

VISAT NÚM. 2008502479
- SUBSTITUEIX AL PROJECTE VISAT EN DATA 5.03.2009 -

PROJECTES I GESTIÓ URBANÍSTICA
C/ General Brito, 2n 3r 25007 LLEIDA Tel./Fax: 973 24 44 57 Mòbil: 649 095 809 E-mail: amesu@rafart.es

TREBALL

PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS DEL
PLA DE MILLORA URBANA DE LA UA-52 DEL P.G.LL

SITUACIÓ

C/PALAUET-ELS ALAMÚS-LA PORTELLA-TORRELAMEU
LLEIDA - EL SEGRÍÀ -

MAIG 2009

UA-52

ARQUITECTE
JESÚS RAFART CORTÉS
ARQUITECTE
JESÚS RAFART CORTÉS
PROMOTOR
RIU HABIT, S. L.

ÍNDIX

0. PREAMBUL
1. ANTECEDENTS
2. INICIATIVA
3. OBJECTE
4. MARC LEGAL
5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ
6. JUSTIFICACIÓ DE LES NOVES DETERMINACIONS QUE S'INTRODUEIXEN
7. IDENTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES DETERMINACIONS I NORMES URBANISTIQUES OBJECTE DE MODIFICACIÓ
8. DETERMINACIONS QUE INTRODUEIX LA MODIFICACIÓ
9. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
10. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL I AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT
11. PLÀNOLS
 - nº 1 Situació
 - nº 2 Planejament vigent (zonificació)
 - nº 3 Planejament vigent (parcel·lació)
 - nº 4 Proposta de modificació (ordenació)
 - nº 5 Proposta de modificació (parcel·lació)

ANNEX

- Resum executiu
- Plànol: Resum executiu comparatiu E.1: 500 (àmbit suspensió llicències)

Projecte de modificació del Text refós del Pla de Millora Urbana de la UA-52 del Pla General de Lleida

SUBSTITUEIX AL PROJECTE VISAT EN
DATA: 05-03-2009 AMB EL NÚM. 2008502479

0.- PREAMBUL

Aquest projecte de modificació fou aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el 31 de març de 2009 amb la introducció de les tres prescripcions següents:

1) En les zones R i RA, caldrà establir com a usos compatibles el de comerç i terciari en la planta baixa.

2) Caldrà subsanar l'errada material detectada en el definició de la superfície del perímetre regulador màxim en el plànol 4.

3) Caldrà subsanar l'errada material detectada en els paràmetres generals de les zones R i RA, respecte dels decimals aplicats en l'índex d'edificabilitat net i en la densitat neta.

Es procedeix, tot seguit, a complimentar-les en la forma que s'indica:

1) Es dona el nou redactat següent a l'article 12.1 *"En les zones residencial plurifamiliar (R) i residencial plurifamiliar agrupada (RA) s'estableix com a us principal el residencial o d'habitatge plurifamiliar. Son permesos en planta baixa, com a usos compatibles, el comercial i el terciari"*

2) En els quadres del plànol nº 4 es substitueix l'expressió "superfície d'aprofitament privat edificable" per l'expressió "superfície del perímetre regulador màxim".

3) En els quadres del plànol nº 4 i en l'article 18 de la normativa modificada s'estableix l'IEN i la D que s'indiquen:

	IEN	D
Zona R	1,6000 m ² st/m ² s	1 hab./102,7200 m ² st
Zona RA	2,0312 m ² st/m ² s	1 hab./89,5052 m ² st

La subsanació de les errades del plànol nº 4 provoca la corresponent correcció en el plànol del "resum executiu comparatiu".

1.- ANTECEDENTS

El Pla de Millora Urbana de la UA-52 fou aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 12 de gener de 2005 donant-se conformitat al text refós segons acord de 4 de maig de 2005.

L'edecte corresponent es va publicar al DOGC número 4432 de data 22 de juliol de 2005.

En execució de l'esmentat PMU es va tramitar el projecte de reparcel·lació que fou aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de la Paeria en sessió de data 8 de maig de 2007.

L'anunci es va publicar en el BOP nº 80 de data 2 de juny de 2007.

Amb data 15-05-2008 es va presentar a l'Ajuntament un projecte modificat de l'esmentada reparcel·lació en el que es procedeix a adequar el document a les variacions que en quant a titularitat i configuració de les finques s'havien produït des que fou presentat. Aquest document s'ha tramitat com operació jurídica complementària.

El resultat de la reparcel·lació, segons el règim de propietat actual, assigna les parcel·les nº 1 i 2 a "RIU HABIT, S.L." i la nº 3 a la Paeria que li correspon per la cessió del 10% de l'aprofitament del sector.

2.- INICIATIVA

Es, per tant, l'entitat "RIU HABIT, S.L." amb domicili a Lleida, carrer Picasso nº 2 amb CIF. nº B-25.665.332, qui adopta la iniciativa d'aquesta modificació que afecta únicament al sòl de la seva propietat.

3.- OBJECTE

La modificació que proposa aquest document consisteix en la reordenació de l'edificabilitat i els usos de les parcel·les propietat de la promotora.

4.- MARC LEGAL

El marc legal que empara aquest projecte ve configurat per l'article 94 de la Llei d'Urbanisme i l'article 118 del seu Reglament.

5.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

El Pla de Millora vigent fou redactat l'any 2004 en un període de gran dinamisme del sector immobiliari. En aquesta conjuntura es va optar per una ordenació que responia al criteri de distribuir tota l'edificabilitat en l'ús residencial i a raó de 100 m² de sostre per habitatge.

L'evolució posterior molt negativa del mercat caracteritzada per una paralització gairebé total de les vendes aconsella a la promotora reduir la superfície dels 92 habitatges que li corresponen per facilitar la seva adquisició als usuaris a mig termini, independitzant l'edificabilitat restant per a destinar-la als altres usos admesos pel planejament.

Conseqüentment, aquesta modificació pretén, fonamentalment, generar facilitats que recolzin la venda del producte immobiliari resultant de la promoció al mateix temps que es conforma un petit punt d'activitat comercial que aportí avantatges al sector sense causar cap mena de molèstia a l'ús residencial.

6.- JUSTIFICACIÓ DE LES NOVES DETERMINACIONS QUE S'INTRODUEIXEN

Essent la modificació convenient i oportuna per les raons que s'acaben d'exposar, les noves determinacions que s'introdueixen han d'anar necessàriament adreçades a materialitzar tècnicament la finalitat de la modificació.

En aquest sentit, l'ordenació prevista en el PMU consistia en la definició d'una única zona edificable qualificada amb la clau R (residencial plurifamiliar).

En la modificació aquesta zona redueix el seu àmbit a la parcel·la adjudicada a la Paeria en la reparcel·lació en tant que la resta del sòl d'aprofitament privat es divideix en dues zones: zona de clau RA (residencial plurifamiliar agrupada) per a la parcel·la de la promotora que concentra la totalitat de l'ús residencial que li pertoca i zona de clau C (comercial) que admet aquest us i els altres previstos en l'annex 2 del Pla General.

Com a conseqüència d'aquesta zonificació, el projecte estableix una nova parcel·lació que es correspon amb la reparcel·lació aprovada per l'Ajuntament i, òbviament, es regulen urbanísticament les noves zones introduïdes (IEN, parcel·la mínima, densitat, usos, etc..) i s'ajusta la regulació de la zona R a la nova situació fruit de la reducció del seu àmbit.

També s'estableix la incompatibilitat de l'ús d'habitatge en la zona de clau C i el percentatge dels usos compatibles.

Es suprimeix qualsevol referència a la zona de sòl lliure privat.

S'ajusta l'alçada de l'edificació a les noves determinacions del Pla General, aprovades amb posterioritat al PMU.

7.- IDENTIFICACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES DETERMINACIONS I NORMES URBANISTIQUES OBJECTE DE MODIFICACIÓ

En referència al Text refós del PMU de la UA-52 vigent les modificacions que contempla el projecte son:

A. En la documentació gràfica.

- Plànol nº 4 Zonificació
- Plànol nº 5 Parcel·lació

B. En la documentació escrita.

- Memòria (apartat 1.8). S'ha de considerar modificat en el sentit que la zona residencial única es substitueix per les tres zones a les que s'ha fet referència anteriorment i s'ha d'entendre suprimida qualsevol referència a la zona de sòl lliure privat.

- Memòria (apartat 1.16). El quadre de dades urbanístiques i parcel·lació resulta afectat en els següents aspectes:

- La distribució de la superfície de sòl de les zones que no afecta, però, a la seva extensió total (6.420 m²) ni al seu percentatge sobre el total de l'àmbit.

- L'IEN únic que es manté en quant a una zona però se'n introdueixen altres dos.

- El quadre de parcel·lació que es objecte de total modificació.

En l'apartat nº 10 s'expliciten les dades a que s'ha fet referència.

- Normes reguladores. (Articles afectats).

Article 7.- Zones

El Pla defineix les següents zones:

- Zona residencial plurifamiliar, R.
- Zona de sol lliure privat, SLP.

Article 8.- Parcel·lació

La parcel·lació que figura en el plànol número 5 té caràcter d'obligatòria pel que respecta a les parcel·les P-1, P-2 i P-3, essent la parcel·la P-4 susceptible de divisió o parcel·lació complint la parcel·la mínima establerta en l'article 182 del Pla General.

Article 10.- Sol lliure privat

En la zona de sol lliure privat no es pot edificar i solament es pot utilitzar com a jardins, piscines i espais lúdics.

S'hi admet les rampes i escales exteriors d'accés a les plantes soterrani i també les petites construccions o instal·lacions relacionades amb l'ús propi de la zona enjardinada o escomeses de serveis.

Els projectes d'edificació definiran el tractament d'aquest espai.

Article 12.- Condicions d'ús

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar i s'admeten els altres usos previstos en l'annex 2 del Pla General en les condicions allí establertes.

Article 14.- Ocupació

L'edificació s'haurà de situar en l'interior del perímetre regulador màxim de la zona R grafiat en el plànol de zonificació.

Els espais de la zona R que no s'ocupin per l'edificació es destinaran a sòl lliure privat.

Article 16.- Cotes de referència de la planta baixa

Cada parcel·la té determinada una cota de referència de la planta baixa (C.R.).

En cas de Planta Baixa d'ús residencial es podrà aixecar fins a 1,50 mts. de la cota de referència establerta i en aquest supòsit el nivell serà uniforme tant per la zona R com per la zona SLP que s'edifica en Planta Soterrani.

Article 17.- Alçada i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 15,50 metres i el nombre màxim de plantes en planta baixa i quatre plantes pis.

Article 18.- Edificabilitat i densitat d'habitatges

S'estableix un índex d'edificabilitat net de la zona R i de la zona SLP d'1,6 m² de sostre per m² de sol.

La densitat neta de la zona R es fixa en 1 habitatge/100 m² de sostre.

- S'introdueix una regulació específica de la zona comercial (C) en els nous articles 21 a 27 ambdós inclosos.

8.- DETERMINACIONS QUE INTRODUEIX LA MODIFICACIÓ

A. Plànols

- Plànol nº 4 (Ordenació). Incorpora un recull normatiu del quadre de superfícies, sistemes, zones i altres determinacions tècniques, així com dels paràmetres del Pla General en la zona de clau 9B i una síntesi de la regulació normativa de les zones.
- Plànol nº 5 (Parcel·lació). Estableix les tres parcel·les resultants de la reparcel·lació.

Aquests plànols substitueixen, respectivament, als plànols 4 (zonificació) i 5 (parcel·lació) del Text refós objecte de modificació.

B. Normes reguladores

Els articles transcrits en l'apartat anterior nº 7, resulten modificats en el seu contingut segons la nova redacció que, tot seguit, se'ls hi dona amb indicació de l'epígraf en el que es troben inclosos prèvia adaptació d'aquests epígrafs o nova creació dels mateixos quan ha estat necessari per ajustar-nos a la nova situació. Els articles 21 a 27 son de nova creació.

- Règim urbanístic del sol

Article 7.- Zones

El Pla defineix les següents zones:

- Zona residencial plurifamiliar, R.

- Zona residencial plurifamiliar agrupada, RA.
- Zona comercial, C.

- Normes generals d'aplicació a les zones

Article 8.- Parcel·lació

La parcel·lació que figura en el plànol número 5 té caràcter d'obligatòria.

Article 12.- Condicions d'ús

1. "En les zones residencial plurifamiliar (R) i residencial plurifamiliar agrupada (RA) s'estableix com a ús principal el residencial o d'habitatge plurifamiliar. Son permesos en planta baixa, com a usos compatibles, el comercial i el terciari"

2. En la zona comercial (C) l'ús comercial en la modalitat de petit comerç, té el caràcter d'ús principal essent compatibles els altres usos admesos en l'annex 2 del pla general en les condicions allí establertes. Tant l'ús principal com qualsevol dels compatibles pot arribar a un percentatge d'implantació de fins al 100%. L'ús d'habitatge és incompatible.

- Paràmetres d'edificació de la zona residencial plurifamiliar, (R) i de la zona residencial plurifamiliar agrupada (RA)

Article 14.- Ocupació

L'edificació s'haurà de situar al interior del perímetre regulador màxim grafat en el plànol de zonificació.

Els espais situats en l'interior del perímetre regulador màxim que no s'ocupin per l'edificació es destinaran a sol lliure privat.

Article 16.- Cotes de referència de la planta baixa

Cada parcel·la té determinada una cota de referència de la planta baixa (C.R.).

En cas de Planta Baixa d'ús residencial es podrà aixecar fins a 1,50 mts. de la cota de referència establerta i en aquest supòsit el nivell podrà ser uniforme en tota la parcel·la.

Article 17.- Alçada i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 16,35 metres i el nombre màxim de plantes en planta baixa i quatre plantes pis.

Article 18.- Edificabilitat i densitat d'habitatges

1. En la zona residencial plurifamiliar (R), s'estableix un índex d'edificabilitat net de 1,6000 m² de sostre per m² de sol. La densitat neta d'aquesta zona es fixa en un habitatge per cada 102,7200 m² de sostre.

2. En la zona residencial plurifamiliar agrupada (RA) s'estableix un índex d'edificabilitat net de 2,0312 m² de sostre per m² de sol. La densitat d'aquesta zona es fixa en un habitatge per cada 89,5052 m² de sostre.

- Paràmetres d'edificació de la zona comercial (C)

Article 21.- Tipologia edificatòria

L'edificació s'ordena segons la tipologia d'edificació oberta de configuració flexible.

Article 22.- Ocupació

L'edificació s'haurà de situar al interior del perímetre regulador màxim grafiat en el plànol de zonificació.

Els espais situats en l'interior del perímetre regulador màxim que no s'ocupin per l'edificació es destinaran a sòl lliure privat.

Article 23.- Separacions

Serà d'aplicació allò que preveu l'article 15.

Article 24.- Cota de referència de la planta baixa

La corresponent parcel·la te determinada una cota de referència de la planta baixa (C.R.)

Article 25.- Alçada i nombre màxim de plantes

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 16,35 metres i el nombre màxim de plantes en planta baixa i quatre plantes pis.

Article 26.- Edificabilitat

S'estableix un índex d'edificabilitat net de la zona C de 0,5860 m² de sostre per m² de sol.

Article 27.- Aparcaments

S'aplicarà la reserva de places prevista en l'annex 4 del Pla General, segons els usos.

9.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 12 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística, modifica, entre altres, la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'Urbanisme d'aplicació a aquesta modificació del Pla de Millora Urbana que exigeix "l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

Si tenim en compte el limitadíssim abast de la modificació proposada que, com ja s'ha explicat reiteradament, consisteix en una simple reordenació volumètrica de l'edificabilitat que, per altra part, no incideix en els sistemes ordenats en el Pla de Millora vigent sembla obvi que les finalitats de la norma esmentada resten plenament garantides en aquest cas atès que el planejament vigent, en tot allò que pugui afectar a les finances públiques i al manteniment i prestació de serveis, es podria executar en qualsevol moment sense cap exigència addicional respecte de la seva sostenibilitat econòmica.

Per tant, considerant l'inexistència de canvis ni tant sols mínimament significatius respecte de la situació urbanística vigent, podem concloure que la sostenibilitat econòmica d'aquesta actuació està plenament garantida. I aquesta afirmació s'ajusta a la realitat molt especialment des del punt de vista de les finances públiques ja que no hi hauria cap diferència econòmica relativa al manteniment entre l'execució del PMU vigent i l'execució de la modificació del PMU que es proposa.

Però davant la possibilitat que aquest criteri no sigui compartit, es procedeix seguidament a complimentar l'informe de sostenibilitat econòmica que, per les raons que s'acaben d'exposar, no es refereix estrictament a la modificació que ens ocupa (que només es de volumetria) sinó al PMU entès com a sector objecte d'urbanització tot i que ja es plenament vigent.

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

La hisenda pública afectada es, òbviament, l'Ajuntament de Lleida i en quant a les infraestructures projectades formen part del Projecte d'urbanització de les Unitats d'Actuació nº 48 i 52 que va ser aprovat fa temps.

No hi ha despeses d'implantació ja que l'execució correspon als propietaris del sector. I en quant al manteniment, tenim:

- Xarxa viària.
S'estima una ratio anual mitjana de 7,75 €/m² (segons xifres d'altres actuacions) el que suposa:
$$2.887 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 22.374,25 \text{ € anuals}$$
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.
No té despeses de manteniment directe donat que depèn de l'empresa subministradora de servei.
- Xarxa d'enllumenat públic.
Les despeses de manteniment es troben incloses en la partida de manteniment de la xarxa viària i zones verdes.

- Xarxa de telecomunicacions.
No te despeses de manteniment directa donat que depèn de les companyies subministradores.
- Xarxa d'aigua potable i xarxes de sanejament.
No tenen despeses de manteniment directe donat que depenen de l'empresa concessionari (Aigües Lleida).
- Sistemes d'espais lliures (zones verdes).
S'estima una ratio anual mitjana de 6,25 €/m² el que suposa:
 $3.533 \text{ m}^2 \times 6,25 \text{ €/m}^2 = 22.081,25 \text{ € anuals}$

Així doncs, l'impacte total de l'actuació per la hisenda pública es de:

Manteniment vialitat.....	22.374,25 €
Manteniment espais lliures	22.081,25 €
Total cost manteniment	44.455,50 €

2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.

No hi ha altre servei que els considerats anteriorment, el manteniment dels quals ja s'ha tingut en compte.

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

- Llicències d'obra i taxes de construcció.
Suposa un 3,77% del pressupost d'execució material.
Considerem, els efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea es dugui a terme al llarg del propers 5 anys.

S'estableix un preu mig de 900 €/m²

$10.272 \text{ m}^2 \text{ st.} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0377/5 \text{ anys} = 69.706 \text{ €/any}$

- Impost sobre bens immobles de naturalesa urbana (IBI).
Segons valors de repercussió notificats pel Cadastre en la zona l'any 2005 (Valor repercussió zona: 330 €/m². Valor unitari construcció: 540 €/m²)

10.272 m² st. x 330 €/m² = 3.389.760 €

10.272 m² st. x 540 €/m² = 5.546.880 €

Total valor cadastral 8.936.640 €

Quota anual estimada: 8.936.640 € x 0,7450€ = 66.578 €/any

Així doncs, el total d'ingressos seria de 136.284 € anuals

4. Conclusió.

Despeses derivades de l'actuació	44.455,50 €
Ingressos derivats de l'actuació.....	136.284,00 €
Saldo resultant.....	91.828,50 €

Aquestes xifres permeten afirmar 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.

10.- DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL I AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT

Com sigui que el Pla de Millora que es objecte de modificació ja incorporava l'informe ambiental i que l'abast de la modificació no té la més mínima incidència mediambiental respecte de la situació anterior, es considera innecessari introduir-lo novament.

Tampoc sembla necessari avaluar la mobilitat atès que no es produeix increment de sostre ni de densitat ni s'amplien els usos.

11.- PLÀNOLS

El projecte inclou els següents plànols:

- Plànol nº 1 Situació E.1:10.000
- Plànol nº 2 Planejament vigent (zonificació) E. 1:500
(Es correspon amb el plànol nº 4 del T.R. del PMU de la UA-52)
- Plànol nº 3 Planejament vigent (parcel·lació) E. 1:500
(Es correspon amb el plànol nº 5 del T.R. del PMU de la UA-52)
- Plànol nº 4 Proposta de modificació (ordenació) E. 1:500
- Plànol nº 5 Proposta de modificació (parcel·lació) E. 1:500

Lleida, maig de 2009.

El promotor,

L'arquitecte,

RIU HABIT, S.L.

Jesús Rafart Cortés