



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIARIES DE
PLANEJAMENT DE BALAGUER AL SECTOR PRB**

CANVI DE L'ÚS INDUSTRIAL A ÚS RESIDENCIAL DEL SOLAR URBÀ NÚM. 13562 DE
BALAGUER, PARTIDA "DAVANT BALAGUER" PROPIETAT DE
PLM PROJECTES I SERVEIS, S.A.

BALAGUER – (LLEIDA)
GENER 2008

SUMARI

1	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	3
1.1	ANTECEDENTS	3
1.2	JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA.....	4
1.3	JUSTIFICACIÓ DE MODIFICACIÓ	5
1.4	INICIATIVA	6
1.5	MODIFICACIÓ NORMES SUBSIDIÀRIES.....	6
1.6	BASES LEGALS I TRAMITACIÓ DE LES MODIFICACIONS DE LES N.S.P.	10
2	DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	12
2.1	I.01 SITUACIÓ E 1/4000	12
2.2	I.02 ORTOFOTOMAPA E 1/2000.....	12
2.3	I.03 ESTAT ACTUAL E 1/2000	12
2.4	I.04 PARCEL·LARI EXISTENT E 1/2000	12
2.5	I.05 NORMATIVA VIGENT E 1/2000	12
2.6	O.01 PROPOSTA MODIFICACIÓ E 1/2000	12

1 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1 ANTECEDENTS

1.1.- Per acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Lleida, en la seva reunió de data 21-12-82, foren aprovades definitivament les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer, condicionant-les, i per tant restant pendents d'execució i publicació de l'acord en el Diari Oficial de la Generalitat, a que la Corporació Municipal n'assumís el plànol normatiu i les rectificacions a les Normes Urbanístiques que s'adjuntaven.

1.2.- Un cop complimentats els condicionants establerts es publica l'acord al Butlletí Oficial de la Província en data 17-2-83 i al Diari Oficial de la Generalitat en data 18-2-83, essent a partir d'aquell moment executives les Normes Subsidiàries de Planejament Municipal de Balaguer.

1.3.- Les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer, tal com s'indica en el seu art. 81, els àmbits en els que, en el moment de la seva redacció, s'hi emplaçaven importants instal·lacions industrials els qualificaven com a Zona d'Usos Industrials. Clau 5.

1.4.- Un d'aquests àmbits eren els terrenys ocupats per l'empresa PRB ("Productos Reciclados Balaguer"), amb una parcel·la d'aproximadament 2,34 hectàrees amb activitat industrial i llicència relativament recent, en el tràmit de la qual es van efectuar les cessions corresponents a vials. Aquest àmbit es troba adjacent i situat al nord – est del sector d'EPPICSA (antiga INPACSA), àmbit aquest darrer en el que des de l'Ajuntament s'hi està impulsant una modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament de Balaguer per regular la transformació d'usos i activitats donant lloc a un sector de millora urbana residencial i a un altre de sòl urbanitzable delimitat.

1.2 JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA

Atès que “Productos Reciclados Balaguer” té previst el tancament de l'activitat desenvolupada sense que es prevegi cap nou destí industrial en la parcel·la objecte de la present modificació, preveient-se per tant el desmuntatge de les instal·lacions industrials.

Atès el buit en sòl urbà que aquesta desaparició de l'activitat provocarà en aquest punt de la ciutat així com la posició de centralitat a l'eix del carrer de l'Urgell que aquest ocupa en la zona de Davant Balaguer, es proposa la transformació i recuperació per a la ciutat d'aquest àmbit en evidenciar-se que, per aquesta mateixa raó de centralitat i proximitat al nucli urbà residencial, difícilment s'establiran en ell novament usos industrials, a més a més tenint en compte l'existència actual del polígon industrial Campllong, creat a finals dels anys '80 i situat fora del nucli urbà, amb una bona accessibilitat que ha permès la seva consolidació i en el que s'han efectuat i encara s'efectuen ampliacions .

Cal posar de relleu així mateix la propera reconversió prevista per l'extens sector colindant d'INPACSA i el seu entorn amb una superfície aproximada de 22,5 hectàrees que, amb independència de la transformació del seu propi àmbit, comportarà una requalificació de tota la zona de l'actual ciutat situada entre el ferrocarril i el canal de Balaguer fins ara molt afectada i marcada per la presència d'aquesta indústria, en el seu dia amb activitat, i ara mig desmantellada. L'àmbit objecte de la present modificació puntual es compon d'una de les darreres dotacions de sòl actualment amb qualificació industrial que resta per reconvertir entre el sud del carrer de l'Urgell i la C-148.

Per altra banda el fet d'atorgar un aprofitament diferencial al que actualment existeix amb la possibilitat d'usos residencials garanteix la viabilitat de l'operació de reconversió, i sense dubte genera a la vegada unes millors expectatives a la propietat en relació als seus terrenys.

1.3 JUSTIFICACIÓ DE MODIFICACIÓ

D'acord amb el decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, que aprova el text refós de la llei d'urbanisme, la figura de planejament adient per a dur a terme la remodelació urbana d'aquest sector de la ciutat, possibilitant la transformació d'usos i la reordenació i reforma de l'àrea de l'antiga PRB, és un pla de millora urbana (article 68).

D'acord amb la mateixa llei, en el apartat 4 del mateix article 68, atès que l'operació de millora urbana no està continguda en el planejament general vigent, normes subsidiàries de planejament municipal, caldrà efectuar una modificació de les mateixes delimitant l'àmbit de millora urbana i establint els paràmetres que regularan la nova ordenació i les reserves necessàries per als sistemes urbanístics.

CONSIDERACIONS SOBRE ELS LÍMITS DE L'ÀMBIT DE MILLORA URBANA

La present proposta de delimitació del sector de millora urbana considera pràcticament en la seva totalitat sòl provenint de la parcel·la ocupada per l'empresa "Productos Reciclados Balaguer" (PRB), de superfície aproximada total de 23.453,47 m² segons la base topogràfica de la documentació gràfica i amb referència cadastral 8688018CG1289S.

Atès que als límits sud, est i oest limita amb un altre sector de millora urbana ja definit anteriorment (PMU1, delimitat a la modificació puntual d'INPACSA i el seu entorn sobre els terrenys colindants) es considera a efectes de la delimitació de l'àmbit de millora urbana aquest límit del sector veí que en realitat ja inclou una petita part de la parcel·la mencionada de PRB.

D'acord amb la informació cadastral disponible i d'aquesta forma respecte la parcel·la esmentada de PRB (23.453,47 m²) existeix amb el sector que ara es defineix una diferència de 726,44 m² doncs d'una banda alguns metres d'aquesta han estat inclosos al sector de millora urbana veí (PMU-1). Del diferencial esmentat 162,42 m² corresponen a sòl no urbanitzable al costat est que no s'ha inclòs en l'objecte de la present Modificació Puntual.

Així doncs, 22.727,03 m² componen l'àmbit objecte de la present Modificació Puntual i inclouen la nova definició de sector de millora urbana PMU-3 (veure documentació adjunta per la delimitació gràfica de l'àmbit)

Al nord – est, dins l'àmbit del nou sector de millora urbana es recullen en la proposta de modificació les qualificacions de sistemes corresponents a viari (clau V) i d' espais lliures i zones verdes (clau L).

El sector objecte de millora urbana queda per tant clarament delimitat pels següents elements: al nord amb el carrer de l'Urgell; a l'est per la sèquia Molí del Comte, que coincideix amb el límit del sòl urbà en part i pel nou sector de Pla de Millora Urbana 1; al sud i a l'oest pel nou sector de Pla de Millora Urbana 1.

1.4 INICIATIVA

La iniciativa de la present modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament de Balaguer és d'iniciativa privada, i d'acord amb l'Ajuntament de Balaguer, s'empara en l'art.96.1 del decret legislatiu DL 1/2005 i correspon a PLM Projectes i Serveis SA amb domicili a Rambla Ferran 10-12, 1er – 3a, 25006 de Lleida, representada pel Sr. Pere López Mellado.

1.5 MODIFICACIÓ NORMES SUBSIDIÀRIES

Les modificacions del planejament que es proposen consisteixen en la delimitació d'un sector:

- el sector de PRB inclòs dins l'actual classificació de sòl urbà, que ha de ser objecte d'una operació de millora urbana

En relació als paràmetres urbanístics s'ha pres com a referència aquells de la Modificació Puntual en l'Àrea d'INPACSA i el seu entorn i el Pla de Millora Urbana de l'Àrea d'INPACSA en tant que únic sector de sòl urbà colindant.

S'estableix en la present modificació un índex d'edificabilitat bruta de 0,85 m2sostre/m2 sòl corresponent a 19.318 m2 de sostre edificable.

PMU-3, SECTOR PRB				
Superfície del sector	22.727,03	m2		
Edificabilitat bruta	0,85	m2st/ms	19.318,00 (*)	m2 sostre
Sostre mínima a destinar a usos compatibles	5% del total		965,9	m2 sostre
Sostre màxim a destinar a habitatge	95% del total		18.352,10	m2 sostre
Densitat d'habitatges inicial de referència	65	habitatges/ha	147	habitatges
	Habitatges lliures - HLL		103	habitatges
	Habitatges HPP règim general - HPP		29	habitatges
	Habitatges HPP assequibles – HPC		15	habitatges
CESSIONS				
Zones Verdes	21,57%		4.902,21	m2 sòl
Equipaments	17,00%		3.863,60	m2 sòl
Total cessions	38,57%		8.765,81	m2 sòl

(*) inclou el sostre mínim a destinar a usos compatibles. el sostre residencial un cop descomptat el sostre destinat a usos compatibles es podrà distribuir lliurement entre les diferents tipologies d'habitatge, respectant el nombre d'unitats indicat per a cada tipologia i sempre que la superfície de les modalitats protegides no sigui inferior a 70 m2

En relació a la densitat d'habitatges, es parteix d'una densitat inicial de referència de 65 habitatges per hectàrea (veure quadre anterior). En relació a aquesta s'introdueixen mecanismes amb la finalitat d'establir una densitat alternativa exclusivament per a l'habitatge de protecció pública.

La densitat inicial fixada de 65 habitatges per hectàrea aplicada al sostre residencial (un cop descomptat el sostre a destinar a d'altre usos o usos compatibles) dóna un estàndard de sostre per habitatge. Aquest estàndard s'aplica sobre el sostre d'habitatge de renda lliure i s'obté un nombre màxim d'habitatges de renda lliure (veure taula anterior).

Pel sostre destinat a habitatge de protecció pública, amb l'únic objecte de facilitar i propiciar una oferta més àmplia d'habitatge en règim de protecció s'amplia la densitat inicial esmentada en 15 habitatges per hectàrea, determinant d'aquesta manera una densitat alternativa total de 80 habitatges per hectàrea corresponent a la consideració d'un mòdul d'aproximadament 70 m2 per habitatge en les tipologies d'habitatge de protecció pública.

Es consideren d'aquesta manera en la present modificació el paràmetres resultants d'una densitat final de 80 habitatges per hectàrea i un nombre màxim d'habitatges de 181 unitats d'habitatge (103 habitatges de renda lliure, 52 habitatges de protecció pública en règim general i 26 habitatges de protecció pública en règim concertat).

Amb la finalitat de deixar oberta la possibilitat d'obtenir superfícies d'habitatges més homogènies i així mateix permetre majors possibilitats per a la disposició de l'edificació i les solucions arquitectòniques a adoptar, el sostre residencial resultant, un cop descomptat el sostre destinat a usos compatibles, es podrà distribuir lliurement entre les diferents tipologies d'habitatge, respectant en tot cas el nombre d'unitats fixat per a cada tipologia i sempre que la superfície de les modalitats protegides no sigui inferior a 70 m².

Normativament les modificacions queden definides i integrades de la següent manera dins del cos normatiu del planejament general vigent:

Dins del Capítol 9 "Àmbits de desenvolupament específic en sòl urbà" de les Normes Urbanístiques de les NSP, caldrà intercalar un nou article, que hauria de correspondre a l'article 134, un cop incorporat l'anterior article, havent-se de modificar correlativament la resta d'articles de la normativa

ARTICLE 134 Pla de Millora Urbana del sector de PRB. PMU-3

1. Objectius

Els objectius principals de l'actuació són:

- . Incorporar els sòls al teixit urbà renovant el sòl urbà i efectuar una operació de transformació d'usos als terrenys de l'antiga PRB.*
- . Aquesta operació de remodelació urbana ha de comportar la reconversió del model urbanístic i l'edificació en l'àmbit que es delimita, procurant la seva incorporació en l'estructura general de la ciutat i respectant les edificacions i usos existents o previstos en el seu entorn, especialment en relació a l'àmbit de pla de millora PMU 1 colindant als límits oest, sud i est.*
- . Regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos de sòl per a garantir la qualitat de vida adient als nous usos i tipologies edificatòries a establir en el sector.*
- . Efectuar unes reserves importants de sòl destinades a espais lliures i sistema viari a fi de resoldre la continuïtat d'un vial rodat paral·lel a la sèquia del molí i el canal de Balaguer al costat est de l'àmbit des del carrer de l'Urgell en direcció sud sud.*
- . Permetre un aprofitament privat que faci viable l'operació urbanística que es proposa.*
- . Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures.*

2. Àmbit

22.727,03 m². Compren els terrenys assenyalats en el plànol O.01 - Proposta de Modificació, a escala 1/2.000

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús.

El pla de millora urbana del sector ha de respectar l'estructura bàsica establerta en la proposta de Modificació - plànol O.01 - que s'haurà de completar amb l'ordenació detallada del sector.

El pla de millora urbana ha de contenir les determinacions establertes a l'apartat 7 de l'article 68 del Decret Legislatiu (DL) 1/2005, pel qual s'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

Els paràmetres que determinaran l'ordenació del sector seran els següents:

Índex d'edificabilitat bruta: 0,85 m2 sostre/m2 sòl

Densitat màxima d'habitatges: 80 habitatges/hectàrea

PMU-3, SECTOR PRB				
Superfície del sector	22.727,03	m2		
Edificabilitat bruta	0,85	m2st/ms	19.318,00 (*)	m2 sostre
Sostre mínima a destinar a usos compatibles	5% del total		965,90	m2 sostre
Sostre màxim a destinar a habitatge	95% del total		18.352,10	m2 sostre
Densitat màxima d'habitatges	80 (65+15)**	habitatges/ha	181 (147+ 34)	habitatges
<small>** correspon a la densitat de 65 respecte els habitatges de renda lliure i un increment de 15 per a obtenir un major nombre d'unitats (34) exclusivament destinades a règim de protecció)</small>				
Habitatges lliures - HLL			103	habitatges
Habitatges HPP règim general – HPP **			52 (29+23)** (mínim 70 m2/ habitatge)	habitatges
Habitatges HPP assequibles – HPC **			26 (15+11)** (mínim 70 m2/ habitatge)	habitatges
CESSIONS				
Zones Verdes	21,57%		4.902,21	m2 sòl
Equipaments	17,00%		3.863,60	m2 sòl
Total cessions	38,57%		8.765,81	m2 sòl

(*) inclou el sostre mínim a destinar a usos compatibles. el sostre residencial un cop descomptat el sostre destinat a usos compatibles es podrà distribuir lliurement entre les diferents tipologies d'habitatge, respectant el nombre d'unitats indicat per a cada tipologia i sempre que la superfície de les modalitats protegides no sigui inferior a 70 m2

Compatibilitat d'usos: aquesta zona es considera eminentment residencial als efectes de compatibilitat d'usos, segons la classificació establerta l'article 38 de les Normes Subsidiàries, amb l'excepció de l'ús de magatzematge que es considera incompatible. S'estableixen com a usos compatibles l'hoteler, el residencial especial, el comercial, el d'oficines, l'industrial de la 1ª

categoria, els estacionaments i aparcaments, l'educatiu, el sanitari – assistencial, el socio – cultural, el recreatiu, l'esportiu, el públic – administratiu i el d'abastament. S'estableix l'obligatorietat de destinar a usos compatibles el 5% del sostre total a preveure en les plantes baixes de l'edificació.

Règim de cessions: *serà l'establert en el quadre que s'adjunta i en qualsevol cas haurà de donar compliment a l'Art. 94 DL 1/2005, de 26 de juliol:*

El Pla de Millora Urbana haurà d'assignar el sostre a cadascuna de les reserves per habitatges en règim de protecció, que haurà de complimentar com a mínim l'establert en l'article 57.3 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme

En la redacció del pla de millora urbana s'hauran de prendre en consideració les recomanacions i mesures correctores recollides a l' informe ambiental que acompanya aquesta modificació i que fan referència al planejament derivat (paviments, enllumenat, vegetació, etc.)

Prèviament al desenvolupament del sector d'acord a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat caldrà efectuar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada si l'execució del planejament d'aquest sector comporta una inversió conjunta superior a 25 milions d'euros.

D'acord a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada el corresponent planejament derivat que desenvolupi el sector haurà d'incloure estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

1.6 BASES LEGALS I TRAMITACIÓ DE LES MODIFICACIONS DE LES N.S.P.

Les modificacions puntuals objecte d'aquest expedient s'efectuen en base a l'Art. 94 DL 1/2005, de 26 de juliol.

En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

D'acord amb l'apartat 4 de l'Art. 94 caldrà incorporar una reserva mínima de 22,5 m2 per cada 100 m2 de sostre residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics. D'aquesta reserva, s'ha de destinar un mínim de 15 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre residencial a zones verdes i espais lliures públics. Així mateix, s'ha d'incorporar una reserva per a

zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostres destinat a altres usos.

La reserva mínima per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics correspon d'acord amb la taula anterior a 8765,81 m2 de sòl que corresponen a una reserva de 45 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre residencial. D'aquesta reserva 5.356,76 m2 corresponen a espais lliures públics equivalent a una reserva de 27 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre residencial.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'art. 83 del DL 1/2005 i en general en els articles que siguin d'aplicació en l'establert en el Capítol II "Formació i tramitació de les figures de planejament urbanístic" del Títol Tercer de la mateixa Llei.

D'acord a l'article 70 del decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme en el cas d'una Modificació Puntual de planejament general cal incloure Informe de Sostenibilitat Ambiental si aquesta està sotmesa a avaluació ambiental. A la Disposició Transitòria dotzena del Reglament es diu que mentre no s'aprovi la llei autonòmica que desenvolupi la llei estatal 9/2006 de 28 d'abril, han de ser objecte d'avaluació ambiental els instruments de planejament que assenyala l'apartat 1 de la Disposició Transitòria sisena del Decret legislatiu DL 1/2005 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

El cas que ens ocupa en tractar-se d'una Modificació Puntual d'un àmbit de sòl urbà no és d'aplicació cap dels supòsits previstos i per tant no resulta d'aplicació la realització d'avaluació ambiental. Com a document independent en aquest document de Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries s'incorpora el corresponent informe ambiental

Balaguer , gener 2008

Albert Simó Bayona
arquitecte

Arquitecte col·laborador
Oriol Monfort Casas

2 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

2.1	I.01	SITUACIÓ	E 1/4000
2.2	I.02	ORTOFOTOMAPA	E 1/2000
2.3	I.03	ESTAT ACTUAL	E 1/2000
2.4	I.04	PARCEL·LARI EXISTENT	E 1/2000
2.5	I.05	NORMATIVA VIGENT	E 1/2000
2.6	O.01	PROPOSTA MODIFICACIÓ	E 1/2000