

SUMARI

1	MEMÒRIA DESCRIPTIVA.....	3
1.1	ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ.....	3
1.2	ANTECEDENTS.....	3
1.3	INICIATIVA.....	3
1.4	PLANEJAMENT VIGENT	3
2	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	6
2.1	JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA.....	6
2.2	JUSTIFICACIÓ DE MODIFICACIÓ	6
2.3	MODIFICACIÓ PLANEJAMENT DERIVAT	7
2.4	DOCUMENTACIÓ MEDI AMBIENTAL I MOBILITAT	12
2.5	MEMÒRIA SOCIAL	12
2.6	DOCUMENT COMPRENSIU	17
2.7	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	17
3	NORMATIVA URBANÍSTICA	20
3.1	NORMATIVA VIGENT.....	20
3.2	NORMATIVA PROPOSADA.....	23
4	ANNEX DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	27

1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit d'aquesta modificació puntual del Text Refós del Pla Parcial SUR 12 adjacent al barri de Magraners és la d'algunes unitats de zona i qualificació (UZ) del pla que tenen reserves d'habitatge de protecció pública. D'acord al text refós del pla parcial, les modificacions d'aquesta modificació es corresponen amb les unitats o illes UZ2, UZ3, UZ4, UZ6, UZ7 i UZ9.

1.2 ANTECEDENTS

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i el Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

1.3 INICIATIVA

La iniciativa de la present modificació puntual del text refós del pla parcial SUR-12 adjacent al barri de Magraners és privada, i d'acord amb l'Ajuntament de Lleida, s'empara en l'art.96.1 del decret legislatiu DL 1/2005 i correspon a la cooperativa Llar Jove amb domicili al carrer Via Laietana 37, 2-1 08003 Barcelona, representada pel Sr. José Antonio Heras González

1.4 PLANEJAMENT VIGENT

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

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

El Pla general delimita el sector SUR 12 com a sol apte per la urbanització amb la classificació per tant de sòl urbanitzable programat (delimitat).

El desenvolupament urbanístic d'aquest sòl ha requerit la Modificació puntual del PGL a l'àmbit del SUR 12, el Text Refós de la qual va ser aprovat pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 13 de febrer de 2006 (DOGC 4.628, de 8 de maig de 2006), i la tramitació del corresponent Pla Parcial, el Text Refós del qual fou aprovat provisionalment per acord del Ple de l'Ajuntament de Lleida de 3 de març de 2006, aprovat definitivament i publicat al DOGC número 5217 de 17 de setembre de 2008.

El projecte de reparcel·lació per compensació del Pla Parcial SUR 12 es troba així mateix aprovat definitivament i el corresponent projecte d'urbanització es va aprovar el 16 d'octubre de 2007. Les obres d'urbanització es troben actualment en procés d'execució

S'adjunten a continuació els quadres amb els paràmetres de les diferents unitats de zona que componen el planejament vigent aprovat definitivament. Al primer quadre hi figuren els paràmetres generals i al segon hi figuren les diferents reserves d'habitatges per cada unitat de zona i d'acord a la seva tipologia. La present modificació es refereix únicament als habitatges de protecció pública de les unitats de zona i qualificació UZ2, UZ3, UZ4, UZ6, UZ7 i UZ9. La UZ6 forma part de la cessió a l'Ajuntament de Lleida del 10% de l'aprofitament mitjà. La propietat de la resta correspon a P.Open Segre d'acord al projecte de reparcel·lació.

Considerant els paràmetres de la modificació puntual (2006), el text refós del Pla Parcial (2008) i el projecte de reparcel·lació (2008) es pot veure com si bé el nombre d'habitatges global i els valors de sostre globals i per illes són coincidents, la distribució de tipologies d'habitatges per illes és diferent al Pla Parcial. Aquesta taula recull la distribució d'unitats d'habitatge entre les tres tipologies (HLL, HPP i HPC) que correspon amb el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament i els valors que es van donar en la Modificació Puntual aprovada el 2006. Correspon a 236 HPP, 107HPC i 142HPP amb un total de 485 habitatges.

En qualsevol cas al capítol de normativa vigent i normativa proposada d'aquest document es recullen les disposicions del Pla parcial que es modifiquen per mitjà d'aquest document, una vegada considerat l'increment de densitat de 52 habitatges HPP i la nova distribució de les diferents tipologies per illes.

La present modificació del Text Refós del Pla Parcial al sector SUR12 es fa per tant en base i a partir de la tramitació en paral·lel de la *"Modificació puntual del Pla General de Lleida al sector SUR 12: modificació densitat sector: increment 52 habitatges de protecció pública en règim general"*. Aquesta modifica els paràmetres de densitat que figuren en la taula adjunta.

finca	qualificació	m2 sòl	m2st comercial	IEC	m2st totals	IEN	n.hab totals
UZ1	12B1	1.151,63	1.151,63	1,0000	1.151,63	1,0000	
UZ2	12B2	2.115,14	1.730,40	0,8181	5.240,37	2,4776	39,00
UZ3	12B3	2.518,99	1.880,93	0,7467	5.331,00	2,1163	38,00
UZ4	12B4	2.848,89			5.802,80	2,0369	64,00
UZ5	12B5	799,27			2.000,00	2,5023	22,00
UZ6	12B6	3.503,68			9.000,00	2,5687	100,00
UZ7	12B7	3.503,68			9.000,00	2,5687	100,00
UZ8	12B8	852,15			2.000,00	2,3470	22,00
UZ9	12B9	3.504,50			9.012,95	2,5718	100,00
totals		20.797,93	4.762,96		48.538,75		485,00

finca	qualificació	m2 sòl	habitatges (*)											
			m2st HLL	n.hab HLL	m2/hab HLL	IEHLL	m2st HPC	n.hab HPC	m2/hab HPC	IEHPC	m2st HPP	n.hab HPP	m2/hab HPP	IEHPP
UZ1	12B1	1.151,63												
UZ2	12B2	2.115,14	1.274,01	17	74,94	0,6023	903,30	9	100,37	0,4271	1.332,66	13	102,51	0,6301
UZ3	12B3	2.518,99	1.309,30	17	77,02	0,5198	903,30	9	100,37	0,3586	1.237,47	12	103,12	0,4913
UZ4	12B4	2.848,89	2.077,11	27	76,93	0,7291	1.535,61	16	95,98	0,5390	2.190,08	21	104,29	0,7687
UZ5	12B5	799,27	2.000,00	22	90,91	2,5023								
UZ6	12B6	3.503,68	3.319,81	44	75,45	0,9475	2.348,54	24	97,86	0,6703	3.331,65	32	104,11	0,9509
UZ7	12B7	3.503,68	3.410,10	43	79,30	0,9733	2.258,25	25	90,33	0,6445	3.331,65	32	104,11	0,9509
UZ8	12B8	852,15	2.000,00	22	90,91	2,3470								
UZ9	12B9	3.504,50	3.332,72	44	75,74	0,9510	2.348,58	24	97,86	0,6702	3.331,65	32	104,11	0,9507
totals		20.797,93	18.723,05	236	79,33		10.297,58	107	96,24		14.755,16	142	103,91	

(*) HLL: habitatges de renda lliure; HPC: habitatges de protecció pública concertats; HPP: habitatges de protecció pública règim general

2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA

Ateses les actuals necessitats del mercat immobiliari, la present modificació té per objecte distribuir en diferents unitats de zona o illes l'augment de densitat de 52 nous habitatges de protecció pública en règim general provenint de la modificació puntual (2008).

Con a conseqüència d'això i en consonància amb les necessitats del mercat, es redueixen les proporcions de superfície per habitatge (m²/habitatge) a les diferents zones a les quals es fa referència al capítol sobre l'àmbit de modificació.

Paral·lelament es pretén també promoure a la ciutat l'habitatge de lloguer com a fórmula alternativa a la propietat i facilitar d'aquesta forma l'accés a l'habitatge. Així doncs l'augment de densitat de 52 habitatges es destinarà íntegrament al règim de lloguer durant un període mínim de 25 anys. En aquest sentit s'ha establert un acord marc entre l'Ajuntament de Lleida i el promotor d'aquesta modificació.

2.2 JUSTIFICACIÓ DE MODIFICACIÓ

Atès que el planejament derivat i la reparcel·lació es troben aprovats definitivament i publicats i la urbanització es troba en fase d'execució, en aquest sentit cal considerar, doncs, que es tracta d'una modificació que afecta uns terrenys que, per la transformació urbanística realitzada, ja es troben en situació jurídica de sòl urbà i, per tant, no correspon la variació dels paràmetres generals que regulen el sector, sinó que correspon referir la modificació a la ordenació detallada establerta en el document del Pla parcial.

La modificació de les determinacions urbanístiques, aplicables a unes illes concretes, es tramita com una modificació del Pla parcial i no s'inclou en la modificació puntual del Pla general que ja es tramita en paral·lel, atès que en aquest cas no resulten alterats els paràmetres globals establerts pel planejament general en la regulació del sector, en una situació en que ja s'ha produït el desenvolupament urbanístic de l'àmbit i, per tant, resulta innecessari tramitar el planejament derivat.

2.3 MODIFICACIÓ PLANEJAMENT DERIVAT

Les modificacions del text refós del pla parcial que es proposen s'expliquen de forma detallada a continuació:

DENSITAT ALTERNATIVA. 52 NOUS HABITATGES HPP EN RÈGIM LLOGUER

En la Modificació puntual de Pla General de Lleida que es tramita en paral·lel a aquesta modificació de Pla Parcial es proposa un increment de densitat 52 habitatges de protecció pública en règim general. En aquest document de modificació del Text Refós del Pla Parcial s'estableix la redistribució de l'habitatge protegit a les diferents illes que ja tenen previsió d'habitatge de protecció de forma que finalment es pugui edificar a la illa UZ4 52 habitatges de protecció pública en règim general (HPP) amb el compromís de destinar-lo a lloguer d'acord a l'acord marc entre l'Ajuntament de Lleida i els promotors d'aquesta modificació

Per a les diferents illes que es modifiquen s'adjunta a continuació taula amb la distribució proposada d'habitatges de protecció en les seves diferents modalitats: habitatge de protecció en règim concertat (HPC) i habitatge de protecció pública en règim general (HPP)

D'altra banda permet justificar que el repartiment de l'increment de densitat és proporcional a l'equilibri entre propietats assignat en seu del projecte de reparcel·lació. Mantenint les proporcions d'adjudicació de la reparcel·lació, a la propietat P.Open Segre li correspon un 75% i a l'Ajuntament de Lleida un 25%. D'aquesta forma i com queda reflectit en les taules, de l'augment de 52 habitatges, 14 (27%) s'emplacen en la UZ6 propietat de l'Ajuntament de Lleida i les 38 (73%) restants entre les illes UZ2, UZ3, UZ4, UZ7 i UZ9. El petit diferencial es dona atès que a les illes UZ2 i UZ3 la superfície per habitatge ja és molt reduïda i no es considera una major reducció, i d'altra banda en algunes illes de P. Open Segre les llicències han estat sol·licitades.

Apuntar així mateix que, atès que a la illa UZ4 es volen implantar 52 habitatges HPP en règim de lloguer, respecte la distribució del pla parcial vigent i tal com es representa a la taula següent es converteixen 14 habitatges HPC cap a habitatges HPP.

PARTICIÓ DE LES SUBZONES

Per tal de facilitar la gestió, donar viabilitat i permetre el desenvolupament de les diferents illes del pla parcial sense modificar els paràmetres urbanístics fonamentals, es generen noves subzones a partir de la subdivisió de les vigents, preveient en fases i ubicacions diferents dels blocs residencials d'una banda els habitatges de renda lliure i de l'altre els de protecció pública segons les diferents modalitats.

D'acord als criteris habituals al departament d'habitatge es tracta per tant únicament d'una partició d'allò previst inicialment pel pla parcial en una única unitat de zona (UZ4 per exemple) en diferents subzones (UZ4.1 i UZ4.2), generant qualificacions específiques per a l'habitatge de protecció pública.

D'aquesta forma a la illa UZ4 es generen dues subzones per tal d'ubicar en una d'elles els 52 habitatges HPP a destinar a lloguer (UZ4.1 i UZ4.2), i finalment a cadascuna de les illes UZ6, UZ7 i UZ9 es creen tres subzones per a les diferents tipologies d'habitatge i mantenint la continuïtat de l'edificació i del projecte d'arquitectura (UZ6.1, UZ6.2, UZ6.3, UZ7.1, UZ7.2, UZ7.3, UZ9.1, UZ9.2 i UZ9.3)

finca	qualificació	m2 sòl	m2st comercial	IEC	m2st totals	IEN	n.hab totals
UZ1	12B1	1.151,63	1.151,63	1,0000	1.151,63	1,0000	
UZ2	12B2	2.115,14	1.730,18	0,8180	5.240,26	2,4775	44,00
UZ3	12B3	2.518,99	1.880,68	0,7466	5.330,94	2,1163	44,00
UZ4.1	12B4.1	1.759,40			3.725,71	2,1176	52,00
UZ4.2	12B4.2	1.089,49			2.077,11	1,9065	24,00
UZ5	12B5	799,27			2.000,01	2,5023	22,00
UZ6.1	12B6.1	1.371,65			3.610,46	2,6322	47,00
UZ6.2	12B6.2	802,90			2.069,80	2,5779	28,00
UZ6.3	12B6.3	1.329,13			3.319,77	2,4977	39,00
UZ7.1	12B7.1	1.371,65			3.610,32	2,6321	44,00
UZ7.2	12B7.2	802,90			1.979,39	2,4653	24,00
UZ7.3	12B7.3	1.329,13			3.410,15	2,5657	40,00
UZ8	12B8	852,15			2.000,00	2,3470	22,00
UZ9.1	12B9.1	1.384,19			3.610,24	2,6082	44,00
UZ9.2	12B9.2	802,00			2.069,80	2,5808	24,00
UZ9.3	12B9.3	1.318,31			3.332,69	2,5280	39,00
totals		20.797,93	4.762,49		48.538,27		537,00

finca	qualificació	m2 sòl	habitatges (*)											
			m2st HLL	n.hab HLL	m2/hab HLL	IEHLL	m2st HPC	n.hab HPC	m2/hab HPC	IEHPC	m2st HPP	n.hab HPP	m2/hab HPP	IEHPP
UZ1	12B1	1.151,63												
UZ2	12B2	2.115,14	1.273,95	15	84,93	0,6023	903,38	12	75,28	0,4271	1.332,75	17	78,39	0,6301
UZ3	12B3	2.518,99	1.309,37	15	87,29	0,5198	903,31	12	75,27	0,3586	1.237,58	17	72,79	0,4913
UZ4.1	12B4.1	1.759,40									3.725,71	52	71,64	2,1176
UZ4.2	12B4.2	1.089,49	2.077,11	24	86,54	1,9065								
UZ5	12B5	799,27	2.000,01	22	90,90	2,5023								
UZ6.1	12B6.1	1.371,65									3.610,46	47	76,81	2,6322
UZ6.2	12B6.2	802,90					2.069,80	28	73,92	2,5779				
UZ6.3	12B6.3	1.329,13	3.319,77	39	85,12	2,4977								
UZ7.1	12B7.1	1.371,65									3.610,32	44	82,05	2,6321
UZ7.2	12B7.2	802,90					1.979,39	24	82,47	2,4653				
UZ7.3	12B7.3	1.329,13	3.410,15	40	85,25	2,5657								
UZ8	12B8	852,15	2.000,00	22	90,90	2,3470								
UZ9.1	12B9.1	1.384,19									3.610,24	44	82,05	2,6082
UZ9.2	12B9.2	802,00					2.069,80	24	86,24	2,5808				
UZ9.3	12B9.3	1.318,31	3.332,69	39	85,45	2,5280								
totals		20.797,93	18.723,05	216	86,68		7.925,67	100	79,25		17.127,06	221	77,49	

(*) HLL: habitatges de renda lliure; HPC: habitatges de règim concertat; HPP: habitatges de protecció pública règim general

Atès allò exposat cal modificar així mateix la taula de dades generals que figura en l'apartat 3 de la memòria del Pla Parcial.

DADES GENERALS

	PGL		Modificació Puntual (2006)		Pla Parcial (*)	
Sup sector	64.575,68		74.675,00		74.675,00	
Densitat(hxHa)	45,00		65,00		65+7	
Habitatges	291,00		485,00		485+52	
Habitatges protegits	0,00		249,00		269+52	
VL	6.824,00		6.824,00		6.824,00	
PU	9.651,03	%	19.492,00	%	19.492,00	%
Total ZV	16.475,03	25,51	26.316,00	35,24	26.316,00	35,24
Equipament	7.772,00	12,04	15.609,00	20,90	15.609,26	20,90
Vialitat			11.750,00	15,73	11.951,81	16,00
Total Cessions	35.997,03	55,74	53.675,00	71,88	53.877,07	72,15
Superfície d'aprofitament privat	28.578,65	44,26	21.000,00	28,12	20.797,93	27,85
IEB(m2st/m2s)	0,65		0,65		0,65	
Sostre edificable(m2)	41.974,19		48.538,75		48.538,27	

(*) d'acord amb la modificació puntual de modificació de densitat (increment 52 habitatges de protecció pública). Apareix sumada la densitat addicional

DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA I CONCERTAT PLA PARCIAL

	lleï	sostre	densitat	habitatges	hab. adic	densitat	sost ad	hab tot	sostre tot	den. Mitja
HPP	0,20	8.755,16	110,00	80,00	75,00	80,00	6.000,00	155,00	14.755,16	95,19
HC	0,10	4.377,58	110,00	40,00	74,00	80,00	5.920,00	114,00	10.297,58	90,33
		13.132,74	110,00	120,00	149,00	80,00	11.920,00	269,00	25.052,74	

DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA I CONCERTAT MODIFICACIÓ PLA PARCIAL

Com s'ha comentat es modifiquen 14 habitatges HPC cap a habitatges HPP i d'acord a la modificació puntual (2008) s'estableix una densitat addicional de 52 habitatges HPP en règim de lloguer

	hab tot	sostre tot	den. Mitja
HPP	221,00	17.127,06	77,49
HC	100,00	7.925,67	79,25
	321,00	25.052,73	

Finalment com s'exposa al capítol de normativa d'aquest escrit cal modificar altres quadres de la normativa del pla parcial (article 16)

2.4 DOCUMENTACIÓ MEDI AMBIENTAL I MOBILITAT

Pel que fa referència a la documentació ambiental, es considera que atès que no es modifiquen aspectes tipològics ni d'ocupació de l'edificació respecte del planejament aprovat, considerant l'abast i contingut de la modificació, les determinacions que ara es proposen consistents en distribuir per zones la densitat en 52 habitatges no impliquen cap tipus d'afectació ambiental sobre el medi en el qual s'actua.

En relació a la mobilitat el present document incorpora en document independent estudi d'avaluació de la mobilitat generada on es justifiquen les solucions adoptades.

2.5 MEMÒRIA SOCIAL

El marc actual de l'habitatge. 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'una nova legislació de referència bàsica, la Llei d'urbanisme, que va introduir noves determinacions importants en matèria d'habitatge a partir de la seva modificació posterior, la Llei 10/2004, i es treballa sobre una nova legislació específica en matèria d'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 properament de la Llei per al Dret a l'Habitatge, en són els millors exemples.

El marc actual de l'habitatge. 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 dels preus, amb una repercussió en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies, com passa a nivell general, a la ciutat, col·lectius específics com els joves o la gent gran, tenen dificultats per assolir un habitatge digne.

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 HPP.

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.

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.

PROGRAMA LOCAL D'HABITATGE

QUADRE RESUM SÒL PÚBLIC DEDICAT A PROMOURE HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

(Estat a 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
Balafia	INCASOL	70 habitatges	Lloguer H.P.O. (25 anys)	EE	2007
UA 22 Balàfia	Paeria	50 habitatges	Venda-concurs HPO 2006	AI	2008
1 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			

2 RÈGIM LLOGUER :

446 HABITATGES

3 RÈGIM VENDA O PROPIETAT: 564 HABITATGES

NOTA.- Abreviatures

A.- Acabades

PI.- Pendent d'Inici

EE.- En Execució

PA.- Pendent d'Adjudicació

AI.- Adjudicades per iniciar

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.

En la concreció d'aquestes directrius estratègiques, aquesta modificació del Pla general municipal de Lleida suposa l'augment de 330 nous habitatges de protecció pública, en un sector de desenvolupament residencial de nova creació, on d'altra manera serien inexistents.

Anàlisi de paràmetres relatius a les 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 mitjana, 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 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, de 1 o 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.

Quantificació i localització de les reserves d'Habitatge de Protecció

Amb la tramitació de la “*Modificació puntual del Pla General de Lleida al sector SUR 12: modificació densitat sector: increment 52 habitatges de protecció pública en règim general*” es preveu la construcció d'una nova dotació de 52 habitatges de protecció pública en règim general destinats al mercat de lloguer com a mínim per un període de 25 anys.

La present modificació pretén distribuir l'esmentat augment de densitat entre les diferents illes d'acord a la taula resum que es presenta a continuació comparativament entre el planejament vigent del pla parcial (columna esquerra) i el proposat en aquest document (columna dreta). Es fa constar únicament el nombre d'habitatges de protecció pública que es modifiquen:

SUR 12 - NOMBRE HABITATGES				
SUBZONA	PLANEJAMENT VIGENT		MODIFICACIÓ PUNTUAL	
	HPC	HPP	HPC	HPP
UZ2	10	14	12	17
UZ3	10	13	12	17
UZ4 (UZ4.1)	17	23	0	52 (*)
UZ6 (UZ6.1 - UZ6.2)	26	35	28	47
UZ7 (UZ7.1 - UZ7.2)	25	35	24	44
UZ9 (UZ9.1 - UZ9.2)	26	35	24	44
TOTAL	114	155	100	221

HPC: habitatges de protecció pública concertats; HPP: habitatges de protecció pública règim general
 (*) en règim de lloguer per un període de 25 anys

Terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública

En relació als terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública, aquests no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Taula justificativa

S'adjunta finalment taula resum on es recullen les reserves d'habitatges de protecció pública segons la seva tipologia (habitatge de protecció pública en règim general, habitatge de protecció pública en règim concertat i habitatge de protecció pública en règim general destinat al lloguer). S'inclou la distribució d'acord a les diferents subzones proposades en les que hi ha habitatges de protecció pública: UZ2, UZ3, UZ4.1, UZ6.1, UZ6.2, UZ7.1, UZ7.2, UZ9.1 i UZ9.2.

finca	qualificació	m2 sòl	habitatges (*)							
			m2st HPC	n.hab HPC	m2/hab HPC	IEHPC	m2st HPP	n.hab HPP	m2/hab HPP	IEHPP
UZ1	12B1	1.151,63								
UZ2	12B2	2.115,14	903,38	12	75,28	0,4271	1.332,75	17	78,39	0,6301
UZ3	12B3	2.518,99	903,31	12	75,27	0,3586	1.237,58	17	72,79	0,4913
UZ4.1	12B4.1	1.759,40					3.725,71	52 (**)	71,64	2,1176
UZ4.2	12B4.2	1.089,49								
UZ5	12B5	799,27								
UZ6.1	12B6.1	1.371,65					3.610,46	47	76,81	2,6322
UZ6.2	12B6.2	802,90	2.069,80	28	73,92	2,5779				
UZ6.3	12B6.3	1.329,13								
UZ7.1	12B7.1	1.371,65					3.610,32	44	82,05	2,6321
UZ7.2	12B7.2	802,90	1.979,39	24	82,47	2,4653				
UZ7.3	12B7.3	1.329,13								
UZ8	12B8	852,15								
UZ9.1	12B9.1	1.384,19					3.610,24	44	82,05	2,6082
UZ9.2	12B9.2	802,00	2.069,80	24	86,24	2,5808				
UZ9.3	12B9.3	1.318,31								
totals		20.797,93	7.925,67	100	79,25		17.127,06	221	77,49	

(**) HPP en règim de lloguer per un període mínim de 25 anys

(*) HLL: habitatges de renda lliure; HPC: habitatges de protecció pública concertats; HPP: habitatges de protecció pública règim general

2.6 DOCUMENT COMPRENSIU

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

2.7 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

INTRODUCCIO

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

Aquest informe de sostenibilitat econòmica, que es refereix a la redacció del pla parcial, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors.

En aquest cas, la present modificació del pla parcial no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de l'hisenda pública atès que no es modifica el sostre total de l'àmbit ni la superfície de vials, equipament o espais lliures.

No es veu per tant alterada la sostenibilitat econòmica de l'àmbit en seu de la present modificació.

FONAMENT DE DRET

Llei 8/2007, 28 de maig, de sòl.

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

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

Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental

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

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

ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

- 1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*
- 2. Conclusions de l'informe de sostenibilitat.*

INFORME DE SOSTENIBILITAT

1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament del pla parcial aprovat, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial, terciari i comercial en la proporció d'usos que s'estableix. Aquesta distribució del sòl i els usos productius no s'altera en la present modificació

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, amb els diferents usos i la densitat d'habitatges prevista, perquè la proposta comporta una intensitat d'edificació que és alta, però que se situa dins dels paràmetres habituals dels espais de les ciutats mitjanes i grans, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat amb els projectes d'arquitectura corresponents.

El sòl és adequat perquè estan situat en una posició no central de la ciutat, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat.

2. Conclusions de l'informe de sostenibilitat

- A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.
- B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

Com s'ha comentat, respecte el planejament vigent no s'alteren en cap cas les previsions de superfícies de vials, equipaments i espais lliures i per tant no es generen noves despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

D'acord a tot allò exposat en la present modificació la modificació de la superfícies a urbanitzar de vials és de 0 m².

D'acord a tot allò exposat en la present modificació la modificació de la superfícies a urbanitzar d'espais lliures és de 0 m².

Per tant l'impacte total de la present actuació per l'hisenda pública és de 0 €/any

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que en seu de la present modificació no existeix 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.

Lleida , DESEMBRE 2009

Per ARQCOAS Arquitectura i Urbanisme SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Eugènia Rodríguez Segarra, arquitecta

Consultors urbanístics: Oriol Monfort, arquitecte

3 NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1 NORMATIVA VIGENT

Es copien a continuació únicament aquells articles de les Normes urbanístiques del Text Refós del Pla Parcial SUR 12 sobre els que el present document hi introdueix modificacions tal i com s'expliquen al següent apartat:

Article 10. Zones

Es defineixen 9 subzones de la Zona d'Edificació Oberta Sector SUR12 Clau 12B establerta pel PGL:

- Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1
- Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2
- Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3
- Subzona 4 del sector SUR12 Clau 12B-4
- Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5
- Subzona 6 del sector SUR12 Clau 12B-6
- Subzona 7 del sector SUR12 Clau 12B-7
- Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8
- Subzona 9 del sector SUR12 Clau 12B-9

Article 15. Determinacions per la Zona d'Edificació Oberta Clau 12Bb

1. Definició de la zona.

Compren el conjunt de zones establertes pel Pla Parcial SUR-12 en base a la modificació puntual del PGLI que determina les condicions de desenvolupament particulars d'aquest sector

2. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació i tipologia
 - Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc segons l'establert en el PGL en el art 81 i següents de les seves Normes Urbanístiques.
 - S'aplicarà a la Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1, Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2 i a la Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3 les condicions de la configuració unívoca segons l'establert a l'art 82.1.a) del PGL
 - S'aplicarà a la Subzona 4 del sector SUR12 Clau 12B-4, a la Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5, a la Subzona 6 del sector SUR12 Clau 12B-6, a la Subzona 7 del sector SUR12 Clau 12B-7, a la Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8, a la Subzona 9 del sector SUR12 Clau 12B-9 les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'art 82.1.b) del PGL
- Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per a cada subzona
- Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per a cada subzona
- Condicions de parcel·la

Es fixa la parcel·la mínima en 800 m2 amb un front mínim de 18 m.
- Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant perímetres reguladors i les alineacions obligatòries.

Edificació secundària- Fora dels perímetres reguladors es podran ubicar construccions auxiliars fins una ocupació del 5% de l'espai lliure d'edificació principal segons les condicions de l'art. 77 del Pla General.

Edificacions sota rasant- Es podrà ocupar el 100% de la parcel·la

- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Edificació principal- Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 del Pla General.

Edificació secundària- PB segons l'art 44 del Pla General.

3. Condicions d'us i localització de l'habitatge protegit

Segons l'art 196.b i el quadre general d'usos del Pla General de Lleida. El Pla Parcial Urbanístic estableix com a determinació per a les subzones uns índex d'edificabilitat addicional corresponent als usos comercials i a les edificabilitat que s'han de destinar com a mínim a l'habitatge protegit i concertat, amb el fi i efecte d'establir les proporcions de cada us a cada subzona, així com garantir la localització de l'habitatge protegit de manera que s'eviti la segregació de cada tipus d'habitatge per blocs.

Article 16. Determinació de les subzones

SUBZONA	IE _N (m ² sostretxm ² sol)	ID _N ^(Habitatgexm²sol)
Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1	1,0000	0,000000
Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2	2,4776	0,018438
Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3	2,1163	0,015085
Subzona 4 del sector SUR12 Clau 12B-4	2,0369	0,022465
Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5	2,5023	0,027525
Subzona 6 del sector SUR12 Clau 12B-6	2,5687	0,028541
Subzona 7 del sector SUR12 Clau 12B-7	2,5687	0,028541
Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8	2,3470	0,025817
Subzona 9 del sector SUR12 Clau 12B-9	2,5718	0,028535

- A més de l'índex d'edificabilitat neta s'estableix el següent quadre d'edificabilitats i densitats netes per a cada tipus d'us amb el fi i efecte d'establir les proporcions de cada ús a cada subzona, així com garantir la localització de l'habitatge protegit.
- Igualment s'estableix un quadre amb els terminis d'inici de l'edificació i la seva finalització, que serà de 24 mesos de l'inici.

unitat de zona	qualificació	Terminis d'edificació
		Inici d'obres mesos a partir de la recepció de l'obra d'urbanització
UZ1	12B1	no te habitatge
UZ2	12B2	12
UZ3	12B3	18
UZ4	12B4	24
UZ5	12B5	30
UZ6	12B6	36
UZ7	12B7	42
UZ8	12B8	48
UZ9	12B9	54

unitat de zona	qualificació	SUP	SOSTRE				HABITATGES				EDIFICABILITAT NETA					DENSITATS		
		total	comercial	hll	hpp	hc	TOTALS	LLIURE	HPP	CONCERTAT	IEN	IEc	IELI	IEhpp	IEhc	DLI	Dhpp	Dhc
UZ1	12B1	1.151,63	1.151,63	1.151,63	0,00	0,00	0	0	0	0	1,0000	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UZ2	12B2	2.115,14	5.240,37	1.730,40	1.274,04	1.332,66	39	15	14	10	2,4776	0,8181	0,6023	0,6301	0,4271	84,94	95,19	90,33
UZ3	12B3	2.518,99	5.331,00	1.880,93	1.309,23	1.237,47	38	15	13	10	2,1163	0,7467	0,5197	0,4913	0,3586	87,28	95,19	90,33
UZ4	12B4	2.848,89	5.802,80	0,00	2.077,82	2.190,08	64	24	23	17	2,0369	0,0000	0,7293	0,7685	0,5390	86,58	95,22	90,33
UZ5	12B5	799,27	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	22	22	0	0	2,5023	0,0000	2,5023	0,0000	0,0000	90,91	0,00	0,00
UZ6	12B6	3.503,68	9.000,00	0,00	3.319,77	3.331,65	100	39	35	26	2,5687	0,0000	0,9475	0,9509	0,6703	85,12	95,19	90,33
UZ7	12B7	3.503,68	9.000,00	0,00	3.410,10	3.331,65	100	40	35	25	2,5687	0,0000	0,9733	0,9509	0,6445	85,25	95,19	90,33
UZ8	12B8	852,15	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	22	22	0	0	2,3470	0,0000	2,3470	0,0000	0,0000	90,91	0,00	0,00
UZ9	12B9	3.504,50	9.012,95	0,00	3.332,72	3.331,65	100	39	35	26	2,5718	0,0000	0,9510	0,9507	0,6702	85,45	95,19	90,33
TOTALS		20.797,93	48.538,75	4.762,96	18.723,68	14.755,16	485	216	155	114								

Al plànol 5 del text refós del Pla parcial “Règim jurídic del sòl i qualificació urbanística” s'estableixen els paràmetres (superfície, sostre, IEN i densitat neta per a cada tipologia d'habitatge) gràficament per a cada una de les unitats de zona i qualificació (veure annex de documentació gràfica d'aquest document on s'adjunta el plànol 5 vigent i el plànol que es modifica)

3.2 NORMATIVA PROPOSADA

Finalment es recull a continuació el redactat que es proposa en aquesta modificació en relació als articles 10, 15 i 16 de les normes urbanístiques del Pla Parcial Magraners SUR 12 incloent les noves subzones proposades a partir de les anteriors UZ4, UZ6, UZ7 i UZ9.

Article 10. Zones

Es defineixen 16 subzones de la Zona d'Edificació Oberta Sector SUR12 Clau 12B establerta pel PGL:

- Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1
- Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2
- Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3
- Subzona 4.1 del sector SUR12 Clau 12B-4.1
- Subzona 4.2 del sector SUR12 Clau 12B-4.2
- Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5
- Subzona 6.1 del sector SUR12 Clau 12B-6.1
- Subzona 6.2 del sector SUR12 Clau 12B-6.2
- Subzona 6.3 del sector SUR12 Clau 12B-6.3
- Subzona 7.1 del sector SUR12 Clau 12B-7.1
- Subzona 7.2 del sector SUR12 Clau 12B-7.2
- Subzona 7.3 del sector SUR12 Clau 12B-7.3
- Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8
- Subzona 9.1 del sector SUR12 Clau 12B-9.1
- Subzona 9.2 del sector SUR12 Clau 12B-9.2
- Subzona 9.3 del sector SUR12 Clau 12B-9.3

Article 15. Determinacions per la Zona d'Edificació Oberta Clau 12Bb

1. Definició de la zona.

Compren el conjunt de zones establertes pel Pla Parcial SUR-12 en base a la modificació puntual del PGLI que determina les condicions de desenvolupament particulars d'aquest sector

2. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació i tipologia
- Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc segons allò establert en el PGL en el art 81 i següents de les seves Normes Urbanístiques.
- S'aplicarà a la Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1, Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2 i a la Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3 les condicions de la configuració unívoca segons l'establert a l'art 82.1.a) del PGL
- S'aplicarà a la resta de les subzones del pla parcial les condicions de la configuració flexible segons allò establert a l'art 82.1.b) del PGL.

Per tant s'aplicarà a les Subzones 4.1 i 4.2 del sector SUR12 Claus 12B-4.1 i 12B-4.2, a la Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5, a les Subzones 6.1, 6.2 i 6.3 del sector SUR12 Claus 12B-6.1, 12B-6.2 i 12B-6.3, a les Subzones 7.1, 7.2 i 7.3 del sector SUR12 Claus 12B-7.1, 12B-7.2 i 12B-7.3, a la Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8, a les Subzones 9.1, 9.2 i 9.3 del sector SUR12 Claus 12B-9.1, 12B-9.2 i 12B-9.3.

- Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per a cada subzona

- Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per a cada subzona

- Condicions de parcel·la

Es fixa la parcel·la mínima en 700 m2 amb un front mínim de 18 m.

- Ocupació de l'edificació

Edificació principal- l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant perímetres reguladors i les alineacions obligatòries.

Edificació secundària- Fora dels perímetres reguladors es podran ubicar construccions auxiliars fins una ocupació del 5% de l'espai lliure d'edificació principal segons les condicions de l'art. 77 del Pla General.

Edificacions sota rasant- Es podrà ocupar el 100% de la parcel·la

- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Edificació principal- Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 del Pla General.

Edificació secundària- PB segons l'art 44 del Pla General.

3. Condicions d'us i localització de l'habitatge protegit

Segons l'art 196.b i el quadre general d'usos del Pla General de Lleida. El Pla Parcial Urbanístic estableix com a determinació per a les subzones uns índex d'edificabilitat addicional corresponent als usos comercials i a les edificabilitat que s'han de destinar com a mínim a l'habitatge protegit i concertat, amb el fi i efecte d'establir les proporcions de cada us a cada subzona, així com garantir la localització de l'habitatge protegit de manera que s'eviti la segregació de cada tipus d'habitatge per blocs.

Article 16. Determinacions de les subzones

SUBZONA	IEN (m2 sostre/m2 sol)	IDN (Habitatge/m2 sol)
Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1	1,0000	0,000000
Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2	2,4775	0,020803
Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3	2,1163	0,017468
Subzona 4.1 del sector SUR12 Clau 12B-4.1	2,1176	0,029556
Subzona 4.2 del sector SUR12 Clau 12B-4.2	1,9065	0,022029
Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5	2,5023	0,027526
Subzona 6.1 del sector SUR12 Clau 12B-6.1	2,6322	0,034266
Subzona 6.2 del sector SUR12 Clau 12B-6.2	2,5779	0,034874
Subzona 6.3 del sector SUR12 Clau 12B-6.3	2,4977	0,029343
Subzona 7.1 del sector SUR12 Clau 12B-7.1	2,6321	0,032079
Subzona 7.2 del sector SUR12 Clau 12B-7.2	2,4653	0,029892
Subzona 7.3 del sector SUR12 Clau 12B-7.3	2,5657	0,030095
Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8	2,3470	0,025818
Subzona 9.1 del sector SUR12 Clau 12B-9.1	2,6082	0,031788
Subzona 9.2 del sector SUR12 Clau 12B-9.2	2,5808	0,029926
Subzona 9.3 del sector SUR12 Clau 12B-9.3	2,5280	0,029584

- A més de l'índex d'edificabilitat neta s'estableix el següent quadre d'edificabilitats i densitats netes per a cada tipus d'ús amb el fi i efecte d'establir les proporcions de cada ús a cada subzona, així com garantir la localització de l'habitatge protegit.
- Igualment s'estableix un quadre amb els terminis d'inici de l'edificació i la seva finalització. En relació als terminis per a la construcció dels habitatges de protecció, aquests no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

unitat de zona	qualificació	Terminis d'edificació
		Inici d'obres en mesos a partir que la parcel·la tingui la condició de solar
UZ1	12B1	no te habitatge
UZ2	12B2	12
UZ3	12B3	18
UZ4.1 / UZ4.2	12B4.1 / 12B4.2	24
UZ5	12B5	30
UZ6.1 / UZ6.2	12B6.1 / 12B6.2	24
UZ6.3	12B6.3	36
UZ7.1 / UZ7.2	12B7.1 / 12B7.2	24
UZ7.3	12B7.3	42
UZ8	12B8	48
UZ9.1 / UZ9.2	12B9.1 / 12B9.2	24
UZ9.3	12B9.3	54

En relació al plànol 5 del text refós del Pla parcial "Règim jurídic del sòl i qualificació urbanística" es modifiquen els paràmetres d'acord a la taula anterior. S'adjunten a continuació com a annex de documentació gràfica els canvis comentats.

finca	qualificació	m2 sòl	habitatges (*)												m2st comercial	IEC	m2st totals	IEN	n.hab totals
			m2st HLL	n.hab HLL	m2/hab HLL	IEHLL	m2st HPC	n.hab HPC	m2/hab HPC	IEHPC	m2st HPP	n.hab HPP	m2/hab HPP	IEHPP					
UZ1	12B1	1.151,63													1.151,63	1,0000	1.151,63	1,0000	
UZ2	12B2	2.115,14	1.273,95	15	84,93	0,6023	903,38	12	75,28	0,4271	1.332,75	17	78,39	0,6301	1.730,18	0,8180	5.240,26	2,4775	44,00
UZ3	12B3	2.518,99	1.309,37	15	87,29	0,5198	903,31	12	75,27	0,3586	1.237,58	17	72,79	0,4913	1.880,68	0,7466	5.330,94	2,1163	44,00
UZ4.1	12B4.1	1.759,40									3.725,71	52	71,64	2,1176			3.725,71	2,1176	52,00
UZ4.2	12B4.2	1.089,49	2.077,11	24	86,54	1,9065											2.077,11	1,9065	24,00
UZ5	12B5	799,27	2.000,01	22	90,90	2,5023											2.000,01	2,5023	22,00
UZ6.1	12B6.1	1.371,65									3.610,46	47	76,81	2,6322			3.610,46	2,6322	47,00
UZ6.2	12B6.2	802,90					2.069,80	28	73,92	2,5779							2.069,80	2,5779	28,00
UZ6.3	12B6.3	1.329,13	3.319,77	39	85,12	2,4977											3.319,77	2,4977	39,00
UZ7.1	12B7.1	1.371,65									3.610,32	44	82,05	2,6321			3.610,32	2,6321	44,00
UZ7.2	12B7.2	802,90					1.979,39	24	82,47	2,4653							1.979,39	2,4653	24,00
UZ7.3	12B7.3	1.329,13	3.410,15	40	85,25	2,5657											3.410,15	2,5657	40,00
UZ8	12B8	852,15	2.000,00	22	90,90	2,3470											2.000,00	2,3470	22,00
UZ9.1	12B9.1	1.384,19									3.610,24	44	82,05	2,6082			3.610,24	2,6082	44,00
UZ9.2	12B9.2	802,00					2.069,80	24	86,24	2,5808							2.069,80	2,5808	24,00
UZ9.3	12B9.3	1.318,31	3.332,69	39	85,45	2,5280											3.332,69	2,5280	39,00
totals		20.797,93	18.723,05	216	86,68		7.925,67	100	79,25		17.127,06	221	77,49		4.762,49		48.538,27		537,00

(*) HLL: habitatges de renda lliure; HPC: habitatges de règim concertat; HPP: habitatges de protecció pública règim general

4 ANNEX DOCUMENTACIÓ GRÀFICA