

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**CORRECCIÓ D'ERRADA MATERIAL DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 71, EN RELACIÓ A LA DENSITAT DE
LA ZONA UZ-2**

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Octubre de 2010
Marta Roig i Bravo, Arquitecta del Servei d'Urbanisme



CONTINGUT

Els documents que integren la Correcció d'errada material del Pla de millora urbana del polígon d'actuació urbanística UA 71, en relació a la densitat de la zona UZ-2, tenen el següent contingut:

1. MEMÒRIA

- 1.1 Delimitació de l'àmbit de l'actuació.
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.3 Estructura de la propietat.
- 1.4 Antecedents.
- 1.5 Marc legal aplicable.
- 1.6 Planejament general vigent.
- 1.7 Objectius de la correcció de l'errada material. Descripció de la proposta.
- 1.8 Correcció proposada.

2. NORMATIVA

- 2.1 Normativa esmenada.

3. PLÀNOLS INFORMACIÓ

- | | | |
|------|--|----------|
| I.1. | Situació. | 1:20.000 |
| I.2. | Planejament vigent. Pla de millora urbana. | 1: 1.000 |

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

1. MEMÒRIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA

1.1 Delimitació de l'àmbit de l'actuació.

La Correcció d'errada material del Pla de millora urbana del polígon d'actuació urbanística UA 71, en relació a la densitat de la zona UZ-2, que es proposa es situa en el límit entre el sòl urbà i urbanitzable, adjacent al barri de Magraners.

La totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana, que té una superfície de 17.511,71 m² i.

La correcció d'errada material afecta, concretament, a la zona UZ2 amb una superfície total de 2.012,89 m².

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La Correcció d'errada material del Pla de millora urbana del polígon d'actuació urbanística UA 71 en relació a la densitat de la zona UZ-2, és una operació d'iniciativa pública, a tals efectes, el promotor, és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la Plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007.

El redactor és l'arquitecta municipal Marta Roig i Bravo.

1.3 Estructura de la propietat

D'acord amb la informació de que es disposa la propietat correspon a la societat mercantil Ct Open Segre S.L. i l'Ajuntament de Lleida; d'acord amb el projecte de parcel·lació.

1.4 Antecedents

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 28/05/04, es va aprovar definitivament l'expedient d'Imputació de costos de les línies elèctriques d'Alta Tensió i Col·lector General de Camí de Picós, imputant sobre el sector, una càrrega de 142.375,61 € (exp. GPDI 16/2004)

En data 21/03/2007 el conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general de Lleida consistent en un augment de densitat per a habitatge protecció pública, publicant-se al DOGC núm. 4887 de 21/05/2007.

En data 08/05/08 la Comissió Territorial d'Urbanisme va aprovar definitivament el Pla de millora urbana del polígon d'actuació urbanística UA 71, publicant-se al DOGC núm.: 5259 de data 17/11/08.



Ajuntament de Lleida

En data 21/11/08 per Decret d'alcaldia es va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització del polígon d'actuació urbanística UA 71, publicant-se al BOP núm.: 172 de 09/12/08.

En data 21/11/08 per Decret d'alcaldia es va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística UA 71, publicant-se al BOP núm.: 173 de 11/12/08.

1.5 Marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

L'article 105.2 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú determina que les administracions públiques poden rectificar en qualsevol moment, d'ofici o a instància dels interessats, els errors materials, de fet o aritmètics existents en els seus actes.

1.6 Planejament urbanístic vigent

1.6.1 Planejament general

D'acord amb els plànols d'ordenació i a les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, i llurs modificacions, el règim urbanístic dels terrenys en l'àmbit de la modificació és el següent:

Art. 182 Zona d'ordenació especial tipus 2 - Clau 9B

1. Definició de la zona.

Correspon a sols inclosos en unitats d'actuació situats en el límit de la ciutat o en punts estratègics, aptes pel desenvolupament residencial i necessaris pel reequipament de la zona, caracteritzats en aquesta zona per una edificabilitat mitjana.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla en aquesta zona el reequipament de l'àrea en qüestió a base d'espais lliures i dotacions i el desenvolupament de tipologies d'edificació oberta i habitatge amb gran qualitat ambiental.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

- a) Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 0,80 m2t/m2s*
 - b) Densitat bruta d'habitatges, 80 hab/ha*
 - c) Cessions obligatòries per a sistemes segons determinen els plànols d'ordenació amb un mínim per espai lliures i vialitat del 50% de la superfície*
 - d) Aparcament, es disposarà de 1.5 places d'aparcament per a cada 100 m2 construïts.*
- 3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla Especial de la totalitat de la unitat de zona. L'execució es realitzarà en polígons o unitats d'actuació previament a l'edificació.*

4. Determinacions de l'edificació



Ajuntament de Lleida

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta amb tipologia de vivenda plurifamiliar i usos terciaris.

4.2 Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 600 m².

4.3 Es fixa la superfície d'aprofitament privat edificable en un 25% de la superfície total ordenada.

4.4 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa mes quatre plantes pis. No s'admeten altells

Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar i s'admet l'habitatge en filera. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

(...)

7. Densitat alternativa en l'àmbit del UA 71

Es determina una densitat alterativa en l'àmbit de la UA71 per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge de protecció pública de règim general.

Densitat alternativa: 100 hab/Ha.

L'escreix de densitat (20 habitatges/Ha) es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general, que tindran una superfície mitjana de 70 m².

Es preveu la construcció de 50 habitatges en règim de lloguer.

D'acord el que preveu l'article 46 de Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, atès que el 10% es preveu en lloguer d'habitatges de protecció oficial, restarà lliure de càrregues d'urbanització.

En els documents de planejament derivat, l'edificabilitat per habitatges de protecció oficial de règim general serà, com a mínim, el 20% del total del sostre i el corresponent als habitatges concertats serà, com a mínim, el 10% del sostre total del sector en compliment de l'article 57 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En cas d'aplicar la densitat alternativa, aquesta reserva de sostre s'augmentarà de manera proporcional, en la quantitat necessària per encabir els habitatges de protecció pública addicionals.

1.6.2 Planejament derivat

La normativa d'aplicació del Pla de millora urbana de la UA 71 és la següent:

Article 13 Determinacions per la Zona UZ2 clau 9B2

1 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació i tipologia

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració flexible.

a) Perímetre regulador: S'entén per perímetre regulador de l'edificació les figures poligonals tancades, definides en el Pla Parcial o Especial i/o Estudi de Detall, que determinen la posició de l'edificació en projecció horitzontal. Totes les plantes i volades de l'edifici s'han de comprendre dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador excepte els vols.

b) Densitat màxima:

$I_{dnhl} (\text{índex densitat neta} \times \text{habitatge lliure}) = 63,82 \text{ m}^2 \text{ st/habitatge}$

c) Edificabilitat màxima:

$I_{en} (\text{índex edificabilitat neta}) = 2,4415$

d) Sistema d'actuació:



Ajuntament de Lleida

D'acord amb l'art. 115 2a del DL 1/2005, el sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb l'article 43 i 68 2a del Decret Legislatiu 1/2005 és d'aplicació l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, que es concretarà en el projecte de reparcel·lació.

e) Terminis per la construcció dels habitatges protegits:

El projecte de reparcel·lació i d'urbanització se sotmetran a tràmit com a màxim dins dels 12 mesos següents de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana, el projecte d'urbanització s'executarà en la seva totalitat en el termini de 36 mesos des de la seva aprovació definitiva.

El termini d'inici de les obres d'edificació dels habitatges de protecció pública ha de ser inferior als 24 mesos des de la recepció de les obres d'urbanització, o des que la parcel·la adquireixi la condició de solar. Els terminis d'edificació dels habitatges lliures serà de 7 anys.

f) Usos:

Habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2) i limitats a un 25% del sostre com a màxim.

g) Parcel·la mínima 600 m²

1.6.3 Dades bàsiques del planejament urbanístic vigent

Determinacions generals del Pla de millora urbana de la UA 71:

Superfície sector	17.511,71 m ²
Índex Edificabilitat brut	0,8 m ² st/m ² sol
Sostre màxim	14.009,37 m ²
Densitat	140 habitatges
Densitat addicional HPP	35 habitatges
Habitatges totals	175 habitatges
Zones verdes	6.667,00 m ²
Vialitat	5.404,71 m ²
Aprofitament privat	5.440,00 m ²

1.7 Objectiu de la correcció de l'errada material. Descripció de la proposta.

L'objectiu de la present Correcció d'errada material del Pla de millora urbana del polígon d'actuació urbanística UA 71, en relació a la densitat de la zona UZ-2, és l'ajust de la densitat d'habitatges a la zona UZ2, per tal que la densitat total permesa pel Pla de millora no sigui superior a la determinada pel Pla general i la seva modificació.

El Pla General, en la seva normativa, determina inicialment que la densitat màxima permesa en la 9B era de 80 hab/Ha, el que suposava un total de 140 habitatges. La Modificació puntual del Pla general de Lleida consistent en un augment de densitat per a habitatge protecció pública en l'àmbit del Pla de millora urbana del polígon d'actuació urbanística UA 71 va establir una densitat addicional de 20 hab/Ha, destinada a habitatges de protecció, el que suposa 35 habitatges més, per tant dins l'àmbit es permet un total de 175 habitatges.



Ajuntament de Lleida

El Pla de millora urbana va establir les densitats següents:

Zones	Subzones	Superfície	Sostre	Núm. Màx. Hab. HPO	Núm. Hab. Lliures	Total Núm. Hab.	IDN LL (m²stxhab)	IDN HPO (m²stxhab)
UZ1-9B1	UZ1-9B1-1	1.729,11 m²	5.573,96 m²	64 hab.		64 hab.		87,09
	UZ1-9B1-2	1.698,00 m²	3.520,97 m²	50 hab.		50 hab.		70,42
UZ2-9B2		2.012,89 m²	4.914,47 m²		77 hab.	77 hab.	63,82.	
Total		5.440,00 m²	14.009,40 m²			191 hab.		

Com es pot veure en el quadre el Pla de millora urbana va superar la densitat màxima permesa pel Pla general de Lleida en 16 habitatges, per tant ens trobem davant d'una errada material del document.

La reparcel·lació aprovada i vigent va adjudicar el nombre d'habitatges, d'acord amb la densitat màxima prevista, d'acord amb el quadre següent:

Finques	Superfície	Núm. Màx. Hab. HPO	Núm. Hab. Lliures	Total Núm. Hab.
UZ1 - 9B1-1	1.729,11 m²	64 hab.		64 hab.
UZ1 - 9B1-2	1.698,00 m²	50 hab.		50 hab.
UZ2 - 9B2-1	1.006,37 m²		31 hab.	31 hab.
UZ2 - 9B2-2	1.006,52 m²		30 hab.	30 hab.
Total	5.440,00 m²			175 hab.

Cal per tant, esmenar la densitat de la UZ2, d'acord amb el càlcul correcte, tal com segueix:

Zones	Subzones	Superfície	Sostre	Núm. Hab.	IDN LL (m²stxhab)	IDN HPO (m²stxhab)
UZ1 - 9B1	UZ1 - 9B1-1	1.729,11 m²	5.573,96 m²	64 hab.		87,09
	UZ1 - 9B1-2	1.698,00 m²	3.520,97 m²	50 hab.		70,42
UZ2 - 9B2		2.012,89 m²	4.914,47 m²	61 hab.	80,50	
Total		5.440,00 m²	14.009,40 m²	175 hab.		

La correcció de l'errada material es justifica perquè resulta una errada del càlcul aritmètic de la divisió del sostre de la zona UZ2, pel nombre màxim d'habitatges permesos.

1.8 Correcció proposada

L'esmena de l'errada material proposada es concreta en l'adequació del redactat de l'article 13.1.b) de les Normes Urbanístiques del Pla de millora urbana de la UA 71.

Lleida, octubre de 2010

Marta Roig i Bravo

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

2. PLÀNOLS INFORMACIÓ

I.1.	Situació.	1:20.000
I.2.	Planejament vigent. Pla de millora urbana.	1: 1.000