

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

LA PAERIA



PPU.DOC

Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

memòria social

**Pla Parcial Urbanístic
SUR-4**

SECÀ DE SANT PERE

LLEIDA

Document per a l'Aprovació Definitiva
Montserrat Giné Macià Juny 2007



Ajuntament de Lleida
Secretaria General



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ

- Instruments Legals
- Llei d'Urbanisme
- Habitatge de protecció pública
- Habitatge assequible
- Justificació de la distribució d'habitatge social en l'espai

OBJECTIUS SOCIALS DEL PLA PARCIAL

COMPLIMENT DELS OBJECTIUS SOCIALS DEL PLA PARCIAL

- Mesures per a la dinamització social
- Actuacions previstes en el Pla Parcial
- Quantificació de la reserva d'habitatges de protecció pública.
- Justificació de la seva distribució segons la cohesió social
- Quadre: Distribució habitatges per parcel·les i zones s/augment densitat.
- Terminis per a l'inici i l'acabament de l'habitatge públic



INTRODUCCIÓ

La Constitució reconeix el dret a un habitatge digne i adequat. els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret.

Catalunya adquireix l'any 1982 la competència exclusiva en matèria d'habitatge i vetllarà i gestionarà la promoció d'habitatge públic.

La promoció pública d'habitatges, sense ànim de lucre, es portada a terme per la Generalitat de Catalunya, els ens locals i altres entitats públiques competents a fi de:

- Garantir l'accés a l'habitatge a aquelles persones que tinguin dificultats per accedir-hi.
- Diversificar l'oferta.
- Trencar situacions especulatives, moderant preus mitjançant la intervenció pública.
- Qualificar prou sòl urbanitzable per tal d'abastar la demanda.
- Afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial.

Instruments Legals

No ha estat fins l'any 2004 i el 2005 que les circumstàncies polítiques han afavorit l'aprovació d'instruments legals que assegurin la producció d'habitatge assequible. Son el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LUC)**, que refon la Llei 10/2004, de 24 de desembre, que modifica la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i aquesta mateixa Llei 2/2002, i l'aprovació del Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del **Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007**.

Llei d'urbanisme

La Llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005) regula la planificació i la gestió urbanística.

La memòria social és un document nou definit en l'article 59 de la redacció determinada en la LUC, el qual ha de contenir la definició dels objectius de produir habitatge de protecció pública i habitatge assequible, així com la justificació de la distribució de l'habitatge en l'espai per afavorir la cohesió social i la seva integració.



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

En la Disposició Transitòria Cinquena, segon apartat, de la mateixa Llei, s'estableix que els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.

Habitatge de protecció pública

D'una banda -segons l'art.57 en la redacció determinada per la LUC- el POUM ha de preveure obligatòriament reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, que han de **significar el 20% del sostre** que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, amb la possibilitat de ser reduït aquest percentatge en funció de la densitat del sector i de la tipologia adoptada. En aquest percentatge s'hi inclouen tant els habitatges de promoció pública com els de promoció privada de manera que computen conjuntament a aquests efectes.

D'altra banda -segons l'art.156 de la LUC- els ajuntaments que disposin de planejament urbanístic general han de constituir llur patrimoni municipal de sòl i habitatge quan tinguin delimitats àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament.

El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'han de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'article 153.4.b, per fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, mitjançant un règim de **protecció pública**.

Habitatge assequible

La Llei 10/2004 va introduir una disposició addicional vuitena, incorporada en l'article 57 del text refós de la Llei d'Urbanisme, que preveu una nova reserva del 10% del sostre destinat a ús residencial de nova implantació tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, acumulada a la reserva "ordinària" del 20% que estableix l'article 57.3. El requisit és que "la legislació" en matèria d'habitatge estableix noves mesures d'estímul de l'**habitatge assequible**, i que es tracti d'un municipi de més de deu mil habitants o capital de comarca.



Justificació de la distribució d'habitatge social en l'espai

Es tracta d'evitar la concentració d'aquestes reserves, ja que al contrari afavoriria la segregació territorial dels ciutadans pel seu nivell de renda i dificultaria la cohesió social. Art.57.4 en la redacció determinada per la LUC.

Aquesta localització concreta es fa mitjançant la qualificació dels terrenys per aquesta finalitat i correspon al planejament derivat si s'opera en l'àmbit del planejament parcial, sense que sigui imprescindible lligar la qualificació a un règim específic de protecció pública. Art.57.5 en la redacció determinada per la LUC.

El que sempre ha de preveure el planejament derivat són els terminis obligatoris per a l'inici i acabament de la construcció d'aquests habitatges.

OBJECTIUS SOCIALS DE LA MODIFICACIÓ

Les línies estratègiques en que es fonamenten les actuacions del Pla Parcial en termes de política social responen als objectius següents:

Dinamització social

- Definició de un model social que eviti la segregació, marginalització de certs segments de població per raó de la seva capacitat adquisitiva.
- Incrementar els estàndards de qualitat de vida del barri.
- Fixar població jove en el barri amb atractius que impliquin una major adaptació a la seva realitat i necessitats.

COMPLIMENT DELS OBJECTIUS SOCIALS DE LA MODIFICACIÓ

Mesures per a la dinamització social del sector

De forma genèrica el Pla Parcial, aprovat inicialment, ha optat, per la definició d'un model de creixement urbà amb un desenvolupament urbanístic sostenible que permeti lligar les necessitats de creixement amb la preservació del medi a fi de garantir la qualitat de vida. Art. 3 de la MLUC.

Les estratègies seguides són:

- Ordenació i disposició de les noves illes de caràcter residencial d'acord amb el teixit urbà ja consolidat històricament en el barri, respectant les visuals i alçades existents mitjançant una transició adient amb la nova ordenació. El Pla Parcial complementa la dotació d'equipaments ja prevista en el Pla General i respecta el sistema d'espais lliures previst en el Pla.



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

- Creació de nous solars que puguin absorbir la demanda d'habitatges.
- Diversificar tipologies edificatòries per assegurar una varietat poblacional, modificant les densitats per a que el mòdul de superfície per habitatge sigui capaç d'admetre habitatge de menors dimensions, més usuals en l'actualitat, i aptes per a l'habitatge protegit.
- Proveir habitatge protegit per a garantir l'accés a un habitatge digne i adequat a aquelles persones que tenen dificultats.

Actuacions previstes en el Pla Parcial - Modificacions que es proposen

Dins la classificació de sòl per a ús residencial:

- El Pla Parcial assenyala una reserva el 20% dels nous habitatges per a règim de protecció pública i el 10% per a habitatge concertat.
- El Pla Parcial en base a una modificació tramitada simultàniament incrementa la densitat d'habitatges de 55 hab/Ha a 75 hab/Ha, sense incrementar el sostre edificable, i destinant l'increment absolut de 187 habitatges a protecció oficial, dels quals 168 habitatges es preveuen de superfície útil inferior al mòdul de 70 m².

El Pla Parcial, tal com determina l'art.94.3 del Decret Legislatiu 1/2005 efectua les reserves complementàries de terrenys per a sistema d'equipaments, atès el superàvit existent de sistema d'espais lliures.

Quantificació de la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública. Justificació de la seva distribució segons la cohesió social."

El Pla Parcial opta per localitzar l'habitatge de protecció pública en una situació central respecte el total àmbit del sector de planejament per afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial.

El Pla Parcial concreta el sòl per aquestes reserves i el qualifica.

Les reserves d'habitatge adscrits a règim de protecció especial corresponen a:

- Total habitatges del sector segons paràmetres del PGM sense modificar:

Superfície sector	103.620,29 m2. sòl
Index d'edificabilitat bruta	0,85 m2.sost/m2.sòl
Sostre edificable	88.077,25 m2.sost.
Densitat habitatges	55 habit./Ha
Nombre màxim d'habitatges	570habit.



Les reserves mínimes d'habitatge adscrit a règim de protecció especial corresponen a:

20% d'habitatge de protecció pública	17.615,45 m2 sostre	114 habitat.
10% d'habitatge assequible	<u>8.807,72 m2 sostre</u>	<u>57 habitat.</u>
TOTAL	26.423,17 m2 sostre	171 habitat.

- La modificació que incrementa la densitat sense incrementar el sostre en base a l'article 94.3 de la LUC, destina tot l'increment del nombre d'habitatges a protecció pública.

Total habitatges del sector segons proposta en base als paràmetres de la modificació del PGM:

Superfície sector	103.620,29 m2. sòl
Index d'edificabilitat bruta	0,85 m2.sost/m2.sòl
Sostre edificable	88.077,25 m2.sost.
Densitat habitatges	73,10 habit./Ha
Nombre màxim d'habitatges	757 habit.

L'increment absolut d'habitatges es de 187 habitatges, que s'adscriuen al règim de protecció pública. D'aquest nombre d'habitatges 168 es preveuen de superfície inferior al mòdul de 70 m2. Es per això que d'acord amb l'establert en l'article 94.3 del Decret Legislatiu 1/2005 únicament s'efectuen reserves complementàries per la resta dels 19 habitatges incrementats a raó de 10m2 per habitatge, el que suposa una reserva complementària de 190 m2 de sòl, que es destinen al sistema d'equipaments atès el superàvit existent de sistema d'espais lliures.

En base a la proposta final del Pla Parcial resulten les següents reserves d'habitatge adscrita a règim de protecció especial:

Habitatge de protecció pública	18.965,60 m2 sostre	247 habitat.	21,53%
Habitatge assequible	<u>9.281,46 m2 sostre</u>	<u>115 habitat.</u>	<u>10,54%</u>
TOTAL	28.247,06 m2 sostre	362 habitat.	32,07%

S'adjunta quadre de distribució d'habitatges per parcel·les i zones segons augment de densitat.

L'habitatge assequible es situa en les parcel·les 9 i 12 de la Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2 (93 habitatges) i en la Zona Urbana Residencial, clau 3A (22 habitatges).

L'habitatge de protecció pública es situa en les parcel·les 10, 11, 13 i 14 de la Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2 (247 habitatges)



DISTRIBUCIÓ HABITATGES per parcel·les i zones S/ AUGMENT DENSITAT

Subzona d'ordenació específica, Clau 12A.1

	superfície (m2 sòl)	sostre PB (m2 sostre)	sostre PP (m2 sostre)	sost.PBviv (m2 sostre)	total sostre (m2 sostre)	habitatges (habit.)	règim protecció
parcel·la 1	1.368,00	1.368,00	3.125,00	625,00	4.493,00	36	renda lliure
parcel·la 2	1.482,00	1.482,00	3.125,00	625,00	4.607,00	36	renda lliure
parcel·la 3	1.482,00	1.482,00	3.125,00	625,00	4.607,00	36	renda lliure
parcel·la 4	1.368,00	1.368,00	3.125,00	625,00	4.493,00	36	renda lliure
parcel·la 5	1.368,00	1.368,00	3.125,00	625,00	4.493,00	36	renda lliure
parcel·la 6	1.482,00	1.482,00	3.125,00	625,00	4.607,00	36	renda lliure
parcel·la 7	1.482,00	1.482,00	3.125,00	625,00	4.607,00	36	renda lliure
parcel·la 8	1.368,00	1.368,00	3.125,00	625,00	4.493,00	36	renda lliure
	11.400,00	11.400,00	25.000,00		36.400,00	288	

Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2

	superfície (m2 sòl)	sostre PB (m2 sostre)	sostre PP (m2 sostre)	sost.PBviv (m2 sostre)	total sostre (m2 sostre)	habitatges (habit.)	règim protecció
parcel·la 9	2.323,12	1.273,43	3.372,81	1.124,27	4.646,24	46	assequible
parcel·la 10	2.630,34	1.273,43	3.987,25	996,81	5.260,68	53	protecció pública
parcel·la 11	3.470,43	1.591,83	5.349,03	1.069,81	6.940,86	69	protecció pública
parcel·la 12	2.371,78	1.274,10	3.469,46	1.156,49	4.743,56	47	assequible
parcel·la 13	2.688,59	1.274,10	4.103,08	1.025,77	5.377,18	54	protecció pública
parcel·la 14	3.559,42	1.592,60	5.526,24	1.105,25	7.118,84	71	protecció pública
	17.043,68	8.279,49	25.807,87		34.087,36	340	

Subzona d'ordenació flexible, Clau 12A.3

	superfície (m2 sòl)	sostre PB (m2 sostre)	sostre PP (m2 sostre)	sost.PBviv (m2 sostre)	total sostre (m2 sostre)	habitatges (habit.)	règim protecció
parcel·la 15	1.198,45	603,07	1.673,99	558,00	2.277,06	18	renda lliure
parcel·la 16	1.024,99	484,61	1.462,87	487,62	1.947,48	16	renda lliure
parcel·la 17	1.212,17	612,15	1.690,97	563,66	2.303,12	18	renda lliure
parcel·la 18	1.197,52	602,38	1.672,91	557,64	2.275,29	18	renda lliure
parcel·la 19	1.022,71	483,03	1.460,12	486,71	1.943,15	16	renda lliure
parcel·la 20	1.279,94	658,10	1.773,79	591,26	2.431,89	19	renda lliure
	6.935,78	3.443,34	9.734,64		13.177,98	105	renda lliure

Zona Urbana Residencial, clau 3A

	superfície (m2 sòl)	sostre PB (m2 sostre)	sostre PP (m2 sostre)	total sostre (m2 sostre)	habitatges (habit.)	règim protecció
parcel·la 21	988,20	988,20	2.439,19	3.427,39	22	assequible
	988,20	988,20	2.439,19	3.427,39	22	

Zona d'edificació aïllada, clau 5

	superfície (m2 sòl)	sostre PB (m2 sostre)	sostre PP (m2 sostre)	total sostre (m2 sostre)	habitatges (habit.)	règim protecció
parcel·la 22	2.611,50	492,25	492,25	984,50	2	renda lliure
	2.611,50	492,25	492,25	984,50	2	

Total Sector SUR.4

757 habitatges



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

Terminis per a l'inici i l'acabament de l'habitatge públic

El planejament derivat determina el règim específic de protecció i el termini obligatori d'inici i acabament de la construcció dels mateixos.

Les obres d'edificació dels habitatges de protecció pública caldrà iniciar-les abans de 24 mesos des de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament i hauran d'haver finalitzat amb un termini de 36 mesos des de l'atorgament de la llicència

Les obres d'edificació de la resta dels habitatges caldrà iniciar-les abans de 3 anys des de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament i hauran d'haver finalitzat amb un termini de 36 mesos des de l'atorgament de la llicència .

Lleida, juny de 2007