

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA PER A LA QUALIFICACIÓ COM
A SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS DEL SOLAR UBICAT AL CARRER
EDUARDO VELASCO 1, 3 i 5 DE LLEIDA I DE L'ARTICLE 138 BIS DE LA NORMATIVA**

AJUNTAMENT DE LLEIDA

juny de 2011

Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta del Servei d'Urbanisme



Ajuntament de Lleida

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació puntual del Pla general de Lleida per la qualificació com a sistema d'habitatges dotacionals públics en el solar ubicat en el carrer Eduardo Velasco 1, 3 i 5 de Lleida i de l'article 138BIS de la Normativa, tenen el contingut següent:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Delimitació de l'àmbit de proposta.
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.3 Marc legal aplicable.
- 1.4 Planejament urbanístic vigent.
- 1.5 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta.
- 1.6 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 1.7 Planejament proposat.
- 1.8 Programa de participació ciutadana.
- 1.9 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 1.10 Justificació de la mobilitat generada.
- 1.11 Informe de sostenibilitat econòmica.

2. NORMATIVA

3. GESTIÓ

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. PLANOLS

01 Situació	1/25.000
02 Planejament vigent	1/ 2.000
03 Proposta	1/ 2.000

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

1. Suspensió de llicències

- Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments
- Concreció del termini de suspensió.
- Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

2. Resum.

- Resum de l'abast de les determinacions.

ANNEX 2.

Documentació registral

ANNEX 3.

Recull fotogràfic

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA

1.1 Situació i àmbit

La modificació té per objectiu principal canviar la qualificació urbanística d'una finca per reconèixer l'ús de l'edificació preexistent i, per aquesta raó, la modificació es refereix a una finca concreta propietat de l'Ajuntament de Lleida.

Es tracta d'una finca de 640,26 m² de superfície, classificada de sòl urbà, de titularitat pública, situada en el carrer Eduardo Velasco 1, 3 i 5, que d'acord al Pla General vigent, es troba actualment qualificada d'Equipament Comunitari.

Limita en el seu front Nord amb el carrer Santa Cecília; al Sud, part l'Avinguda d'Alacant; a l'Est amb resta de parcel·la qualificada de Zona de remodelació urbana Clau 8U, propietat de l'Ajuntament de Lleida i a l'Oest amb el carrer Eduard Velasco.

L'àmbit correspon a una parcel·la urbana, topogràficament plana, amb accés directe des del carrer de situació, per on té tots els serveis necessaris pel seu funcionament.

Actualment existeix una construcció que ocupa la totalitat de la parcel·la, i que té diferents usos. En la planta baixa, en la zona nord, amb accés des del carrer Eduardo Velasco, hi ha un local que actualment ocupa el CLUB DE VEHICLES HISTÒRICS DE LLEIDA, i en la zona sud, amb accés des de la cantonada entre el carrer de localització i l'Avinguda d'Alacant, la LLAR MUNICIPAL DE SANTA CECÍLIA.

En les plantes pis, la edificació presenta dos usos molt diferenciats, en la zona nord hi trobem 8 habitatges i al sud, dependències de la llar municipal ja mencionada.

Els habitatges tenen l'accés per dos escales independents des del carrer Eduardo Velasco, concretament l'1 i el 3, i cada accés distribueix dos habitatges per planta, en dues plantes, amb un total de 8 habitatges. A més, en planta sota coberta, existeixen uns trasters que estan vinculats als habitatges.

Aquest edifici ha sofert una rehabilitació l'any 2007, i en l'actualitat està gestionat per l'Empresa Municipal d'Urbanisme. En l'actualitat, els habitatges es troben ocupats, majoritàriament, per famílies que van resultar desallotjades de l'edifici anomenat del Seminari, en el procés de desenvolupament del Pla de Millora Urbana del Seminari. En concret va ser necessari enderrocar l'edifici en el qual hi vivien diverses famílies, les quals van resultar necessari real·lotjar.

En la resta del solar, sobre de la llar municipal, existeixen dependències pròpies de la mateixa llar.

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per la qualificació com a sistema d'habitatges dotacionals públics en el solar ubicat en el carrer Eduardo Velasco 1, 3 i 5 de Lleida i de l'article 138BIS de la Normativa, és una operació d'iniciativa pública, en tant que és refereix a una figura de planejament general, tal com estableix el Text refós 1/2010, de 3 d'agost i el Reglament de la Llei d'urbanisme.

A tals efectes, all formulació i el promotor de la present Modificació puntual de PGOU correspon a l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007.



Ajuntament de Lleida

L'equip redactor és l'arquitecta municipal, Cap de Secció de Planejament i Gestió, Laura Fortuny i Farrús, amb la col·laboració de l'arquitecta municipal Marta Roig i Bravo, i amb la supervisió del Coordinador de Planificació Urbanística i Habitatge, l'arquitecte Joan Blanch i Ripoll.

Estructura de la propietat

D'acord amb la informació registral i cadastral de que es disposa, l'àmbit de la modificació és refereix a un terreny i a l'edificació de propietat municipal en la seva totalitat, que correspon a dues finques registrals.

Les finques tenen la següent descripció registral:

"1) URBANA. Porció de terreny o solar edificable situat a Lleida, partida Fontanet, la qual per davant dóna a un carrer obert a la total finca, de propietat particular, que s'anomena Travessera Santa Cecília, de tres-cents seixanta-cinc metres i cinquanta decímetres quadrats. Damunt d'aquest solar s'ha construït un edifici industrial destinat a garatge-exposició d'automòbils, distribuït en dues plantes, que ocupa tota la seva superfície. Confronta: enfront, l'esmentat carrer particular anomenat Travessera Santa Cecília; dreta entrant, acèquia de Torres; i esquerra i fons, resta de la finca de la qual es va segregar, propietat d'Eduardo Velasco Garcia.

INSCRITA al Registre de la Propietat número tres de Lleida, al volum 1891, llibre 144, foli 84, finca número 9.357.

2) URBANA: Edifici situat a Lleida, carrer Santa Cecília, sense número, a la partida Fontanet, que es compon de tres plantes, la primera destinada a garatge, tallers i oficines; la segona a despatxos i la tercera a vivendes per a els encarregats. Confronta: enfront, en línia de quaranta cinc metres, amb l'esmentat carrer; al fons, en línia de cinquanta-un metres i set centímetres amb l'acèquia de Torres; a la dreta entrant, amb parcel·la número set del plànol de Manuel Vidal; i esquerra, en línia d'igual longitud amb José Pabades: Té una superfície de dos mil cinc-cents noranta un metres i quaranta decímetres quadrats; dels que comprèn la planta baixa, destinada a garatge, oficines i tallers, mil cinc-cents trenta-dos metres quadrats, i cadascuna de les plantes altes, dos-cents deu metres quadrats, i la resta de la superfície que és de vuit-cents quaranta vuit metres i cinquanta decímetres quadrats, correspon a solar sense edificar.

Inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al Volum 1891, Llibre 144, Foli 89, finca número 9358.

REFERENCIA CADASTRAL de les dues finques número: 3098825 CG0029h, certificació del cadastre quedarà incorporada a la còpia d'aquesta matriu.

TÍTOL.- Els hi pertanyen les esmentades finques per herència i adjudicació dels seus pares, el senyor Eduardo Velasco Garcia i Na Concepció Rilo Castro, segons escriptura atorgada davant el notari de Madrid, senyor Juan Vallet de Goytisolo, el dia 30 de juliol de 1.968.

CARREGUES I ARRENDAMENTS.- Lliure d'unes i d'altres, segons manifesten, fent-ne jo el Notari l'advertència de l'article 175 del Reglament Notarial.

INFORMACIÓ REGISTRAL.- D'acord amb lo preceptuat a l'article 175.1 del reglament Notarial he sol·licitat i obtingut del registre de la Propietat la corresponent nota informativa, que m'ha sigut remitida per telefax amb la data que figura al mateix, i que queda incorporada a aquesta matriu.

Adverteixo de que sobre dita informació prevaleix sempre la situació registral existent amb anterioritat a la presentació al Registre de la Propietat de còpia autoritzada d'aquesta escriptura.



Ajuntament de Lleida

D'acord a l'establert en l'article 99.1.a del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, s'aporta com a annex 2 d'aquest document una relació en la que consten els propietaris dels últims cinc anys de tot l'àmbit de la modificació.

1.3 Antecedents i marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El planejament general vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de data 23/12/1998, i donada la conformitat al Text Refós d'acord amb la 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. Aquesta resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

En data 11/03/2009, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà definitivament la Modificació puntual del Pla general de Lleida per la creació del sistema d'habitatges dotacionals públics en l'àmbit del SUR 2, publicat al DOGC núm. 5347, de data 26/03/2009.

1.4 Planejament general vigent

D'acord al Pla General, els terrenys objecte de la present modificació estan inclosos en el sector PE 1, i qualificats d'equipaments, d'acord a l'article 138 de les Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida, que es transcriu a continuació:

Art. 138 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

1. Respecte dels Equipaments, ja siguin Sistemes Generals o Sistemes Locals en sòl urbà, aquest Pla no assigna específicament els usos. No obstant, el Pla General o el planejament de segona escala pot efectuar una assignació genèrica, que respon als tres grups generals o famílies d'usos dels equipaments comunitaris (que després es definiran), o àdhuc una assignació específica dels usos d'un equipament.

En el cas de l'últim supòsit, l'assignació específica i concreta també pot realitzar-se per la via dels documents urbanístics que despleguen les determinacions d'aquest Pla. Es a dir, els Plans Especials i els Estudis de Detall, que en tots els casos també podran assignar una família d'usos.

2. Els Plans Parcial en sòl Urbanitzable podran assenyalar els usos dels diversos equipaments i/o dotacions, o bé determinar el grup general o la família d'usos.

3. Mitjançant un Pla Especial i/o Estudi de Detall es podrà efectuar l'assignació d'ús o variar l'assignació abans efectuada, sempre que estigui inclosa al mateix grup general o família inicial. En cas contrari, la variació tan sols serà procedent per la via de la modificació del Pla General.

4. Quan un equipament o dotació, en funcionament o previst en el planejament, estigüés en desús o fos innecessari, es destinarà a altres fins d'equipament.

5. Els usos específics que són admesos són els següents:

5.1. - Educatiu



Ajuntament de Lleida

- 5.2. - Sòcio-cultural
- 5.3. - Esportiu
- 5.4. - Sanitàrio-assistencial
- 5.5. - Residencial Especial
- 5.6. - Público-administratiu
- 5.7. - Religios (culte)
- 5.8. - Cementiri-funerari

6. Els usos anteriors es distribueixen en els 3 grups generals o famílies d'usos següents:

- a) Educatiu; sòcio-cultural i esportiu (clau EE)
- b) Sanitàrio-assistencial i residencial especial (clau ES)
- c) Público-administratiu, religiós i cementiri-funerari (clau EP)

7. Les claus establertes en el número anterior, per als grups generals o famílies d'usos tan sols tenen validesa si figuren en els plànols d'ordenació dels documents urbanístics. L'assignació dels usos o una família exclou la compatibilitat de la resta d'usos.

8. L'edificació dels equipaments i dotacions com a norma general, es regularà pel tipus d'edificació aïllada, tenint en compte les següents condicions:

- a) La intensitat o índex net d'edificació serà de 0,60 m²st/m²s.
- b) L'ocupació màxima de l'edificació no serà superior al 60% del sòl.
- c) L'alçària màxima serà de 12 metres per damunt de la cota natural del terreny, mesurada en tots els punts del solar. Excepcionalment, i si ho justifiquen les condicions de l'equipament, es podrà arribar a 18 metres.

9. Tanmateix, quan les dotacions estiguin localitzades en zones de Sòl Urbà, per a les quals s'estableix el tipus d'edificació tancada o en línia, s'ordenaran segons aquest tipus, excepte en els supòsits següents, en els quals serà d'aplicació el tipus d'edificació aïllada:

- a) si s'ocupa la totalitat de l'illa
- b) si les característiques funcionals de l'equipament o dotació així ho justifiquen
- c) si les condicions higièniques i de relació amb les edificacions confrontants així ho justifiquen

Donat el cas que s'hagi d'aplicar el tipus d'edificació tancada, segons alineació oficial de vial, es tindrà en compte la regulació dels paràmetres referents al volum de l'edificació de la zona corresponent.

Si s'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, es tindrà en compte les condicions següents:

- a) Intensitat d'edificació: 1,5 m²st/m²s.
- b) Ocupació màxima de l'edificació: 70%.
- c) Alçària màxima, de 16 metres per damunt de la cota natural del terreny, amb el benentès que els elements especials poden assolir una alçada màxima de 31 m.

10. Les places d'aparcament (en nombre, forma i tamany), es regularan d'acord amb la normativa i per l'estàndard d'estacionament i/o aparcament amb caràcter obligatori a no ser que es justifiqui llur ubicació en un altre indret. La construcció de soterranis destinats a aquest ús no computarà com a sostre edificable.

11. En el subsòl dels espais no edificats dels equipaments destinats a instal·lacions esportives o a l'aire lliure, es podran ubicar aparcaments no vinculats a l'ús de les esmentades instal·lacions, sempre que la propietat dels terrenys s'hagi transmès a l'Ajuntament i l'aparcament es constitueixi en règim de concessió administrativa o dret de superfície, excepte en els equipaments i dotacions de propietat privada del sòl, existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que podran optar per l'arrendament o la divisió de la propietat horitzontal o formes similars, d'acord a les condicions i procediment de l'Equipament-Aparcament.

12. Els Sistemes Generals d'Equipament es regiran per les condicions d'edificació de la zona de sòl urbà en la que es trobin situats, i en cas alternatiu, o en tots els altres casos, a través d'un estudi d'Estudi de Detall, segons les disposicions següents:

- a) L'índex d'edificabilitat neta serà de 2 m²st/m²s.



Ajuntament de Lleida

- b) L'ocupació màxima sobre parcel·la, serà del 80%.
 c) L'alçària serà de 16 m. sobre les cotes naturals del terreny, si bé un cos singular podrà arribar a 18 m. si ho justifiquen les condicions de l'equipament.

13. L'ús residencial especial queda limitat, en tots els casos, al 15% com a màxim de la superfície i del sostre edificable de la unitat de sistema o del solar o de la parcel·la, qualificats d'equipament, i sempre que sigui una funció complementària i coherent amb els altres usos específics, compatibles del punt 5 d'aquest article.

14. Es permetrà la modificació dels paràmetres definits en els apartats anteriors mitjançant la tramitació del planejament derivat adequat dels terrenys qualificats d'Equipaments de titularitat pública, sempre i quan es garanteixi que la proposta s'adeqüi a l'entorn i restin totalment justificades les necessitats de les entitats públiques concurrents.

15. Els sistemes d'Equipaments, en sòl urbà, permetran sobre la peça d'equipaments, un dret de vol d'aprofitament privat, de mida i situació segons plànol d'ordenació normatiu. Aquest vol es regularà segons paràmetres de la Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privats, clau 2F.

Cas d'optar per aquest tipus d'ordenació de l'edificació de l'equipament, els paràmetres d'aplicació seran:

- a) L'índex d'edificabilitat neta serà d'1 m²st/m²s.
 b) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 100%.
 c) El nombre màxim de plantes serà de PB i l'alçada màxima reguladora de 6,00 m.
 d) Es permetrà la planta altell.

Dades bàsiques del sector PE 1, d'acord al Pla General vigent:

Superfície sector	10.368,44 m ²
Índex edificabilitat brut	1,50 m ² st/m ² sòl
Densitat bruta	100 hab/HA

Cessions per a sistemes locals:

Equipament comunitari	10% de l'àmbit
Espais lliures	25% de l'àmbit de forma concentrada
(Les superfícies determinades de sistemes, computaran en les cessions de l'apartat anterior)	

Equipament comunitari	640,26 m ²
Parc Urbà	633,38 m ²
Sistema viari	788,22 m ²
Zona de remodelació urbana Clau 8U	8.306,58 m ²

Sostre màxim	15.552,66 m ²
Numero màxim habitatges	106 habitatges

Dades bàsiques de la modificació del Pla General:

Superfície àmbit modificació	640,26 m ²
Equipament comunitari	640,26 m ²



Ajuntament de Lleida

1.5 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta

Aquesta modificació puntual del Pla general de Lleida té per objecte adequar el planejament urbanístic general a la necessitat del municipi d'ordenar el sòl per tal de permetre la destinació a d'habitatges dotacionals públics, en una parcel·la concreta de propietat municipal.

La present modificació proposa modificar la qualificació de l'àmbit, com a Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics, per garantir les necessitats actuals d'habitatge envers un col·lectiu determinat.

Actualment, la finca objecte de modificació es troba qualificada d'Equipament comunitari, de manera que la nova qualificació d'habitatges dotacionals públics s'integra dins del concepte dels sistemes vigents, si bé diferenciat del d'equipaments, amb el règim propi definit i en terrenys de domini públic.

La proposta de modificació del Pla General, no constitueix ni un augment de l'edificabilitat respecte del planejament vigent i és el màxim de respectuosa amb l'entorn.

Així, d'acord a l'apartat 4.1 de l'article 138 BIS Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics, Clau HD, i tenint en compte que el solar se situa en una zona amb una tipologia d'illa tancada, els paràmetres de la edificació correspondran als de la zona on s'ubica, per tal que la edificació resti integrada dins de la configuració de la ordenació del conjunt. En aquest sentit, la ordenació de la edificació existent, de planta baixa i dues plantes pis, es troba totalment d'acord amb les edificacions veïnes, en les quals es permet una alçada de cinc plantes.

En l'apartat 4.5 de l'article 138 BIS, es determina que caldrà justificar la dotació mínima d'una plaça d'aparcament per cada dos habitatges. En aquest sentit, cal dir que serà el Pla Especial, o el Pla de Millora urbana corresponent, el que determinarà el compliment d'aquest paràmetre en l'entorn.

En l'apartat 5è del mateix article del Pla General, es determinen els usos permesos en la parcel·la, establint l'ús d'habitatge dotacional com a ús principal.

Tenint en compte que en les plantes baixes de les edificacions en les zones que tenen una certa centralitat, com la que ens ocupa, els usos necessaris corresponen a usos per al servei de la ciutadania en general i, en concret, per a usos d'equipament comunitari; el document planteja afegir una frase al final de l'apartat corresponent, articulant aquesta possibilitat.

Per tal de dotar més flexibilitat als usos dotacionals públics en les plantes baixes dels edificis destinats a habitatges dotacionals, s'introdueix una determinació a l'article 138 BIS respecte dels usos permesos en aquestes plantes, de manera que s'hi puguin permetre qualsevol tipus d'equipament comunitari, no només els culturals, amb el benentès que l'ús principal de l'edificació correspon al d'habitatge dotacional públic.

La modificació es concreta amb els objectius següents:

1. Dotar al municipi d'una major oferta d'habitatges dotacionals públics per a col·lectius amb necessitats especials.
2. Modificar els usos compatibles en les parcel·les qualificades com HD per tal de permetre l'ús d'Equipament Comunitari en totes les seves modalitats, de manera complementària a l'ús principal d'habitatges dotacionals públics.



Ajuntament de Lleida

Dades bàsiques de la modificació del Pla General:

Superfície àmbit modificació	640,26 m ²
Sistema Habitatges Dotacionals Públics	640,26 m ²

1.6 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència.

Tal com especifica l'article 33.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme "*el sistema d'habitatges dotacionals públics és un sistema urbanístic diferenciat del sistema d'equipaments comunitaris*", i per tant fou necessària la creació d'una nova qualificació urbanística dins de l'apartat que regula els sistemes del planejament vigent, quedant diferenciat del d'equipament.

Qualificant com a HD l'àmbit determinat, es pretén dotar al municipi d'una oferta d'habitatges públics destinada a col·lectius de persones amb necessitats temporals específiques d'assistència o d'emancipació, facilitant a aquests col·lectius l'accés a l'habitatge dins del municipi.

L'article 98 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost 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.

Així, tenint en compte que la present modificació proposa la modificació de la qualificació urbanística d'un àmbit concret, per permetre la construcció d'habitatges dotacionals per a col·lectius amb necessitats, s'entén totalment justificada la necessitat, oportunitat i conveniència de la proposta.

D'acord a l'article 57.5 del Decret Legislatiu 1/2010, el sistema d'habitatges dotacionals públics, no computa a l'efecte del compliment dels percentatges mínims de reserves a efecte de determinar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments que estableixen els articles 58.1.f), 5 i 7, 65.3 i 5, 68.7 i 8 i 94.

Cal dir que la proposta no té la consideració d'actuació de transformació urbanística d'acord a la Disposició Addicional 2a, i per tant no requereix incrementar les reserves de zones verdes ni d'equipaments ni està subjecte al deure de cessió de sòl amb aprofitament.

El fet de destinar sòl qualificat d'equipaments a sòl per habitatges dotacionals, s'emmarca dins dels supòsits de l'article 34 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, que té una primera justificació pel caràcter social d'aquest tipus d'habitatge i, a més a més, té una justificació en tant no afecta la dotació relativa d'altres tipus d'equipaments i dotacions ja que no supera el 5% de la reserva global per equipaments en el municipi, i s'inclou dins dels supòsits de l'article 58 de la mateixa llei TRLU 1/2010.

Compliment de l'art.58 LUC.

Es justifica quantitativament en el quadre següent que la superfície objecte de la modificació dóna compliment a l'article 58.1.g del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, per quan resulta inferior al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.

Sòl destinat a Equipament públic	100%	5%
Total Municipi	3.330.271,00 m ²	166.513,55 m ²
HD existent	8.783,00 m ²	
Àmbit de la modificació	640,26 m ²	
Total HD	9.423,26 m ²	< 166.513,55 m ²



Ajuntament de Lleida

1.7 Planejament proposat

D'acord amb la modificació del Pla General que es proposa, els terrenys resten qualificats de Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics, d'acord a l'article 138 BIS de les Normes urbanístiques del Pla general de Lleida, que es transcriu a continuació:

Art. 138 BIS Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics. Clau HD.

1.- Definició

Compren el sòl urbà o urbanitzable que es reserva per a la construcció d'habitatges socials assequibles destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats específiques, d'assistència o d'emancipació, facilitant a aquests col·lectius l'accés a l'habitatge dins del municipi.

El sòl ha de ser de titularitat pública i, en conseqüència, ha de ser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol, en funció de les circumstàncies de l'actuació.

2.- Objectius generals

L'objectiu del Pla és el de possibilitar la construcció d'habitatges dotacionals en el municipi per facilitar la residència de sectors socials específics, que tenen dificultat d'accés a l'habitatge ordinari.

3.- Determinacions de l'ordenació

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

4.- Determinacions de l'edificació

4.1 Quan el Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics se situa en un solar dins d'una zona amb una tipologia d'illa tancada o edificació en línia, les condicions de l'edificació seran les que corresponen a la regulació de la zona, per tal que la edificació resti integrada dins de la configuració de la edificació del conjunt.

4.2 En els altres casos, les condicions de la edificació seran les següents:

a) Tipus d'edificació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia de vivenda plurifamiliar.

b) L'índex d'edificabilitat net es fixa en 1.50 m²st/m²sòl

c) Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 200 m²

d) Ocupació màxima de la parcel·la es fixa en un 70 %.

e) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El número màxim de plantes s'estableix en referència a les edificacions confrontants no sobrepasant-les en més d'una planta. L'alçada reguladora màxima és la que resulta d'aplicació d'acord amb l'article 44 d'aquestes Normes.

4.3. En tots els casos, la densitat màxima d'habitatges serà de 1 hab/40 m² construïts.

4.4 En tots els casos, el nivell de paviment de la planta baixa podrà elevar-se fins a una alçada màxima de 1'50 m. respecte la rasant del carrer.

4.5 En tots els casos, caldrà justificar la dotació mínima d'una plaça d'aparcament per cada dos habitatges.

5.- Condicions particulars d'ús

S'estableix com ús principal l'ús d'habitatge dotacional. Com usos compatibles s'admetran els usos propis del sistema d'equipaments culturals i les dotacions de serveis pròpies de l'habitatge dotacional.

1.8 Programa de participació ciutadana

L'Ajuntament de Lleida, promotor d'aquesta Modificació puntual, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la Modificació puntual del Pla general de Lleida per la qualificació com a sistema d'habitatges dotacionals públics en el solar ubicat en el carrer



Ajuntament de Lleida

Eduardo Velasco 1, 3 i 5 de Lleida i de l'article 138BIS de la Normativa, mitjançant el procés de tramitació, que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

El caràcter puntual en el seu abast, justifica la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació de la modificació.

1.9 Justificació del desenvolupament sostenible

Pel que fa referència a la documentació ambiental el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la Disposició addicional 6a, referent a l'avaluació ambiental dels plans urbanístics, determina que són objecte d'avaluació ambiental, entre altres, les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.

"Sisena

Avaluació ambiental dels plans urbanístics

Mentre no es transposi la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, sens perjudici del que estableixi la legislació sectorial, el règim d'avaluació ambiental aplicable a les figures de planejament urbanístic no resoltes definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 és el següent:

1. Són objecte d'avaluació ambiental:

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs revisions.

b) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.

c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping, així com el planejament urbanístic derivat que es formuli per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.

d) Els plans parcials de delimitació.

e) Els instruments de planejament o llurs modificacions que estableixin el marc per a autoritzar projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb el que estableix la legislació sectorial."

En aquest cas la proposta no comporta cap canvi en la classificació o qualificació del sòl no urbanitzable, ni en els usos del sòl, ja que es mantenen les mateixes qualificacions urbanístiques determinades pel Pla general vigent.

Per aquestes raons se'n desprèn que la modificació no varia cap dels paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.



Ajuntament de Lleida

1.10 Justificació de la mobilitat generada

D'acord amb allò que estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el cas de les modificacions del planejament general aquests estudis s'han de incorporar com un document independent, en els casos que la modificació comporti nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

"Article 3

Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats."*

La present modificació no està inclosa en cap dels supòsits anteriors. La proposta no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i, en conseqüència, l'estudi d'avaluació generada no resulta preceptiu.

1.11 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3.d del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que es refereix a la redacció dels plans d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les modificacions posteriors, 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 d'ordenació urbana no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, ni de les despeses.

1.11.1 Fonaments de dret

1.11.1a) RDL 2/2008, 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 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 el 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.

1.11.2 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 59

Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

(...)

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions



Ajuntament de Lleida

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.

Article 116

Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics (...)

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 que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

1.11.3 Aspectes legals als que dóna resposta l'informe:

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.

Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

1.11.4 Informe

A. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

No es modifica el sòl destinat a usos productius.

La modificació canvia la qualificació d'una parcel·la qualificada de sistema d'equipament comunitari per la qualificació de sistema d'habitatge dotacional.

B. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

B.1. Criteris generals aplicats.

Les despeses d'implantació no es veuen afectades per la modificació.

La modificació té per objecte el canvi de qualificació d'una parcel·la destinada a equipament comunitari que passarà destinar-se a sistema d'habitatge dotacional.

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.

La modificació no hi té incidència.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

La modificació no afecta l'enllumenat públic.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions no es modifica.



Ajuntament de Lleida

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La modificació no afecta la xarxa d'aigua potable.

B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.

La xarxa projectada no sofreix modificacions.

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
------------------------	---------------

B3. 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.

B4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

El canvi de qualificació del sòl destinat a sistema d'equipament comunitari a sistema d'habitatge dotacional no suposarà ingressos de cap tipus:

TOTAL INGRESSOS	00,00 €/any
-----------------	--------------------

B5 Conclusió:

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

Es conclou que la modificació 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 puntual que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, juny de 2011

Laura Fortuny i Farrús
Cap de Secció de Planejament i Gestió