
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SECTOR SUR 6 "AUBARÉS"
PEL CANVI DE QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA PER A CONVERTIR EN
EQUIPAMENT LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER MANUEL
CARRASCO I FORMIGUERA, NÚM. 18. DE LLEIDA, I MODIFICACIÓ DE
L'ARTICLE 17 "SISTEMES D'EQUIPAMENTS"**

**PROPIETARI:
PROMOTORES AUBARES 2005, S.L.**

**JOAQUIN MORA MASCARÓ, Arquitecte
Març de 2010**

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació puntual del Pla Parcial d'ordenació urbana de Lleida té per objecte modificar la qualificació urbanística de l'àmbit, qualificat com sòl d'aprofitament privat (zona 12AFR), per a passar-ho a Equipament Comunitari de Titularitat Privada, tenen el contingut següent:

1. MEMÒRIA

- 1.1 Finalitat i objecte de la modificació.
- 1.2 Delimitació de l'àmbit de proposta.
- 1.3 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.4 Estructura de la propietat.
- 1.5 Antecedents i marc legal aplicable.
- 1.6 Normativa urbanística d'aplicació.
- 1.7 Planejament urbanístic vigent.
- 1.8 Descripció de la proposta.
- 1.9 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 1.10 Planejament proposat.
- 1.11 Programa de participació ciutadana.
- 1.12 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 1.13 Justificació de la mobilitat generada.
- 1.14 Informe de sostenibilitat econòmica.

2. NORMATIVA

3. GESTIÓ

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. PLÀNOLS

- I.1. Situació
- I.2. Ortofotomapa
- I.3. Zonificació vigent
- I.4. Planejament vigent.

- O.1. Zonificació proposada
- O.2. Planejament proposat

1. MEMÒRIA

1. MEMÒRIA

1.1 Finalitat i objecte de la modificació

La modificació puntual del Pla Parcial SUR 6 “Aubarés” té per objecte modificar la qualificació urbanística de l'àmbit, qualificat com sòl d'aprofitament privat (zona 12AFR), per a passar-ho a Equipament Comunitari de Titularitat Privada, d'acord amb la modificació puntual del Pla General que, sobre el mateix àmbit, es tramita simultàniament.

1.2 Delimitació de l'àmbit de proposta

L'àmbit objecte de la present modificació puntual del Pla Parcial Sur 6, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació i té una superfície de 420,46 m².

Correspon a la parcel·la ocupada per un edifici, ja construït, situat al carrer Manuel Carrasco i Formiguera de Lleida, i que originalment es pretenia destinar a apartahotel.

1.3 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla Parcial Sur 6 “Aubarés” pel canvi de qualificació de l'àmbit, es una operació d'iniciativa privada, sent el seu promotor PROMOTORES AUBARÉS 2005, S.L. amb domicili al carrer Príncep de Viana, núm. 44 pis 1r-, 3a de Lleida.

El redactor d'aquest document es l'arquitecte JOAQUIN MORA MASCARÓ, col·legiat núm. 4294-3 al Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya.

1.4 Estructura de la propietat

La totalitat de l'àmbit es propietat de la companyia PROMOTORES AUBARÉS 2005, S.L.

1.5 Antecedents i marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, pel 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.

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 segons Resolució del Conseller 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 del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

En data 5/02/2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal i en data 11/02/2004 va donar conformitat al text refós, publicant-se al DOGC núm. 4100 de data 26/03/2004.

En data 24/01/2001 per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques es va aprovar definitivament el Pla Parcial Sector Sur 6 "Aubarés", publicant-se al DOGC núm. 3426 de data 09/07/2001.

En data 23/01/2002, el Ple de l'Ajuntament va aprovar el Projecte de compensació del Pla parcial SUR 6 Aubarés i es va publicar al BOP núm. 63 de data 22/05/2003.

En data 10/08/2002, es va aprovar definitivament el Projecte d'urbantzació del sector SUR 6, pla Parcial Aubares 1, publicant-se al BOP núm. 96 de data 10/08/2002.

En data 18/12/2007, per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà la modificació puntual del Pla General de Lleida per l'augment de densitat en l'àmbit del SUR 6 per destinar-lo a HPO, i es va publicar l'acord en el DOGC núm. 5055 de data 24/01/2008.

Simultàniament s'està tramitant la modificació puntual del Pla General Sector Sur 6 "Aubarés" per a modificar la qualificació urbanística de l'àmbit, qualificat com sòl d'aprofitament privat (zona 12AFR), per a passar-ho a Equipament Comunitari de Titularitat Privada.

1.6 Normativa urbanística d'aplicació

Articles 195 del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.
Articulat del Pla parcial Sector SUR 6 "Aubarés".

1.7 Planejament urbanístic vigent

El Pla General de Lleida, qualifica l'àmbit del SUR 6 com zona 12 AFR

Aquest sector, es regula mitjançant el Pla Parcial "Aubarés" del SUR 6. La seva ordenació està subjecta al que especifica el seu article 20, Paràmetres d'edificació oberta o edificació en bloc.

Art. 20 .- PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ OBERTA O EDIFICACIÓ EN BLOC.

a/. Índex d'edificabilitat net ó sostre màxim per illa i edifici, que figuren en el quadre resum d'edificació privada número 1 de la memòria i plànol d'ordenació.

b/. Parcel·la mínima de 600 m2 i façana mínima 15 m.

c/. Ocupació màxima de l'edificació en la parcel·la segons la configuració, definició de plànols d'ordenació i normativa del Pla parcial.

d/. Densitat màxima d'habitatges per illa. Es precisa el nombre d'habitatges màxim segons el plànol d'ordenació i quadre número 1 de la memòria.

e/. Nombre màxim de plantes pisos en cada edifici, i alçades permeses, segons plànol d'ordenació i normativa d'edificació. Les alçaries màximes en general seran les de l'Article 44 del PGM i amb les definicions establertes en la present Normativa per cada configuració i ús.

Els equipaments es regulen per l'article 17 del Pla Parcial:

Art. 17 .- Sistema d'Equipaments Clau (EC-EE).

El sistema d'equipaments compren els terrenys i immobles destinats als serveis públics als ciutadans. I es regulen bàsicament segons l'art. 135 a 138 PGM.

El Pla Parcial dona us prioritari dins la família d'usos del PGM educatiu, sociocultural i esportiu clau (EE)

L'edificació dels equipaments i dotacions es regularà pel tipus d'edificació aïllada, tenint en compte les següents condicions:

- a) Intensitat màxima d'edificació 0.6 mst/m2s.*
- b) ocupació màxima de ocupació 40% del sòl.*
- c) alçaria màxima 10m. Damunt la cota natural del terreny mesurada en tots els punts del solar.*

D'acord amb aquests paràmetres es va construir, a la parcel·la objecte d'aquesta modificació, un edifici compost de planta soterrani, baixa i 5 plantes destinades a apartahotel.

QUADRE RESUM VIGENT D'EDIFICACIÓ PRIVADA PLA PARCIAL AUBARES 1 SUR 6

ILLA PLA	CODI	NÚM. PARCEL·LA	ALTRES USOS			HABITATGE			SUP. CONSTRUÏDA MÀX.	SUP. TOTAL ILLA m²	N. HABITATGES LLIUERS MÀXIM	N. HABITATGES HPO	TOTAL HAB.	ILLA IEN m²st/m²sl
			núm. plantes	sup. planta	total sup.	núm. plantes	sup. planta	total sup.	TOTAL EDIFICABLE M²					
01	FD-01	1	PB+3P		1.453,00				1.453,00		0	0	0	
	FR-01-02	2				6,00	958,00	5.748,00	5.748,00		45	19	64	
	FR-01-03	3	1	920,00	920,00	6,00	720,50	4.323,00	5.243,00		34	14	48	
	FR-01-04	4	1	457,00	457,00	6,00	362,50	2.175,00	2.632,00		18	6	24	
Subtotal 01					2.830,00			12.246,00	15.076,00	7.407,00	97	39	136	2,035
02	FR-02-01	5				6,00	840,00	5.040,00	5.040,00		39	17	56	
	FR-02-02	6	1	1.228,00	1.228,00	6,00	957,83	5.747,00	6.975,00		46	18	64	
	FR-02-01	7				6,00	240,00	1.440,00	1.440,00		12	4	16	
	FR-02-02	8	1	305,00	305,00	6,00	239,17	1.435,00	1.740,00		11	5	16	
	FR-02-03	9				6,00	251,00	1.506,00	1.506,00		11	6	17	
	FR-02-04	10	1	772,00	772,00	6,00	605,17	3.631,00	4.403,00		30	10	40	
	FR-02-03	11				6,00	246,67	1.480,00	1.480,00		11	5	16	
	FR-02-03	12				6,00	246,67	1.480,00	1.480,00		16	0	16	
	FR-02-04	13	1	617,00	617,00	6,00	483,83	2.903,00	3.520,00		18	14	32	
	FR-02-03	14				6,00	488,67	2.932,00	2.932,00		22	11	33	
Subtotal 02					2.922,00			27.593,98	30.515,98	15.394,00	216	90	306	1,982
03	FD-03	15	PB+4P		5.169,00				5.169,00	2.498,00	0	0	0	2,069
04	UR-04-01	16	1	1.325,00	1.325,00	6,00	493,00	2.958,00	4.283,00		23	10	33	
	UR-04-02	17	1	1.325,00	1.325,00	6,00	493,00	2.958,00	4.283,00		0	33	33	
Subtotal 04					2.650,00			5.916,00	8.566,00	2.650,00	23	43	66	3,232
05	FR-05-01	18a	1	1.896,00	1.896,00	6,00	493,00	2.958,00	4.854,00		46	20	66	
	FR-05-02	18b				6,00	493,00	2.958,00	2.958,00					
	FR-05-03	19a	1	1.890,00	1.890,00	6,00	493,00	2.958,00	4.848,00		46	20	66	
	FR-05-04	19b				6,00	493,00	2.958,00	2.958,00					
					3.786,00			11.832,00	15.618,00	8.151,00	92	40	132	1,916
	FR-05-05	20	1	1.678,00	1.678,00	6,00	493,00	2.958,00	4.636,00		22	11	33	
	FR-05-06	21				6,00	493,00	2.958,00	2.958,00		23	10	33	
	FR-05-07	22a	1	1.709,00	1.709,00	6,00	493,00	2.958,00	4.667,00		45	21	66	
	FR-05-08	22b				6,00	493,00	2.958,00	2.958,00					
					3.387,00			11.832,00	15.219,00	7.008,00	90	42	132	2,172
Subtotal 05					7.173,00			23.664,00	30.837,00	15.159,00	182	82	264	2,034
06	UR-06-01	23	1	2.029,00	2.029,00	4,00	790,00	3.160,00	5.189,00		24	11	35	
	AU-06-02	24				2,00	150,00	300,00	300,00		1	2	3	
Subtotal 06					2.029,00			3.460,00	5.489,00	2.765,00	25	13	38	1,985
07	FR-07-01	25a				7,00	830,00	5.810,00	5.810,00					
	FR-07-02	25b				7,00	830,00	5.810,00	5.810,00					
	FR-07-03	25c				5,00	611,00	3.055,00	3.055,00		173	71	244	
	FR-07-04	25d				5,00	852,00	4.260,00	4.260,00					
	FR-07-05	25e				5,00	611,00	3.055,00	3.055,00					
Subtotal 07								21.990,00	21.990,00	10.212,00	173	71	244	2,153
08		26				7,00	1.061,86	7.433,00	7.433,00		58	25	83	
	FR-08-01	27				6,00	277,28	1.663,70	1.663,70		12	6	18	
		28				6,00	440,88	2.645,30	2.645,30		0	29	29	
	FR-08-02	29				6,00	1.113,00	6.678,00	6.678,00		0	74	74	
Subtotal 08								18.420,00	18.420,00	7.948,00	70	134	204	2,318
Total Pla					22.773,00			113.289,97	136.062,97	64.033,00	786	472	1258	2,125

1.8 Descripció de la proposta.

La present modificació puntual del Pla Parcial Sur 6 "Aubarés", consisteix en el canvi de qualificació de la parcel·la situada al carrer Manuel Carrasco i Formiguera, núm. 18 de Lleida de l'esmentat Sur 6, que passarà de ser sòl d'aprofitament privat (zona 12AFR) a Equipament Comunitari de Titularitat Privada.

Aquesta parcel·la té una superfície de 420,46 m² i sobre aquesta s'ha construït l'edifici abans esmentat, amb les següents superfícies i densitats:

Pl. Baixa:.....261,66 m²
Pl. Pis: 261,666 x 5 pl. =..... 1.308,34 m²
=====

Total sostre Edificable..... 1.570,00 m²

Núm. d'Habitatges: 0

Així mateix es modifica l'art. 17 del Pla Parcial per ampliar els usos previstos a la zona d'equipament EC-EE, preveient l'ús d'Allotjaments Col·lectius.

La edificabilitat i l'ordenació de l'àmbit no es modifica respecte al previst actualment per la zona 12AFR.

Aparcament:

D'acord amb l'estudi de mobilitat que s'adjunta no es necessari cap augment de les places d'aparcament que conta l'edifici.

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL SUR 6

CONCEPTE	P.P. VIGENT	P.P. MODIFICAT
Sup. Pla Parcial Sols de domini públic i expropiacions Superfície ARUZA	169.187,00 m2 9.112,00 m2 160.075,00 m2	169.187,00 m2 9.112,00 m2 160.075,00 m2
Densitat d'habitatges 55 h/Ha	930 habitatges	930 habitatges
SISTEMES: Sistema d'Espais i zones lliures i verds % sistemes d'Espais Zones verdes lineals (VL) % zones verdes lineals Sistema viari i aparcament 930 aparcaments % Sistema viari i aparcament Sistema d'equipament % sistema d'equipament Sistema general Parc Urbà % Sistema general Parc Urbà Total de sòl destinat a sistemes % de sòl destinat a sistemes	16.764,00 m2 10.472 % 3.438,00 m2 2.150 % 35.090,00 m2 952 aparcaments 21.921 % 15.703,00 m2 9.809 % 25.047,00 m2 15.647 % 96.042 m2 59.999 %	16.764,00 m2 10.472 % 3.438,00 m2 2.150 % 35.090,00 m2 952 aparcaments 21.921 % 16.123,00 m2 9.809 % 25.047,00 m2 15.647 % 96.042 m2 59.999 %
ZONES: Subzona edificació aïllada unifamiliar en parcel·la Subzona edificació oberta o en bloc Total sòl susceptible d'aprofitament privat % sòl susceptible d'aprofitament privat	637,00 m2 63.396,00 m2 64.033,00 m2 40.001 %	637,00 m2 62.976,00 m2 63.613,00 m2 39.74 %
SOSTRE EDIFICABLE: Subzona edificació unifamiliar Subzona edificació oberta o en bloc Total sostre edificable	300 m2 135.763 m2 136.063 m2	300 m2 134.193 m2 134.493 m2
INDEX EDIFICABILITAT NETA, ARUZA INDEX EDIFICABILITAT BRUTA ARUZA	2.124 m2st/m2s 0.85 m2st/m2s	2.10 m2st/m2s 0.85 m2st/m2s

1.9 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència

L'article 94.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

A la parcel·la que correspon a l'àmbit d'aquesta modificació hi ha construït un edifici que inicialment estava previst destinar-lo a Aparthotel. Ara, per la manca d'Allotjaments i Habitatges de lloguer a preus assequibles que sofreix la nostra ciutat, es pretén destinar-lo a Allotjaments Protegits per a Col·lectius Especialment Vulnerables, modificació que l'estructura de l'aparthotel construït es perfectament compatible.

Per això es precís que el terreny corresponent a l'edifici tingui la qualificació específica d'Equipament. La modificació que es proposa està destinada a canviar l'ús de l'àmbit que passaria de sòl per aprofitament privat a Equipament Comunitari de Titularitat Privada.

A la memòria social adjunta, es justifica la necessitat i conveniència d'aquest tipus d'Allotjaments Protegits, havent-se ficat d'acord, per això, el departament de Medi Ambient i Habitatge, l'Ajuntament de Lleida i l'entitat Promotores Aubarés 2005, S.L., propietaria de l'edifici mitjançant la signatura d'un conveni per la qualificació i gestió dels esmentats allotjaments.

El canvi que es proposa no modifica l'ordenació del conjunt del sector i incrementa els terrenys destinats a equipament, pel qual es pot concloure que s'ajusta als requeriments legals i es totalment respectuós amb les necessitats públiques i privades.

1.10 Planejament proposat.

La modificació proposada es concreta en la modificació dels plànols de zonificació i ordenació del Pla Parcial Aubarés num. 1, Sur 6 de Lleida.

Així mateix es modifica l'article num. 17 de la Normativa de l'esmentat Pla Parcial i el quadre resum d'edificació privada Pla Parcial Aubarés1 Sur 6.

1.11 Programa de participació ciutadana.

La Modificació puntual del Pla Parcial pel canvi de qualificació d'una parcel·la del sector Sur 6 que passaria de ser de sòl d'aprofitament privat (zona 12AFR) a Equipament Comunitari de Titularitat Privada, a la seva tramitació s'assegura la participació ciutadana mitjançant la informació pública que la legislació vigent preveu per aquest tipus de modificació puntual.

Durant el procés de tramitació d'aquesta modificació i de les eines de gestió que se'n derivin, s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades a la propietat i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

El caràcter puntual i localitzat de la modificació i el seu abast, justifiquen la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació.

1.12 Justificació del desenvolupament sostenible

Pel que fa referència a la documentació la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental dels plans i programes, determina a l'article 8.1 que les modificacions dels plans parcials urbanístics, que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat objecte d'avaluació ambiental (com és el cas), si per les característiques i poca entitat, es constata, sense necessarietat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius sobre el medi ambient, no estan subjectes a avaluació ambiental.

Per les característiques de la modificació, per la seva petita dimensió i pel lloc on s'ubica la proposta, se'n desprèn que la proposta no suposarà cap efecte significatiu sobre el medi ambient.

La modificació que es proposa, estaria dintre de l'apartat 8.1 e), però com l'ús al que es destina no suposa en cap cas un augment de densitat d'us, respecte a la ordenació actual, no comporta diferències en els efectes previstos al medi ambient, ni suposa cap impacte paisatgístic ni ambiental. Per altra part, la modificació no altera paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

Així, de l'exposat es desprèn que no és necessari sotmetre aquesta modificació puntual a avaluació ambiental.

1.13 Justificació de la mobilitat generada

Per garantir les mesures necessàries per a una mobilitat sostenible en l'àmbit, el document incorpora un estudi de mobilitat de l'àmbit, realitzat per DG ENGINYERIA.

1.14 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 12.U del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que es refereix a la redacció del POUM, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la modificació del Pla Parcial comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de l'hisenda pública, però, no de les despeses, ja que l'àmbit afecta exclusivament a sòl d'aprofitament privat.

1.14.1 Fonament de dret

1.14.1.1 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.

1.14.1.2 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."

Dos. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 61 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que queda redactada tal com segueix :

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir 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."

Tres. Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix :

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de ostensibilitat 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."

Quatre. S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :

"6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix."

1.14.2 Aspectes legals als que dona resposta l'informe

1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
2. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
3. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.
4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

1.14.3 Informe

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

El sòl previst és suficient per encabir el sostre necessari per dur a terme l'activitat que es proposa.

La ubicació de l'equipament en aquesta posició urbana garanteix una adequada funcionalitat del mateix.

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

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

B.1. Criteris generals aplicats.

Es considera que la zona on es situarà l'equipament comunitari es troba ja totalment consolidada, per tant, no hi haurà despeses d'implantació.

La modificació es limita al canvi de qualificació d'una parcel·la d'aprofitament privat sense tenir incidència sobre la vialitat i el sistema de zones verdes.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:

$$0,00 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa Fecsa-Endesa i dels usuaris del subministrament.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, es considera que tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació.

No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

Es considera que la xarxa es va projectar seguint les indicacions de l'empresa concessionària, Aigües de Lleida.

No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.

Es considera que es va projectar seguint els criteris tècnics municipals.

No tenen despeses d'implantació. El seu manteniment depèn d'Aigües de Lleida i es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:

$$0,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

L'impacte total de l'actuació per l'hisenda pública és de:
TOTAL COST MANTENIMENT

0,00 € anuals

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

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació.

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

- L'edificació de l'esmentada parcel·la ja està construïda, amb la qual no hi haurà cap tipus d'ingrés pel concepte d'Impostos extraordinaris com les llicències d'obra i taxes de construcció....

- Impost dels béns immobles, l'IBI, serà el mateix que el que està actualment, per tant no suposa un augment de l'impost.

- Respecte a l'Impost d'activitats econòmiques, i tenint en compte que aquesta activitat encara no està iniciada, no es pot determinar a hores d'ara.

5.4 CONCLUSIÓ:

Despeses fruit de la modificació	- 0,00€
Ingressos produïts per la modificació	- 0,00€
Saldo resultant	0,00 €

Es conclou que la proposta no té cap tipus d'impacte 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, ja que es tracta d'una modificació general que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, març del 2010

Joaquín Mora Mascaró
Arquitecte

2. NORMATIVA

2. NORMATIVA

Es proposa la modificació del redactat del article 17 de les ordenances reguladores del Pla Parcial Sur 6 "Aubarés" que quedaria com tot seguit:

Art. 17 Sistema d'Equipaments Clau (EC-EE).

El sistema d'equipaments compren els terrenys i immobles destinats als serveis públics als ciutadans. I es regulen bàsicament segons l'art. 135 a 138 PGM.

1.- El Pla Parcial dona us prioritari dins la família d'usos del PGM educatiu, sociocultural, esportiu i el d'Allotjaments Protegits, clau (EE).

L'edificació dels equipaments i dotacions es regularà pel tipus d'edificació aïllada, tenint en compte les següents condicions:

- a) Intensitat màxima d'esdificació 0.6 mst/m2s.*
- b) ocupació màxima de ocupació 40% del sòl.*
- c) alçaria màxima 10m. Damunt la cota natural del terreny mesurada en tots els punts del solar.*

2.- Els equipaments per Allotjaments Protegits per a Col·lectius Especialment Vulnerables es regularan volumètricament i en quan a la seva ordenació pel que determina el plànol d'ordenació d'aquest Pla Parcial.

A les qualificacions a les que no estan establertes la determinació gràfica de l'ordenació, s'aplicaran les determinacions de l'apartat anterior o alternativament es determinarà tramitant un pla de millora urbana d'ordenació de volums, atenen a les característiques de les edificacions de l'entorn.

Pels equipaments per Allotjaments Col·lectius es reservarà una plaça d'aparcament per cada 200 m2 de sostre edificable.

QUADRE RESUM EDIFICACIÓ PRIVADA PLA PARCIAL AUBARES 1 SUR 6

ILLA PLA	CODI	NÚM. PARCEL·LA	ALTRES USOS			HABITATGE			SUP. CONSTRUÏDA MÀX.	SUP. TOTAL ILLA m²	N. HABITATGES LLIURES MÀXIM	N. HABITATGES HPO	TOTAL HAB.	ILLA IEN m²st/m²sl	
			núm. plantes	sup. planta	total sup.	núm. plantes	sup. planta	total sup.	TOTAL EDIFICABLE M²						
01	FD-01	1	PB+3P		1.453,00				1.453,00		0	0	0		
	FR-01-02	2				6,00	958,00	5.748,00	5.748,00		45	19	64		
	FR-01-03	3	1	920,00	920,00	6,00	720,50	4.323,00	5.243,00		34	14	48		
	FR-01-04	4	1	457,00	457,00	6,00	362,50	2.175,00	2.632,00		18	6	24		
Subtotal 01					2.830,00			12.246,00	15.076,00	7.407,00	97	39	136	2,035	
02	FR-02-01	5				6,00	578,33	3.470,00	3.470,00		39	17	56		
	FR-02-02	6	1	1.228,00	1.228,00	6,00	957,83	5.747,00	6.975,00		46	18	64		
	FR-02-01	7				6,00	240,00	1.440,00	1.440,00		12	4	16		
	FR-02-02	8	1	305,00	305,00	6,00	239,17	1.435,00	1.740,00		11	5	16		
	FR-02-03	9				6,00	251,00	1.506,00	1.506,00		11	6	17		
	FR-02-04	10	1	772,00	772,00	6,00	605,17	3.631,00	4.403,00		30	10	40		
	FR-02-03	11				6,00	246,67	1.480,00	1.480,00		11	5	16		
	FR-02-03	12				6,00	246,67	1.480,00	1.480,00		16	0	16		
	FR-02-04	13	1	617,00	617,00	6,00	483,83	2.903,00	3.520,00		18	14	32		
	FR-02-03	14				6,00	488,67	2.932,00	2.932,00		22	11	33		
	Subtotal 02					2.922,00			26.023,98	28.945,98	14.973,54	216	90	306	1,933
	03	FD-03	15	PB+4P		5.169,00				5.169,00	2.498,00	0	0	0	2,069
04	UR-04-01	16	1	1.325,00	1.325,00	6,00	493,00	2.958,00	4.283,00		23	10	33		
	UR-04-02	17	1	1.325,00	1.325,00	6,00	493,00	2.958,00	4.283,00		0	33	33		
Subtotal 04					2.650,00			5.916,00	8.566,00	2.650,00	23	43	66	3,232	
05	FR-05-01	18a	1	1.896,00	1.896,00	6,00	493,00	2.958,00	4.854,00		46	20	66		
	FR-05-02	18b				6,00	493,00	2.958,00	2.958,00						
	FR-05-03	19a	1	1.890,00	1.890,00	6,00	493,00	2.958,00	4.848,00		46	20	66		
	FR-05-04	19b				6,00	493,00	2.958,00	2.958,00						
					3.786,00			11.832,00	15.618,00	8.151,00	92	40	132	1,916	
	FR-05-05	20	1	1.678,00	1.678,00	6,00	493,00	2.958,00	4.636,00		22	11	33		
	FR-05-06	21				6,00	493,00	2.958,00	2.958,00		23	10	33		
	FR-05-07	22a	1	1.709,00	1.709,00	6,00	493,00	2.958,00	4.667,00		45	21	66		
	FR-05-08	22b				6,00	493,00	2.958,00	2.958,00						
					3.387,00			11.832,00	15.219,00	7.008,00	90	42	132	2,172	
	Subtotal 05					7.173,00			23.664,00	30.837,00	15.159,00	182	82	264	2,034
	06	UR-06-01	23	1	2.029,00	2.029,00	4,00	790,00	3.160,00	5.189,00		24	11	35	
Subtotal 06	AU-06-02	24				2,00	150,00	300,00	300,00		1	2	3		
					2.029,00			3.460,00	5.489,00	2.765,00	25	13	38	1,985	
07	FR-07-01	25a				7,00	830,00	5.810,00	5.810,00						
	FR-07-02	25b				7,00	830,00	5.810,00	5.810,00						
	FR-07-03	25c				5,00	611,00	3.055,00	3.055,00		173	71	244		
	FR-07-04	25d				5,00	852,00	4.260,00	4.260,00						
	FR-07-05	25e				5,00	611,00	3.055,00	3.055,00						
	Subtotal 07							21.990,00	21.990,00	10.212,00	173	71	244	2,153	
08		26				7,00	1.061,86	7.433,00	7.433,00		58	25	83		
	FR-08-01	27				6,00	277,28	1.663,70	1.663,70		12	6	18		
		28				6,00	440,88	2.645,30	2.645,30		0	29	29		
	FR-08-02	29				6,00	1.113,00	6.678,00	6.678,00		0	74	74		
	Subtotal 08							18.420,00	18.420,00	7.948,00	70	134	204	2,318	
Total Pla					22.773,00			111.719,97	134.492,97	63.612,54	786	472	1258	2,114	

3. GESTIÓ

La modificació no comporta cap alteració en la distribució dels beneficis i les càrregues de l'actuació urbanística i, en conseqüència, resulta innecessari alterar la divisió poligonal i els instruments de gestió, que actualment es troben finalitzats.

4. MEMÒRIA SOCIAL

El motiu d'aquesta modificació puntual, es convertir l'edifici construït en l'àmbit, en d'Allotjaments Protegits del tipus esmentat, essent perceptiu per això convertir l'àmbit en equipament.

Des de l'any 2007 l'Ajuntament de Lleida va regular un Registre de Sol·licitants d'Habitatge protegit de la ciutat. Aquest Registre, des de fa pocs mesos, s'ha adherit al Registre Únic de la Generalitat, fent una passarel·la de totes les inscripcions que teníem vigents fins el moment.

En l'actualitat el total de persones inscrites en aquest Registre és de 4.224, de les quals, 2029 són joves menors de 35 anys. També consten en aquest Registre 588 persones que els seus ingressos són inferiors a 8.000 € bruts anuals.

Donada aquesta situació, l'Ajuntament de Lleida va considerar, conjuntament amb la Direcció del Servei Territorial d'Adigsa a Lleida, la possibilitat de qualificar aquesta promoció, inicialment destinada a apartahotel, com a allotjaments protegits per a Col·lectius Especialment Vulnerables, d'acord amb el Pla Estatal de l'habitatge 2009-2012, articles 35 a 37.

Tot i l'esforç que tan l'Ajuntament de Lleida, com l'EMU, com l'INCASOL estan fent a la ciutat de Lleida per promoure habitatge de lloguer a preus assequibles, pensem que aquesta promoció, tant per les seves característiques, com per la seva ubicació: molt propera a la Universitat de Lleida, és del tot idònia per satisfer una petita part d'aquesta demanda d'habitatge en un moment tant crític en l'accés a l'habitatge com el que estem vivint.

Per aquest, en data 24 de juliol de 2008 es va signar un conveni entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge, l'Ajuntament de Lleida i l'Entitat Promotora Aubarés 2005, S.L. per tal d'establir el marc de col·laboració per a la reforma d'aquest edifici i així poder-lo destinar a Allotjaments Protegits per a joves menors de 35 anys i a altres col·lectius vulnerables.

Lleida, març del 2010

Joaquín Mora Mascaró
Arquitecte

PLÀNOLS

- I.1. Situació
- I.2. Ortofotomapa
- I.3. Zonificació vigent
- I.4. Planejament vigent.

- O.1. Zonificació proposada
- O.2. Planejament proposat