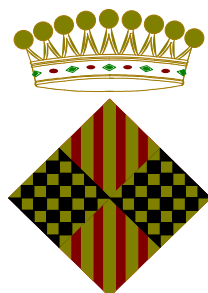


AJUNTAMENT DE BALAGUER

OFICINA TÈCNICA MUNICIPAL



INCREMENT DE DENSITAT II

**MODIFICACIÓ DE LES NN.SS. DE PLANEJAMENT EN L'AMBIT
DEL PLÀ PARCIAL "SAU-3" "CARRETERA DE CAMARASA"**

Oficina Tècnica Municipal / Montserrat Giné Macià, arquitecte

novembre 2.008

ÍNDIX

MEMÒRIA

ANTECEDENTS.

OBJECTE.

JUSTIFICACIÓ DE L'ACTUACIÓ.

CONTINGUT DE L'ACTUACIÓ

DETALL DE LA MODIFICACIÓ

Justificacions del paràmetre adoptat

MEMÒRIA SOCIAL

JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, I L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA EN RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS

MARC LEGAL I ABAST DEL PRESENT DOCUMENT

COMPLIMENT DE L'ARTICLE 11 DEL DECRET LLEI DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA URBANÍSTICA

RESUM DE L'ABAST DE LA MODIFICACIÓ

INCREMENT DE DENSITAT

MODIFICACIÓ DE LES NN.SS. DE PLANEJAMENT EN L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL "SAU-3" "CARRETERA DE CAMARASA"

Antecedents

1. L'agost de l'any 2006 l'Ajuntament de Balaguer ja va tramitar una modificació de les NN.SS. de Planejament en l'àmbit del Pla Parcial SAU-3 "CARRETERA DE CAMARASA" destinada a possibilitat l'increment de la densitat en el sector sempre i quant el nombre d'habitatges incrementat es destinès a protecció pública.
Aquesta modificació fou aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la seva sessió de data 3 de maig de 2007, i publicada en el D.O.G.C. núm. 4923 de data 11.7.2007
2. L'Ajuntament de Balaguer, a requeriment dels propietaris del sector SAU-3 i especialment dels adjudicatari del subsector SS-3, ja desenvolupat amb el planejament redactat, efectuada la reparcel.lació i construïda la urbanització, promou una nova modificació d'increment de densitat en el sector, condicionat aquest nou increment opcional a destinar la totalitat de la promoció acollida amb aquest increment de densitat a habitatges de protecció pública.

Objecte

L'objecte de la present modificació és reconsiderar la densitat del sector SAU-3 per adequar normativament la possibilitat d'un nou increment de densitats sempre condicionat a la total destinació de les futures promocions acollides amb aquesta densitat a habitatges de protecció pública.

Justificació de l'actuació

Els preu de l'habitatge a la ciutat de Balaguer en els darrers anys i la molt dèbil oferta d'habitatge de protecció pública en les seves diferents modalitats, així com l'actual inexistència de sòl disponible adscrit amb aquests tipus d'habitatges en règim de protecció pública fa que les perspectives d'actuacions públiques en matèria d'habitatge protegit a curt termini siguin escasses pel que pot resultar oportuna una iniciativa privada en aquest sentit.

Els objectius de la pròpia Llei d'Urbanisme en matèria de promoció de l'habitatge assequible coincideixen en fer aconsellable la present proposta.

Contingut de l'actuació

L'àmbit d'ordenació objecte de la present modificació és l'àmbit del sector "SAU-3" la delimitació i regulació del qual es basa en una revisió de les NN.SS. de planejament, actualment refosa a l'article 117 de la seva normativa.

En el sector SAU-3 s'han efectuat les següents tramitacions i actuacions:

- Avanç del sector SAU- 3 i divisió en tres subsectors, aprovat definitivament per la CULL en data 4 de juliol de 2001.
- Pla Parcial del Subsector SS-1, aprovat definitivament per la CULL en data 4 de juliol de 2001.
- Pla Parcial del Subsector SS-3, aprovat definitivament per la CULL en data 26 de novembre de 2003.

Aquest darrer subsector SS-3 té efectuada ja la reparcel·lació i executada l'urbanització del subsector, en tant que el subsector SS-1 té en tramitació el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització, tots dos pendents únicament de la seva aprovació definitiva

Es tracta doncs de possibilitar un nou increment de la densitat del sector, sense modificar ni incrementar en cap cas l'edificabilitat i el sostre atorgat per les Normes Subsidiàries i els plans parcials vigents dels dos subsectors "SS-1" i "SS-3", amb la condició de que en cas de optar per aquesta major densitat la totalitat de la promoció acollida a la mateixa es destini a Habitatge de Protecció Pública

L'ordenació que es concretarà si s'escau en la modificació dels plans parcials dels subsectors "SS-1" i "SS-3", atenent a la present modificació de l'articulat normatiu de les NN.SS. vigents consisteix en adequar els paràmetres a fi d'incrementar la densitat per coherència entre la tipologia i el sostre edificable.

Es tracta doncs de modificar les NN.SS. a fi d'aconseguir els objectius anteriors.

DETALL DE LA MODIFICACIÓ:

QUEDA MODIFICAT L'ARTICLE 117 EPÍGRAF "DENSITAT" DE LES NN.SS. VIGENTS AMB EL SEGÜENT REDACTAT:

Densitat màxima d'habitatges: 75 habitatges/Ha

Per al subsector "SS-2", el Pla Parcial del qual és pendent de redacció, sens perjudici del que disposa la Llei d'Urbanisme, es destinarà a habitatge amb algun tipus de protecció pública el sostre corresponent a l'increment respecte de la densitat base de 36 habitatges/Ha a 60

habitatges/Ha, el Pla Parcial també preveurà una possibilitat d'increment de densitat opcional sense sobrepassar una densitat global de 75 habitatges/Ha havent de destinar-se a protecció pública en la seva totalitat les promocions, acollides amb aquest increment de densitat opcional.

Les possibles modificacions dels plans parcials vigents dels subsectors "SS-1" i "SS-3" aplicaran la reserva per a habitatge amb algun tipus de protecció pública el sostre adscrit a l'increment de densitat fins a 60 habitatges/Ha.

En cas de modificar-se els plans parcials dels subsectors "SS-1" i "SS-3" per possibilitar un increment opcional de densitat que no sobrepassi la densitat global de 75 habitatges/ha les parcel·les que optin per aquest increment opcional de densitat es destinaran en la seva totalitat a promocions d'habitatges de protecció pública.

Justificacions del paràmetre adoptat

Vistes les previsions efectuades als documents "regulació detallada de l'edificació atenent a l'ordenació adoptada per la reparcel·lació" subsegüents de les corresponents reparcel·lacions dels àmbits ja ordenats hom ha claculat la densitat màxima, arrodonint-la per excés en base als paràmetres del quadre següent:

SS-1	
àmbit	97.618 m ²
còmput d'habitatges	
num max s/ PP	
blocs plurifamiliars	234 hab
edificis unifamiliars	116 hab
total	350 hab
num max previsions s/ 1^a Modificació	
(solsament increment destinat a Habitatge Protegit)	
blocs plurifamiliars	293 hab
edificis unifamiliars	290 hab
total	583 hab
densitat SS1 s/ 1^a Modificació	59,7 hab/Ha
num max previsions s/ Modificació Proposada	
(Opcionalment tot destinat a Habitatge Protegit)	
blocs plurifamiliars	342 hab
edificis unifamiliars	360 hab
total	702 hab
densitat SS1 s/ Modificació Proposada	71,91 hab/Ha

SS-3	
àmbit	124.412 m ²
còmput d'habitatges	
num max s/PP	
blocs plurifamiliars	215 hab
edificis unifamiliars	185 hab
total	400 hab
num max previsions s/ 1^a Modificació	
(solsament increment destinat a Habitatge Protegit)	
blocs plurifamiliars	269 hab
edificis unifamiliars	463 hab
total	731 hab
densitat SS3 s/ 1^a Modificació	58,8 hab/Ha
num max previsions s/ Modificació Proposada	
(Opcionalment tot destinat a Habitatge Protegit)	
blocs plurifamiliars	421 hab
edificis unifamiliars	495 hab
total	916 hab
densitat SS3 s/ Modificació Proposada	73,63 hab/Ha

Memòria social

La conveniència de facilitar sòl per a la construcció d'habitatge assequible és determinada per les tendències recents del mercat de l'habitatge de Balaguer, amb preus de venda superiors als 1.600 €/m², la escassa oferta d'habitatge a preu assequible i la manca d'actuacions públiques en aquest sentit a curt termini.

Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents

La justificació de la necessitat i oportunitat de la iniciativa són detallades a la memòria social que es desenvolupa al punt anterior; la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents es basa en:

- a) des del punt de vista públic, el barri i la ciutat en general es gaudeix de la possibilitat de construcció d'habitatges protegits per a poder atendre la demanda social d'habitatge assequible.
- b) des del punt de vista particular, la limitació del valor de repercussió del sostre edificable, per raons de la seva adscripció a habitatges amb protecció pública, sense incrementar l'edificabilitat total, es veu compensada per una major nombre d'unitats d'habitatge i una major

incidència en el mercat immobiliari i una major rotació del producte de menor preu global.

Marc legal i abast del present document

El present document de modificació de les NN.SS. de planejament de Balaguer es fa en aplicació de l'article 94 de la llei d'Urbanisme (DL 1/2005 de 26 de juliol) i de l'article 117 del seu Reglament (D 305/2006 de 18 de juliol)

Per no existir variacions de sostre edificable ni altres previsions que alterin l'estructura urbanística de la ciutat, es considera que no hi ha implicacions mediambientals o altre que exigeixin una documentació complementària de la present.

Compliment de l'article 11 del Decret Llei de Mesures Urgents en matèria urbanística.

D'acord amb l'establert a l'article 11 del Decret Llei de Mesures urgents en matèria urbanística, i atès que la modificació es d'un instrument de planejament general i comporta un increment de la densitat d'ús residencial, caldrà previament a la seva tramita i exposició pública sol.licitar un certificat del registre de la propietat de la identitat de totes les persones propietàries o titulars durant als cinc anys anteriors a l'inici del procediment d'aquesta modificació.

Aquesta certificació s'adjuntarà com annex amb aquest document formant part de la memòria de la modificació.

Balaguer, novembre de 2008

L'ARQUITECTE MUNICIPAL

RESUM DE L'ABAST DE LA MODIFICACIÓ DE LES NN.SS. DE PLANEJAMENT EN L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL "SAU-3" "CARRETERA DE CAMARASA" - INCREMENT DE DENSITAT (art.10.5 LLMA)

La modificació proposada consisteix en possibilitar un nou increment de densitat opcional en el sector SAU-3 de la Carretera de Camarasa.

Inicialment aquest sector tenia atribuïda una densitat de 36 habitatges/Ha en la Revisió de les NNSS que classificava i delimitava un sector de sol urbanitzable en l'entorn de la carretera de Camarasa.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la seva sessió de data 3 de maig de 2007, va aprovar una 1a. Modificació del sector destinada a incrementar la densitat fins a 60 habitatges /ha. en el sector **destinant l'increment d'habitatges a protecció pública** (D.O.G.C. núm. 4923, 11.7.2007)

Aquest nou increment de densitat proposat es fins a 75 habitatges/Ha, plantejant aquesta densitat sempre com una densitat opcional en tots tres sectors, amb la condició de que el promotor que opti per aquesta nova densitat destini **tota la edificació residencial a habitatges de protecció pública**.

Balaguer, novembre de 2008

L'ARQUITECTE MUNICIPAL