
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR SUR 13 PER L'AUGMENT DE
DENSITAT EN L'ÀMBIT DE LA PARCEL·LA 16 DEL SUR 13,
PER DESTINAR-LO A HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL**

**AJUNTAMENT DE LLEIDA
Juliol de 2008
Marta Roig i Bravo, Arquitecta Municipal**

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació puntual del Pla parcial del sector SUR 13 de Lleida per l'augment de densitat en l'àmbit de la parcel·la 16 del sector SUR 13, tenen el contingut següent:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Antecedents i marc legal aplicable
- 1.2 Planejament general vigent
- 1.3 Situació i àmbit
- 1.4 Objectius de la Modificació
- 1.5 Justificació de la proposta
- 1.6 Proposta de la Modificació
- 1.7 Estudi econòmic
- 1.8 Informe ambiental
- 1.9 Memòria Social
- 1.10 Resum de l'abast de les determinacions de la Modificació.

2. QUADRES DE DADES

- 2.1 Quadre refós comparatiu de superfícies i estàndards del Pla parcial Pardinyes
- 2.2 Quadre de característiques refós del pla parcial Pardinyes
- 2.3 Quadre de característiques del sòl privat del pla parcial Pardinyes SUR13

3. NORMATIVA

4. PLÀNOL

1. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA

1.1 Antecedents i marc legal aplicable

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla General de Lleida, està provat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós reeditat, per la mateixa autoritat, segons Resolució de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva en el DOG núm. 2895 de data 25/5/1999, del qual en data 16/1/2003 per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprova el darrer Text refós, havent publicat l'anterior resolució i el text normatiu del Pla general en el DOGC núm. 3924 de data 14/7/2003.

El Pla General delimita el sector SUR 13, classificat de sòl urbanitzable, el qual ha estat desenvolupat mitjançant pla parcial aprovat definitivament en data 12/09/2001 i executat pel sistema cooperació. Actualment està urbanitzat i per tant es tracta d'un sòl urbà consolidat.

El Projecte de Reparcel·lació del Pla parcial Pardinyes SUR 13, de Lleida, presentat per l'Empresa Municipal d'Urbanisme, va ser aprovat definitivament per acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en data 23 de desembre de 2002.

El Projecte de modificació puntual del Pla parcial SUR 13 (Pardinyes), que comporta la modificació puntual del projecte de reparcel·lació del SUR 13, donat que redueix el nombre d'habitatges màxims permesos en el bloc núm. 7 i que augmenten al bloc núm. 14, aprovat definitivament en data 11/02/04 i publicat el 26/03/04 al BOP núm. 4100.

En data 4 de març de 2005 es va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit de les parcel·les 11, 12, 13, 28, 29, 30 i 31 del Pla parcial SUR 13 Pardinyes per un augment de densitat per destinar-lo a habitatge de protecció oficial, signat pel Conseller de Política Territorial i d'Obres Públiques i publicat el 30 de maig de 2005 en el DOGC núm. 4394.

La Modificació puntual del Pla parcial del sector Pardinyes SUR 13 a les parcel·les 4, 5, 6, 7, 8 i 9 del terme municipal de Lleida, que ajusta les superfícies de les parcel·les a les reals una vegada executada la urbanització i en conseqüència adequar la volumetria mantenint el sostre, aprovada definitivament el 06/04/06 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida.

La Modificació puntual del Pla general de Lleida i del Pla parcial del SUR 13 per l'augment de densitat en l'àmbit de la parcel·la 16 del SUR 13, per destinar-lo a habitatge de protecció oficial aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 11/04/08, pendent de publicació al DOGC.

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 i el reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol, que el desenvolupa.

La modificació ve regulada en l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, 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.

1.2 Planejament general vigent

El Planejament vigent és el Pla general municipal de Lleida, i el Pla parcial aprovat, amb les respectives modificacions aprovades, el contingut de l'article 195 resta de la manera següent:

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

1. Definició de la zona:

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

2. Objectius generals:

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

3. Determinacions de l'ordenació

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

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

3.3. Estàndards Urbanístics:

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

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

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

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

2. Sistemes locals

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

- Equipaments docents, 10 m² per habitatge

- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior al 4% de la superfície del sector

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i en l'ordenança s'establirà l'obligatorietat d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

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

4. Determinacions de l'edificació:

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

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

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

5. Condicions particulars d'ús

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

6. Desenvolupament del sector SUR 13

Es fixa la densitat d'habitatges màxima del sector SUR 13 en 62,564 hab/Ha

1.3 Situació i àmbit

Aquesta modificació afecta a la parcel·la 16, corresponent a l'actuació que es durà a terme per a la construcció d'habitatges de protecció oficial al sector del Pla parcial Pardinyes SUR 13, parcel·la de cessió a l'Ajuntament de Lleida, provinent de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector. S'aporta plànol de situació de la parcel·la.

1.4 Objectius de la Modificació

La present Modificació puntual del Pla parcial Pardinyes SUR 13 de Lleida té els objectius següents:

- Establir una zona destinada a habitatges de protecció oficial.
- Destinar l'augmenta de densitat fruit de la Modificació puntual del Pla general de Lleida aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 11/04/08 a augmentar el número d'habitatges en la parcel·la 16, sense incrementar la edificabilitat total, de tal manera que l'increment de densitat, sigui destinat a materialitzar les actuacions de la política d'habitatge protegit actual.
- Ajustar el nombre d'habitatges de la parcel·la de manera que la proposta arquitectònica sigui viable

1.5 Justificació de la proposta

La proposta resta justificada respecte de l'interès públic i, per l'obtenció d'habitatge protegit.

La parcel·la 16 del Pla Parcial SUR-13 de Pardinyes, esdevé propietat municipal com a cessió del 10% d'aprofitament de l'àmbit i té d'acord a les característiques que figuren en el text del projecte de compensació els següents paràmetres.

Superfície parcel·la =	415,00 m ² .
Sostre no residencial =	334,54 m ² .
Sostre residencial =	589,00 m ²

Sostre TOTAL =	923,54 m ²
Nombre d'Habitatges =	5

D'aquestes dades se'n desprèn que la superfície construïda mitja dels habitatges és de 117,80 m², el que representa aproximadament una superfície útil de 94,24 m², lleugerament superior als paràmetres màxims permesos d'acord a la normativa dels habitatges d'HPO.

En conseqüència es tracta doncs d'adequar l'ordenació i tipologia a les necessitats d'habitatge protegit fruit de la demanda, tota vegada que l'anàlisi del conjunt de dades, determina la necessitat d'habitatges petits (≤ 60 m² útils), i de lloguer, incrementant el nombre d'habitatges, i mantenint els habitatges com a HPO.

El número d'habitatges proposat, equival a la distribució de dos habitatges per planta pis en el nombre de plantes que preveu el Pla parcial, Planta Baixa i 5 plantes pis. Així, d'acord al Projecte de reparcel·lació, la parcel·la tenia permesos 5 habitatges i la present modificació del Pla parcial, proposa un total de 10 habitatges, de manera que l'escriu d'habitatges (5) es dedica a habitatges de protecció oficial de règim general.

El sector té un nombre màxim d'habitatges de 680, i un sostre residencial de 74.178,00 m², el que suposa un ràtio per habitatges de 109,08 m².

1.6 Proposta de la Modificació

La proposta de la Modificació consisteix, en coherència amb la modificació puntual del Pla general de Lleida aprovada definitivament el 11/04/08, en els punts següents:

- Mantenir l'edificabilitat establerta pel Pla Parcial del sector SUR 13 Pardinyes aprovat definitivament en data 12 de setembre de 2001.
- Destinar l'augment de densitat del sector, 0,46 hab/Ha, a augmentar el número d'habitatges en la parcel·la núm. 16, de manera que l'escreix d'habitatges es destinin a habitatges de Protecció Oficial Règim General. Aquest augment de densitat es planteja com una densitat màxima.
- Ajustar el nombre màxim d'habitatges a construir en coherència amb el programa públic del Govern de la Generalitat. El nombre resultant serà un màxim 10 habitatges. La diferència en el nombre d'habitatges entre el Pla parcial vigent i el proposat és de 5 habitatges.

1.7 Estudi econòmic

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

Segons dades del Pla de l'Habitatge 2002-2005 (BOE 16/04/04), que actualitzava el mòdul de venda pels habitatges de protecció oficial establerts en el Decret 157/2002 pel qual es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya, el valor d'aquest mòdul corresponent al municipi de Lleida (zona B) és de 1.514,24 €/m² superfície útil. El valor actualitzat és de 1.576,64€/m² superfície útil.

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

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

1.7.1. Informe de sostenibilitat econòmica

Hem de tenir en compte que l'àmbit del Pla parcial SUR-13 es troba totalment urbanitzat i majoritàriament edificat. Amb tot tindrem en compte:

1.7.2.1 Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectades per la implantació i el creixement de les infraestructures necessàries.

1.7.2.2. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

1.7.2.3. Ingressos municipals generats per la urbanització proposada.

1.7.1.1 Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectades pel manteniment de les infraestructures necessàries:

A. Hisenda pública afectada : L'Ajuntament de Lleida.

B. Despeses de manteniment de les infraestructures necessàries :

B.1. Criteris generals aplicats.

Les infraestructures es van projectar seguint les directrius dels diferents departaments de l'Ajuntament de Lleida i de les empreses de serveis afectats, es considera, per tant, que el manteniment és l'habitualment acceptat per l'Ajuntament de Lleida.

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:
 $32.695,15 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 253.387,41 \text{ € anuals}$

B.2.2 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.2.3 Sistema de zones verdes

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:
 $14.272,97 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 62.515,61 \text{ € anuals}$

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

Total cost manteniment de la vialitat	253.387,41 € anuals
Total cost manteniment de les zones verdes	62.515,61 € anuals
TOTAL COST MANTENIMENT	315.903,02 € anuals

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

El sòl destinat a usos productius és l'indicat en el Pla parcial com a sòl dedicat a edificació de sostre residencial, terciari i comercial en la proporció d'usos que s'estableix al Pla.

1.7.1.3. Ingressos municipals generats per la urbanització proposada.

La localització dels 680 habitatges que preveu la modificació del Pla general de Lleida i del Pla parcial del SUR 13 per l'augment de densitat en l'àmbit de la parcel·la 16 del SUR 13, per destinar-lo a habitatge de protecció oficial, així com el sostre no residencial previst, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada :

Aquests ingressos seran de tres tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció:

Tenint en compte que el sector es troba totalment urbanitzat i majoritàriament edificat, els ingressos en aquest concepte seran mínims i no tindran una repercussió anual important a llarg termini.

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte la recaptació anual actual, que és de 158.937,20 € amb un sostre de 39.270,71 m², amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona, trobem un valor mig de 4,63 €/m² de sostre.

Quota total anual estimada:

$92.421,41 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 4,63 \text{ €/m}^2 \times 0,875 = 374.422,24 \text{ €/any}$

- Impost d'activitats econòmiques, les activitats que en l'actualitat s'estan duent a terme en aquest sector no tenen la facturació mínima per al pagament d'aquest impost, si en el futur canviessin les circumstàncies a hores d'ara no ho podem determinar.

TOTAL INGRESSOS	374.422,24 €
------------------------	---------------------

2.3.5 Conclusió:

Despeses derivades de l'actuació	315.903,02€
Ingressos derivats de l'actuació	374.422,24€

Saldo resultant	58.519,22€
------------------------	-------------------

Es conclou que la proposta és sostenible per l'hisenda pública.

1.8 Informe ambiental

Pel que fa referència a la documentació ambiental, es considera que donat que no es modifiquen aspectes tipològics ni d'ocupació de la edificació respecte del planejament aprovat i l'abast i contingut de les modificacions proposades, les determinacions que ara es proposen no impliquen cap tipus d'afecció ambiental negativa sobre el medi en el que s'actua.

1.9 Memòria social

1.9.1 EL MARC ACTUAL DE L'HABITATGE

1.a.- Nivell general

En els darrers temps, l'escalada incontrolada de preus ha repercutit en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies per accedir a l'habitatge. Col·lectius socials específics com els joves o la gent gran tenen dificultats per tirar endavant els seus projectes de vida per no tenir assegurat el gaudi d'un habitatge digne i adequat. Proporcions cada cop majors de famílies es veuen expulsades del mercat de l'habitatge i tenen dificultats per satisfer les necessitats de residència.

L'habitatge s'enfila en enquestes i baròmetres municipals arribant a ocupar en molts casos la primera posició en la llista de preocupacions ciutadanes. La pressió social s'ha anat traslladant a l'esfera dels poders públics. Durant els darrers anys els diferents nivells d'administració han impulsat nova normativa de regulació del sòl i l'habitatge. En el context català, des de principis del 2002 disposem d'un nova legislació de referència bàsica, la Llei d'Urbanisme, i es treballa sobre una nova Llei de l'Habitatge.

El debat polític, articulat al voltant de les darreres eleccions locals i autonòmiques, recollia bona part d'aquesta problemàtica. Diverses propostes s'expressaven en proposicions de llei, plans de finançament i programes electorals. Avui es treballa en un escenari de canvi on les qüestions d'habitatge són objecte d'especial atenció amb nous marcs reguladors, institucions, instruments, plans financers i formes gestió, dels que EL PACTE NACIONAL PER L'HABITATGE (2007-2016) i l'aprovació prevista pel proper mes de Setembre de la LLEI PER AL DRET A L'HABITATGE, són els millors exemples.

1.b.- Nivell local

La Paeria, va assumir com un compromís polític de l'equip de govern anterior, prèvia decisió i impuls, el desenvolupament i execució d'una política d'habitatge protegit, tota vegada que degut a l'escalada incontrolada dels preus, amb una repercussió en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies, col·lectius específics com els joves o la gent gran, tenen dificultats per tirar endavant els seus projectes de vida per no tenir assegurat el gaudi d'un habitatge digne i adequat. Proporcions cada cop majors de famílies es veuen expulsades del mercat de l'habitatge i tenen dificultats per satisfer les necessitats de residència.

Aquesta voluntat política, va quedar recollida en el Programa d'Actuació Municipal (PAM), aprovat per l'anterior equip de govern, com la primera de les vint propostes transversals als grans temes de ciutat com a política de sòl i habitatge, concretant-se en una oferta de sòl públic, a la Generalitat, promotors institucionals, com Caixes d'Estalvis i sindicats i als promotors privats, perquè a través de convenis i/o concursos es pogués edificar 300 habitatges protegits destinats a lloguer en el marc d'una reserva de sòl per construir 800 habitatges HPO.

Tanmateix i en el Ple de data 24 de setembre de 2004, van quedar aprovats definitivament els estatuts de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), com l'instrument per dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.

Fruit del treball desenvolupat des de l'OLH en col·laboració amb l'àrea d'urbanisme han estat signats durant aquest període diversos convenis dirigits a iniciar el compliment del mandat del Programa d'Actuació Municipal.

PROGRAMA LOCAL D'HABITATGE

**QUADRE RESUM SÒL PÚBLIC DEDICAT A PROMOURE HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA
(Maig 2007)**

PARCEL·LES H.P.O. i H.P.C. EN VENDA o LLOGUER				ESTAT	ENTREGA
SÒL URBÀ					
UA 71 (Magraners)	Paeria	98 habitatges	Venda (Règim cooperatiu 48) lloguer 50	PA	2008-2009
Cavallers, 29	EMU	16 habitatges	Lloguer joves	EE	2007
UA 3'C.Històric	B.Arnó	12 habitatges	Venda HPO	EE	2008
UA 29 Mariola	INCASOL	59 habitatges	Venda HPO	AI	2008
SUCHS	EMU	8 habitatges	Venda HPO	EE	2007
Balàfia	INCASOL	70 habitatges	Lloguer H.P.O. (25 anys)	EE	2007
UA 22 Balàfia	Paeria	50 habitatges	Venda-concurs HPO 2006	AI	2008
SÒL URBANITZABLE					
SUR-6					
Parcel·la 17	Paeria	22 habitatges	Concursos HPO règim general venda 2004	AI	2008
Parcel·la 28	Paeria	21 habitatges	Concursos HPO règim general venda 2004	AI	2008
Parcel·la 29	Paeria	51 habitatges	Concursos HPO règim general venda 2004	PI	2008-2009
SUR-13-Pardinyes					
Parcel·la 11	Paeria	30 habitatges	Venda –Cooperativa CCOO	AI	2008
Parcel·la 30-31	Paeria	44 habitatges	Lloguer Caixa de Catalunya (Conveni)	EE	2008
Parcel·la 16	Paeria	5 habitatges	Concursos HPO règim general venda (2004)		
Parcel·la 21	Paeria	18 habitatges	Concursos HPO règim general venda cooperatiu (2004)	EE	2007
Parcel·la 12	INCASOL	30 habitatges	Venda	AE	2006
Parcel·la 13	INCASOL	30 habitatges	Venda	AE	2006
Parcel·la 28	INCASOL	22 habitatges	Lloguer	EE	2007-2008
Parcel·la 29	INCASOL	22 habitatges	Lloguer	EE	2007-2008
SUR 5					
Parcel·la L 3	Paeria	117 habitatges	Venda concurs HPO 2006	PA	2008-2009
Parcel·la L 2	Paeria	117 habitatges	Lloguer joves(Caixa Catalunya Conveni)	PA	2008-2009
Parcel·la L 1	Paeria	84 habitatges	Venda (Règim Cooperatiu)	PA	2008-2009
Parcel·la L 4	Paeria	84 habitatges	Venda concurs HPO - 2006	PA	2008-2009
TOTAL		960 habitatges			

RÈGIM LLOGUER : 446 HABITATGES

RÈGIM VENDA O PROPIETAT 564 HABITATGES

NOTA.- Abreviatures

A.- Acabades

EE.- En Execució

AI.- Adjudicades per iniciar

PI.- Pendent d'Inici

PA.- Pendent d'Adjudicació

AE.- Acabades i Entregades

L'actual equip de govern, continuant en el procés iniciat en l'anterior mandat, estableix un compromís per promoure el Pacte Lleidatà per a l'Habitatge, per destinar grans reserves de sòl públic a la construcció d'habitatge protegit i assequible per a tothom, implicant tots els sectors de la ciutat.

1.9.2. ANÀLISI DELS DIVERSOS PARÀMETRES DE NECESSITATS D'HABITATGE

Des del mes de maig del 2004, l'Oficina Local d'Habitatge, ha obert un registre local, on s'inscriuen els ciutadans que desitgen obtenir un habitatge de protecció pública, en algun dels seus règims, i que compleixen les condicions que el marc legislatiu fixa, per accedir a algun d'ells.

Tanmateix amb data 30 de març de 2007, es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament el Reglament pel qual es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial del municipi de Lleida.

Una explotació a juny de 2007, de la base de dades dels inscrits (1.535), feta des de l'aprovació del Registre, que comportava actualitzar les fitxes de demanda, ens mostra que del conjunt de les dades durant el període (gener-juny 2007) se'n desprenen, entre altres, les següents conclusions:

- A l'existència una forta demanda, continuada des del novembre de 2004, data en que l'activitat de l'OLH s'estructura completament, de 125 sol·licituds mensuals de mitja, s'ha passat en el moment de la renovació fruit de l'aprovació del Registre Local a gener 2007, a una modulació, fruit de les baixes per adjudicacions i per la no renovació.
- Les consultes diàries d'informació (presencials, telefòniques, internet, etc.). durant el període han estat de 6.250.
- Entre el 64-65% dels sol·licitants estan compresos entre els 15-34 anys.
- La demanda de població estrangera representa al 23% dels demandants.
- La grandària de la unitat familiar és preferentment petita (1-2 membres), representen el 62% de la demanda.
- El principal problema dels sol·licitants, no és el règim de l'habitatge, sinó poder-hi accedir. (40,67%).
- La relació en quant al règim de tinença es situaria en uns paràmetres entre els 58% de compra o propietat i 42% el lloguer.
- La dimensió dels habitatges s'establiria entre els 45-60 m2 útils (majoritàriament en els habitatges de lloguer), i entre 70-90 m2. en els habitatges de compra o propietat.

1.10 Resum de l'abast de les determinacions de la Modificació

1.10.1 Situació i àmbit

Parcel·la 16 situada al SUR 13 Pardinyes, destinada a la construcció d'habitatges de protecció oficial, parcel·la provinent de la cessió del 10% de l'aprofitament del sector.

Superfície parcel·la = 415,00 m².
Sostre no residencial = 334,54 m².
Sostre residencial = 589,00 m²

Sostre TOTAL = 923,54 m²
Nombre d'Habitatges actual = 5
Nombre d'Habitatges proposta = 10

El número d'habitatges proposat, equival a la distribució de dos habitatges per planta pis en el nombre de plantes que preveu el Pla parcial, Planta Baixa i 5 plantes pis.

1.10.2 Objectius de la Modificació

Destinar l'augmenta de densitat fruit de la Modificació puntual del Pla general de Lleida aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 11/04/08 a augmentar el número d'habitatges en la parcel·la 16, sense incrementar la edificabilitat total, de tal manera que l'increment de densitat, sigui destinat a materialitzar les actuacions de la política d'habitatge protegit actual.

1.10.3 Quadre de característiques del sòl privat del Pla parcial Pardinyes SUR 13

2.3. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL SÒL PRIVAT DEL PLA PARCIAL PARDINYES SUR-13

Parcel·la	Tipologia	Núm. Plantes	Parcel·la mínima	Superfície	m² sostre no residencial	m² sostre residencial	m² sostre total	Núm. màxim habitatges	Superfície Habitatge
1	Bloc Lineal	PB+4PP	1.800 m²	1.731,00 m²	1.354,30	3.216,00	4.570,30	28	114,86
2	Bloc Lineal	PB+4PP	1.000 m²	1.151,00 m²	900,84	2.006,00	2.906,84	20	100,30
3	Bloc Lineal	PB+4PP	1.000 m²	1.151,00 m²	900,84	2.006,00	2.906,84	20	100,30
4	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.581,02 m²	1.201,55	4.252,84	5.454,39	35	121,51
5	Bloc Aïllat	PB+6PP	700 m²	733,82 m²	733,82	2.815,92	3.549,74	22	128,00
6	Bloc Aïllat	PB+6PP	700 m²	721,94 m²	721,94	2.744,64	3.466,58	22	124,76
7	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	941,95 m²	771,68	2.579,50	3.351,18	20	128,98
8	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.028,40 m²	1.028,40	3.012,80	4.041,20	25	120,51
9	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.028,40 m²	1.028,40	3.012,80	4.041,20	25	120,51
10	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.361,00 m²	1.117,50	2.675,00	3.792,50	24	111,46
11	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.171,00 m²	800	2.450,00	3.250,00	30	81,67
12	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.361,00 m²	800	2.450,00	3.250,00	30	81,67
13	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.171,00 m²	800	2.449,50	3.249,50	30	81,65
14	Bloc Lineal	PB+5PP	1.800 m²	2.045,00 m²	1.374,80	3.902,00	5.276,80	37	105,46
15	Bloc Lineal	PB+5PP	1.800 m²	2.045,00 m²	1.374,80	3.902,00	5.276,80	34	114,76
16	Bloc Lineal	PB+5PP	300 m²	415,00 m²	334,54	589,00	923,54	10	58,90
17	Tipologia flexible	PB+3PP	2.000 m²	2.532,00 m²		2.342,40	2.342,40	22	106,47
18	Tipologia flexible	PB+3PP	2.000 m²	2.038,00 m²		2.342,40	2.342,40	22	106,47
19	Tipologia flexible	PB+3PP	2.000 m²	2.203,00 m²		2.342,40	2.342,40	22	106,47
20	Tipologia flexible	PB+3PP	2.000 m²	2.038,00 m²		2.342,40	2.342,40	22	106,47
21	Tipologia flexible	PB+3PP	800 m²	931,00 m²		1.972,00	1.972,00	18	109,56
22	Tipologia flexible	PB+3PP	1.500 m²	1.720,00 m²		1.972,00	1.972,00	18	109,56
23	Tipologia flexible	PB+3PP	1.500 m²	1.720,00 m²		1.972,00	1.972,00	18	109,56
24	Edificació aïllada	PB+2PP	950 m²	1.144,00 m²		1.400,00	1.400,00	7	200,00
25	Edificació aïllada	PB+2PP	950 m²	1.144,00 m²		1.400,00	1.400,00	7	200,00
26	Edificació aïllada	PB+2PP	950 m²	1.144,00 m²		1.400,00	1.400,00	7	200,00
27	Edificació aïllada	PB+2PP	950 m²	1.144,00 m²		1.400,00	1.400,00	7	200,00
28/29	Tipologia flexible	PB+3PP	950 m²	1.541,00 m²		3.614,00	3.614,00	44	82,14
30/31	Tipologia flexible	PB+3PP	950 m²	1.541,00 m²		3.614,00	3.614,00	44	82,14
32	Edificació aïllada	PB+2PP	950 m²	941,00 m²		1.000,20	1.000,20	5	200,04
33	Edificació aïllada	PB+2PP	950 m²	1.086,00 m²		1.000,20	1.000,20	5	200,04
34	Edificació aïllada		2.500 m²	2.670,00 m²			3.000,00		
vialitat privada			2.000 m²	773,00 m²					
TOTALS				45.947,53 m²	15.243,41	74.178,00	92.421,41	680	

* Modificació puntual del Pla parcial SUR 13 (Pardinyes), que comporta la modificació puntual del projecte de reparcel·lació del SUR 13, donat que redueix el nombre d'habitatges màxims permesos en el bloc núm. 7 i que augmenten al bloc núm. 14.

** Modificació puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit de les parcel·les 11, 12, 13, 28, 29, 30 i 31 del Pla parcial SUR 13 Pardinyes per un augment de densitat per destinar-lo a habitatge de protecció oficial

*** Modificació puntual del Pla parcial del sector Pardinyes SUR 13 a les parcel·les 4, 5, 6, 7, 8 i 9 del terme municipal de Lleida, que ajusta les superfícies de les parcel·les a les reals una vegada executada la urbanització i en conseqüència adequar la volumetria mantenint el sostre

1.10.4 Plànol d'identificació de l'àmbit.

El plànol de l'àmbit és el corresponent a l'apartat 4 d'aquesta Modificació.

2. QUADRE DE DADES

2. QUADRE DE DADES

2.1. Quadre refós comparatiu de superfícies i estàndards del Pla parcial Pardinyes

	Pla parcial VIGENT		Pla parcial PROPSOTA	
	Superfície		Superfície	
Vialitat	32.695,15 m ²	30,08%	32.695,15 m ²	30,08%
Verd públic	14.272,97 m ²	13,13%	14.272,97 m ²	13,13%
Equipament	15.737,20 m ²	14,48%	15.737,20 m ²	14,48%
Serveis tècnics	37,00 m ²	0,03%	37,00 m ²	0,03%
TOTAL SÒL PÚBLIC	62.742,32 m ²	57,73%	62.742,32 m ²	57,73%
TOTAL SÒL PRIVAT	45.947,53 m ²	42,27%	45.947,53 m ²	42,27%
TOTAL	108.689,85 m ²	100,00%	108.689,85 m ²	100,00%
Coefficient edificabilitat	0,851 m ² st/m ² sl		0,851 m ² st/m ² sl	
Densitat	62,564 hab/Ha		62,564 hab/Ha	

2.1. Quadre de característiques refós del Pla parcial Pardinyes

		Superfície	
Equipament		15.737,20 m ²	14,48%
Verd públic		14.272,97 m ²	13,13%
Vialitat		32.695,15 m ²	30,08%
Serveis tècnics		37,00 m ²	0,03%
TOTAL SÒL PÚBLIC		62.742,32 m ²	57,73%
Residencial	Edificació aïllada	6.603,00 m ²	6,08%
	Edificació en bloc		
	- Bloc lineal	18.181,77 m ²	16,73%
	- Bloc aïllat	1.455,76 m ²	1,34%
	- Tipologia flexible	16.264,00 m ²	14,96%
No residencial	Edificació aïllada	2.670,00 m ²	2,46%
Vialitat privada		773,00 m ²	0,71%
TOTAL SÒL PRIVAT		45.947,53 m ²	42,27%
TOTAL		108.689,85 m ²	100,00%
Sostre no residencial		15.243,41 m ²	
Sostre residencial		74.178,00 m ²	
Sostre equip. privat		3.000,00 m ²	
TOTAL SOSTRE		92.421,41 m ²	
Coefficient edificabilitat		0,851 m ² st/m ² sl	
Habitatges		680 habitatges	
Densitat		62,564 hab/Ha	

2.3. Quadre de característiques del sòl privat del Pla parcial Pardiniyes SUR-13

Parcel·la	Tipologia	Núm. Plantes	Parcel·la mínima	Superfície	m² sostre no residencial	m² sostre residencial	m² sostre total	Núm. màxim habitatges	Superfície Habitatge
1	Bloc Lineal	PB+4PP	1.800 m²	1.731,00 m²	1.354,30	3.216,00	4.570,30	28	114,86
2	Bloc Lineal	PB+4PP	1.000 m²	1.151,00 m²	900,84	2.006,00	2.906,84	20	100,30
3	Bloc Lineal	PB+4PP	1.000 m²	1.151,00 m²	900,84	2.006,00	2.906,84	20	100,30
4	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.581,02 m²	1.201,55	4.252,84	5.454,39	35	121,51
5	Bloc Aïllat	PB+6PP	700 m²	733,82 m²	733,82	2.815,92	3.549,74	22	128,00
6	Bloc Aïllat	PB+6PP	700 m²	721,94 m²	721,94	2.744,64	3.466,58	22	124,76
7	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	941,95 m²	771,68	2.579,50	3.351,18	20	128,98
8	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.028,40 m²	1.028,40	3.012,80	4.041,20	25	120,51
9	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.028,40 m²	1.028,40	3.012,80	4.041,20	25	120,51
10	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.361,00 m²	1.117,50	2.675,00	3.792,50	24	111,46
11	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.171,00 m²	800	2.450,00	3.250,00	30	81,67
12	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.361,00 m²	800	2.450,00	3.250,00	30	81,67
13	Bloc Lineal	PB+5PP	1.000 m²	1.171,00 m²	800	2.449,50	3.249,50	30	81,65
14	Bloc Lineal	PB+5PP	1.800 m²	2.045,00 m²	1.374,80	3.902,00	5.276,80	37	105,46
15	Bloc Lineal	PB+5PP	1.800 m²	2.045,00 m²	1.374,80	3.902,00	5.276,80	34	114,76
16	Bloc Lineal	PB+5PP	300 m²	415,00 m²	334,54	589,00	923,54	10	58,90
17	Tipologia flexible	PB+3PP	2.000 m²	2.532,00 m²		2.342,40	2.342,40	22	106,47
18	Tipologia flexible	PB+3PP	2.000 m²	2.038,00 m²		2.342,40	2.342,40	22	106,47
19	Tipologia flexible	PB+3PP	2.000 m²	2.203,00 m²		2.342,40	2.342,40	22	106,47
20	Tipologia flexible	PB+3PP	2.000 m²	2.038,00 m²		2.342,40	2.342,40	22	106,47
21	Tipologia flexible	PB+3PP	800 m²	931,00 m²		1.972,00	1.972,00	18	109,56
22	Tipologia flexible	PB+3PP	1.500 m²	1.720,00 m²		1.972,00	1.972,00	18	109,56
23	Tipologia flexible	PB+3PP	1.500 m²	1.720,00 m²		1.972,00	1.972,00	18	109,56
24	Edificació aïllada	PB+2PP	950 m²	1.144,00 m²		1.400,00	1.400,00	7	200,00
25	Edificació aïllada	PB+2PP	950 m²	1.144,00 m²		1.400,00	1.400,00	7	200,00
26	Edificació aïllada	PB+2PP	950 m²	1.144,00 m²		1.400,00	1.400,00	7	200,00
27	Edificació aïllada	PB+2PP	950 m²	1.144,00 m²		1.400,00	1.400,00	7	200,00
28/29	Tipologia flexible	PB+3PP	950 m²	1.541,00 m²		3.614,00	3.614,00	44	82,14
30/31	Tipologia flexible	PB+3PP	950 m²	1.541,00 m²		3.614,00	3.614,00	44	82,14
32	Edificació aïllada	PB+2PP	950 m²	941,00 m²		1.000,20	1.000,20	5	200,04
33	Edificació aïllada	PB+2PP	950 m²	1.086,00 m²		1.000,20	1.000,20	5	200,04
34	Edificació aïllada		2.500 m²	2.670,00 m²			3.000,00		
vialitat privada			2.000 m²	773,00 m²					
TOTALS				45.947,53 m²	15.243,41	74.178,00	92.421,41	680	

* Modificació puntual del Pla parcial SUR 13 (Pardiniyes), que comporta la modificació puntual del projecte de reparcel·lació del SUR 13, donat que redueix el nombre d'habitatges màxims permesos en el bloc núm. 7 i que augmenta al bloc núm. 14.

** Modificació puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit de les parcel·les 11, 12, 13, 28, 29, 30 i 31 del Pla parcial SUR 13 Pardiniyes per un augment de densitat per destinar-lo a habitatge de protecció oficial

*** Modificació puntual del Pla parcial del sector Pardiniyes SUR 13 a les parcel·les 4, 5, 6, 7, 8 i 9 del terme municipal de Lleida, que ajusta les superfícies de les parcel·les a les reals una vegada executada la urbanització i en conseqüència adequa la volumetria mantenint el sostre

3. NORMATIVA

3. NORMATIVA

3.1. Disposicions generals

Art. 1: Àmbit d'aplicació

Aquestes ordenances són d'aplicació a la parcel·la 16 del Pla parcial Pardinyes, al municipi de Lleida (Segrià), segons resten delimitades a tots els plànols que integren aquest document i que l'acompanyen.

Art. 2: Marc legal de referència

Aquestes ordenances modifiquen puntualment el Pla parcial Pardinyes, però sense alterar la seva estructura bàsica, dins l'àmbit definit a l'article anterior. Atès això, per a tot allò no contemplat ni expressament regulat en les presents ordenances, o sigui de dubtosa interpretació, serà d'aplicació el que prescriu el Pla parcial Pardinyes SUR 13.

Art. 3: Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen són els definits a la normativa del Pla parcial Pardinyes SUR 13 i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4: Àmbit Modificació Pla parcial Pardinyes Parcel·la 16

SÒL PRIVAT:	415,00 m ²
Sostre no residencial =	334,54 m ²
Sostre residencial =	589,00 m ²
Sostre TOTAL =	923,54 m ²
NOMBRE HABITATGES:	Total 10 habitatges HPO

Lleida, juliol de 2008

Marta Roig i Bravo
Arquitecta municipal

4. PLÀNOL
