

BINERA S.L.

## **PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL Nº 7, “ROCA PALLISSA” EN LA ILLA COMPRESA PELS CARRERS POMPEU FABRA, SALVADOR ESPRIU I SERRA LLARGA, DE BALAGUER**

MEMÒRIA

### **Antecedents**

Binera, S.L., en nom propi, i també actuant en nom de les senyores Concepció i Montserrat Vall Pla, amb domicili a efectes de notificació a Lleida, passeig de Ronda 55-57, i amb NIF B-25439316, promou el present projecte que és redactat per Lluís Guasch Fort, arquitecte en exercici domiciliat a Lleida, rambla de Ferran, 32 1r 2na amb NIF 40859867E i membre del Col·legi de Catalunya 11395-6.

### **Objecte**

L'objecte de la present modificació és adequar l'ordenació urbanística d'un conjunt de parcel·les propietat dels promotors per adequar-les normativament, tipològicament i des del punt de vista de la inserció a la ciutat per a la construcció d'habitatges, en part de promoció pública.

### **Justificació de l'actuació**

Els ritmes sostinguts d'increment del preu de l'habitatge a la ciutat de Balaguer en els darrers anys, estan acompanyats de la molt dèbil oferta d'habitatge de protecció pública en les seves diferents modalitats. La inexistència de sectors de sòl urbanitzable en procés de tramitació susceptibles d'incorporar reserves d'aquesta classe de solars 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**

El terreny objecte d'ordenació té en l'actualitat una qualificació que el fa apte per a l'edificació unifamiliar en filera a una alçada moderada (pb+2 p pis); aquesta ordenació queda detallada al plànol “2, ordenació vigent”.

Es tracta de reordenar l'edificabilitat existent, sense incrementar la seva extensió total, proposant la seva ordenació en edificis plurifamiliars aptes per a la construcció d'habitatges en tipologies de superfícies útils entre 65 i 90 m<sup>2</sup>.

L'ordenació, atenent la configuració de l'illa i el seu entorn es basa en la disposició de tres volums edificables amb una tipologia variable:

- per raons d'orientació els dos cossos paral·lels al carrer Pompeu Fabra són de doble orientació, amb una construcció de quatre habitatges per replà,
- el bloc perpendicular als dos anteriors és de menys profunditat amb dos habitatges per replà;
- per adaptar-nos a la configuració general de l'entorn, es proposen unes reculades de l'edificació més importants, de forma que les construccions més elevades que l'ordenació vigent es situen en una posició prou reculada de les alineacions de vialitat per que no suposin un impacte inconvenient sobre les edificacions residencials unifamiliars de l'entorn.

Paràmetres de l'ordenació:

- a) sostre edificable: es determina amb el criteri de manteniment del sostre existent, per aplicació de l'article 18.9.1 que estableix una edificabilitat neta sobre parcel·la  $len=1,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sòl; donat que la superfície afectada és de  $7.104,32 \text{ m}^2$ , per tant:

$$S = 7.104,88 \times 1,36 = 9.662,64 \text{ m}^2 \text{ de sostre}$$

- b) anàlogament, el nombre màxim d'habitatges de l'ordenació vigent es determina per aplicació de l'article 18.10

$$N \text{ Hab} = 7.104,88 / 125 = 57$$

Sobre aquestes bases l'ordenació **respectarà el sostre màxim ordenat al Pla Especial vigent, i proposarà un increment del nombre d'habitatges**, que per aplicació en analogia de l'article 16.3 del reglament parcial de la llei d'Urbanisme de Catalunya, D 287/2003 de 4 de novembre serà íntegrament destinat a habitatges **sotmesos a algun règim de protecció pública**.

Per al detall de les previsions de l'ordenació determinem els paràmetres de cadascun dels tres edificis previstos en base als següents criteris d'ordenació:

- a) tipus d'edificació: ordenació en volumetria específica de configuració flexible, identificats al plànol "3, ordenació urbanística" com "perímetre 1" "perímetre 2" i "perímetre 3".
- b) Superfície de solar, sostre edificable, i nombre màxim d'habitatges segons el quadre següent:

	sup solar	sostre sobre rasant	num max hab
perímetre 1	2.597,60	4.650,00	36
perímetre 2	2.269,46	2.505,00	27
perímetre 3	2.269,46	2.505,00	27

c) Per determinació de les corresponents tipologies es situa la previsió als diferents edificis:

identificació	tipologia dels habitatges			total
	65 m <sup>2</sup> <su<70 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> <su<80 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> <su<70 m <sup>2</sup>	
perímetre 1			36	36
perímetre 2	14	13		27
Perímetre 3	14	13		27
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>36</b>	<b>90</b>

Per a la determinació de les previsions de reserva d'habitatges amb règim de protecció pública es detalla el càlcul als quadres següents:

a) determinació de quantitat:

nombre màxim habitatges segons Pla Especial vigent	57
nombre màxim habitatges de la proposta	90
<b>Increment</b>	<b>33</b>
habitatges en règim de Protecció Oficial	13
habitatges en règim de Preu Concertat	22
<b>Total</b>	<b>35</b>

b) parcel·lació i situació de les diferents tipologies a les parcel·les: la present Modificació de Pla defineix les parcel·les resultants, detallades al plànol "4"; els perímetres "2" i "3" es corresponen cadascun a una parcel·la, identificades respectivament "P2" i "P3", però per raons de gestió, hom proposa la parcel·lació del perímetre 1 en dues parcel·les "P1" i "P4"; l'atribució de les diverses tipologies es detalla als quadres següents:

identificació	Habitatges reservats per a Protecció Oficial:			total
	65 m <sup>2</sup> <su<70 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> <su<80 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> <su<70 m <sup>2</sup>	
P1				
P2	7	6		13
P3				
P4				
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>6</b>		<b>13</b>

identificació	Habitatges reservats per a Preu Concertat:			total
	65 m <sup>2</sup> <su<70 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> <su<80 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> <su<70 m <sup>2</sup>	
P1				
P2	7	7		14
P3				
P4			8	8
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>22</b>

El mòdul estipulat per aplicació de l'article 94.3 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya de 70 m<sup>2</sup>/hab, implica una quantitat total de 138 unitats; la previsió de 90 habitatges és prou inferior; pel que no es necessària la reserva de sòl destinat a sistemes locals.

### **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 1.400 €/m<sup>2</sup>, 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 del secà es gaudeix de la iniciativa de la creació de 35 habitatges a preu assequible.
- b) des del punt de vista particular, la limitació del valor de repercussió d'un 25,80% del sostre edificable, per raons de la seva adscripció a habitatges amb protecció pública, sense incrementar l'edificabilitat total, es veu compensada per una més gran incidència en el mercat immobiliari i més rotació del producte de menor preu global.
- c) La seva viabilitat econòmica rau en el fet de que els terrenys tenen ara condició de solar i no manca cap actuació per assolir els drets edificatòris; les repercussions derivades de les reserves de sòl per a habitatges a preu assequible són compatibles amb les possibles en la tipologia vigent.

### **Marc legal i abast del present document**

El present document de modificació del Pla Especial numero 7 "Roca Pallissa" de Balaguer, l'aprovació definitiva del qual fou publicada al DGO de 10 de març de 1995, es fa en aplicació de l'article 94 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2005 de 26 de juliol) i de l'article 16 del Reglament Parcial.

Per tractar-se de solars amb tots els serveis, producte de la conclusió de l'execució del Pla Esmentat, i per no existir variacions infraestructurals, es considera que per aplicació dels articles 29 i 30 de la Llei, l'àmbit d'ordenació és **sòl urbà consolidat**.

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.

### **Contingut del present document**

Formen el present projecte de modificació del pla especial nº 7, "Roca Pallissa" en la illa compresa pels carrers Pompeu Fabra, "C", i "C" de Balaguer la present memòria, la normativa urbanística adjunta i sis plànols titulats:

- 1 – situació, e: 1/1.000
- 2 – ordenació vigent, e: 1/500
- 3 – ordenació urbanística, e: 1/500
- 4 – parcel·lació, e: 1/500
- 5 – cotes de referència, e: 1/500
- 6 - imatge de l'ordenació, e: 1/500

Balaguer, abril 2006

L'arquitecte redactor,

Lluís Guasch Fort

BINERA S.L.

## PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL Nº 7, “ROCA PALLISSA” EN LA ILLA COMPRESA PELS CARRERS POMPEU FABRA, SALVADOR ESPRIU I SERRA LLARGA, DE BALAGUER

### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### 1. ÀMBIT D'ORDENACIÓ

L'àmbit afectat per la present modificació puntual del Pla Especial número 7 “roca Pallissa “ és el de la illa compresa pels carrers Roca Pallissa, Pompeu Fabra, Salvador Espriu i Serra Llarga, de Balaguer, amb una superfície en conjunt de 9.856,83 m<sup>2</sup>, encara que d'aquesta superfície, una part de 2.752,51 m<sup>2</sup> que confronta al carrer Roca Pallissa, manté l'ordenació vigent, pel que **l'àmbit de nova ordenació és de 7.136,53 m<sup>2</sup>.**

#### 2. RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL I QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Aquest pla manté el règim jurídic vigent de sòl urbà consolidat, i qualifica el terreny en sòl d'aprofitament privat tal com es detalla al plànol “3 – ordenació urbanística”

#### 3. ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

L'ordenació de l'edificació serà segons tipologia de volumetria específica de configuració flexible en 3 àmbits determinats al plànol “3 – ordenació urbanística” amb les següents determinacions quantitatives

	sup	sostre sobre	num max
identificació	solar	rasant	hab
perímetre 1	2.597,60	4.650,00	36
perímetre 2	2.269,46	2.505,00	27
perímetre 3	2.269,46	2.505,00	27

Cap element fix de l'edificació podrà sobresortir dels perímetres identificats al plànol “3 – ordenació urbanística”, existint una flexibilitat de l'ordenació dins d'aquest marc. S'admet l'ocupació en planta soterrani d'un 70% de la totalitat de la parcel·la fins la cota de referència de la planta baixa; l'espai identificat “LP” al plànol “3 – ordenació urbanística” no pot ésser ocupat per damunt del soterrani.

Alçada reguladora i nombre màxim de plantes:

- l'alçada reguladora és la que figura als plànols per a cada part dels perímetres reguladors; serà amidada a partir de la **cota de referència de la planta baixa**, que és la cota altimètrica màxima del paviment acabat de la planta baixa, indicada “CR +100,00” per a cada perímetre

regulador al plànol “5-cotes de referència” en relació a l’altimetria de les voreres que queda referenciada.

- b) El nombre màxim de plantes és el que s’indica a cada part del perímetre regulador; per sobre de la mateixa només hi podrà haver una coberta plana o una coberta inclinada a 30° no habitable. L’alçada màxima a partir del nombre màxima de plantes amidades des de la cota de referència de la planta baixa serà la del quadre següent

Num max de plantes	Alçada reguladora
B+2	9,30
B+3	12,40
B+4	15,50

Els usos admesos són residencial plurifamiliar i residencial especial en plantes pis, i garatge i annexes en plantes soterrani.

Per raons de gestió hom defineix quatre parcel·les resultants de l’agrupació de la parcel·lació actual; les seves característiques es detallen a l’annex corresponent, als efectes de l’autorització subsegüent a la vigència de la present Modificació. Les seves característiques es detallen al quadre següent:

Ref	Sòl	Sostre sobre rasant	Num max. habitatges
P1	1.879,82 m <sup>2</sup>	3.616,67 m <sup>2</sup>	28
P2	2.269,46 m <sup>2</sup>	2.505,00 m <sup>2</sup>	27
P3	2.269,46 m <sup>2</sup>	2.505,00 m <sup>2</sup>	27
P4	686,14 m <sup>2</sup>	1.033,33 m <sup>2</sup>	8

Tipologia i reserva d’habitatges a les diverses modalitats de protecció pública: s’estableix per a cada parcel·la una quantitat màxima d’habitatges i una distribució dels mateixos d’acord a unes tipologies orientatives en quant a superfícies, però obligatòries pel que fa al nombre d’habitatges reservats, basades en la seva superfície útil d’acord als quadres següents:

identificació	Habitatges reservats per a Protecció Oficial:			total
	65 m <sup>2</sup> <su<70 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> <su<80 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> <su<70 m <sup>2</sup>	
P1				
P2	7	6		13
P3				
P4				
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>6</b>		<b>13</b>

identificació	Habitatges reservats per a Preu Concertat:			total
	65 m <sup>2</sup> <su<70 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup> <su<80 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup> <su<70 m <sup>2</sup>	
P1				
P2	7	7		14
P3				
P4			8	8
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>22</b>

REGULACIÓ ESPECIAL DELS LÍMITS ENTRE LES PARCEL·LES "P1" I "P4":  
 Al límit entre les parcel·les esmentades l'edificació serà adossada a aquest límit comú. La segona edificació en sol·licitar llicència s'haurà d'adaptar a la mitgera autoritzada en primer lloc, en tota la seva profunditat, i amb un ample mínim de 3,00 m

Termini d'edificació: es fixa per a la totalitat de l'àmbit d'aquesta modificació de Pla Especial, en sis anys.

#### 4. ORDENACIÓ DE L'ESPAI LLIURE PRIVAT

L'espai identificat "LP" al plànol "3 – ordenació urbanística" serà urbanitzat amb elements d'enllumenat i mobiliari urbà, i enjardint amb espècies adients al seu ús com a jardí; podrà ésser ocupat parcialment per rampes d'accés als garatges i/o passos subterranis; en cas de que el promotor opti per aquesta possibilitat, **caldrà que reflecteixi el caràcter de les servituds a crear en el document d'agrupació de les parcel·les actuals, i/o segregació de les noves parcel·les.**

Balaguer, abril 2006

L'arquitecte redactor,

Lluís Guasch Fort

BINERA S.L.

**PROJECTE DE MODIFICACIÓ DEL PLA ESPECIAL Nº 7, “ROCA PALLISSA” EN LA ILLA COMPRESA PELS CARRERS POMPEU FABRA, SALVADOR ESPRIU I SERRA LLARGA, DE BALAGUER**

**ANNEX: DESCRIPCIÓ DETALLADA DE LES PARCEL·LES RESULTANTS**

Relació de parcel·la aportades:

relació de parcel·les actuals

ref	numero	superfície
1	14.644	348,80
2	14.645	261,60
3	14.646	261,60
4	14.647	261,60
5	14.648	261,60
6	14.649	261,10
7	14.650	261,10
8	14.651	348,80
9	14.660	348,80
10	14.661	261,60
11	14.662	261,60
12	14.663	261,60
13	14.664	261,60
14	14.665	261,60
15	14.666	261,60
16	14.667	348,80
17	14.668	458,08
18	14.669	276,93
19	14.670	277,96
20	14.671	278,99
21	14.672	280,03
22	14.673	281,06
23	14.674	282,09
24	14.675	473,00
	total	7.141,54

## DESCRIPCIÓ PARCEL·LES RESULTANTS

<b>Parcel·la P1 nova</b>		1.879,82 m <sup>2</sup>
Límit nord	C/ Salvador Espriu	52,95 m + xamfrà 10,14 m
Límit est	C/Pompeu Fabra	20,47 m + xamfrà 10,14 m
Límit sud	Parcel·les 2 nova i 3 nova	63,18 m
Límit oest	Parcel·la 4 nova	30,60 m

<b>Parcel·la P2 nova</b>		2.269,46 m <sup>2</sup>
Límit nord	Parcel·les 1 nova i 4 nova	43,60 m
Límit est	Parcel·la 3 nova	52,03 m
Límit sud	Parcel·les 44 a la 47	43,60 m
Límit oest	C/ Serra Llarga	52,03 m

<b>Parcel·la P3 nova</b>		2.269,46 m <sup>2</sup>
Límit nord	Parcel·la 1 nova	43,60 m
Límit est	C/Pompeu Fabra	52,03 m
Límit sud	Parcel·les 40 a la 43	43,60 m
Límit oest	Parcel·la 2 nova	52,03 m

<b>Parcel·la P4 nova</b>		686,13 m <sup>2</sup>
Límit nord	C/ Salvador Espriu	13,98 m + xamfrà 10,14 m
Límit est	Parcel·la 1 nova	30,60 m
Límit sud	Parcel·la 2 nova	24,08 m
Límit oest	C/ Serra Llarga	20,47 m + xamfrà 10,14 m

Balaguer, abril 2006

L'arquitecte redactor,

Lluís Guasch Fort