit oest - est. Coincidint amb les edificacions existents i les diferents superfícies de conreu, els terrenys presenten alguns talussos d'escassa alçada, sense cap entitat.

En l'àmbit est la configuració dels terrenys també es caracteritza per una topografia plana en tota la seva extensió entorn a la cota 176,5 metres. El pendent mitjà nord – sud entre la cota superior (177,84 metres) i la inferior al sud (176,30 metres) és d'aproximadament el 0,7%. Coincidint amb les edificacions existents i les diferents parcel·les, els terrenys presenten alguns talussos d'escassa alçada, sense cap entitat

EDIFICACIONS EXISTENTS, USOS ACTUALS

Els plànols I.04.1 i I.04.2 – Topogràfic de la documentació gràfica permeten observar les restes d'algunes edificacions existents als dos àmbits, en la seva major part sense ocupació ni ús. Al plànol I.05 s'inclou un breu reportatge fotogràfic per a l'àmbit oest. D'això se'n desprèn que la incidència sobre els usos residencials existents no és significativa.

A l'àmbit oest trobem la traça del Camí de la Creu que travessa l'àmbit en diagonal des de la carretera nacional. En relació a les edificacions trobem a la cantonada nord est de l'àmbit una llar d'infants en funcionament i una església en bon estat de conservació.

Una mica més al sud trobem una zona amb diferents edificacions corresponents a granges i annexes, així com una edificació antigament destinada a casa rural, totes actualment abandonades i en mal estat de conservació i en alguns casos parcialment enderrocades. Finalment al nord del camí de la Creu trobem una antiga construcció rural, anteriorment destinada a habitatge i actualment abandonada, sense ús i en mal estat de conservació.

A l'àmbit est trobem diferents edificacions generalment antigues que en la seva major part anteriorment havien estat destinades a magatzems i activitats agrícoles i en general econòmiques.

INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

En relació a les xarxes de serveis existents en els dos àmbits trobem xarxes de subministrament bé en les pròpies traces de camins i/o carrers o bé en les seves proximitats i/o perímetre.

Cal comentar especialment que en l'àmbit oest existent una important canonada soterrada de subministrament i portada d'aigua des de Pinyana i que enllaça amb el sector SUR 2 i la resta de la xarxa urbana. Aquesta discorre en la part oest lateralment i per sota del Camí de la Creu i abans d'arribar a l'església existent es desvia de la traça del camí en direcció est cap al sector veí.

1.2.6 Antecedents

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), el Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística i la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives que modifica alguns articles de la Llei d'urbanisme.

Durant la tramitació i posteriorment a l'aprovació inicial del present document va entrar en vigor el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (LUC). Aquest deroga el Decret Legislatiu 1/2005, el Decret Llei 1/2007 i la part de la Llei 26/2009 que

modificava la llei d'urbanisme. Per respectar la possible transitorietat de les disposicions i el document aprovat es mantenen en qualsevol cas les referències a l'antiga legislació i s'introdueixen referències a la nova

Les modificacions del planejament general venen regulades per l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005 (article 96 i concordants del Decret Legislatiu 1/2010) , que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

Comentar així mateix que els sòls adjacents a l'est de l'àmbit oest (SUR 32) i que componen el sector SUR 2, es troben actualment urbanitzats.

1.2.7 Iniciativa i estructura de la propietat

El promotor de la present modificació és l'Ajuntament de Lleida de comú acord amb els propietaris majoritaris del sector SUR 32 d'acord amb les converses entre les parts i s'empara en la seva proposta de modificació puntual de les NNSS en l'art.74 i 96 del DL 1/2005 (art. 76 i 101 del 1/2010).

Es presenta a continuació d'acord amb la informació cadastral disponible i la informació topogràfica existent l'estructura de la propietat considerant els dos àmbits apuntats (quadre núm. 1 i quadre núm. 2). D'una banda l'àmbit est de sòl urbà que s'inclou ara al sector urbanitzable no delimitat SUR 32 a la intersecció entre l'Avinguda Onze de Setembre amb Doctor Fleming i de l'altre l'àmbit oest, corresponent al sector SUR 32 d'acord al planejament vigent. D'acord amb el present escrit els dos àmbits passen a conformar un únic sector SUR 32 de sòl urbanitzable no delimitat

D'acord amb el que estableix l'article 94.1.c del Text refós de la Llei d'urbanisme (art. 99.1.a del 1/2010), s'especifiquen a continuació la relació de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació.

En el Annex 1 d'aquesta Modificació s'incorporen les corresponents notes expedides pel Registre de la Propietat, i si s'escau, pel Registre Mercantil, on hi consten els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. En el casos de manca d'identificació de la persona propietària en el Registre de la Propietat es fan constar les dades del cadastre.

En la redacció del planejament derivat que desenvolupi el que estableix aquesta modificació es realitzarà el corresponent atermament de les propietats mitjançant aixecament topogràfic i amb citació a tots els titulars de drets. En seu de les al·legacions presentades s'han ajustat les finques a la realitat existent i en base al que s'ha comentat en l'ajust de límits. S'ha revisat així mateix alguna

titularitat tot i que no correspon a aquesta modificació l'assignació d'aprofitaments a concrets a sòls i titulars concrets.

Es fa constar, en el moment d'inici d'aquesta Modificació, la inexistència d'un adjudicatari o adjudicatària de la concessió de la gestió urbanística i la seva identitat.

QUADRE NUM. 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT ÀMBIT OEST

ÀMBIT OEST

NUM. FINCA A PLÀNOLS	POLÍGON - PARCEL·LA	REFERÈNCIA CADASTRE	SUPERFÍCIE COMPRESA DINS EL SECTOR (m²)	%
01		25900A009006040000LA	2.294,40	1,28%
02	Pol: 8 Parc: 392	25900A008003920000LR	746,23	0,42%
03	Pol: 8 Parc: 791	25900A008007910000LA	8.483,68	4,73%
04	Pol: 8 Parc: 393	25900A008003930000LD	19.384,19	10,81%
05	Pol: 8 Parc: 394	25900A008003940000LX	3.625,61	2,02%
06	Pol: 8 Parc: 395	25900A008003950000LI	9.122,83	5,09%
07	Pol: 8 Parc: 396	25900A008003960000LJ	1.072,18	0,60%
		008039603880520001JO		
08	Pol: 8 Parc: 397	25900A008003970000LE	996,16	0,56%
		008039703880520001EO		
09	Pol: 8 Parc: 400	25900A008004000000LZ	7.942,17	4,43%
10	Pol: 8 Parc: 399	25900A008003990000LZ	91.941,81	51,28%
11	Pol: 8 Parc: 522	25900A008005220000LI	19.095,29	10,65%
12	Pol: 8 Parc: 523	25900A008005230000LJ	10.716,27	5,98%
camins			3.855,55	2,15%
TOTAL			179.276,38	100,00%

NUM. FINCA A PLÀNOLS	REFERÈNCIA CADASTRE	TITULAR	NIF	DRETS	FINCA REGISTRAL	DATA ADQUISICIÓ	TÍTOL ADQUISICIÓ	TITULAR ALTRES DRETS	DOMICILI FISCAL
01	25900A009006040000LA	MISIONERAS ESCLAVAS DEL INMACULADO CORAZON DE MARIA	Q2800484D	100 % PROPIETAT	4188	10/09/2008	adjudició per dissolució fundació "Hogar Madre Esperanza"		C/ Huesca, km. 4 Lleida
02	25900A008003920000LR	ANA MARIA RIBÉ RUIZ	40606712M	100% PROPIETAT	11056	07/01/1999	LLEGAT		
03	25900A008007910000LA	UA SL	B25262189	100 % PROPIETAT	8768	29/10/2003	COMPRAVENDA		Pl. Colletret carrer B2 (25180) Alcarràs, Lleida
04	25900A008003930000LD	UA SL	B25262189	100 % PROPIETAT	51375	26/01/2004	COMPRAVENDA		Pl. Colletret carrer B2 (25180) Alcarràs, Lleida
05	25900A008003940000LX	PEDRO LAMARCA FREGOLA	40628892J	100 % PROPIETAT	2769	06/10/1987	CESSIÓ EN PERMUTA		C/ Príncep Viana 30 Esc: A Pl:1 Pt:2
06	25900A008003950000LI	ACTIVOS Y PASIVOS SL	B25380403	100 % PROPIETAT	45185	14/03/2000	COMPRAVENDA		C/ Lluís Companys 1 (25003) Lleida
07	25900A008003960000LJ	AJUNTAMENT DE LLEIDA	P2525100B	100 % PROPIETAT	84145	19/10/1998	COMPRAVENDA		Plaça Paeria 1 Lleida
	008039603880520001JO	AJUNTAMENT DE LLEIDA	P2525100B	100 % PROPIETAT					Plaça Paeria 1 Lleida
08	25900A008003970000LE	BISBAT DE LLEIDA	Q2500042C	100 % PROPIETAT	NO S'HA POGUT TROBAR INFORMACIÓ REGISTRAL				C/ del Bisbe 1 (25002) Lleida
	008039703880520001EO	BISBAT DE LLEIDA	Q2500042C	100 % PROPIETAT					C/ del Bisbe 1 (25002) Lleida
09	25900A008004000000LZ	RAMON GABAS CEBOLLERO	40603310F	1/2 INDIVISA	4754	12/12/1980	COMPRAVENDA		Pg. Pompeyo 6 Pl:8 Pt:1 (25006) Lleida
		MARIA DOLORES QUERALT CASTELLA		1/2 INDIVISA	4754	12/12/1980	COMPRAVENDA		Pg. Pompeyo 6 Pl:8 Pt:1 (25006) Lleida
10	25900A008003990000LZ	FINQUES GESTIÓ INMOBILIARIA SA	A25233842	100 % PROPIETAT	980209	28/11/2006	SEGREGACIÓ		Av/ Madrid 8 (25002) Lleida
11	25900A008005220000LI	UA SL	B25262189	100 % PROPIETAT	4755	24/03/2003	COMPRAVENDA		Pl. Colletret carrer B2 (25180) Alcarràs, Lleida
12	25900A008005230000LJ	RAMON SERRANDO BOSCH	40762754S	100 % PROPIETAT	4838	01/02/1994	DONACIÓ		LG Partida Alpicat 8 (25198) Lleida

QUADRE NUM. 2: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT ÀMBIT EST

ÀMBIT EST

NUM. FINCA A PLÀNOLS	REFERÈNCIA CADASTRE	SUPERFÍCIE COMPRESA DINS EL SECTOR (m²)	%
13	0908506CG0100H0001BG	1.567,64	12,73%
14	0908507CG0100H0002UH	4.753,54	38,59%
15	0908508CG0100H0002HH	1.969,69	15,99%
16	0908509CG0100H0002WH	813,30	6,60%
17	0908510CG0100H0001YG	604,40	4,91%
18	0908511CG0100H0002HH	561,72	4,56%
19	0908512CG0100H0002WH	496,78	4,03%
20	0908513CG0100H0002AH	1.175,82	9,55%
21	0908514CG0100H0001LG	239,04	1,94%
22	0908515CG0100H0001TH		
	0908515CG0100H0002YH		
	0908515CG0100H0003UJ		
	0908515CG0100H0004IK		
	0908515CG0100H0005OL		
	0908515CG0100H0006PB		
	0908515CG0100H0007AZ		
		134,55	1,09%
TOTAL		12.316,47	100,00%

AMBIT EST

NUM. FINCA A PLÀNOLS	REFERÈNCIA CADASTRE	TITULAR	NIF	DRETS	FINCA REGISTRAL	DATA ADQUISICIÓ	TÍTOL ADQUISICIÓ	TITULAR ALTRES DRETS	DOMICILI FISCAL
13	0908506CG0100H0001BG	RAMON CALDERO OLIVERA	40851272Y	1/2 INDIVISA	7234	18/10/1990	HERENCIA		C/ Huesca 13 (25006) Lleida
		MARIA ÀNGELES CALDERO OLIVERA	40865313V	1/2 INDIVISA	7234	04/04/1995	COMPRAVENDA		C/ Huesca 13 (25006) Lleida
14	0908507CG0100H0002UH	JOSE MURGUI BORDALBA	40604075J	100 % PROPIETAT	7204	03/07/1990	HERENCIA	Hipoteca a favor de Caja de Ahorros del Mediterraneo	Av/ Onze de Setembre - Finca Mur 64 (25199) Lleida
15	0908508CG0100H0002HH	ENRIQUETA ANTONIA CALDERÓ SUBIAS	40841823X	100 % PROPIETAT	7272	17/03/1999	Segregació, divisió i adjudicació per dissolució de comunitat amb el seu germà Antonio Calderó Subias		Av/ Madrid 1, pl:2 pt:3 (25002) Lleida
16	0908509CG0100H0002WH	JOSEP LLUIS ROVIRA VILARDELL	40891303V	25 % PROPIETAT	24561	04/12/1998	HERENCIA	usdefruit cancelat 20/5/1999 per mort de la usdefructuària	C/ Alcalde Recasens 3 (25005) Lleida
		LUIS MIGUEL JUAN ROVIRA VILARDELL	40837367Q	25 % PROPIETAT	24561	04/12/1998	HERENCIA		
		MARGARIDA ROVIRA VILARDELL	40832742Z	25 % PROPIETAT	24561	04/12/1998	HERENCIA		C/ Acadèmia, 22 3r 1a Lleida
		MARIA JOSEP ROVIRA VILARDELL	40863812B	25 % PROPIETAT	24561	04/12/1998	HERENCIA		
17	0908510CG0100H0001YG	AMADEO ROIG FARRAN	40616092R	100 % PROPIETAT	9857	08/02/1956	COMPRAVENDA		Passeig de Ronda, 160 (25006) Lleida
18	0908511CG0100H0002HH	JOSE PARIS MELE	40713556Z	1/3 PART INDIVISA	9858	25/04/1984	HERENCIA		C/ Periodista Trapa 25 (25191) Lleida
		EMILIO PARIS MELE	40606013L	1/3 PART INDIVISA	9858	25/04/1984	HERENCIA		C/ Periodista Trapa 25 (25191) Lleida
		JORGE PARIS MELE	40792949B	1/3 PART INDIVISA	9858	25/04/1984	HERENCIA		C/ Periodista Trapa 25 (25191) Lleida
19	0908512CG0100H0002WH	MARIA CRISTINA PIQUE MELE	40818579L	100 % PROPIETAT	7203	21/07/1994	HERENCIA		C/ Comtessa Elvira 13 Pl: 3 Pt: A (25008) Lleida
20	0908513CG0100H0002AH	YVONNE SANSÀ JUNOY		1/2 INDIVISA	17020	27/04/1966	COMPRAVENDA		C/ Pintor Morera i Galicia 10 Pl: 6 Pt: 1 (25006) Lleida
		JOSÉ SALVADÓ SANSÀ	40847699K	1/2 INDIVISA	17020	24/03/2009	HERENCIA		C/ Pintor Morera i Galicia 10 Pl: 6 Pt: 1 (25006) Lleida
21	0908514CG0100H0001LG	ENRIQUETA ANTONIA CALDERÓ SUBIAS	40841823X	100 % PROPIETAT	7272	17/03/1999	SEGREGACIÓ		Av/ Madrid 1, pl:2 pt:3 (25002) Lleida
22	0908515CG0100H	JOSEP LLUIS ROVIRA VILARDELL	40891303V	100 % PROPIETAT (DH)	NO S'HA POGUT TROBAR INFORMACIÓ REGISTRAL DE LA FINCA				C/ Alcalde Recasens 3 (25005) Lleida
	0908515CG0100H	MARIA TERESA FRONTONS CALDERO	40841823X	100 % PROPIETAT (DH)					Av/ Madrid 1, pl:2 pt:3 (25002) Lleida
	0908515CG0100H	JOSE MURGUI BORDALBA	40604075J	100 % PROPIETAT (DH)					Av/ Onze de Setembre - Finca Mur 64 (25199) Lleida
	0908515CG0100H	JOSE MURGUI BORDALBA	40604075J	100 % PROPIETAT (DH)					Av/ Onze de Setembre - Finca Mur 64 (25199) Lleida
	0908515CG0100H	MARIA TERESA FRONTONS CALDERO	40841823X	100 % PROPIETAT (DH)					Av/ Madrid 1, pl:2 pt:3 (25002) Lleida
	0908515CG0100H	ANTONIO CALDERO PLANES	40773220Q	100 % PROPIETAT (DH)					Av/ Alcalde Rovira Roure 34 (25006) Lleida
	0908515CG0100H	RAMON CALDERO BADIA	40609339X	100 % PROPIETAT (DH)					C/ Huesca 13 (25006) Lleida

Memòria Justificativa

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE
LLEIDA · SECTOR SUR 32 I ARTICLE 15

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Objecte, oportunitat i conveniència de la modificació

DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR SUR 32

Considerant l'evolució del marc legislatiu urbanístic català, ens trobem davant impossibilitat de portar a terme el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable SUR 32 amb els paràmetres previstos pel PGL i a la vegada donar compliment a aquest. D'una banda establint les reserves mínimes de cessions de sistemes no es fa possible implantar el model de ciutat jardí previst pel planejament general, i de l'altra l'aplicació de les reserves de sostre i densitat per a habitatges de protecció pública no deixa lloc a l'habitatge de renda lliure.

Sembla doncs necessari en seu d'aquesta Modificació puntual plantejar una canvi de model per al SUR 32 i dotar l'àmbit de trames urbanes amb major capacitat.

D'altra banda i atesa la incapacitat per part de l'Ajuntament de Lleida d'adquirir els sòls de dotacions de sistemes actualment de titularitat privada ubicats a la confluència entre les avingudes Onze de Setembre i Doctor Fleming, aquests s'incorporen a l'àmbit del SUR 32 formant un àmbit major i físicament discontinu.

S'estableix per tant una nova delimitació pel sector de sòl urbanitzable no delimitat SUR 32 amb una superfície total de **191.592,85 m²**.

Es pretén així mateix preveure i fer possible el desenvolupament i la construcció d'una important dotació d'habitatges de protecció en les seves diferents modalitats així com de sostre comercial i terciari vinculat a l'eix de la carretera N-240.

JUSTIFICACIÓ TÈCNICA

El canvi de qualificació del sector a Zona d'urbanització residencial tipus 3, clau 12C, es justifica per la inadequació i inviabilitat econòmica del desenvolupament del sector que resulta de l'aplicació dels paràmetres establerts per a la zona 14A pel Pla General de Lleida:

1. D'una banda, amb una edificabilitat de 0,25 m²st/m²sòl i una densitat de 10 hab/ha, no es pot fer front a les despeses econòmiques pròpies de la urbanització, l'abastament dels serveis exteriors i la construcció de nous accessos que comporta el desenvolupament del sector. Veure al capítol d'avaluació econòmica d'aquest document la justificació econòmica del que s'acaba de comentar.

2. En segon terme, la quantitat de sòl destinat obligatòriament a sistemes locals fa impossible encabir el nombre de parcel·les previstes, inclús amb una tant baixa densitat de 10 hab/ha, tenint en compte que les parcel·les mínimes exigides són de 1000 m2 de superfície, per la qual cosa en resultaria una densitat real de 4,90 hab/ha. (veure igualment capítol avaluació econòmica d'aquest document)
3. En tercer lloc, per les condicions de model de creixement que comporta la regulació actual, amb habitatges unifamiliars de 1.000 m2 de sostre sobre parcel·les de 1.000 m2 de superfície mínima, que resulta una oferta inadequada per a les demandes actuals del mercat, les necessitats d'allotjament de la ciutat i les tipologies d'habitatge de protecció.
4. Com s'acaba de comentar, el model urbanístic per al sector SUR32 que planteja el Pla General de Lleida després de deu anys de la seva entrada en vigència, de baixa densitat i en parcel·les de gran dimensió per a habitatges unifamiliars aïllats, suposa un bloqueig per al futur i possible creixement del nucli urbà en aquest punt.

En relació a la delimitació d'un sector discontinu amb sòls de sistemes ubicats a la confluència entre les avingudes Onze de Setembre i Doctor Fleming cal dir que resulta la fórmula urbanística adequada als fins que es persegueixen d'acord al que s'ha comentat en aquest escrit en relació als objectius.

MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 15 DEL PGL

La necessitat de la modificació, així com la seva oportunitat i conveniència, es justifica pels motius següents:

1. Per adaptar les determinacions del Pla general a la legislació urbanística vigent.
2. Per facilitar el desplegament del planejament general.
3. Per flexibilitzar les propostes d'ordenació dels sectors de planejament derivat.

En relació a l'adaptació de les determinacions del Pla general a la legislació urbanística vigent cal considerar que, en l'article 58 del TRLU i en l'article 68 del RLU, s'estableix, de manera obligada, quins són els paràmetres que ha de determinar el planejament general en relació a la regulació dels sectors.

La proposta de modificació adapta la regulació del Pla general a aquestes determinacions, de rang superior, de manera literal.

La proposta de modificació facilita el desplegament del planejament general, contribuint a fer viable el desenvolupament dels sectors urbans i urbanitzables, en la mesura que el nou redactat dóna majors garanties jurídiques al desplegament.

També, facilita el desplegament perquè esmena algunes contradiccions importants que resulten de l'aplicació obligatòria dels paràmetres secundaris.

De fet, la seva aplicació, amb un marge de tolerància del 5%, contradiu i nega en molts casos, el principal paper que té el planejament derivat, que consisteix en ordenar una part del territori o de la ciutat, d'una manera precisa i detallada.

A més, en alguns dels sectors pendents de desenvolupament, l'aplicació obligada dels paràmetres secundaris fa impossible el desenvolupament material del sector, perquè es contradiuen amb altres paràmetres fonamentals. Per exemple, a l'establir importants percentatges de sòl destinat a habitatges unifamiliars, amb unes determinades dimensions de parcel·la mínima, no hi caben les cessions obligatòries de sòl destinat a equipaments o zones verdes.

En aquest mateix sentit en resulta l'aplicació de les reserves de places d'aparcament que s'han d'ubicar obligatòriament a la via pública, tal com ho determina actualment el Pla general, en la regulació de les zones de sòl urbanitzable. En determinats sectors, sobretot els de més alta densitat, la quantitat de places obliga a plantejar seccions viàries amb predomini de l'aparcament en bateria, reduint els espais destinats a la circulació de vianants o la dels vehicles, o alternativament, comporta la reserva de grans "bosses" de sòl destinades específicament a aquest ús d'aparcament, fet que comporta la generació de grans espais residuals sobredimensionats i, alhora, genera dificultats per encabir el sòl necessari per a altres sistemes i per a encabir l'aprofitament privatiu.

La proposta de modificació té com a objectiu, també, flexibilitzar les propostes d'ordenació dels sectors de planejament derivat, possibilitant que la ordenació i les tipologies de l'edificació s'adaptin a les necessitats canviants de la ciutat i de la societat al llarg de la vida del Pla general.

D'aquesta manera, també, es facilita el desplegament de la funció social de la propietat i la viabilitat econòmica dels sectors, perquè permet una major adaptació de les actuacions urbanístiques a les demandes del mercat, tot garantint el manteniment dels paràmetres fonamentals, que no són altres que els que determinen l'aprofitament urbanístic del sòl i els que conformen la base del model de ciutat.

La modificació té, finalment, com objecte precisar el redactat actual del Pla general, amb els aspectes següents:

- En relació a les determinacions fonamentals, la definició de l'aprofitament urbanístic no incorpora la intensitat dels usos i, en conseqüència, la densitat d'habitatges es podria interpretar com un paràmetre no fonamental.
- També cal indicar que el redactat actual permet mesurar l'edificabilitat en m³/m², fet que resulta incoherent des del punt de vista matemàtic amb la definició pròpia d'edificabilitat.
- Cal indicar, també, que en la definició de les qualificacions urbanístiques que efectua el Pla general, en cap cas s'expliciten altres paràmetres tècnics que s'hagin de considerar fonamentals i, per tant, la remissió actual resulta innecessària.

SÍNTESI MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 15 DEL PGL

Amb aquesta modificació es pretén únicament aclarir i precisar disposicions fonamentals i secundàries de l'ordenació i donar garanties tècniques i jurídiques al desenvolupament del planejament derivat.

S'introdueix així la intensitat d'edificació com a paràmetre fonamental (densitat en habitatges per hectàrea) per evitar que el planejament derivat en faci una interpretació lliure.

D'acord amb el que es preveu en la legislació urbanística de caràcter general es dona a la vegada una major flexibilitat al planejament derivat per adaptar les seves ordenacions a cada situació específica. S'elimina doncs la tolerància de modificació en els plans parcials d'admetre un ajust del 5% respecte l'articulat del Pla General. Es deixen doncs els paràmetres secundaris oberts a les consideracions del planejament derivat (ocupació, dotacions d'aparcament, alçades, etc.)

JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

D'acord a l'article 94 del text refós aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, en el seus apartats 7 i 8 i que resta modificat per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, (apartats 1 i 2 de l'article 97 del Decret Legislatiu 1/2010) resten redactats de la manera següent:

"7. 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 aprovar 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.

"8. A l'efecte del que estableix l'apartat 7, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

"a) Quan comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial o la transformació global dels usos anteriorment previstos en el supòsit que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé terrenys de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació.

"b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

"c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

"d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

"Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 95.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

"Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

"Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

"Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

"Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva."

S'aporta a continuació justificació per a cadascun dels supòsits esmentats anteriorment:

a) No es tracta de terrenys de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística ni de terrenys de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

b) L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel PGL i adopta els paràmetres de la gran majoria dels sòls urbanitzables del planejament general de Lleida, entre els que hi ha el sector adjacent SUR2 al sud est de l'àmbit, ja plenament desenvolupat. D'altra banda, com s'ha comentat al document, un canvi de model resulta imprescindible per poder desenvolupar el sector d'acord a l'ordenament urbanístic vigent.

D'altra banda no entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible atès que suposa un desenvolupament en continuïtat amb la trama urbana desenvolupada de la ciutat. Disposa de les diferents xarxes de subministrament.

c) L'ordenació proposada no comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial.

d) En relació a la projecció adequada dels interessos públics:

Primer. No s'altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius i es dona per tant un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 95.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat d'aquests.

Segon. No es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals. Com es comenta més endavant

les reserves de cessions d'Equipaments Comunitaris i Espais Lliures derivades de l'aplicació de l'article 197 del PGL resulten superiors a les que es derivarien de l'aplicació de l'article 65 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC) (article 65 del DL 1/2010). Així mateix, amb el compliment dels dos articles esmentats es dona automàticament compliment a l'article 94 (96 i concordants del DL 1/2010).

Tercer. No es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic. De fet amb la inclusió de l'àmbit est es pretén incrementar significativament els sòls de sistemes de titularitat pública.

Quart. No es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. No es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva. De fet amb la inclusió de l'àmbit est es pretén incrementar significativament els sòls de sistemes de titularitat pública.

1.3.2 Delimitació del sector SUR32

El sector SUR32 d'acord a la zonificació que al seu dia va establir el Pla General de Lleida (PGL) és un sector de sòl urbanitzable no programat. A efectes de l'actual ordenament urbanístic en relació a les antigues disposicions del TRUC 90 i el reglament d'urbanisme, tindria la consideració de sòl urbanitzable no delimitat.

Prenent en consideració la situació urbanística de la ciutat de Lleida en l'actualitat es considera tal i com es justifica a continuació i d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent que caldria quedés inclòs dins del sòl urbanitzable delimitat.

D'una banda s'han acomplert els dos primers quadriennis d'aplicació i desenvolupament del PGL, que en qualsevol cas no planteja una limitació d'agenda en el desenvolupament del present sector. D'altra banda els sectors adjacents previstos al PGL es troben plenament desenvolupats.

Així mateix el desenvolupament al llarg de tot aquest temps de les xarxes de subministrament fa que al sector es disposi actualment de tots els recursos hídrics i energètics necessaris per a dur a terme el desenvolupament recollit en aquesta modificació.

En qualsevol cas, tot i que com s'ha comentat, el sector reuneix les condicions de sòl urbanitzable delimitat, a efectes de la present modificació del planejament general es manté el règim de sòl urbanitzable no delimitat i es tramitarà separadament la seva delimitació amb la posterior obtenció del document de referència per part del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

1.3.3 Incorporació del sòl de l'àmbit est

Com s'ha comentat els sòls propers al Centre Penitenciari Ponent a la confluència entre les avingudes Onze de Setembre i Doctor Fleming i el carrer Periodista Trapa s'han incorporat a l'àmbit del SUR 32 formant un àmbit de major superfície i físicament discontinu a fi i efecte que s'integrin en la gestió del sector i esdevinguin sòls de titularitat pública, mantenint dins el sector les superfícies de diferents qualificacions d'equipaments.

D'acord al Pla General de Lleida ens trobem davant de sòls qualificats de sistemes generals d'equipament comunitari (clau EC) – 8.548,12 m², zones verdes o jardins (clau VJ) – 2.735,25 m² i xarxa viària urbana (clau VB) – 1.033,10 m², que són de titularitat privada.

Tal i com es pot apreciar al plànol I.02.2 es tracta en alguns casos de sòls erms sense ús o activitat i en d'altres d'antigues construccions agrícoles, totes en un entorn on la ciutat està actualment plenament desenvolupada.

El planejament general no contempla mecanismes de gestió per a la integració d'aquests sòls a l'entorn urbà ni per al seu desenvolupament en tant que sòls de sistemes amb vocació de caràcter públic. D'acord amb les actuals previsions del PGL, l'Ajuntament de Lleida no pot fer front a l'adquisició del sòls d'equipament i espais lliures.

A nivell viari la inclusió d'aquests sòls al sector SUR32 permetrà consolidar el carrer Periodista Trapa d'acord a les previsions del planejament general així com enllaçar correctament a la sortida del Camí de Vallcalent la rotonda al final de l'Avinguda Doctor Fleming amb el carrer sense nom que contorna el recinte penitenciari esmentat.

D'altra banda com es comenta més endavant al capítol destinat a l'estructura de la propietat i al plànol I.06.2 ens trobem amb una estructura de propietat extremadament fragmentada amb parcel·les de mitjana als voltants de 1000m² (oscil·lant des del mínim de 130 m² fins al màxim de 4.700m²) i originalment amb forces propietaris diferents.

Es per tot el que s'ha comentat que en favor de l'interès general i d'acord a la voluntat del municipi passen a formar part del sector SUR32 per preveure el seu correcte desenvolupament, possibilitar la seva integració a la trama urbana adjacent i poder establir la vocació de servei públic a la comunitat en tant que sistemes generals.

1.3.4 Zonificació proposta en clau 12C a desenvolupar en PPU

D'acord amb tot allò comentat i tal i com es mostra en la taula que s'adjunta a continuació es modifica la zonificació del nou àmbit SUR32 preveient la clau 12C (zona d'urbanització residencial tipus 3) d'acord a allò establert pel PGL. S'apliquen conseqüentment totes les reserves de sistemes derivades de les disposicions de l'article 197 del PGL (clau 12C) tant en relació als sistemes generals com locals.

En tots els casos les reserves de cessions d'Equipaments Comunitaris i Espais Lliures derivades de l'aplicació de l'article 197 del PGL resulten superiors a les que es derivarien de l'aplicació de l'article 65 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (LUC) (article 65 del DL 1/2010). Així mateix, amb el compliment dels dos articles esmentats es dona automàticament compliment a l'article 94 (96 i concordants del DL 1/2010).

Atesa la vinculació de l'àmbit amb l'eix viari radial de porta a la ciutat que suposa la carretera N-240, la present modificació determina així mateix amb caràcter vinculant la previsió d'una important dotació de sostre del sector als usos comercial i terciari (d'acord als articles 88 i 89 de la normativa del Pla General de Lleida) corresponent al 25 % del sostre total del sector.

D'altra banda en la taula que s'adjunta no es preveu la tipologia d'habitatge protegit concertat català atès que d'acord a la legislació vigent l'aplicació del 10% a concertat català es troba actualment prorrogada.

SECTOR SUR 32 - LLEIDA	SECTOR SUR 32 (12c)		
SUPERFÍCIE (m2)			19.159,2,85
APROFITAMENTS			
	i.e. 0,40m2st/m2s		
RESIDENCIAL	75%		57.477,86
TERCIARI I COMERCIAL	25%		19.159,29
TOTAL APROFITAMENT	100%		76.637,14
	densitat:20hab/ha		
TOTAL HABITATGES RENDA LLIURE	55,06%		211
Habitatge protecció general (HPP)	30,00%		115
Habitatge concertat (HPC)	15,00%		57
TOTAL HABITATGES PROTEGITS	45,00%		172
TOTAL HABITATGES	100%		383
CESSIONS MÍNIMES SISTEMES			
TOTAL ESPAIS LLIURES	10,00%		19.159,29
Sistemes Generals			5.562,68
Sistemes Locals 10%			19.159,29
TOTAL EQUIPAMENTS	10,46%		20.043,69
Sistemes Generals			8.548,12
Sistemes Locals 4%			7.663,71
Sistemes Locals 10m2/hab			3.831,86
TOTAL VIALITAT	14,18%		27.164,17
Sistemes Generals			27.164,17
Sistemes Locals 18%			
TOTAL CESSIONS	34,64%		66.367,15
SÒL APROFITAMENT PRIVAT			
RESIDENCIAL	53,88%		103.225,70
ÚS COMPATIBLE (TERCIARI)	11,48%		22.000,00
TOTAL ZONES	65,36%		125.225,70
RESERVA SOSTRE I HABITATGES DE PROTECCIÓ			
			m² sostre
HABITAGE RENDA LLIURE (HLL)	70%		40.234,50
Habitatge protecció general (HPP)	20%		11.495,57
Habitatge concertat (HPC)	10%		5.747,79
TOTAL HABITATGE PROTEGIT (HP)	30%		17.243,36
TOTAL	100%		57.477,86

D'aquesta manera la present modificació contempla els paràmetres generals de la clau 12C amb una densitat de 20 habitatges per hectàrea amb una edificabilitat de 0,40 m2 sostre / m2 de sòl. Representa per tant un canvi de model amb major compacitat en la línia d'allò previst al sector colindant SUR 2. S'estableix a tal efecte la clau 12C per al desenvolupament del nou sector SUR 32.

D'acord amb allò establert al capítol de determinació del percentatge de cessió de sòl a l'administració actuant d'aquest document es preveurà la cessió del sòl d'aprofitament privat, on es pugui edificar el sostre corresponent al 15% del sostre d'aprofitament mitjà, que es situarà en el pla parcial a desenvolupar.

En coherència amb tot allò exposat i amb la voluntat de generar una trama urbana amb una major compacitat es modifiquen les proporcions per a les diferents tipologies dels habitatges donant un caràcter indicatiu a l'apartat 4 de l'article 197 on es fixen les determinacions de l'edificació, de forma que sigui el pla parcial urbanístic a desenvolupar el que fixi les determinacions de l'edificació.

Finalment es modifica la previsió de sistemes generals viaris efectuada des del Pla General de Lleida d'una banda per tal de no tallar l'àmbit en diagonal i permetre una trama més regular i de l'altre per establir una major reserva a l'oest de l'àmbit que possibiliti una futura vialitat de circumval·lació a la ciutat de Lleida.

Apuntar també que en seu d'aquesta modificació s'adequa el nou planejament a la legislació urbanística vigent.

OBJECTIUS SUR 32

- Definir una nova delimitació pel sector de sòl urbanitzable no delimitat SUR 32 amb la incorporació dels sòls de sistemes a l'encreuament Onze de Setembre / Doctor Fleming
- Preveure la cessió gratuïta dels sòls de sistemes esmentats a l'Ajuntament de Lleida
- Plantejar un canvi de model amb una edificabilitat de 0,40 m² sostre / m² de sòl i una densitat d'habitatges de l'àmbit de 20 habitatges per hectàrea per tal d'obtenir una trama urbana amb major compacitat i a la vegada garantir la viabilitat i el desenvolupament del sector
- Permetre la implantació de l'habitatge de protecció en les seves diferents modalitats previstes per la legislació
- Modificar la reserva viària de sistemes generals inicialment prevista al SUR 32 pel planejament general
- Preveure una reserva viària per permetre en un futur l'execució d'una nova via o anell de circumval·lació al nucli urbà de Lleida
- Preveure una important dotació de sostre comercial i terciari en relació a la carretera N-240
- Preveure una major dotació d'espais lliures respecte els estàndards mínims.
- Plantejar una important reserva d'equipaments colindant a la carretera N-240
- Ajustar el límits de l'àmbit inicialment previstos amb la finalitat d'incloure al nord la totalitat de la rotonda amb la carretera N-240 i l'enllaç amb el Camí de l'Albi.

El Pla parcial corresponent desenvoluparà l'ordenació de l'àmbit d'acord a tot el que s'ha establert i per tant determinarà la distribució de sòl de les zones d'aprofitament privat entre els diferents usos.

1.3.5 Criteris de l'ordenació que es proposa

AMBIT OEST

En aquesta direcció per a l'àmbit oest del sector es preveu organitzar les qualificacions a l'entorn d'una zona pública de pes específic concretada mitjançant la reserva de zones verdes (claus VU i VJ) amb un nou parc urbà i una important plaça o zona exclusiva per a vianants (clau VC) organitzada mitjançant diferents edificis residencials. Tot i que es pretén concentrar l'espai públic i la zona verda al

centre de l'àmbit es considera convenient repartir-los a la vegada en el sí de l'àmbit a fi d'estructurar i esponjar les diferents trames i tipologies residencials.

Continuant amb l'àmbit oest i ateses les òptimes condicions d'accessibilitat i visibilitat que atorga la carretera N-240 (que actualment forma part de la xarxa viària del municipi en haver estat ja objecte de cessió) , es planteja ubicar les dotacions de sistemes d'equipaments en aquest front al nord de l'àmbit aprofitant així mateix l'existència de l'edificació de l'església i les instal·lacions de la llar d'infants. També es preveu en aquest front la ubicació de la part del sostre a destinar a usos comercials i terciaris amb important dotacions d'aparcament en superfície.

Atesa la distribució del sector colindant SUR 2, les condicions de la topografia del terreny, l'orientació i la incidència solar així com el fet que es vol generar una petita centralitat amb certa densitat s'ha considerat preveure a la banda sud de l'àmbit allunyada del centre els sòls d'aprofitament destinats a l'habitatge unifamiliar aïllat.

D'acord amb tot això exposat s'ajusten les reserves viàries, especialment las que formen part dels sistemes generals. Es preveu a la banda oest una important reserva per tal de permetre en un futur i si mai el planejament pertinent ho considera l'execució d'un nou vial de ronda o circumval·lació al nucli de Lleida.

AMBIT EST

En aquest cas es pretén obtenir la titularitat pública del sòl i per tant les superfícies de les qualificacions es mantindran dins el sector d'acord amb les existents actualment en tant que sistemes generals.

A la documentació gràfica, de banda de banda de la zonificació en clau 12C a desenvolupar al Pla Parcial Urbanístic corresponent (plànol O.01), per a l'àmbit oest es presenten quatre propostes possibles de zonificacions i ordenacions indicatives que com els seu nom indica no tenen un caràcter vinculant doncs correspondrà al Pla Parcial el desenvolupament del sector. Es tracta tan sols de comprovacions sobre la viabilitat i possibilitats del desenvolupament basades en la creació d'una nova trama urbana de major densitat i compacitat en la línia de la resta de sectors urbanitzables de la ciutat articulats a partir de la clau 12C.

1.3.6 Determinació del percentatge de cessió de sòl a l'administració actuant

D'acord a l'article 45 del text refós aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, en el seu apartat 1, que resta modificat per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives (article 45 del DL 1/2010), que resta redactat de la manera següent:

"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, excepte en els supòsits següents:

"Primer. En el cas de les àrees residencials estratègiques, les persones propietàries han de cedir el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al percentatge que el pla director urbanístic estableixi, que pot ésser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

"Segon. En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou sector de sòl urbanitzable o una reordenació general d'un sector ja existent que comporti la transformació global dels usos establerts pel planejament, les persones propietàries han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 94.6, i que pot ésser de fins el 20%.

"Tercer. En el cas que mitjançant una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable, la densitat de l'ús residencial o la intensitat de l'ús industrial, o es transformin els usos de determinades parcel·les del sector, les persones propietàries, a part de la cessió ordinària que correspongui al sector, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic o el percentatge superior que la modificació del planejament urbanístic general estableixi d'acord amb l'article 94.6, i que pot ésser de fins el 20%."

L'aprofitament urbanístic es calcula com el resultat de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; considerant, també la densitat de l'ús residencial.

Per determinar l'aprofitament urbanístic ponderat de les diferents zones, la que resulta de l'actual qualificació i la que correspon a la variació introduïda per la Modificació, s'han considerat la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització.

Aquestes dades estan expressades als càlculs que integren l'Estudi econòmic de l'avaluació econòmica de la operació (veure capítol 5 d'aquest document), considerant que una U.A. (Unitat d'Aprofitament), es equivalent a un euro (€):

Aprofitament segons planejament vigent	-5.064.403,39 U.A.
Aprofitament segons proposta de Modificació	12.192.511,37 U.A.
Increment d'aprofitament urbanístic	12.192.511,37 U.A.
Cessió 15% increment aprofitament urbanístic	1.828.876,71 U.A.

Calculat el valor de la mitjà dels solars del voltant de la operació, i comparant-lo amb el valor obtingut pel mètode residual dels solars del sector, és constata que els solars resultants de l'actuació proposada no superen el valor unitari dels solars de l'entorn del sector.

A més a més cal precisar que el valor de mercat del sòl sector adjacent SUR2, actualment ja urbanitzat, seria en qualsevol cas major que el del SUR32 atès que amb igualtat de paràmetres urbanístics (clau 12C) el sector SUR2 no preveu reserves d'habitatge de protecció pública.

Total cessió (10% AU +15% Increment)	1.828.876,71 U.A.
--------------------------------------	-------------------

Percentatge de cessió final

15,00%

D'acord a l'article 94 del text refós aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, en el seu apartat 6 i que resta modificat per la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives (article 99.3 del DL 1/2010), resta redactat de la manera següent:

"6. Les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general referides a sectors o a polígons d'actuació urbanística subjectes a la cessió de sòl amb aprofitament han de preveure els percentatges de cessió que corresponguin d'acord amb els articles 43.1 i 45.1.a. El percentatge del 15%, establert amb caràcter general, per a les modificacions a què fan referència els esmentats articles, es pot incrementar fins al 20%, de manera proporcionada i justificada, si el valor de les parcel·les resultants de la modificació, un cop descomptades les càrregues urbanístiques imputades, és sensiblement superior al valor mitjà de la resta de sòls de l'entorn de la mateixa categoria que la proposada. (...)

Per tant, el percentatge establert del 15% de cessió de l'increment d'aprofitament urbanístic queda totalment justificat. En aquest cas i, atès que el punt de partida de l'aprofitament vigent és d'una situació de valoració negativa, de la suma del 10% de cessió de l'aprofitament vigent + el 15% de l'increment de l'aprofitament se n'acaba derivant un percentatge total corresponent al 15%.

1.3.7 Documentació medi ambiental i mobilitat

Pel que fa referència a la documentació ambiental, es considera que atès que no es modifiquen aspectes tipològics ni d'ocupació de l'edificació respecte del planejament aprovat, considerant l'abast i contingut de la modificació, les determinacions que ara es proposen no impliquen cap tipus d'afectació ambiental negativa sobre el medi en el qual s'actua. El Pla parcial incorporarà en qualsevol cas l'informe medi ambiental corresponent.

En referència a la regulació dels estudis de mobilitat generada el planejament derivat que desenvolupi la present modificació en el supòsit d'estar dins l'àmbit d'aplicació i requerir un estudi d'avaluació de la mobilitat generada l'incorporarà en la tramitació del corresponent Pla Parcial. Això serà d'aplicació d'acord amb les previsions derivades de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el reglament de desenvolupament aprovat pel decret 344/2006.

1.3.8 Document compresiu

D'acord a l'article 10 del Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (article 8.5 del DL 1/2010), en el que es regula que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document compresiu. Aquest s'incorpora i forma part d'aquesta modificació en document independent.

1.3.9 Informe de sostenibilitat econòmica

INTRODUCCIO

D'acord a l'article 12 del Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (article 59.3.d del DL 1/2010), en el que es regula que en la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica.

Aquest informe de sostenibilitat econòmica, que es refereix a la redacció del pla d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la 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 manté la delimitació d'un sector a desenvolupar mitjançant pla parcial urbanístic, fixant els seus paràmetres generals de regulació. Aquest fet condiona 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.

FONAMENT DE DRET

Llei 8/2007, 28 de maig, de sòl.

Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística (article 59.3.d del DL 1/2010).

Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental

U. S'afegeix una nova lletra d) a l'apartat 3 de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :

"d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

1. *Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*
2. *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.*

INFORME DE SOSTENIBILITAT

1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament 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, però que se situa dins dels paràmetres habituals d'aquests espais de les ciutats mitjanes i grans, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat assajant la possible ordenació concreta de l'àmbit amb les diferents alternatives.

El sòl és adequat perquè estant situat en una posició de creixement de la ciutat, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat i, per contra, puntualment es troba ocupat per construccions què són obsoletes i usos que són inadequats per aquest entorn urbà.

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 troba dins d'allò habitualment acceptat per l'Ajuntament de Lleida.

Es proposa un operació de creixement urbà en un sector no delimitat segons un model de ciutat intens, mitjanament dens i complex que comportarà el desenvolupament d'una ordenació en moltes situacions compacta que facilitarà i optimitzarà la implantació i manteniment de les infraestructures.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

D'acord a les previsions d'aquesta modificació, es considera que la vialitat no superarà el 20% de la superfície del sector.

$$191.592,85 \text{ m}^2 \times 0,20 = 38.318,57 \text{ m}^2$$

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:

$$38.318,57 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 296.968,92 \text{ €/any}$$

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 per tant 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 estarà condicionat per la seva formació, en part, sobre les diferents superfícies dures que componen els espais públics estructurants i les extensions de zones verdes, per aquesta raó, s'estima una ràtio anual mitjana de 6,25 €/m², el que suposa:

$$19.159,29 \text{ m}^2 \times 6,25 \text{ €/m}^2 = 119.745,56 \text{ € /any}$$

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

Total cost manteniment de la vialitat	296.968,92 € / any
Total cost manteniment de les zones verdes	119.745,56 € / any
TOTAL COST MANTENIMENT	416.714,48 € / any

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

$$76.637,14 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0377 / 15 \text{ anys} = 173.353,21 \text{ € / any}$$

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que la recaptació anual actual per m² de sostre en una zona urbana consolidada d'intensitat d'edificació alta, presenta un valor mig de 15,88 €/m² de sostre, amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona i que en sectors de menor densitat i intensitat d'edificació que la d'aquest document s'arriba a valors mínims de 4 €/m², s'estima que la recaptació al SUR 32 pot presentar valor a l'entorn dels 10 €/m².

Quota total anual estimada:

76.637,14 m² sostre x 10 €/m² = 766.371,40 €/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 en qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació i es poden estimar en un 15% de l'impost de béns immobles.

Quota anual estimada: 114.955,71 €/any

TOTAL INGRESSOS	1.054.680,32 €/any
-----------------	---------------------------

CONCLUSIÓ

Despeses derivades de l'actuació	416.714,48 € / any
Ingressos derivats de l'actuació	1.054.680,32 € / any
Saldo resultant	637.965,84 € / any

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.

Lleida , octubre 2010

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Eugènia Rodríguez Segarra, arquitecte

Consultors urbanístics: Oriol Monfort, arquitecte