



Data: 27 de febrer de 2009
RV:/
RN: 2009 / 035370 / L

El Paer en Cap
Ajuntament
Pl. F
250 AJUNTAMENT DE LLEIDA
Seg Registre General

ENTRADA 10175
DATA 9-3-2009 HORA 12:49:31



686
04-3-09 10:44

Assumpte: Modificació del Pla parcial del SUR 13, en relació amb la parcel·la 16

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 26 de febrer de 2009, vista la proposta de la Ponència Tècnica, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Objecte

Augment de densitat en la parcel·la 16 del SUR-13, per a destinar-la a habitatges de protecció oficial.

Àmbit d'actuació

Parcel·la 16 del sector SUR-13, amb una superfície de 415 m2.
Parcel·la de propietat municipal en concepte de la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: 16.9.2008, per Junta de Govern Local. (Decret de delegació de l'alcaldia de data 26 de juny de 2007).
Informació pública: diari Segre de 30.9.2008 i BOP de 4.10.2008.
Aprovació provisional: 28.11.2008 pel Ple de l'Ajuntament.

Al·legacions

No se n'han presentat segons certificat.

Informes organismes

Informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, emès en data 13.02.2008 on es valora conjuntament la modificació puntual del Pla General Municipal i la del Pla parcial. Favorable.
Informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments de 23.2.09, favorable.

Antecedents: planejament vigent

- Pla general municipal d'ordenació, aprovat definitivament en data 23.12.1998 (DOGC 25.05.1999).
- Text refós del Pla general municipal d'ordenació, donada la conformitat en data 16.1.2003 (DOGC 14.7.2003).
- Pla Parcial Pardinyes SUR 13 aprovat definitivament en data 12.09.2001.





- . Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament en data 23.12.2002 i amb l'assabenta't de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 05.02.2003.
- . Modificació de Pla parcial Pardinyes SUR 13 aprovada definitivament en data 11.02.2004, on es modifica la densitat de les parcel·les 7 i 14.
- . Modificació de Pla parcial Pardinyes SUR 13 a les parcel·les 11, 12, 13, 28, 29, 30 i 31 aprovada definitivament en data 04.03.2005.
- . Modificació de Pla parcial Pardinyes SUR 13 a les parcel·les 4, 5, 6, 7, 8 i 9 aprovada definitivament en data 06.04.2006.
- . Modificació del Pla general municipal en l'àmbit del Pla parcial Pardinyes SUR 13 a la parcel·la 16, aprovada definitivament en data 11.04.2008.

El Pla general municipal vigent inclou l'esmentada parcel·la 16 en el sector SUR 13. El sector SUR 13, segons Pla general municipal, està classificat com a sòl urbanitzable i qualificat com a zona d'urbanització residencial tipus 1, clau 12A.

En el pla parcial que desenvolupa el sector SUR 13, es regula la parcel·la mitjançant parcel·lació normativa i assignació de sostre i densitat en quadre normatiu. A més a més, l'edificació s'ordena segons la volumetria definida en plànol normatiu.

Les dades de la parcel·la segons el pla parcial del sector, actualment vigents són:

Superfície parcel·la	415,00 m2
Parcel·la mínima	300,00 m2
Tipologia de l'edificació	Bloc lineal
Nombre plantes	PB+5PP
Sostre no residencial	334,54 m2st
Sostre residencial	589,00 m2st
Total sostre	923,54 m2st
Nombre habitatges	5

La primera modificació que es porta a terme del Pla parcial Pardinyes SUR 13 consisteix en traspasar 3 habitatges de la parcel·la 7 a la parcel·la 14, sense augmentar la densitat del sector.

En la modificació de Pla parcial Pardinyes SUR 13 a les parcel·les 11, 12, 13, 28, 29, 30 i 31, es porta a terme l'augment de densitat permesa en el sector, en un total de 78 habitatges més, per a destinar-los a habitatges de protecció pública.

A conseqüència d'aquest augment de densitat de l'ús residencial per habitatge protegit, sense increment de l'edificabilitat, i atenent a què en el moment de la tramitació era vigent el Reglament parcial de la Llei 2/2002, es varen portar a terme unes cessions addicionals per a sistemes locals d'equipaments i espais lliures de 10 m2/hab.

Tot i haver-se augmentat la densitat del sector en 78 habitatges, no es va portar a terme la tramitació de la modificació del Pla general municipal, on s'hagués concretat la densitat màxima d'habitatges del sector en 62,104 hab/Ha.



En la modificació de Pla parcial Pardinyes SUR 13 a les parcel·les 4, 5, 6, 7, 8 i 9, es porta a terme l'ajust de les parcel·les a les superfícies reals resultants un cop executada la urbanització de la Rambla, disminuint la superfície de sòl privat i adequació de la volumetria, mantenint el sostre total i l'ordenació simètrica bàsica.

En la modificació del Pla general municipal en l'àmbit del Pla parcial Pardinyes SUR 13 a la parcel·la 16, aprovada definitivament en data 11.04.2008, s'incorporen, d'ofici, les prescripcions següents:

- S'afegeix un punt 6 a l'article 195 del Pla general municipal on es fixa la densitat d'habitatges màxima del sector SUR 13 en 62,564 hab/Ha.
- Caldrà modificar el Pla parcial del sector SUR 13 per fer efectiu l'objecte de la modificació.

Així doncs, les dades actuals del sector resultants de les modificacions portades a terme fins al moment, són les següents:

Vialitat	32.695,15 m2
Zones verdes	14.272,97 m2
Equipaments	15.737,20 m2
Serveis tècnics	37,00 m2
TOTALS CESSIONS	62.742,32 m2
TOTAL SÒL APROFITAMENT PRIVAT	45.947,53 m2
TOTAL SÒL	108.689,85 m2s
Nombre d'habitatges	675 hab
Total densitat	62,564 hab/Ha

Aquest sector es troba desenvolupat en quant a la seva reparcel·lació i urbanització.

Descripció de la proposta

La proposta s'emmarca en el supòsit de l'article 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, i article 117 del Decret 305/2006, com una modificació puntual de Pla parcial.

La modificació de Pla parcial es tramita per tal de donar compliment a la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques respecte l'expedient de modificació del Pla general municipal en l'àmbit del Pla parcial Pardinyes SUR 13 a la parcel·la 16 (2008/30314), on es va establir que calia modificar també el Pla parcial del sector SUR 13 per concretar l'objecte de la modificació del Pla general municipal.

La proposta de modificació del Pla parcial és coincident amb la modificació puntual del Pla general municipal citada i no planteja noves determinacions respecte a la modificació del planejament general ja tramitada.

La justificació de l'actuació és la d'ajustar el nombre d'habitatges a construir en la parcel·la 16, de manera que les dimensions d'aquests responguin a l'actual demanda social dels habitatges de protecció oficial.





Serveis Territorials a Lleida

Servei Territorial d'Urbanisme

Així, es proposa destinar l'augment de densitat resultat de la modificació puntual del Pla general municipal aprovada definitivament en data 11.04.2008 a augmentar el nombre d'habitatges de la parcel·la 16 del SUR 13 en 5 habitatges, sense incrementar l'edificabilitat total, de tal manera que l'increment de densitat sigui destinat a habitatges de protecció pública. Així, el nombre total d'habitatges en la parcel·la seran d'un màxim de 10 habitatges de protecció pública i el nombre d'habitatges totals en el sector passa de 675 a 680 habitatges.

El nombre d'habitatges proposat en la parcel·la 16 equival a la distribució de dos habitatges per planta pis en el nombre de plantes que preveu el Pla Parcial, 5 plantes pis.

La proposta compleix amb la densitat màxima d'habitatges establerta en el sector de 62,564 hab/Ha.

La proposta justifica la no existència de plusvàlues immobiliàries, en base a un estudi econòmic, que conclou que el valor resultant de la finca és inferior al valor del preu de mercat del sòl lliure, ja que els habitatges resultants tindran la qualificació d'habitatges de protecció oficial, no alterant l'equilibri de beneficis i càrregues derivats del Pla general vigent.

Així doncs les dades de la parcel·la resultants de la present proposta, són les següents:

Superfície parcel·la	415,00 m ²
Parcel·la mínima	300,00 m ²
Tipologia de l'edificació	Bloc lineal
Nombre plantes	PB+5PP
Sostre no residencial	334,54 m ² st
Sostre residencial	589,00 m ² st
Total sostre	923,54 m ² st
Nombre habitatges	10 HPP

S'aporta l'informe de sostenibilitat econòmica i el resum de l'abast de llur determinacions, segons estableixen els articles 12 i 10.U, respectivament, del Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

S'aporta memòria social.

Professional que redacta la proposta: Marta Roig i Bravo, arquitecta.

Normativa urbanística

Modificació de l'article 16 del Pla Parcial vigent.

Consideracions

La proposta d'incrementar el nombre d'habitatges en la parcel·la, està justificada per la necessitat de construcció d'habitatges de protecció pública en el municipi.

Malgrat no es justifica que l'augment de densitat residencial no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb la destinació



d'habitatges de protecció pública (article 94.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), es constata que l'increment de densitat en el sector, de 5 habitatges de protecció pública, respecte el sostre total destinat a aquests en el sector, suposa una ràtio superior a 70 m² per habitatge de protecció pública.

La proposta fa un articulat propi de la modificació del Pla parcial. Donat que les modificacions han d'identificar les determinacions i normes urbanístiques objecte de la modificació i introduir-ne en aquestes les determinacions que comporta la modificació (article 118 Reglament de la Llei d'Urbanisme), s'haurà de modificar el text normatiu de la modificació, refonen l'article 4 de la proposta identificat com a "àmbit modificació pla parcial Pardiniyes parcel·la 16", al final de l'article 16 del Pla Parcial vigent.

D'altra banda, es recomana es porti a terme un text refós d'aquest Pla Parcial ateses les diverses modificacions que ha sofert aquest Pla parcial, per una major comprensió de la normativa aplicable en cada zona.

Així les dades del pla parcial del sector, resultants de la present modificació seran les següents:

Vialitat	32.695,15 m ²
Zones verdes	14.272,97 m ²
Equipaments	15.737,20 m ²
Serveis tècnics	37,00 m ²
TOTALS CESSIONS	62.742,32 m ²
TOTAL SÒL APROFITAMENT PRIVAT	45.947,53 m ²
TOTAL SÒL	108.689,85 m ² s
Nombre d'habitatges	680 hab
Total densitat	62,564 hab/Ha

Es dona compliment a les obligacions derivades dels articles 10 i 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Fonaments de dret

Articles 13.1 i 55.4 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (articles que regulen el principi de jerarquia normativa o supeditació del planejament derivat al planejament general).

Article 94 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 10 i 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Proposta

Primer. Aprovar definitivament la modificació del Pla parcial del SUR 13, en relació amb la parcel·la 16, del municipi de Lleida, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, establint, d'ofici, la prescripció següent:



- Es concreta el text normatiu de la modificació, refonen l'article 4 de la proposta identificat com a "àmbit modificació Pla parcial Pardinyes parcel·la 16", al final de l'article 16 del Pla Parcial vigent.

Àmbit modificació pla parcial Pardinyes parcel·la 16

SÒL PRIVAT	415,00 m2
Sostre no residencial	334,54 m2st
Sostre residencial	589,00 m2st
Sostre TOTAL	923,54 m2st
NOMBRE HABITATGES	Total 10 habitatges HPO

Segon. Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Tercer. Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Lleida

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida

M. Dolors Tella i Albareda