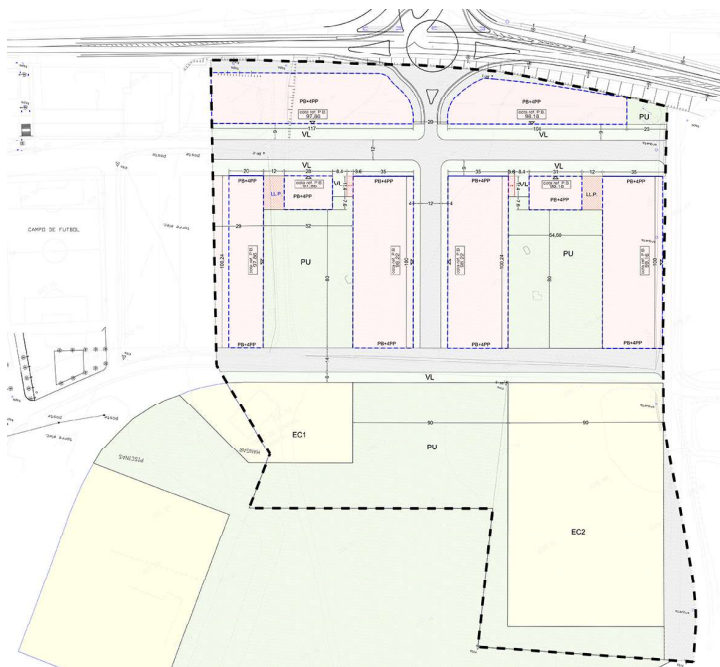


Aprobat definitivament per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 27 de juny de 2025
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

Antonio Ropero Vilaró
Secretari General

2025.07.02

12:35:04 +02'00'



**MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 TEXT REFÓS PLA
PARCIAL SUR12 - MAGRANERS · LLEIDA
MARÇ 2024**

ALBERTO SIMO
BAYONA /
num:20756-1

Firmado digitalmente por ALBERTO SIMO BAYONA /
num:20756-1
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, st=Lleida,
ou=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC /
0011, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=SIMO
BAYONA, givenName=ALBERTO,
serialNumber=60562272, c=ALBERTO SIMO
BAYONA / num:20756-1,
email=arqpsimobayona.com
Fecha: 2025.06.11 09:18:09 +02'00'

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

ORIOL
MONFORT
CASAS /
num:37457-1

Digitally signed by
ORIOL MONFORT
CASAS /
num:37457-1
Date: 2025.06.10
10:24:45 -04'00'

REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ · ORIOL MONFORT

SUMARI

<i>LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</i>	<i>3</i>
1 INTRODUCCIÓ	5
2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA.....	7
2.1 ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ.....	7
2.2 INICIATIVA.....	7
2.3 PLANEJAMENT VIGENT	8
3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	13
3.1 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	13
3.2 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA	13
3.3 FONAMENT LEGAL	14
3.4 MODIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ	16
3.5 JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE	20
3.6 JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL.....	20
3.7 MEMÒRIA SOCIAL.....	22
3.8 DOCUMENT COMPRENSIU.....	31
3.9 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	31
4 NORMATIVA URBANÍSTICA	35
4.1 NORMATIVA PROPOSADA.....	35
5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	38

(EN DOCUMENTS INDEPENDENTS)

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRENSIU

LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

01	Situació	1/5000
02	Emplaçament	1/2000
01	Planejament vigent - Qualificació urbanística	1/1000
02	Planejament vigent - Ordenació	1/1000

PLÀNOLS ORDENACIÓ

03	Subzones que es modifiquen	1/1000
04	Proposta - Qualificació urbanística	1/1000
05	Proposta - Ordenació	1/1000
17	Servituds aeronàutiques aeroport Lleida-Alguaire	1/40000
18	Servituds aeronàutiques aeroport Lleida-Alguaire	1/10000

Introducció

MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 TEXT REFÓS PLA
PARCIAL SUR12 - MAGRANERS · LLEIDA

1 INTRODUCCIÓ

La present Modificació Puntual 3 del Text Refós del Pla Parcial SUR12 – Magraners pretén esmenar una incoherència en relació a la configuració dels paràmetres de forma de les subzones UZ 2 i UZ 3 així com modificar-ne els perímetres reguladors per tal de dotar de major flexibilitat la posterior concreció de l'edificació d'aquestes dues subzones.

Complementàriament es preveu revisar la localització de les reserves d'habitatge de protecció en diferents subzones del Pla als efectes de reflectir els projectes reals previstos i/o en desenvolupament així com actualitzar la naturalesa de les reserves a tot allò previst pel *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*.

El Pla Parcial SUR12 es va aprovar l'any 2008 i fins a la data present s'han aprovat definitivament diferents modificacions. L'àmbit del SUR12 es troba actualment totalment urbanitzat i amb edificacions implantades en algunes de les subzones (UZ 4.1, 7.1 i 9.1). No trobem cessions ni altres deures pendents en base al planejament vigent.

En base a tot això, aquesta Modificació del Pla Parcial SUR12 vigent no introdueix cap canvi en relació als sòls de sistemes ni suposa cap increment d'aprofitament.

Memòria Descriptiva

MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 TEXT REFÓS PLA
PARCIAL SUR12 - MAGRANERS · LLEIDA

2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

2.1 ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit d'aquesta Modificació Puntual 3 del Text Refós del Pla Parcial SUR 12 adjacent al barri de Magraners afecta part de les unitats de zona d'aprofitament privat. L'àmbit es pot situar al plànol 03 de proposta de la documentació gràfica i queda també gràficament definit al plànol de suspensió de llicències del document comprensiu.

La superfície total de l'àmbit d'aquesta Modificació és de 12.705,06 m² i inclou les subzones que es relacionen a continuació:

- Unitat de zona UZ 2: 2.115,14 m²
- Unitat de zona UZ 3: 2.221,39 m²
- Unitat de zona UZ 4.2: 1.089,49 m²
- Unitat de zona UZ 6.1: 1.371,65 m²
- Unitat de zona UZ 6.2: 802,90 m²
- Unitat de zona UZ 7.2: 802,90 m²
- Unitat de zona UZ 7.3: 1.329,13 m²
- Unitat de zona UZ 8: 852,15 m²
- Unitat de zona UZ 9.2: 802,00 m²
- Unitat de zona UZ 9.3: 1.318,31 m²

2.2 INICIATIVA

La iniciativa de la modificació del PPU és privada amb la participació de l'Ajuntament de Lleida i inclou les següents entitats:

- SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88 SLU amb CIF B25862517 i domicili a l'Avinguda Doctor Fleming 35, altell. 25006 de Lleida (finques excepte UZ 2, UZ 3, UZ 7.2 i UZ 9.2).
- PROMOU CT OPEN SEGRE SL amb CIF B63684955 amb domicili a Rambla Egara, 350. 08221 de Terrassa (finques UZ 6.1 i 6.2).
- AJUNTAMENT DE LLEIDA amb NIF P2515100B amb domicili a Plaça de la Paeria, 1, 25007 de Lleida (finques UZ 4.2, UZ 7.3, UZ 8 i UZ 9.3). Sobre aquestes, SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88 SLU en té la reserva del dret de superfície a 99 anys.

Atès que ens trobem davant d'un supòsit d'iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics, la tramitació del present instrument s'empara en l'apartat 1 de l'article 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), consolidat

amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, així com al reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

Com a domicili de notificacions es determina el de l'equip redactor Arqcoas Arquitectura i Urbanisme SLP a l'Avinguda Doctor Fleming 35, altell. 25006 de Lleida.

2.3 PLANEJAMENT VIGENT

El marc urbanístic vigent que serveix de base per al desenvolupament del sector SUR12 que ens ocupa ve determinat essencialment pels documents següents:

- Pla General de Lleida (PGL), municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998 i donada la conformitat al Text Refós per Resolució de data 7 de maig de 1999 (DOGC núm. 2895 de data 25 de maig de 1999).
- El Text refós del Pla General de Lleida, municipal d'ordenació urbana i territorial 1995- 2015, aprovat definitivament en data del 16 de gener de 2003, publicat al DOGC núm. 3924, de data 14 de juliol de 2003, i totes les seves modificacions puntuals posteriors. El Pla general delimita el sector SUR 12 com a sòl apte per la urbanització amb la classificació per tant de sòl urbanitzable programat (delimitat).
- La *"Modificació puntual del Pla General municipal a l'àmbit del SUR 12, al terme municipal de Lleida"* aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 13 de febrer de 2006 (DOGC 4628, de 8 de maig de 2006).
- El *"Pla Parcial urbanístic SUR 12, Magraners, al terme municipal de Lleida"* aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida (CTULL) en dates 8 de maig i 10 de juliol de 2008 (DOGC número 5217 de 17 de setembre de 2008).
- El projecte de reparcel·lació per compensació del Pla Parcial SUR 12 es troba aprovat definitivament i el corresponent projecte d'urbanització es va aprovar el 16 d'octubre de 2007. Les obres d'urbanització es troben totalment executades.
- La *"Modificació puntual del Pla General de Lleida al Sector SUR 12, en el terme municipal de Lleida"* aprovada definitivament en data 6 d'octubre de 2009 per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques (DOGC número 5485, de 16 d'octubre de 2009). Es va generar una densitat alternativa de 52 nous habitatges HPP en règim de lloguer.

- La *"Modificació del Text Refós del Pla Parcial al sector SUR 12"* aprovada definitivament en la que es distribuïa la nova densitat comentada a la modificació anterior i es definien diferents subzones dins les anteriorment existents.
- La *"Modificació Puntual 2 del Text Refós del Pla Parcial al sector SUR 12"* aprovada definitivament per l'Ajuntament de Lleida en data 25 de juny de 2012. Se ressituen espais lliures públics arran de la col·locació de les estacions transformadores soterrades.

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	2.221,39	1.880,68	0,8466231	5.330,94	2,3998217	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		20.500,33	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	2.221,39	1.309,37	15	87,29	0,5894372	903,31	12	75,27	0,4066418	1.237,58	17	72,79	0,5571196
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		20.500,33	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

Memòria Justificativa

MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 TEXT REFÓS PLA
PARCIAL SUR12 - MAGRANERS · LLEIDA

3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

3.1 OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

Els objectius principals que preveu assolir en base al planejament vigent són:

- a) Esmenar una incoherència en relació a la configuració dels paràmetres de forma de les subzones UZ 2 i UZ 3 entre les dues darreres Modificacions del PPU aprovades.
- b) Modificar els perímetres reguladors de les subzones UZ 2 i UZ 3 per tal de dotar de major flexibilitat la posterior concreció de l'edificació.
- c) Portar a terme una redistribució dels habitatges resultat de revisar la localització de les reserves d'habitatge de protecció d'acord als projectes previstos i/o en desenvolupament.
- d) Actualitzar el règim i denominació dels habitatges de protecció dins l'àmbit d'acord a tot allò previst pel *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*.

3.2 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA

En primer lloc resulta necessari resoldre la incoherència identificada en relació a la regulació dels paràmetre de forma per a les subzones UZ 2 i UZ 3. Per a aquestes subzones la normativa de la *"Modificació del Text Refós del Pla Parcial al sector SUR 12"* de 2010 preveu els paràmetres de forma (article 82.1.a del PGL) segons la configuració unívoca. Concretament, l'apartat 2 de l'article 15 *Determinacions per la Zona d'Edificació Oberta Clau 12Bb*.

D'altra banda al plànol 4 de la documentació gràfica de la *"Modificació Puntual 2 del Text Refós del Pla Parcial al sector SUR 12"* de 2012 es grafia un perímetre regulador de l'edificació conformant part dels paràmetres de configuració flexible (article 82.1.b del PGL) sense que aquesta modificació inclogui canvis en l'article 15 comentat.

Es pretén unificar doncs la regulació comentada de forma que s'adoptin els paràmetres de forma de la configuració flexible d'acord al que preveu l'article 82.1.b del PGL.

D'acord amb això aquest document presenta l'oportunitat per ajustar el gàlib o perímetre regulador comentat per a les subzones UZ 2 i UZ 3 de la configuració flexible de forma que les línies del perímetre regulador de les parcel·les se situïn al perímetre de la parcel·la i eliminar d'aquesta forma

l'obligació de preveure el verd o lliure privat LLP al mig tal i com recull el plànol 04 del planejament vigent. Es pretén doncs permetre la possibilitat d'una major ocupació en planta baixa i d'aquesta forma introduir més flexibilitat a l'hora de concretar la volumetria final.

Complementàriament s'estima convenient adaptar les diferents tipologies d'habitatges (ja sigui de renda lliure o d'alguna de les diferents tipologies de protecció) als projectes i permisos d'obres sol·licitats així com actualitzar els règims d'acord al que preveu el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*. Concretament es troben en tramitació els permisos de les subzones UZ 4.2, 7.3, 8 i 9.3 com a habitatges en règim de lloguer i correspondria per tant preveure la regulació com a Habitatges de Protecció Oficial específica, on l'accés als habitatges de les persones usuàries es produeix únicament en règim d'arrendament.

D'altra banda correspon mantenir el règim vigent per a aquelles subzones que ja es troben edificades d'acord al planejament vigent (subzones UZ 4.1, UZ 7.1 i UZ 9.1) així com per a aquelles subzones per a les que no s'introdueix cap tipus de modificació (UZ 1, UZ 5 i UZ 6.3). D'acord amb tot el que s'ha comentat es procedeix a redistribuir i actualitzar per a la resta de subzones incloses a l'àmbit de la present Modificació el sostre residencial de forma que no es redueixin les reserves de sostre d'habitatge de protecció.

3.3 FONAMENT LEGAL

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres) així com el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

L'objecte de la present modificació del pla parcial urbanístic s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 65 del TRLUC en sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb l'apartat 1 d'aquest article, en el sentit que els plans parcials tenen per objectiu desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten.

En relació a la documentació, la modificació del Pla Parcial conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

La modificació del Pla Parcial conté la documentació que requereix l'article 66 del TRLUC: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació i d'ordenació; normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; avaluació econòmica de la promoció. Incorpora la informació mediambiental, sobre la mobilitat i a la sostenibilitat de la promoció.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert als articles 88 i 89 del TRLUC, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

D'acord amb l'objecte de la present Modificació definit en l'apartat 3.1 de la Memòria justificativa:

- No procedeix l'aplicació de les previsions de l'art. 98 TRLUC, en tant que no afecta els sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius.
- No procedeix l'aplicació de l'art. 100 TRLUC, en tant que no suposa una transformació dels usos preexistents, ni un increment de sostre edificable, ni un increment de la densitat de l'ús residencial, ni un increment de la intensitat d'ús (no residencial).

En relació amb aquest últim paràmetre -el de la intensitat d'ús-, l'art. 36.1 RLUC, al fil de concretar els elements que integren l'aprofitament urbanístic (l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament), assenyala que *"la intensitat dels usos depèn del nombre d'establiments per unitat de superfície o de la densitat de l'ús residencial"*. En el mateix sentit es pronuncien les Sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 3081/2022, de 14 de setembre de 2022 (recurs 447/2019) i 1035/1999, de 27 d'octubre de 1999 (recurs 212/1997).

Com dèiem, la present Modificació no afecta la densitat de l'ús residencial, i en quant als usos no residencials admesos (comercial, terciari, serveis logístics...), tampoc no s'afecta el nombre d'establiments, la qual cosa significa que la intensitat dels usos no residencials es manté invariable

D'altra banda i atès que el planejament derivat i la reparcel·lació es troben aprovats definitivament i publicats i la urbanització es troba executada, 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.

La modificació de les determinacions urbanístiques, aplicables a unes illes concretes, es tramita doncs com una modificació del Pla Parcial i no resulta necessari tramitar la modificació puntual del Pla general, atès que en aquest cas no resulten alterats els paràmetres fonamentals 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.

3.4 MODIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ

La present Modificació no altera els paràmetres d'ordenació vigents per l'àmbit a excepció de l'ajust menor comentat del perímetre regulador de les subzones UZ 2 i UZ 3. Bàsicament es produeix una redistribució entre la localització de l'habitatge lliure i de protecció, i dins d'aquest darrer s'introdueixen nous règims derivats de l'aplicació del *Decret Llei 17/2019*.

No s'altera en cap cas el sostre de cada una de les subzones ni la densitat del conjunt de l'àmbit d'aquesta modificació. En relació a la densitat i atès que es redistribueixen tipologies d'habitatge correspon ajustar els paràmetres de densitat de forma que siguin coherents amb la nova assignació fruit de la redistribució comentada.

En relació amb la tipologia prevista d'habitatge es troben en tramitació els permisos d'obres de les subzones UZ 4.2, 7.3, 8 i 9.3 com a habitatges en règim de lloguer i correspondria per tant preveure al planejament la regulació com a Habitatges de Protecció Oficial específica (HPOe). S'introdueix per tant aquesta tipologia a la regulació.

D'altra banda per aquelles subzones amb qualificació d'habitatge de protecció (general o concertat d'acord al règim anterior) no desenvolupades fins a la data present i per a les que es manté el règim de protecció pública, correspon preveure el règim de l'Habitatge de Protecció Oficial en aquest cas genèric (HPOg) atès que d'una banda, ja es preveu al sector reserva d'habitatges de protecció de lloguer i, de l'altra, que en aquest cas no se n'ha determinat encara el tipus de promoció. S'introdueix per tant aquesta tipologia a la regulació.

Els canvis implementats resultat de la redistribució del sostre d'habitatge són:

- El sostre residencial de les subzones UZ 2 i 3 passa al règim d'habitatge lliure (HLL)
- La subzona UZ 4.2 passa a habitatge de protecció oficial de lloguer (HPOe)
- Les subzones UZ 6.1 i 6.2 passen al règim d'habitatge lliure (HLL)
- La subzona UZ 7.2 passa a habitatge de protecció oficial genèric (HPOg)
La subzona UZ 7.3 passa a habitatge de protecció oficial de lloguer (HPOe)
- La subzona UZ 8 passa a habitatge de protecció oficial de lloguer (HPOe)
- La subzona UZ 9.2 passa a habitatge de protecció oficial genèric (HPOg)
- La subzona UZ 9.3 passa a habitatge de protecció oficial de lloguer (HPOe)



Maqueta de treball sobre el sector amb les diferents possibles volumetries resultants. Font: pròpia

Les subzones UZ 4.1, UZ 7.1 i UZ 9.1 mantenen la qualificació i el règim del planejament vigent (HPP habitatge de protecció pública de règim general anterior al *Decret Llei 17/2019*) atès que ja es troben edificades i no formen part de l'àmbit de la present Modificació.

Per altra banda les subzones UZ 5 i UZ 6.3 també mantenen el règim anterior en aquest cas amb assignació de sostre d'habitatge de renda lliure (HLL). Finalment la subzona UZ 1 també conserva el règim vigent, en aquest cas amb el manteniment del sostre no residencial. Tampoc formen part de l'àmbit de la present Modificació.

Com a resultat de la redistribució d'habitatges comentada, es dona en el conjunt de l'àmbit d'aquesta Modificació un increment de 762,68 m² de sostre assignat a habitatge amb algun règim de protecció. A més a més es manté la mateixa densitat vigent de 537 habitatges pel conjunt del SUR12 així com de la mateixa manera la densitat d'habitatge de renda lliure (216 habitatges) i d'habitatges amb algun règim de protecció pública (321 habitatges). D'aquests darrers, 140 habitatges mantenen el mateix règim d'habitatge de protecció pública en règim general (HPP), 56 habitatges passen a tenir la consideració d'habitatges de protecció oficial genèrica (HPO_g) i 125 habitatges passen a tenir la consideració d'habitatges de protecció oficial específica (HPO_e), concretament en règim de lloguer.

Als efectes de facilitar una millor comprensió del document i per tant per major claredat i coherència amb la normativa del propi Pla Parcial es proposa la supressió de la taula de dades de *"DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA I CONCERTAT"* que figura en l'apartat 3 de la memòria del Pla Parcial.

D'altra banda i atès allò exposat cal únicament modificar les taules de l'article 16 de normativa del Pla Parcial d'acord al que s'inclou al capítol 4 de normativa proposada d'aquest document.

S'aporta a continuació taula comparativa entre el planejament vigent i el proposat en la que es reflecteixen les modificacions que es proposen:

finca	m2 sòl	HLL VIGENT		HLL PROPOSTA		HPC VIGENT		HPOg PROPOSTA		HPOe PROPOSTA		HPP VIGENT		HPP PROPOSTA	
		m2st HLL	n.hab HLL	m²st HLL	n.hab HLL	m2st HPC	n.hab HPC	m²st HPOg	n.hab HPOg	m²st HPOe	n.hab HPOe	m2st HPP	n.hab HPP	m2st HPP	n.hab HPP
UZ1	1.151,63														
UZ2	2.115,14	1.273,95	15	3.510,08	40	903,38	12					1.332,75	17		
UZ3	2.221,39	1.309,37	15	3.450,25	40	903,31	12					1.237,58	17		
UZ4.1	1.759,40											3.725,71	52	3.725,71	52
UZ4.2	1.089,49	2.077,11	24							2.077,11	24				
UZ5	799,27	2.000,01	22	2.000,01	22										
UZ6.1	1.371,65			3.610,46	47							3.610,46	47		
UZ6.2	802,90			2.069,80	28	2.069,80	28								
UZ6.3	1.329,13	3.319,77	39	3.319,77	39										
UZ7.1	1.371,65											3.610,32	44	3.610,32	44
UZ7.2	802,90					1.979,39	24	1.979,39	28						
UZ7.3	1.329,13	3.410,15	40							3.410,15	40				
UZ8	852,15	2.000,00	22							2.000,00	22				
UZ9.1	1.384,19											3.610,24	44	3.610,24	44
UZ9.2	802,00					2.069,80	24	2.069,80	28						
UZ9.3	1.318,31	3.332,69	39							3.332,69	39				
totals	20.500,33	18.723,05	216	17.960,37	216	7.925,67	100	4.049,19	56	10.819,95	125	17.127,06	221	10.946,27	140

HLL: habitatges de renda lliure; HPOg: habitatges de protecció pública genèrics; HPOe: habitatges de protecció pública específics; HPP: habitatges de protecció pública règim general anteriors al Decret Llei 17/2019

3.5 JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

D'acord amb allò previst a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, la present Modificació no requereix d'un estudi de mobilitat generada atès que no es troba dins l'àmbit d'aplicació.

No es preveu la implantació de nous usos i en relació a l'apartat 3.1.b de l'article, la Modificació no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. A efectes de l'apartat 3.3 no es tracta d'una implantació singular.

L'àmbit objecte de la Modificació contempla únicament aspectes referents a l'ordenació de volums (modificació de la configuració dels gàlibs) així com una redistribució dels règims d'habitatge.

D'altra banda el *"Pla Parcial urbanístic SUR 12, Magraners, al terme municipal de Lleida"* aprovat el 2008 (DOGC número 5217 de 17 de setembre de 2008) va incorporar al seu dia el corresponent Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG).

3.6 JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

Com a punt de partida, comentar que l'avaluació ambiental del PPU vigent que ara es modifica es va realitzar amb caràcter previ a l'aprovació de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental (i també de la Llei 6/2009). En base a això, correspondria ara valorar si correspon portar a terme una nova avaluació ambiental i en qualsevol cas quina seria la tramitació requerida en el supòsit d'una modificació d'aquest.

El desenvolupament urbanístic que preveu el present document no modifica les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament vigent. Es tracta d'un sòl urbà consolidat provenint d'un sòl urbanitzable programat (delimitat). Actualment l'àmbit es troba totalment urbanitzat i fins i tot ja parcialment edificat.

L'ordenació no comportarà l'establiment de noves construccions en sòls de valor natural i de connexió ni espais del PEIN i la Xarxa Natura 2000.

El desenvolupament urbanístic que projecta segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 del TRLUC.

Correspon considerar la legislació sobre avaluació d'impacte ambiental de projectes d'acord a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Mitjançant l'esmentada llei es van unificar en una sola norma la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes i modificacions posteriors a aquest text refós.

Article 5. Definicions.

1r «Avaluació ambiental estratègica» que és procedent respecte als plans i programes, i que conclou:

- i) Mitjançant la «declaració ambiental estratègica», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica ordinària, de conformitat amb el que disposa la secció 1a del capítol I del títol II.*
- ii) Mitjançant l'«informe ambiental estratègic», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica simplificada, de conformitat amb el que disposa la secció 2a del capítol I del títol II.*

Article 6. Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica.

(...)

2. Són objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada:

(...)

c) Els plans i programes que, establint un marc per a l'autorització en el futur de projectes, no compleixin els altres requisits esmentats a l'apartat anterior.

Secció 2a Procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada per a l'emissió de l'informe ambiental estratègic

Article 29. Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

1. Dins del procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa, el promotor ha de presentar davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document ambiental estratègic que ha de contenir, com a mínim, la informació següent:

- a) Els objectius de la planificació.
- b) L'àmbit i el contingut del pla proposat i de les seves alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables.
- c) El desenvolupament previsible del pla o programa.
- d) Una caracterització de la situació del medi ambient abans del desenvolupament del pla o programa en l'àmbit territorial afectat.
- e) Els efectes ambientals previsibles i, si és procedent, la seva quantificació.
- f) Els efectes previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.
- g) La motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.
- h) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.
- i) Les mesures previstes per prevenir, reduir i, en la mesura que sigui possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, tenint en compte el canvi climàtic.
- j) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.

Així mateix i d'acord a l'article 66 del TRLUC correspon incloure:

- i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.

D'altra banda i d'acord al que preveu el marc normatiu vigent en matèria ambiental i en particular la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:

(...)

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

(...)

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

(...)

Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.

Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

(...)

e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

La present proposta de modificació del PPU no quedaria inclosa en els criteris de l'apartat 6.b.tercer atès que la Modificació no constitueix una variació fonamental de les estratègies, les directrius i les propostes. En relació al supòsit del 6.b.segon no estariem en la redacció d'una PPU atès que aquest ja està aprovat i avaluat ambientalment si bé la modificació del PPU es fa sobre un sector que desenvolupa planejament general no avaluat. D'acord al que preveu l'apartat 6.c no correspon portar a terme l'avaluació ambiental estratègica, atès que la modificació es refereix en sòl urbà com s'ha exposat al capítol de fonament legal.

Ens trobem per tant en un cas en que el PPU que es modifica ja va ser objecte d'avaluació ambiental mitjançant el procediment anteriorment aplicable de decisió prèvia (Llei 6/2009). D'altra banda i com s'ha comentat ens trobem jurídicament amb una condició de sòl urbà atès que s'ha produït el desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

Així doncs, d'acord amb tot allò comentat i atès que dels canvis proposats no se'n deriva incidència ambiental significativa, s'interpreta que no correspon portar a terme l'avaluació ambiental estratègica simplificada.

3.7 MEMÒRIA SOCIAL

D'acord a l'apartat 2 de la *Disposició Transitòria Sisena. Figures de planejament derivat i instruments de gestió* del TRLUC, s'estableix la necessitat d'incorporar una memòria social en els documents de planejament derivat que desenvolupen planejament general que no disposa de memòria social

"2. 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. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004".

EL MARC ACTUAL DE L'HABITATGE. NIVELL GENERAL

La dinàmica expansiva dels primers anys del segle XXI va provocar una pressió sobre l'oferta immobiliària que va disparar els preus de mercat i, per tant, una progressiva expulsió dels col·lectius amb rendes més baixes. Posteriorment, el canvi de tendència experimentat a partir de 2007-2008, no va portar associat una millora de les condicions d'accés al mercat lliure producte dels descensos registrats en els preus de l'habitatge. El descens va anar de la mà d'una crisi econòmica que va afectar a l'ocupació (i, per tant, a les rendes familiars) així com al sector financer, que va reduir de manera dràstica la injecció de crèdits a empreses i particulars.

En els darrers temps i malgrat la lleugera recuperació del sector de l'habitatge, la situació comentada anteriorment 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. Si bé, proporcions cada cop majors de famílies es veuen expulsades del mercat de l'habitatge i tenen dificultats per satisfer les necessitats de residència.

En la darrera dècada, a partir de la crisi econòmica de 2008 que va comportar la caiguda del sector immobiliari i de la construcció en general, hi ha hagut un increment de l'esforç econòmic que han hagut de fer les famílies per accedir a l'habitatge.

Cal tenir en consideració que en la realitat del mercat de l'habitatge a Lleida concorren, per una banda, una forta demanda social i, per una altra, un important estoc d'habitatges buits que no s'ofereixen i que perjudica el dret d'accés a l'habitatge dels ciutadans. La situació econòmica dels darrers anys ha dificultat l'accés a l'habitatge, fins al punt que la demanda de compra d'habitatges s'ha reduït a mínims, alhora que s'ha incrementat molt la demanda d'habitatges de lloguer a preus assequibles.

Tot i què segons dades a desembre de 2020, l'habitatge a Lleida ha patit una baixada del preu d'un 5,5% respecte l'any anterior, l'habitatge continua sent, des de fa anys, en enquestes i baròmetres municipals una de les principals 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 de l'habitatge des d'una vessant social, com la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge* i les successives modificacions, la *Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica* o bé el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*.

Vivim un context d'emergència social en l'àmbit de l'habitatge i el sobre endeutament hipotecari és, de fet, una de les problemàtiques més punyents. Catalunya s'ha convertit en una de les comunitats autònomes amb major nombre d'execucions hipotecàries i de desnonaments. Segons dades del Consell General del Poder Judicial, l'any es van dur a terme a Lleida prop de 700 llançament de béns immobles, la majoria per impagament del lloguer tot i que continua havent-hi llançament per deute hipotecari en xifres inferiors als anys immediatament posteriors a la crisi del 2008.

EL MARC DE L'HABITATGE. NIVELL LOCAL

El compromís de l'Ajuntament de Lleida per donar impuls al desenvolupament i execució d'una la política d'habitatge protegit va quedar recollida en el Programa d'Actuació Municipal (PAM).

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.

L'equip de govern, estableix un compromís per promoure grans reserves de sòl públic a la construcció d'habitatge protegit i assequible, implicant tots els sectors de la ciutat. Concretament la Paeria va assumir com un compromís polític de l'actual mandat ampliar el parc públic d'habitatge i l'habitatge de gestió pública provinent de grans tenidors i de particulars, tot aplicant recàrrecs a les situacions anòmales o bonificant fiscalment les cessions a la borsa municipals.

Al mateix temps, cada any es renova el conveni de l'OLH, com l'instrument per tal de 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'equip de govern, continuant en el procés iniciat, planteja un Programa d'intervencions per aquest mandat on les polítiques d'habitatge tenen una rellevància especial. Entre aquestes polítiques les més destacades són la mobilització del parc d'habitatges buits de la ciutat per destinar-los a la funció pel que van ser creats i, específicament, a habitatges destinats a lloguer social, amb preus assequibles, i

d'altra banda, per mobilitzar reserves de sòl públic i privat per a la construcció d'habitatge protegit i assequible per a tothom, implicant tots els sectors de la ciutat.

EL PLA LOCAL D'HABITATGE (2010)

Considerant una anàlisi demogràfica de població i llars 2008-2013 les projeccions de llars elaborades en el sí del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Lleida apuntaven a què, les 46.635 llars residents l'any 2007 es convertirien en gairebé 49.800 l'any 2013 segons l'escenari baix o fins a 55.700 i escaig segons l'escenari alt, és a dir, creixerien a un ritme mitjà entre 526 llars anuals com a mínim i 1.513 llars anuals com a màxim.

Pel que fa a la demanda i en relació a les superfícies, el 68,1% dels sol·licitants d'habitatge lliure cerquen un habitatge plurifamiliar amb superfície inferior als 90 m² —un 25,3% de sol·licitants cerquen un habitatge de menys de 60 m² i un 42,8% està interessat en un habitatge plurifamiliar entre 60 i 89 m². A força distància es troba la demanda interessada en els habitatges plurifamiliars de 90 m² o més (25,6%). El 6,4% restant sol·licita un habitatge unifamiliar.

Com a conseqüència de les dades recopilades, la superfície mitjana cercada pels sol·licitants que cerquen un habitatge lliure plurifamiliar (el més freqüent) és propera als 76'5 m², mentre que la superfície mitjana oferta pel producte plurifamiliar present al mercat (segons l'Estudi de l'Oferta d'Habitatge a Lleida) és lleugerament superior als 86 m², fet que assenyala la presència de possibles desequilibris entre oferta i demanda d'habitatge a Lleida.

Així mateix segons el Pla Local d'Habitatge (PLH) de Lleida existeix un dèficit (fins el 2008) d'habitatges assequibles a la ciutat de Lleida i d'acord amb les dades disponibles, actualment, caldrien uns 1.690 habitatges assequibles addicionals per què es complís el criteri que estipula la Llei pel Dret a l'Habitatge en relació al criteri d'Objectiu de Solidaritat Urbana.

D'acord amb l'estudi de necessitats d'habitatge social, les necessitats d'allotjament a Lleida corresponents a llars excloses del mercat d'habitatge lliure ascendeixen a 4.113 entre 2008 i 2015. Per tant, les possibilitats del planejament actual de Lleida, en el supòsit d'executar tot l'habitatge protegit possible, permeten cobrir gran part de les necessitats d'habitatge social.

Tenint en compte, d'una banda, la situació econòmica actual i les disponibilitats econòmiques locals i, d'altra banda, el desequilibri diagnosticat entre l'evolució de les necessitats i la calendarització dels habitatges potencials possibles, es recomana que es desenvolupin totes les actuacions que proporcionin habitatge protegit d'una manera immediata i, molt especialment, les que produeixin nous contingents d'habitatge protegit en lloguer, com a complement de les actuacions de mobilització

d'estoc d'habitatges desocupats -buits, o nous o de segons mà amb dificultats de venda- i de potenciació dels ajuts al pagament del lloguer i l'adquisició d'habitatges

MEMÒRIA SOCIAL DEL POUM (2018)

S'inclou a continuació un resum dels principals paràmetres i la diagnosi, així com d'altres consideracions incloses en la Memòria Social del POUM. Si bé la tramitació del POUM es troba aturada i sense efectes, l'anàlisi efectuat per aquest entenem pot contribuir a entendre la situació del sector de l'habitatge i que al mateix temps resulten rellevants a l'hora d'emmarcar la present proposta de modificació del PPU SUR12.

El volum total del parc d'habitatges familiars a la ciutat de Lleida es xifra en 66.415, segons dades publicades pel darrer Cens de població, edificis i habitatges de 2011 (abril de 2011). L'increment del parc d'habitatges familiars en els 10 anys entre 2001 i 2011, segons dades censals, seria de 11.091 habitatges registrant un increment d'un 15,9%, força similar al registrat pel conjunt de Catalunya.

Pel que fa a la superfície dels habitatges, la majoria dels habitatges tenen entre 76 i 129 m² (54%). Només un 4,5% dels habitatges tenen menys de 45 m² i un 12,1% menys de 60 m². El pes dels habitatges de menys de 45 m² és notable en el parc del Centre Històric i el barri de la Mariola. (Font: Explotació pròpia de les dades del Cadastre de 2011)

En relació a la població, en la primera dècada del segle XXI Lleida ha experimentat creixement demogràfic molt important. Segons dades del cens de població, al 2011, la ciutat assoleix els 137.283 habitants, mentre que al 2001 en comptava amb 112.199, una xifra molt propera als que disposava al 1991, 112.093. Aquestes dades indiquen que, després d'una dècada d'estancament demogràfic, el creixement en la darrera dècada ha estat, fins i tot, superior al del conjunt català. Aquesta dinàmica s'explica per una certa recuperació del creixement natural, però bàsicament pel component migratori.

En referencia a l'estructura d'edats i sexe: els estrats de població jove i madura tenen molt pes, el 56,5% de la població lleidatana té entre 18 i 55 anys, 5 punts per damunt del que aquests estrats assoleixen en el conjunt català. A més, un 14,5 % té més de 65 anys, en front del 16,7% català.

El sistema urbà de Lleida ha experimentat en els darrers decennis un notable creixement passant dels poc més de 148.000 habitants en 1990 a prop de 197.000 en 2012, fet que implica un increment anual d'un 1,5%, front l'1,1% experimentat a la ciutat central o l'1% del conjunt de Catalunya.

Segons dades del Padró de 2010 existrien a la ciutat 52.681 llars familiars a la ciutat. La mitjana és de 2,64 membres per llar. Les llars unipersonals suposen un 27,5% del total, un 54% tenen menys de dos membres i un 90% fins a 4 membres. La dimensió mitjana de components per llar, seguint una

tendència generalitzada, ha anat disminuint de forma progressiva de forma que preveiem (2,64-2,55 en l'actualitat segons la font) en el marc del pla continuï la reducció fins a situar-se en els 2,3-2,4 membres per llar a l'horitzó mitjà del Pla (2020) i 2,1-2,3 en l'horitzó final del Pla (2030).

Si ens fixem en les característiques de la projecció demogràfica, els diferents escenaris demogràfics mostren projeccions de població diverses que varien dels 145.355 habitants el 2030, segons l'escenari baix, fins als prop de 179.624 habitants, segons l'escenari alt. D'altra banda, el ritme de creació de noves llars en el marc del pla fins a 2030 (horitzó de la projecció) és de 15.788 noves llars segons l'escenari alt i 10.766 noves llars en l'escenari mitjà

La projecció apunta també un descens progressiu dels components per llar que segons l'escenari mitjà passaria dels 2,62 components al inici del POUM (2015) als 2,49 al final de la projecció demogràfica (2030).

En relació a la dinàmica de producció residencial a Lleida, segons dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya s'iniciaren entre 1990 i 2012 42.033 habitatges, mentre que en el mateix període se n'han acabat 32.957 (68,8% dels quals a la ciutat de Lleida).

Bona part d'aquesta producció estíem que resta a data d'avui (juliol 2013) sense vendre. El saldo aproximat, segons càlculs realitzats a partir d'Habitatges acabats segons Certificats finals d'obra i Transaccions immobiliàries dels habitatges nous segons Ministerio de Fomento es xifra en uns 1.608 en el conjunt del àrea. El 53,4% de l'estoc estimat es concentra en la ciutat de Lleida (866 habitatges), però creiem que de forma relativa els estocs més difícils d'absorbir són aquells que es localitzen en municipis com: Alcarràs, Rosselló, Bell-lloc, Alcoletge, Torrefarrera o Albatàrrec.

Pel que fa a la demanda d'habitatge protegit, l'explotació de les dades del registre de sol·licitants d'HPO, gestionat per l'Empresa Municipal d'Urbanisme (EMU), ens permet dibuixar el perfil dels sol·licitants amb problemes per a accedir al mercat lliure. (Data explotació i actualització de dades: desembre de 2011, total sol·licitants al registre: 1.923):

Els sol·licitants d'HPO de la ciutat es caracteritzen, en primer terme, per la presència important de població jove, un 36,6% menors de 35 anys, en segon terme, en destaca que un 48,7% dels sol·licitants són estrangers.

- Els sol·licitants disposen d'uns ingressos familiars netament inferiors a la mitjana de Lleida. Així, un 76,1% disposen d'uns ingressos familiars inferiors als 1.200 euros/mes (amb el que podrien accedir com a màxim a un lloguer de fins a 420 euros). Mentre que un 37,1% disposa d'uns ingressos inferiors a 600 euros mensuals.
- Destaca el pes important de la població aturada (un 34,6%) i dels pensionistes (un 11,8%). Per contra, la població ocupada, suposa el 53,3% del total.

- Gairebé un 40% són llars unipersonals. Les llars de 2 a 4 membres suposen, com és lògic, la majoria de la mostra (51,5%), sent en aquestes molt importants les configurades per dos membres (22,2% del total).
- Un 37,5% del col·lectiu dels joves disposa d'uns ingressos inferiors a 600 euros mensuals. A més, un 46,2% formaran llars unipersonals.
- La demanda d'habitatge es concentra en el lloguer. Un 94,5% dels sol·licitants busca un habitatge de lloguer, per un 9,5% de compra i un 39,5% de lloguer amb opció de compra (es pot sol·licitar més d'un règim de tinença).

A partir de l'actualització de les dades incloses al Pla nacional de l'Habitatge (2007-2016) s'ha recalculat el dèficit d'habitatge respecte l'Objectiu de Solidaritat Urbana a data d'inici del POUM (2015). Per fer-ho s'ha utilitzat com a referència el parc d'habitatges principals que estima el darrer cens de població i habitatges (2011) i s'ha actualitzat el nombre d'habitatges socials amb el volum d'HPO construït en el període 2007-2014 (sumant-los als ja existents al 2006). Això, finalment, deriva un diferencial de 2.148 nous habitatges socials necessaris tal per assolir un 15% d'habitatge social del total de parc. La normativa estableix que cada quinquenni ha de preveure, com a mínim, la construcció d'un 25% d'aquest volum d'habitatge necessari per assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana. Això vol dir que cap quinquenni pot preveure menys de 537 nous habitatges socials nous.

El present PPU del sector SUR12 en relació amb la demanda i conclusions del PLH i la Memòria Social del POUM representa un important reserva del nombre d'habitatges assequibles o de protecció en la línia de la mitjana de superfície del 76 m² útils de la demanda.

D'altra banda inclou diferents tipologies d'habitatge protegit i lliure dirigides a les diferents franges de demanda estudiades al PLH i en la Memòria Social.

D'acord amb tot allò comentat i les consideracions realitzades es considera justificada l'oportunitat i la conveniència de l'actuació proposada d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori. Es considera justificada l'adequació de la promoció al que estableixen l'apartat 1.d de l'article 58 del TRLUC.

ANÀLISI DE PARÀMETRES RELATIUS A LES NECESSITATS D'HABITATGE

L'Oficina Local d'Habitatge, manté el registre local que es va crear amb data 30 de març de 2007, quan 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. En aquest registre és 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.

Durant l'any 2020, l'Oficina Local d'Habitatge de Lleida ha tramitat 2.083 expedients d'ajuts al lloguer comptant totes les modalitats vigents. Ha estat un any on 198 persones han pogut accedir a ajudes al lloguer per motius relacionats amb la pandèmia sanitària.

En aquest mandat l'Ajuntament es proposa fer un seguiment dels habitatges buits de la ciutat, a fi i efecte d'aplicar l'Ordenança Fiscal 2021 que estableix un recàrrec del 50% de l'IBI dels habitatges que romanguin buits més de 2 anys. L'objectiu és mobilitzar el parc d'habitatges buits i posar-los al mercat de lloguer o venda.

A títol orientatiu, durant el 2021 l'Ajuntament de Lleida va obrir expedient a 807 habitatges de la ciutat de Lleida, més de la meitat dels quals van presentar al·legacions als requeriments que van rebre. Els principals indicadors per determinar que aquests 807 habitatges expedientats romanen desocupats, de manera permanent i injustificada durant un termini de més de dos anys, són la manca de connexió al servei d'aigua potable i el baix o nul consum d'aigua que s'ha constatat en 500 d'ells. En els altres 307 casos, la prova principal per obrir expedient ha estat la declaració del propi titular al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya.

QUANTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LES RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ

En relació a la reserva de sostre residencial per a la construcció d'habitatges amb algun règim de protecció pública es mantenen en aquesta Modificació de Pla Parcial i d'acord al planejament general i el propi Pla Parcial vigent les disposicions de la legislació vigent en relació al Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

A l'hora de considerar les reserves d'habitatge de protecció cal tenir en compte que el planejament general el configura el PGL vigent, no adaptat a la legislació urbanística, i en el que les posteriors modificacions d'aquest i el propi PPU vigent, corresponia efectuar una previsió mínima del 30% del sostre per a habitatge de protecció.

Si bé el PPU SUR12 vigent que ens ocupa planteja una major reserva per a habitatges amb algun tipus de protecció pública amb una reserva del 57,23% del sostre residencial total. Concretament la distribució de l'habitatge de protecció és del 39,12% per HPP (protecció oficial en règim general) i del 18,11% per a HPC (concertat). Es tracta dels règims de protecció anteriors atès que no resultava d'aplicació el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*.

Atès que a la present Modificació si li resulta d'aplicació el *Decret Llei 17/2019* esmentat, s'adapta la reserva del sostre de protecció en aquelles subzones que es modifiquen, incorporant el règim

habitatge amb protecció oficial (HPO), tant amb protecció oficial genèrica, on l'accés als habitatges de les persones usuàries sigui en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, com amb protecció oficial específica, on l'accés als habitatges de les persones usuàries sigui tant sols en règim d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

Comentar així mateix que la previsió d'habitatge de protecció sobre els sòls objecte de la present Modificació ja es troba inclosa quantitativament en les previsions del conjunt del PGL i el PPU que es modifica.

D'altra banda, si considerem la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, en la seva Disposició final quarta modifica el text refós de la *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre* i estableix l'obligatorietat de reservar per a habitatge de protecció el 40% de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en sòl rural que quedi inclosa en actuacions de nova urbanització. En el cas que ens ocupa no ens trobem en sòl rural, sinó en sòl urbanitzat amb les obres d'urbanització plenament executades, i per tant no resulta d'aplicació.

TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

En relació als terminis per al a seva construcció aquests s'estableixen al pla d'etapes i la normativa urbanística d'aquest document.

TAULA JUSTIFICATIVA

S'adjunta a continuació taula resum on es fixen les unitats d'habitatge així com l'assignació de sostre mínim destinada als habitatges segons les diferents qualificacions previstes en la zonificació.

Com s'ha comentat anteriorment es dona en el conjunt de l'àmbit d'aquesta Modificació un increment de 762,68 m² de sostre assignat a habitatge amb algun règim de protecció.

Per altra banda el present Pla Parcial del sector SUR12 en relació amb la demanda i conclusions del PLH i la present Memòria Social representa un important reserva del nombre d'habitatges assequibles o de protecció en la línia de la mitjana de superfície del 76 m² útils de major demanda.

Convé destacar així mateix que la present Modificació incrementa significativament la reserva d'habitatges a destinar al règim de lloguer (HPOe), concretament es preveu en seu de la present modificació un sostre total de . 10.819,95 m² sostre amb 125 unitats pera aquest règim.

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 oficial genèric i habitatge de protecció oficial específic destinat al lloguer). S'inclou la distribució d'acord als canvis proposats en les diferents unitats de zona que componen l'àmbit.

finca	qualificació	m2 sòl	habitatges (*)											
			m²st HPOg	n_hab HPOg	m2/hab HPOg	IEHPOg	m²st HPOe	n_hab HPOe	m2/hab HPOe	IEHPOe	m2st HPP	n_hab HPP	m2/hab HPP	IEHPP
U21	12B1	1.151,63												
U22	12B2	2.115,14												
U23	12B3	2.221,39												
U24.1	12B4.1	1.759,40									3,725,71	52	71,64	2,1176
U24.2	12B4.2	1.089,49					2,077,11	24	86,54	1,9065				
U25	12B5	799,27												
U26.1	12B6.1	1.371,65												
U26.2	12B6.2	802,90												
U26.3	12B6.3	1.329,13												
U27.1	12B7.1	1.371,65									3,610,32	44	82,05	2,6321
U27.2	12B7.2	802,90	1,979,39	28	70,69	2,4653								
U27.3	12B7.3	1.329,13					3,410,15	40	85,25	2,5657				
U28	12B8	852,15					2,000,00	22	90,90	2,3470				
U29.1	12B9.1	1.384,19									3,610,24	44	82,05	2,6082
U29.2	12B9.2	802,00	2,069,80	28	73,92	2,5808								
U29.3	12B9.3	1.318,31					3,332,69	39	85,45	2,5280				
totals			4,049,19	56	72,31		10,819,95	125	86,56		10,946,27	140	78,19	

(*) HLL: habitatges de renda lliure; HPOg: habitatges de protecció pública genèrics; HPOe: habitatges de protecció pública específics; HPP: habitatges de protecció pública règim general anteriors al Decret Llei 17/2019

3.8 DOCUMENT COMPRESIU

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document compresiu, aquest s'incorpora i forma part d'aquesta modificació en document independent (annex 1).

3.9 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

INTRODUCCIÓ

D'acord a l'article 66.1.d del TRLUC, es regula que en la memòria dels plans parcials urbanístics cal incorporar 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.

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 el cas que ens ocupa, la present modificació del Pla parcial no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de la 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

Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana Article 22.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que se 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 funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 66. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

"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 estant 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 (la urbanització a més ja es troba executada) 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. La vialitat ja es troba executada.

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

Per tant l'impacte total de la present actuació per la 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 es veu modificat l'impacte de l'actuació en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Lleida, 8 de novembre de 2023

Per ARQCOAS Arquitectura i Urbanisme SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

Normativa Urbanística

MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 TEXT REFÓS PLA
PARCIAL SUR12 - MAGRANERS · LLEIDA

4 NORMATIVA URBANÍSTICA

4.1 NORMATIVA PROPOSADA

Es recull a continuació un refós dels diferents articles de les normes urbanístiques del Pla Parcial que han estat objecte de modificació després de l'aprovació definitiva del "*Pla Parcial urbanístic SUR 12, Magraners, al terme municipal de Lleida*" (DOGC número 5217 de 17 de setembre de 2008). Concretament correspon a les 2 modificacions de 2010 i 2012 comentades anteriorment.

En seu de la present modificació correspon revisar l'apartat 2 de l'article 15 així com les taules de paràmetres de l'article 16.

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 13. Regulació del sistema d'espais lliures, vialitat i infraestructures

Per a la regulació d'aquest sistema s'estarà a l'establert a l'efecte en el PGL.

Pel que fa a les infraestructures hauran d'estar soterrades i l'ús del sòl serà el d'espai lliure, de manera que la superfície afectada s'integri amb la resta dels espais lliures públics confrontats.

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 PGL 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 totes 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 la Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1, Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2, Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3, 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(m2sostret/m2sol)	IDN(I'habitatge/m2sol)
Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1	1,0000	0,000000
Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2	2,4775	0,018912
Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3	2,3998217	0,018007
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	0,034874

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	0,034913
Subzona 9.3 del sector SUR12 Clau 12B-9.3	2,5280	0,029584

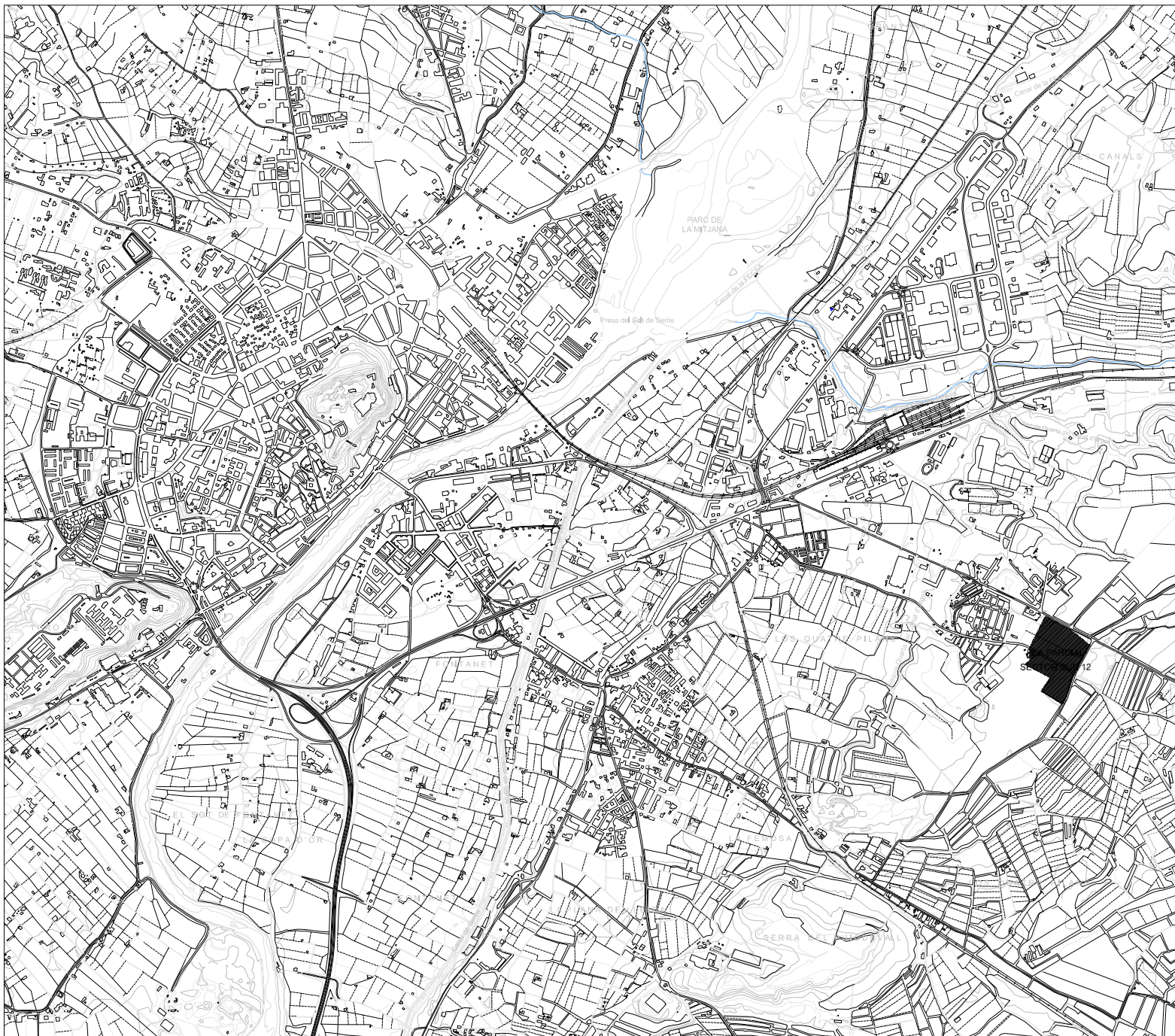
- A més de l'índex d'edificabilitat neta s'estableix el següent quadre d'edificabilitats i densitats netes per a cada tipus d'us amb el fi i efecte d'establir les proporcions de cada ús a cada subzona, així com garantir la localització de l'habitatge protegit.
- Igualment s'estableix un quadre amb els terminis d'inici de l'edificació i la seva finalització. 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 té habitatge
UZ2	12B2	54
UZ3	12B3	54
UZ4.1 / UZ4.2	12B4.1 / 12B4.2	24
UZ5	12B5	24
UZ6.1 / UZ6.2	12B6.1 / 12B6.2	54
UZ6.3	12B6.3	54
UZ7.1 / UZ7.2	12B7.1 / 12B7.2	36
UZ7.3	12B7.3	24
UZ8	12B8	24
UZ9.1 / UZ9.2	12B9.1 / 12B9.2	36
UZ9.3	12B9.3	24

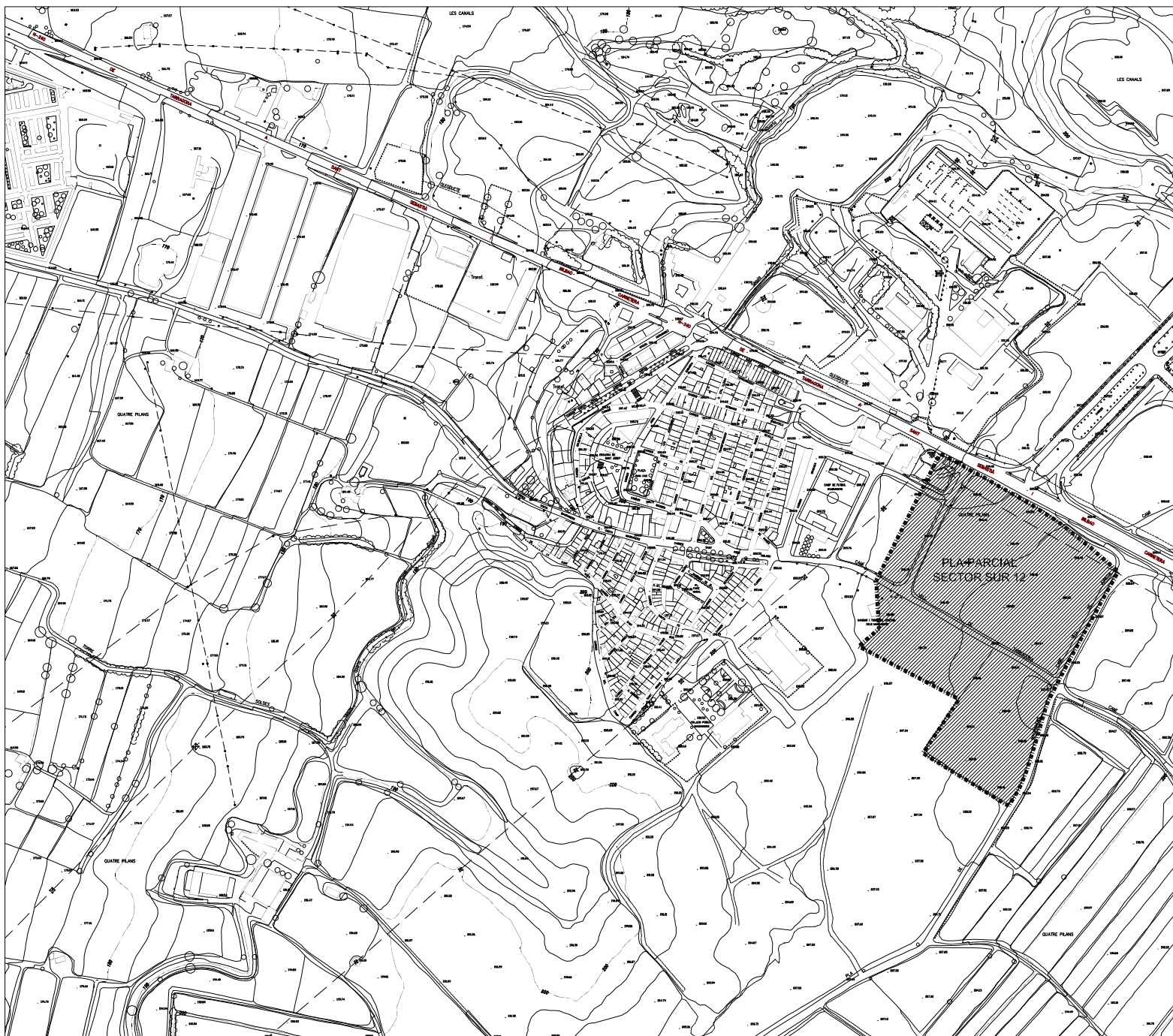
finca	qualificació	m2 sòl	habitacles (*)																m2st comercial	IEC	m2st totals	IEN	n.hab totals										
			m²st HLL	n.hab HLL	m²/hab HLL	IEHLL	m²st HPOg	n.hab HPOg	m2/hab HPOg	IEHPOg	m²st HPOe	n.hab HPOe	m2/hab HPOe	IEHPOe	m2st HPP	n.hab HPP	m2/hab HPP	IEHPP															
UZ1	12B1	1.151,63																1.151,63	1,0000	1.151,63	1,0000												
UZ2	12B2	2.115,14	3.510,08	40	87,75	1,6595																							1.730,18	0,8180	5.240,26	2,4775	40,00
UZ3	12B3	2.221,39	3.450,25	40	86,25	1,5531																							1.880,68	0,8466231	5.330,93	2,3998172	40,00
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	28	70,69	2,4653										1.979,39	2,4653	28,00											
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	28	73,92	2,5808										2.069,80	2,5808	28,00											
UZ9.3	12B9.3	1.318,31								3.332,69	39	85,45	2,5280							3.332,69	2,5280	39,00											
totals			20.500,33	17.960,37	216	83,15	4.049,19	56	72,31	10.819,95	125	86,56		10.946,27	140	78,19		4.762,49		48.538,27		537,00											

Documentació Gràfica

MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 TEXT REFÓS PLA
PARCIAL SUR12 - MAGRANERS · LLEIDA



Codi Promoció: LLEIDA - SUR-12		
Promotor: PROMOU OPEN SEGRE, S.L.		
Projecte: PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUR 12 (TEXT REFÓS) APROVACIÓ DEFINITIVA		
Direcció:		
Població: LLEIDA		
Fase:		
Nom del Planol: SITUACIÓ		
Escala: 1/5000		
Data Última Revisió: JUNY 06		
Num. Planol: 01		
Llistat de Revisions		
N.	DATA	DESCRIPCIÓ
01	JULIOL 06	APROVACIÓ INICIAL
EXP.: 1127		
Consulting ARQ/COAS		Albert Simó Bayona
		Eugènia Rodríguez Segarra
Arquitectes i Consultors Associats		
Consultors urbanístics COSTA-PORTOLÉS ARQUITECTES SL		



CODI PROMOCIÓ: LLEIDA - SUR-12

PROMOTOR:

PROMOU OPEN SEGRE, S.L.

PROJECTE: PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SECTOR SUR 12
(TEXT REFÓS) APROVACIÓ DEFINITIVA

DIRECCIÓ:

POBLACIÓ: LLEIDA

FASE:

NOM DEL PLÀNOL:

EMPLAÇAMENT

ESCALA: 1/2000

DATA ÚLTIMA REVISIÓ: JUNY 06

NUM. PLÀNOL: 02

LLISTAT DE REVISIONS

IL	DATA	DESCRIPCIÓ
01	JULIOL 06	APROVACIÓ INICIAL

EXP.: 1127

Consulting
ARQ/COAS

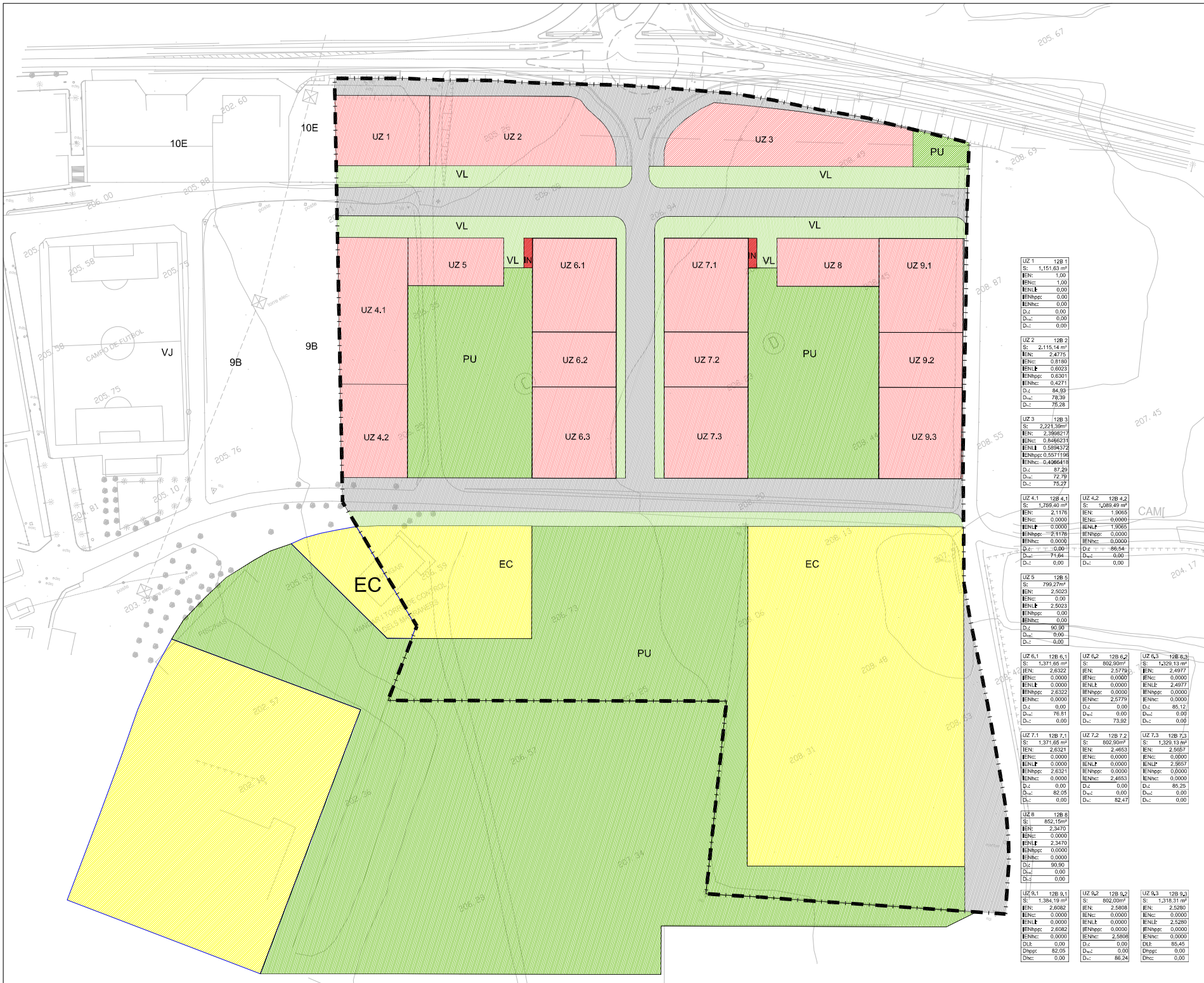


Arquitectes i Consultors
Associats

Albert Simó Bayona

Eugènia Rodríguez Segarra

Consultors urbanístics COSTA-PORTELÉS ARQUITECTES SL



SECTOR SUR12

— ■ — Límit de l'àmbit

- PU** Parc urbà
- VL** Verd Linial
- 12B** Clau 12B
- EC** Equipament
- VJALS**
- IN** Sistemes d'infraestructures

UZ 6	Unitat de zona i qualificació
S:	Superfície
IEN:	Índex d'edificabilitat neta
IENc:	Índex d'edificabilitat comercial
IENL:	Índex d'edificabilitat lliure
IENhpp:	Índex d'edificabilitat de habitatge de protecció pública
IENhc:	Índex d'edificabilitat de habitatge concertat
D.c:	Densitat lliure en m ² construïts per habitatge
D.v:	Densitat del habitatge de protecció pública
D.c:	Densitat del habitatge concertat

UZ 1	12B 1
S:	1,151.63 m ²
IEN:	2,4775
IENc:	0.8180
IENL:	0.0023
IENhpp:	0.6301
IENhc:	0.4271
D.c:	84.93
D.v:	78.39
D.c:	75.28

UZ 2	12B 2
S:	2,115.14 m ²
IEN:	2,4775
IENc:	0.8180
IENL:	0.0023
IENhpp:	0.6301
IENhc:	0.4271
D.c:	84.93
D.v:	78.39
D.c:	75.28

UZ 3	12B 3
S:	2,221.39 m ²
IEN:	2,398271
IENc:	0.8486231
IENL:	0.5894372
IENhpp:	0.5571196
IENhc:	0.4265418
D.c:	87.29
D.v:	72.79
D.c:	75.27

UZ 4.1	12B 4.1
S:	1,789.40 m ²
IEN:	2,1176
IENc:	0.0000
IENL:	0.0000
IENhpp:	0.0000
IENhc:	0.0000
D.c:	0.00
D.v:	71.64
D.c:	0.00

UZ 5	12B 5
S:	799.27 m ²
IEN:	2,5023
IENc:	0.00
IENL:	2,5023
IENhpp:	0.00
IENhc:	0.00
D.c:	90.90
D.v:	0.00
D.c:	0.00

UZ 6.1	12B 6.1
S:	1,371.65 m ²
IEN:	2,6322
IENc:	0.0000
IENL:	0.0000
IENhpp:	2,6322
IENhc:	0.0000
D.c:	0.00
D.v:	75.81
D.c:	0.00

UZ 7.1	12B 7.1
S:	1,371.65 m ²
IEN:	2,6321
IENc:	0.0000
IENL:	0.0000
IENhpp:	2,6321
IENhc:	0.0000
D.c:	0.00
D.v:	82.05
D.c:	0.00

UZ 8	12B 8
S:	852.15 m ²
IEN:	2,3470
IENc:	0.0000
IENL:	2,3470
IENhpp:	0.0000
IENhc:	0.0000
D.c:	90.90
D.v:	0.00
D.c:	0.00

UZ 9.1	12B 9.1
S:	1,384.19 m ²
IEN:	2,6082
IENc:	0.0000
IENL:	0.0000
IENhpp:	2,6082
IENhc:	0.0000
D.c:	0.00
D.v:	82.05
D.c:	0.00

UZ 4.2	12B 4.2
S:	1,089.49 m ²
IEN:	1,9065
IENc:	0.0000
IENL:	1,9065
IENhpp:	0.0000
IENhc:	0.0000
D.c:	86.54
D.v:	0.00
D.c:	0.00

UZ 6.2	12B 6.2
S:	802.90 m ²
IEN:	2,5779
IENc:	0.0000
IENL:	0.0000
IENhpp:	0.0000
IENhc:	0.0000
D.c:	0.00
D.v:	73.92
D.c:	0.00

UZ 7.2	12B 7.2
S:	802.90 m ²
IEN:	2,4653
IENc:	0.0000
IENL:	0.0000
IENhpp:	0.0000
IENhc:	0.0000
D.c:	0.00
D.v:	82.47
D.c:	0.00

UZ 8	12B 8
S:	852.15 m ²
IEN:	2,3470
IENc:	0.0000
IENL:	2,3470
IENhpp:	0.0000
IENhc:	0.0000
D.c:	90.90
D.v:	0.00
D.c:	0.00

UZ 9.2	12B 9.2
S:	802.00 m ²
IEN:	2,5280
IENc:	0.0000
IENL:	0.0000
IENhpp:	0.0000
IENhc:	0.0000
D.c:	0.00
D.v:	86.24
D.c:	0.00

UZ 7.3	12B 7.3
S:	2,221.39 m ²
IEN:	2,398271
IENc:	0.8486231
IENL:	0.5894372
IENhpp:	0.5571196
IENhc:	0.4265418
D.c:	87.29
D.v:	72.79
D.c:	75.27

UZ 8	12B 8
S:	852.15 m ²
IEN:	2,3470
IENc:	0.0000
IENL:	2,3470
IENhpp:	0.0000
IENhc:	0.0000
D.c:	90.90
D.v:	0.00
D.c:	0.00

UZ 9.3	12B 9.3
S:	1,384.19 m ²
IEN:	2,6082
IENc:	0.0000
IENL:	0.0000
IENhpp:	2,6082
IENhc:	0.0000
D.c:	0.00
D.v:	82.05
D.c:	0.00

UZ 9.4	12B 9.4
S:	1,318.31 m ²
IEN:	2,5280
IENc:	0.0000
IENL:	2,5280
IENhpp:	0.0000
IENhc:	0.0000
D.c:	85.45
D.v:	0.00
D.c:	0.00

EXP.: 1524

PROMOTOR:

SOLUCIONES VIVIENDAS
MAGRANERS 88, S.L.

PROYECTO:

MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 DEL
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
URBANÍSTIC SECTOR SUR12-
MAGRANERS DEL PLA GENERAL
DE LLEIDA.

EMPLAÇAMENT: LLEIDA

TÍTOL PLANOL

PLANEJAMENT VIGENT
(Modificació puntual 2 del Text Refós del PPU sector SUR12 Magraners)
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

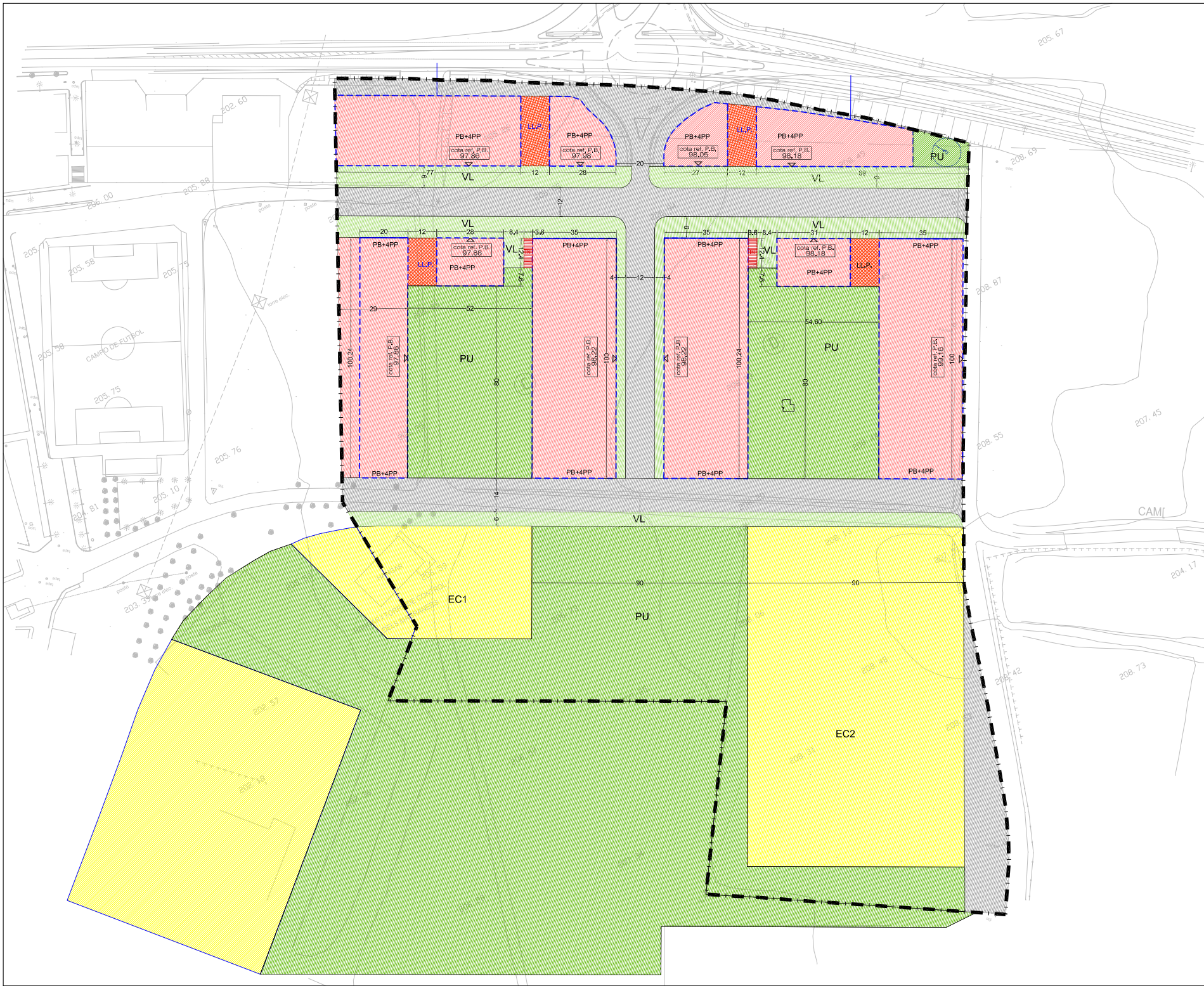
ESCALA: 1/1000

DATA: NOVEMBRE 2023

NUM PLANOL: 01

arccas
ARQUITECTES

Albert Simó Bayona
Oriol Morfont Casas



SECTOR SUR12

- Limit de l'àmbit
- Perímetre regulador (Configuració flexible)
- Alineació obligatòria (Configuració unívoca)
- Lliure privat

COTA REFERÈNCIA DE PB: 000.00 m

COTA PLANTA BAIXA

Àrea ubicació E.T. (297,60m2)

EXP.: 1524

PROMOTOR:

SOLUCIONES VIVIENDAS
MAGRANERS 88, S.L.

PROJECTE:

MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 DEL
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
URBANÍSTIC SECTOR SUR12-
MAGRANERS DEL PLA GENERAL
DE LLEIDA.

EMPLAÇAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLANOL

PLANEJAMENT VIGENT
(Modificació puntual 2 del Text Refós del PPU sector SUR12 Magraners)
ORDENACIÓ

ESCALA:

1/1000

DATA:

NOVEMBRE 2023

NUM PLANOL:

02

aroccos

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Morfont Casas



- Límit de l'àmbit
- Subzones que es modifiquen

EXP.: 1524
PROYECTOR:

SOLUCIONES VIVIENDAS
MAGRANERS 88, S.L.

PROYECTO:
MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 DEL
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
URBANÍSTIC SECTOR SUR12-
MAGRANERS DEL PLA GENERAL
DE LLEIDA.

EMPLAÇAMENT: LLEIDA

TÍTOL PLANOL:
SUBZONES QUE ES MODIFIQUEN

ESCALA: 1/1000
DATA: NOVEMBRE 2023

NUM PLANOL: 03

aroccos
ARQUITECTES

Albert Simó Bayona
Oriol Morfont Casas



SECTOR SUR12

— ■ — Límit de l'àmbit

- PU Parc urbà
- VL Verd Linial
- 12B Clau 12B
- EC Equipament
- VIALS
- IN Sistemes d'infraestructures

UZ 6	Unitat de zona i qualificació
S:	Superfície
IEN:	Índex d'edificabilitat neta
IENc:	Índex d'edificabilitat comercial
IENul:	Índex d'edificabilitat lliure
IENpro:	Índex d'edificabilitat del habitatge de protecció pública de tipus genèric
IENpro:	Índex d'edificabilitat del habitatge de protecció pública de tipus específic
IENpro:	Índex d'edificabilitat de habitatge de protecció pública de règim general anterior al Decret 161/192019
D:	Densitat lliure en m² construïda per habitatge
Dpro:	Densitat habitatge de protecció pública genèric
Dpro:	Densitat habitatge de protecció pública específic
Dpro:	Densitat habitatge de protecció pública de règim general

EXP.: 1524
PROMOTOR:

SOLUCIONES VIVIENDAS
MAGRANERS 88, S.L.

PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 DEL
TEXT REFÒS DEL PLA PARCIAL
URBANÍSTIC SECTOR SUR12-
MAGRANERS DEL PLA GENERAL
DE LLEIDA.

EMPLAÇAMENT: LLEIDA

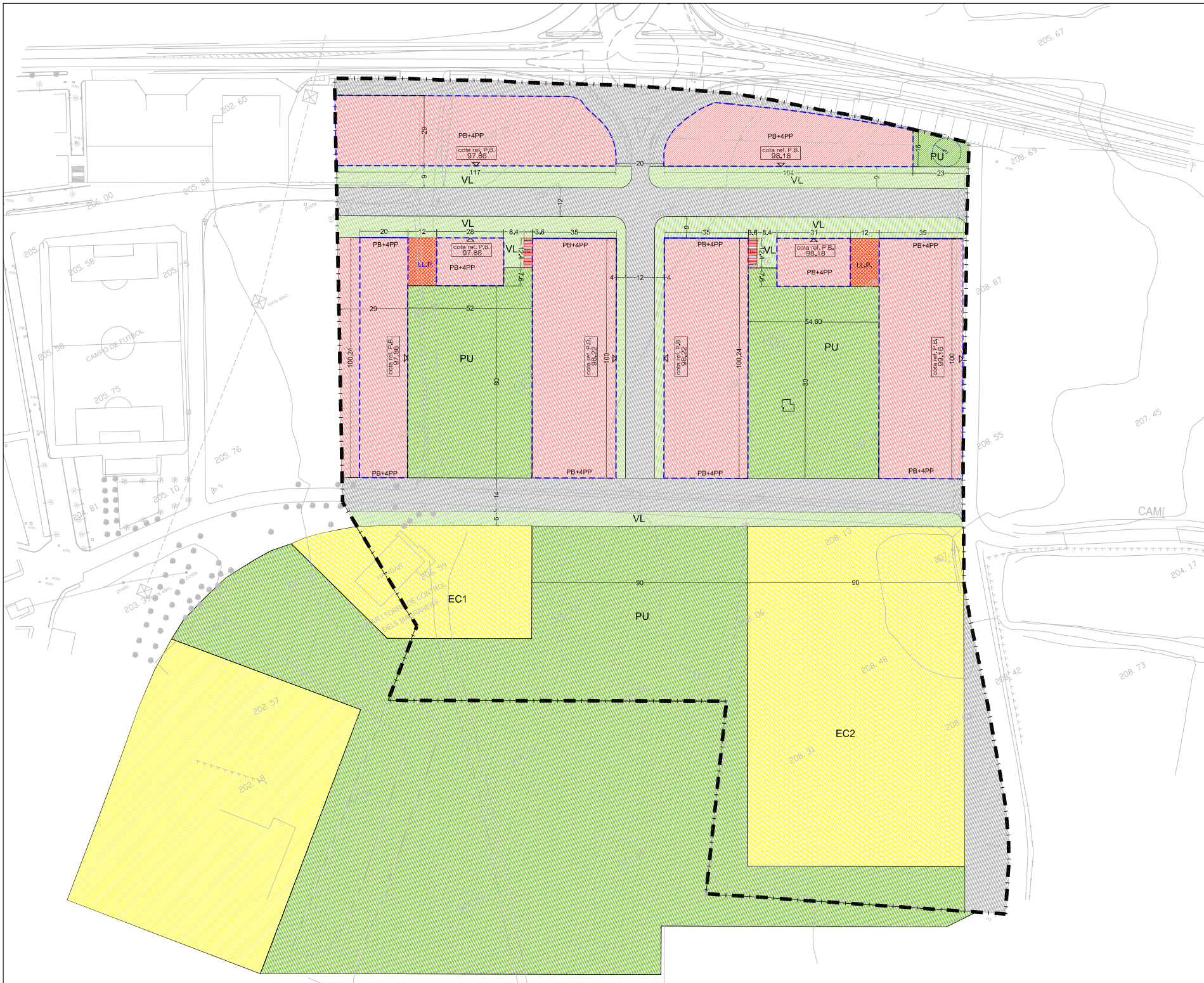
TÍTOL PLANOL:
PROPOSTA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

ESCALA: 1/1000
DATA: NOVEMBRE 2023

NUM PLANOL: 04

arcooos
ARQUITECTES

Albert Simó Bayona
Oriol Morfont Casas



SECTOR SUR12

- Limit de l'àmbit
- - - Perímetre regulador (Configuració flexible)
- Alineació obligatòria (Configuració unívoca)
- LL.P. Lliure privat

COTA REFERÈNCIA DE PB: 000,00 m

COTA PLANTA BAIXA

Àrea ubicació E.T., (297,60m2)

EXP.: 1524

PROYECTOR:

SOLUCIONES VIVIENDAS
MAGRANERS 88, S.L.

PROYECTO:

MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 DEL
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
URBANÍSTIC SECTOR SUR12-
MAGRANERS DEL PLA GENERAL
DE LLEIDA.

EMPLAÇAMENT: LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL: PROPOSTA ORDENACIÓ

ESCALA: 1/1000

DATA: NOVEMBRE 2023

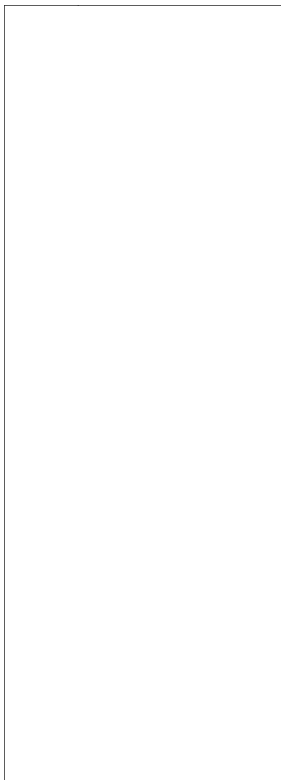
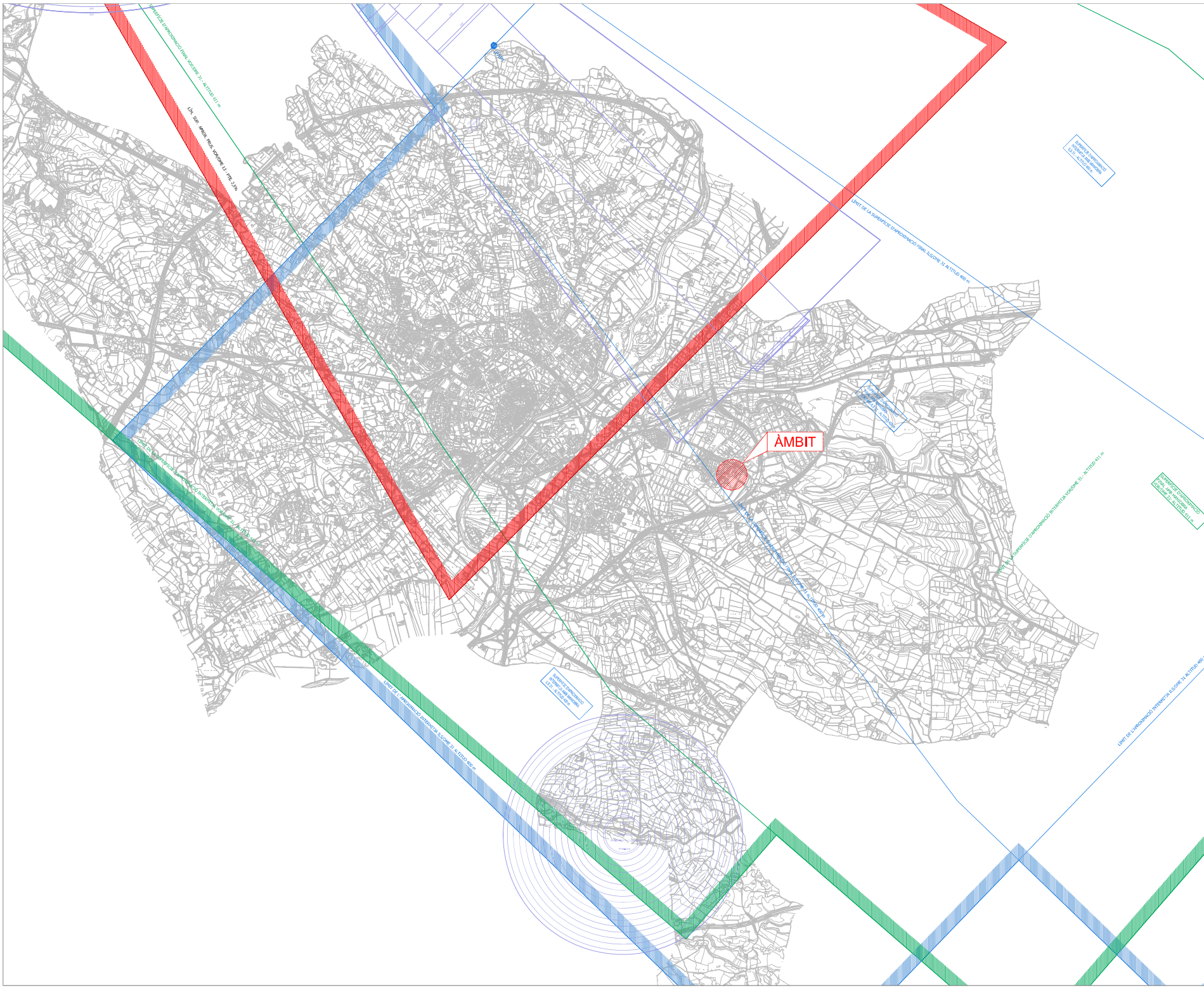
NUM PLÀNOL: 05

aroccos

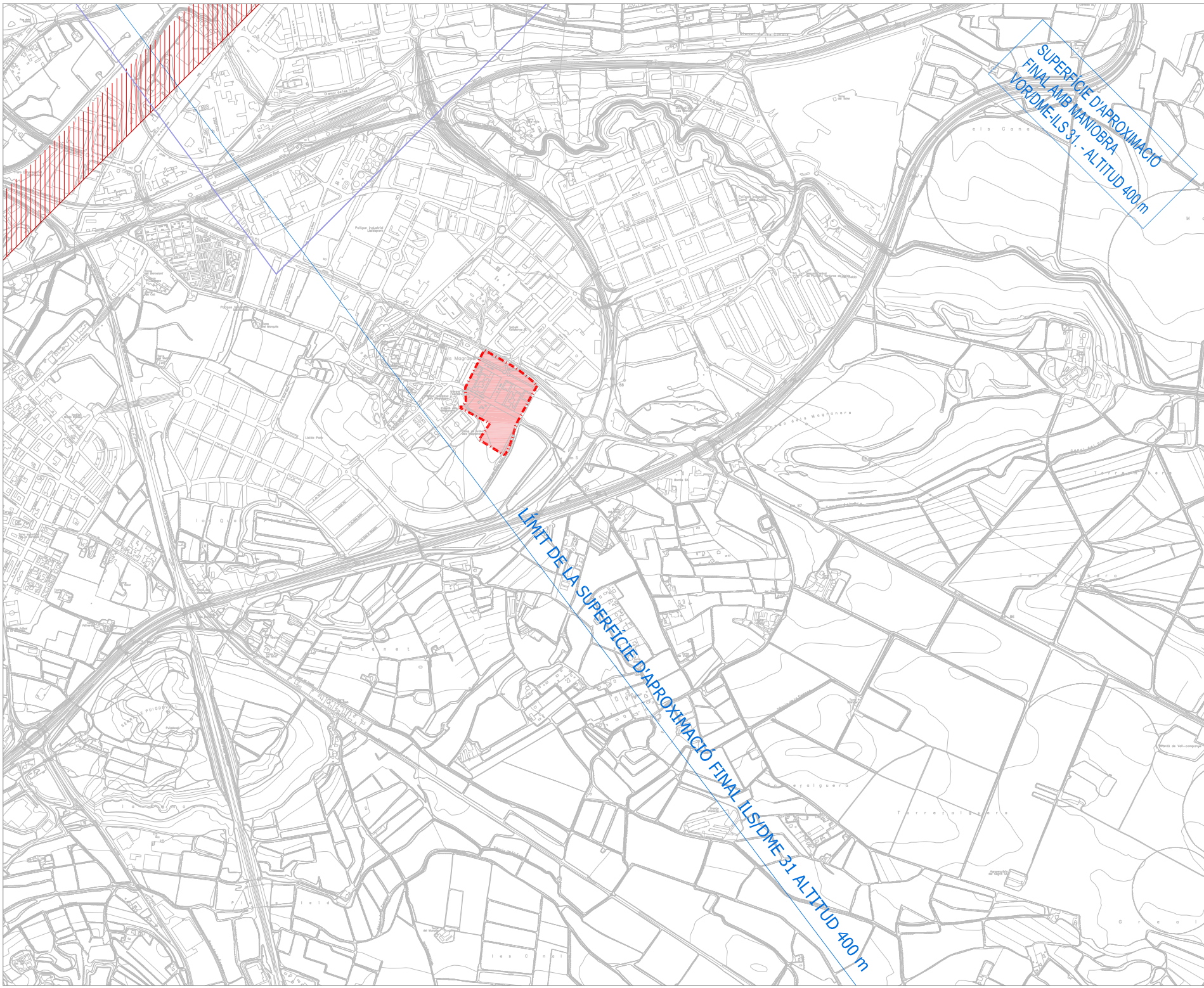
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

Oriol Morfont Casas



EXP. :	1524
PROMOTOR:	SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88, S.L.
PROYECTE:	MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 DEL TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUR12- MAGRANERS DEL PLA GENERAL DE LLEIDA.
EMPLAÇAMENT :	LLEIDA
TÍTOL PLÀNOL	SERVITUDS AERONÀUTQUES
ESCALA:	1/40,000
DATA:	NOVEMBRE 2023
NUM PLÀNOL :	17
	
ARQUITECTES :	
Albert Simó Bayona Oriol Morfont Casas	



--- Límit de l'àmbit

EXP.: 1524

PROMOTOR:
SOLUCIONES VIVIENDAS
MAGRANERS 88, S.L.

PROJECTE:
MODIFICACIÓ PUNTUAL 3 DEL
TEXT REFÓS DEL PLA PARCIAL
URBANÍSTIC SECTOR SUR12-
MAGRANERS DEL PLA GENERAL
DE LLEIDA.

EMPLAÇAMENT: LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:
SERVITUTS AERONÀUTIQUES

ESCALA: 1/10.000
DATA: NOVEMBRE 2023
NUM PLÀNOL: 18

aracoccs
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas