

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1 DEL POUM DE BELLPUIG

SECTOR PAU-05

Situació:

Av. de Lleida- Pl. Estació. BELLPUIG [LLEIDA]

Promotor:



AJUNTAMENT DE BELLPUIG

Arquitecte:

ARKU3 ARQUITECTURA, SLP
Marc Ribes Mesalles

Els documents que integren la present **MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1 del POUM de Bellpuig, en l'àmbit del PAU-05**, en el municipi de Bellpuig, a la comarca de l'Urgell, província de Lleida, tenen el següent contingut:

ÍNDEX

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 Objectiu de la modificació puntual
- 1.2 Emplaçament de l'actuació
- 1.3 Estructura de la propietat
 - 1.3.1 Relació dels titulars actuals de la finca
 - 1.3.2 Relació dels titulars anteriors
- 1.4 Planejament general vigent
- 1.5 Marc legal aplicable

2 MEMÒRIA PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

- 2.1 Descripció de la proposta de modificació puntual
- 2.2 Comparativa del planejament vigent i la proposta de la modificació puntual
- 2.3 Justificació del compliment de la normativa urbanística vigent
 - 2.3.1 Cessions mínimes per a Zones verdes i Equipaments
 - 2.3.2 Cessió de l'aprofitament urbanístic
 - 2.3.3 Reserva mínima de sostre per Habitatges de Protecció Pública
 - 2.3.4 Divisió polygonal. Justificació equilibri beneficis i càrregues
 - 2.3.5 Condicions del Pla de Millora Urbana
- 2.4 Quadres resum
 - 2.4.1 Paràmetres generals
 - 2.4.2 Distribució del sostre
- 2.5 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació

3 NORMATIVA URBANÍSTICA

- 3.1 Normativa urbanística modificada
 - 3.1.1 Article de les Normes Urbanístiques modificat
 - 3.1.2 Fitxes urbanístiques

4 JUSTIFICACIÓ INFORMES I ESTUDIS COMPLEMENTARIS

- 4.1 Avaluació ambiental - Informe ambiental
- 4.2 Estudi de la mobilitat generada
- 4.3 Estudi d'Inundabilitat, aigua potable i sanejament
- 4.4 Estudi econòmic i financer
 - 4.4.1 Estudi econòmic del sector PAU-05 inicial
 - 4.4.2 Estudi econòmic dels nous sectors PAU-05a i PAU-05b
- 4.5 Gestió del polígon d'actuació urbanística
 - 4.5.1 Sistema d'actuació
 - 4.5.2 Agenda

DOCUMENTS ANNEXES

ANNEX I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

ANNEX II REPORTATGE FOTOGRÀFIC

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- I.1 Situació
- I.2 Ortofotomapa
- I.3 Topogràfic
- I.4a Planejament vigent
- I.4b Planejament vigent – Àmbit MP
- I.5 Estructura de la propietat
- I.6 Suspensió de llicències

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- O.1 Zonificació

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1.1 Objectiu de la modificació puntual

Els objectius de la present Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bellpuig, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 17 de maig de 2012, són els següents:

- La divisió del sector PAU 05 en dos Polígons d'Actuació Urbanística (PAU 05a i PAU 05b).
- Establir, per al PAU 05b, la possibilitat de tramitar un Pla de Millora Urbana per poder mantenir les activitats industrials existents.

1.2 Emplaçament de l'actuació

L'àmbit de la present modificació puntual del POUM està format pel Polígon d'Actuació Urbanística número 05, situat al nord del municipi.

L'àmbit té forma irregular i limita:

- al nord, amb el sistema ferroviari de la línia de ferrocarril de Barcelona a Saragossa
- a l'est, amb el sector residencial en sòl urbanitzable PPU-10 i el sòl no urbanitzable de protecció preventiva
- al sud, amb el sector PEI-01 de l'Avinguda de Lleida
- i a l'oest, amb la Plaça de l'Estació

La topografia dels terrenys inclosos dins l'àmbit és bastant plana, essent la cota mínima de 305,07 metres i la màxima de 308,64 metres.

La seva superfície és de 26.351,67 m².

Actualment en la part oest del sector existeixen diverses edificacions d'ús residencial i en la part est edificacions d'ús industrial.



1.3 Estructura de la propietat

1.3.1 Relació dels titulars actuals de la finca

Es detalla a continuació la relació dels titulars actuals de les finques incloses dins del sector de planejament derivat objecte d'aquesta Modificació Puntual:



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PAU-05

FINQUES	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE
Finca 1	4111508CG3141S0001HI	Red Nacional Ferrocarriles Españoles	3.090,43 m ² sòl 11,73%
Finca 2	4111509CG3141S0001W	Joan Lort Pons	1.927,49 m ² sòl 7,31%
Finca 3	4111510CG3141S0001UI	Inés i Antonio Oros Graño	106,51 m ² sòl 0,40%
Finca 4	4111511CG3141S0001HI	M ^a Carmen, Jaime i Sebastià Duch Torrelles	1.205,02 m ² sòl 4,57%
Finca 5	4111513CG3141S0001AI	M ^a Carmen, Jaime i Sebastià Duch Torrelles	5.471,27 m ² sòl 20,76%
Finca 6	4111512CG3141S0001W	Bautista Torres Chíncho i Jose Torres Raurich	137,92 m ² sòl 0,52%
Finca 7	4810004CG3141S0001FI	Dolores Raurich Fontanet	592,11 m ² sòl 2,25%
Finca 8	4810003CG3141S0001TI	Juan Caro Marín	980,62 m ² sòl 3,72%
Finca 9	4810005CG3141S0001M	Rosa Puj Roig	673,87 m ² sòl 2,56%
Finca 10	4810002CG3141S0001LI	Josep, Juan i Lluís Torres Mata	2.837,51 m ² sòl 10,77%
Finca 11	4810001CG3141S0001PI	Juan i Lluís Torres Mata	3.640,29 m ² sòl 13,81%
Finca 12	Sistema general	Ajuntament de Bellpuig	5.688,63 m ² sòl 21,59%

TOTAL SUPERFÍCIE PAU-05

26.351,67 m² sòl 100,00%

1.3.2 Relació dels titulars anteriors

Segons l'establert en el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost), no es necessària la incorporació de la relació de les persones propietàries o titulars dels drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i als títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys; ja que no es tracta d'una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos.

1.4 Planejament general vigent

El planejament vigent és el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bellpuig**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 17 de maig de 2012 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6156, en data 25 de juny de 2012.

Tal i com s'ha comentat en l'apartat "1.2 *Emplaçament de l'actuació*", l'àmbit objecte d'aquesta Modificació Puntual està format pel sector de planejament derivat PAU-05, classificat com a sòl urbà no consolidat d'ús residencial.

Adjuntem a continuació la fitxa urbanística del sector de planejament derivat PAU-05, en la qual es defineixen els seus paràmetres:

1. Ambit

Inclou el sòl urbà no consolidat d'ús residencial, situat al nord-oest del nucli, i limita:

- Nord: amb el sistema ferroviari de la línia del ferrocarril de Barcelona a Saragossa
- Sud: amb el sector PEI 01 de l'Avinguda de Lleida
- Est: amb el sector residencial PPU 10 i el sòl no urbanitzable de protecció preventiva
- Oest: amb la Plaça de l'Estació

Ambit definit en els plànols *O.03.2.6* i *O.03.2.7* de la sèrie *O.03.2 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable - Bellpuig* a escala 1/1.000

2. Objectius

a) Garantir la cessió dels sòls destinats al sistema viari per a poder dur a terme:

1. l'execució de les obres d'urbanització del vial existent, el carrer Torre de Santrama, adequant-les a la nova alineació proposada pel POUM
2. l'execució de l'ordenació del nou vial intern del sector, que connecta en forma d'anella perimetral l'Avinguda de Lleida i el sector residencial veí PPU 10

b) Garantir la cessió i urbanització dels sòls destinats a sistema d'espais lliures, tal i com es grafia en els plànols d'ordenació detallada.

c) Garantir la cessió dels sòls destinats als sistemes d'equipaments, tal i com es grafia en els plànols d'ordenació detallada.

d) Permetre el canvi de la qualificació urbanística de la zona de tolerància industrial a la zona d'ordenació en l'la oberta.

e) Garantir la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic necessari per donar compliment a la legislació urbanística vigent.

3. Paràmetres generals sector

Superfície	26.351,67m²				
Usos principals	I.E.B.	Densitat	Sostre	Nº Habitatges	Nº màx. plantes
Residencial	1,16m ² st/m ² s	125,23hab/Ha	30.461,00m ² st	330 hab	PB + 3PP

4. Zonificació sector

SISTEMES			
	Viari	3.689,35m ²	14,00%
	Espais Lliures	4.612,68m ²	17,50%
	Equipaments	2.819,14m ²	10,70%
	TOTAL SISTEMES	11.121,17m²	42,20%
ZONES			
	Clau 4a i 4a-hpp - Residencial	15.230,50m ²	57,80%
	TOTAL ZONES	15.230,50m²	57,80%

Les superfícies de cessió obligatòria d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística compleixen amb els mínims exigibles de cessió de sistemes per l'article 100.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

5. Cessió de l'aprofitament urbanístic

Als sòls de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, caldrà afegir el sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic del sector necessària per donar compliment a l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ja que té per objecte alguna de les finalitats a que fa referència l'article 70.2.a de la mateixa llei.

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats segons l'art. 46 del TRLUC.

6. Distribució sostre residencial

Sostre Residencial existent		
Sostre Residencial nova implantació	30.461,00m²st	100,00%
Total Sostre Residencial *	30.461,00m²st	100,00%

* Sostre màxim admissible destinat a ús residencial en el sector. La resta de sostre fins arribar al total del sector destinat a usos compatibles amb el residencial.

Reserva mínima obligatòria HPP = 30% del sostre residencial de nova implantació (Art. 57.3 i 57.4 del TRLUC)

Habitatge Lliure		Reserva 20% sostre HPP Règim General		Reserva 10% sostre HPP Preu Concertat	
Sostre	Nº habitatges	Sostre	Nº habitatges	Sostre	Nº habitatges
21.322,70m ² st	224 hab	6.092,20m ² st	71 hab	3.046,10m ² st	35 hab

7. Reserva de sòl per Habitatges de Protecció Pública (HPP)

El desenvolupament del sector haurà de reservar un mínim del 30% del sostre residencial de nova implantació per Habitatges de Protecció Pública. Aquesta reserva es repartirà amb el 20% dels sostre residencial per HPP en règim general i especial, i el 10% del sostre per a HPP de preu concertat, tal i com especifica l'article 57.3 del TRLUC.

La ubicació del sòl de reserva per habitatges de protecció pública dels plànols d'ordenació de la sèrie O.03.2 "Qualificació del sòl urbà i urbanitzable" és vinculant, i el Polígon d'Actuació Urbanística haurà d'establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatges de protecció pública han d'iniciar i d'acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2.g del TRLUC.

8. Ordenació sòl d'aprofitament privat

Zona d'ordenació en Illa oberta, **Clau 4a i 4a-hpp**. Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús de les claus es determinen en el *Títol VI - Regulació i desenvolupament del sòl urbà* de les Normes Urbanístiques.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie *O.03.2 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable - Bellpuig*, a escala 1/1.000

9. Observacions

Els sectors de planejament derivat, a part de donar compliment a tots els requeriments normatius inclosos en les seves fitxes urbanístiques, hauran de tenir en compte les regulacions establertes en els articles 10 i 19 de les Normes Urbanístiques.

L'ordenació del Polígon d'Actuació Urbanística establerta en els plànols d'ordenació de la sèrie O.03.2 "Qualificació del sòl urbà i urbanitzable" de la documentació gràfica del POUM és vinculant.

Les superfícies de la zonificació, el sostre màxim i la seva distribució, així com el nombre màxim d'habitatges d'aquest àmbit de planejament derivat són orientatives, i preval l'ordenació establerta als plànols d'ordenació i la densitat de cada zona, regulada a través de les claus urbanístiques incloses en el Títol VI - Regulació i desenvolupament del sòl urbà de les Normes Urbanístiques.

En el desenvolupament d'aquest sector s'haurà de tenir en compte la Legislació Sectorial Ferroviària, en especial en lo referent a les limitacions a la propietat i les proteccions al ferrocarril dels terrenys colindants al mateix (zona de domini públic, zona de protecció i la línia límit d'edificació). S'hauran de sol·licitar les autoritzacions a l'ADIF que siguin necessàries.

Abastament d'aigua:

En el desenvolupament del sector es tindrà en compte la despesa relativa a l'ampliació de les infraestructures i instal·lacions actuals de la xarxa d'abastament d'aigua del municipi de Bellpuig, atenent al nombre màxim d'habitatges del sector.

Segons informe ACA (en data octubre de 2010)	250 litres/persona/dia *
--	--------------------------

* considerant 3 persones per habitatge

Sanejament:

a) Els propietaris del sector hauran d'assumir tots els costos econòmics corresponents al sanejament de les aigües residuals i pluvials, generades pel seu desenvolupament urbanístic (xarxa separativa, col·lectors, bombaments, EDAR, etc.)

b) El nou sector es podrà connectar al sistema públic de sanejament sempre que es pugui signar un conveni entre les parts interessades (Ajuntament, ACA i propietaris). Si no es pot connectar, caldrà depuració pròpia i autorització d'abocament d'aigües residuals.

c) La xarxa haurà de ser separativa (residuals i pluvials) i s'haurà d'adequar al PSARU-2005, PSARI-2003 i RSPS.

10. Condicions de gestió i execució

Prèviament al desenvolupament dels sectors en Sòl Urbà No Consolidat PAU 02, 03, 04, 05, 30, 40, 41 i els sectors en Sòl Urbanitzable Delimitat PPU 10 i 15, caldrà la tramitació dels Plans Especials d'Infraestructures PEI 01, 02 i 03, els quals hauran d'incorporar un estudi del conjunt de l'Avinguda de Lleida (secció, façanes, plantes baixes...), que garanteixi el caràcter unitari d'aquesta nova rambla. Les seves despeses d'urbanització es repartiran de forma proporcional entre els diferents sectors afectats per la seva implantació.

No s'autoritzarà l'accés directe de les parcel·les ni l'entroncament de nous carrers al tram de la carretera N-lla, comprés entre les rotondes existents a les interseccions amb la carretera C-233 i amb la variant LP-2041, fins que no esdevingui vialitat urbana a través del desenvolupament dels PEI 01, 02 i 03.

El Polígon d'Actuació Urbanística s'executarà pel sistema de reparcel·lació, preferentment pel sistema de gestió en la modalitat de compensació bàsica, no obstant i justificadament es podrà, segons l'establert en la legislació urbanística vigent, fixar un altre sistema (concertació o cooperació).

Aquest Polígon d'Actuació Urbanística es desenvoluparà en el **3er quadrienni** que estableix el POUM segons la previsió del apartat 4. *Agenda, avaluació econòmica i informe de sostenibilitat econòmica.*

1.5 Marc legal aplicable

La present Modificació Puntual s'ha redactat d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística:

- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bellpuig, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 17 de maig de 2012 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6156, en data 25 de juny de 2012.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC)
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC)
- Pla territorial parcial de ponent, aprovat per acord de govern 94/2007
- Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Texto refundido de la Ley del suelo
- Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova el Text refós Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer

Article 96

Modificació de les figures del planejament urbanístic

La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament i les particularitats següents:

a) En el cas de modificacions de plans urbanístics plurimunicipals la incidència territorial de les quals quedi limitada a un únic terme municipal, correspon a l'ajuntament afectat per la modificació d'acordar-ne l'aprovació inicial i l'aprovació provisional.

b) Les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliure, zones verdes o d'equipaments esportius resten subjectes al procediment que estableix l'article 98; en el cas de manca de resolució definitiva dins de termini, s'entén denegada la modificació.

c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

d) Els tràmits previs a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics, regulats pels articles 76.1 i 83.1, no són exigibles a les modificacions dels plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques i dels sectors d'interès supramunicipal que es refereixin únicament a determinacions pròpies del planejament derivat expressament identificades pel pla director. En aquests casos, el tràmit d'informació de les modificacions dels plans als ens locals compresos en l'àmbit territorial respectius s'ha d'efectuar simultàniament al tràmit d'informació pública de la proposta de modificació aprovada inicialment.

Article 97

Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic

1. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, s'ha de fer en qualsevol cas una valoració negativa sobre les propostes de modificació dels instruments de planejament urbanístic general, en els supòsits següents:

a) Si comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació global dels usos previstos anteriorment en el supòsit a que el planejament anterior no s'hagi executat i es tracti de terrenys, bé de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística, bé de titularitat privada que en els cinc anys anteriors van formar part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, sense que hi concorrin circumstàncies sobrevingudes que objectivament en legitimin la modificació.

b) Quan l'ordenació proposada no és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent o entra en contradicció amb els principis de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Quan l'ordenació proposada comporta una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial, sense que s'hagin apreciat raons d'interès territorial o estratègic, d'acord amb les normes d'ordenació territorial.

d) Quan en la proposta no hi ha una projecció adequada dels interessos públics. Es considera que no hi ha una projecció adequada dels interessos públics, entre altres, en els supòsits següents:

Primer. Quan no es dona un compliment adequat a les exigències que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

Segon. Quan en un àmbit d'actuació urbanística es redueix la superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics o de sistema d'equipaments públics en compliment dels estàndards mínims legals, llevat que la qualificació de sistema d'equipament se substitueixi per la d'habitatge dotacional públic, amb els límits i les justificacions que estableix aquesta llei.

Tercer. Quan es redueix, a nivell de l'àmbit del Pla, la superfície dels sòls qualificats d'equipaments de titularitat pública sense que quedi acreditada la suficiència dels equipaments previstos o existents, ni la concurrència d'un interès públic prevalent de destinar els sòls a un altre sistema urbanístic públic.

Quart. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments de sòls de pitjor qualitat o funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació.

Cinquè. Quan es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, sense que la modificació garanteixi la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

3. Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic requerides per a permetre la instal·lació de serveis comuns exigits per la legislació sectorial en edificacions preexistents, si comporten la desafectació de sòls reservats a sistemes urbanístics o l'ocupació d'espais privats inedificables, han de justificar:

a) Les raons tècniques o econòmiques que facin inviable qualsevol altra solució.

b) El manteniment dels estàndards de reserva mínima de terrenys per a sistemes urbanístics establerts per la legislació o pel planejament urbanístic i de la funcionalitat del sistema urbanístic afectat, si es dona aquest supòsit.

c) El manteniment de les condicions adequades de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes, quan es redueix la distància aquestes edificacions.

4. En els casos a què fa referència l'apartat 3, els espais ocupats pels serveis comuns esmentats no computen a efectes del volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes de l'edificació als límits de la parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

Article 117

Modificació dels instruments de planejament urbanístic

1. S'entén per modificació del pla d'ordenació urbanística municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió en els termes que estableix l'article anterior.
2. Qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.
3. La tramitació de les modificacions dels plans urbanístics se subjecta al mateix procediment que la seva formació. No obstant això, en el cas de modificació del pla d'ordenació urbanística municipal no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'apartat 1, lletres b) i c) de l'article 101 d'aquest Reglament, i el tràmit d'audiència que preveu l'article 83.7 de la Llei d'urbanisme només s'ha de concedir, si s'escau, als ajuntaments el terme municipal dels quals confini amb l'àmbit de la modificació.

Article 118

Determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic

1. Les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:
 - a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
 - b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
 - c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.
 - d) Justificar el compliment, si s'escau, de l'increment de les reserves de sòl per a espais lliures públics i equipaments públics que exigeixen els apartats 2, 3 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme. A aquests efectes, en cas de concurrència de diversos usos, és d'aplicació el què estableix l'article 81.4 d'aquest Reglament i, en els casos de reordenació general d'un àmbit de sòl urbà previstos en l'article 94.4 de la Llei d'urbanisme, tant si comporten com si no increment d'edificabilitat, són d'aplicació les reserves que estableix l'esmentat article 94.4.
2. El sostre destinat a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris de titularitat pública no computa als efectes de l'aplicació dels requeriments d'increment de les reserves per a espais lliures i equipaments que estableixen els apartats 2 i 4 de l'article 94 de la Llei d'urbanisme.
3. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70m² al sostre amb aquesta destinació.
4. Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

2.1 Descripció de la proposta de modificació puntual

La proposta de la modificació puntual del sector de sòl urbà no consolidat PAU 05, definit pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, consisteix en:

a) Divisió del sector PAU 05 en dos Polígons d'Actuació Urbanística: PAU 05a i PAU 05b

La present modificació estableix una nova delimitació del sector PAU-05, dividint-lo en dos Polígons d'Actuació Urbanística, incloent en un sector (PAU-05a) les parcel·les amb edificacions residencials existents, i en l'altre sector (PAU-05b) les parcel·les amb usos industrials.

Amb aquesta nova divisió del sector es pretén separar les parcel·les que formen l'àmbit en dos sectors segons les seves característiques actual i les seves possibilitats de desenvolupament futur, i amb uns límits que permetin garantir l'equilibri de beneficis i càrregues entre els dos sectors.

b) Possibilitat de tramitar un Pla de Millora Urbana en el nou PAU 05b

En la fitxa urbanística que regula el PAU 05b, s'inclou la possibilitat de tramitar un Pla de Millora Urbana per tal de permetre el manteniment de les activitats industrials existents, ja que aquestes són compatibles amb l'ús residencial de la zona.

El Pla de Millora Urbana permetrà l'ús industrial en una part del sòl d'aprofitament, adaptant la qualificació urbanística a l'activitat que actualment s'hi desenvolupa.

2.2 Comparativa del planejament vigent i la proposta de la modificació puntual

A continuació s'adjunten uns quadres amb la comparativa dels paràmetres del sector segons el POUM i segons la proposta de la Modificació Puntual del POUM.

POUM PARÀMETRES GENERALS	PAU 05
Superfície	26.351,67 m ² s
Usos principals	Residencial
Clau urbanística	Clau 4a i 4a hpp
IEB	1,16 m ² st/m ² s
Sostre	30.461,00 m ² st
Núm. màx. plantes	PB + 3PP
Densitat	125,23 hab/Ha
Núm. habitatges	330 hab

PAU 05 PARÀMETRES GENERALS	PAU 05a	PAU 05b	PAU 05a + PAU 05b
Superfície	11.395,40 m ² s	14.956,27 m ² s	26.351,67 m ² s
Usos principals	Residencial	Residencial	Residencial
Clau urbanística	Clau 4a i 4a hpp	Clau 4a i 4a hpp	Clau 4a i 4a hpp
IEB	1,17 m ² st/m ² s	1,14 m ² st/m ² s	1,16 m ² st/m ² s
Sostre	13.348,68 m ² st	17.112,32 m ² st	30.461,00 m ² st
Núm. màx. plantes	PB + 3PP	PB + 3PP	PB + 3PP
Densitat	126,37 hab/Ha	124,36 hab/Ha	125,23 hab/Ha
Núm. habitatges	144 hab	186 hab	330 hab

POUM - ZONIFICACIÓ	PAU 05	
SISTEMES	11.121,17 m² sòl	42,20%
Clau V - Vialitat	3.689,35 m² sòl	14,00%
Clau V7 - Espais lliures	4.612,68 m² sòl	17,50%
Clau E7 - Equipament	2.819,14 m² sòl	10,70%
ZONES	15.230,50 m² sòl	57,80%
Clau 4a - Res. Lliure	10.661,35 m² sòl	40,46%
Clau 4a-hpp - Res. HPP	4.569,15 m² sòl	17,34%
TOTAL PAU 05	26.351,67 m² sòl	100,00%

MP POUM - ZONIFICACIÓ	PAU 05a	PAU 05b	PAU 05a + PAU 05b
SISTEMES	4.721,06 m² sòl	6.400,11 m² sòl	11.121,17 m² sòl
Clau V - Vialitat	2.249,52 m² sòl	1.439,83 m² sòl	3.689,35 m² sòl
Clau V7 - Espais lliures	1.235,77 m² sòl	3.376,91 m² sòl	4.612,68 m² sòl
Clau E7 - Equipament	1.235,77 m² sòl	1.583,37 m² sòl	2.819,14 m² sòl
ZONES	6.674,34 m² sòl	8.556,16 m² sòl	15.230,50 m² sòl
Clau 4a - Res. Lliure	4.672,04 m² sòl	5.989,31 m² sòl	10.661,35 m² sòl
Clau 4a-hpp - Res. HPP	2.002,30 m² sòl	2.566,85 m² sòl	4.569,15 m² sòl
TOTAL	11.395,40 m² sòl	14.956,27 m² sòl	26.351,67 m² sòl

Dels quadres anteriors es desprèn el següent:

- La superfície de l'àmbit es manté igual, únicament es divideix el sector PAU-05 en dos sectors: PAU-05a i PAU-05b.
- Es manté la mateixa superfície de sòl destinada per a cada un dels sistemes.
- Es conserva el sostre màxim definit en el sector inicial (PAU 05), així com la reserva mínima del sostre destinat a Habitatges de Protecció Pública.
- Es manté el número màxim d'habitatges del sector inicial, distribuïts entre els dos sectors de forma proporcional al sostre de cada un d'ells.

2.3 Justificació del compliment de la normativa urbanística vigent

2.3.1 Cessions mínimes per a Zones verdes i Equipaments

L'objectiu de la present modificació puntual no es cap del supòsits en que el TRLUC requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics, per tant, les nous sectors PAU 05a i PAU 05b hauran de reservar per a sistemes d'Espais lliures i Equipaments les superfícies definides per al PAU 05 en el document del POUM.

"Article 100. Modificació de les figures de planejament urbanístic que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics"

1. Si la modificació d'una figura del planejament urbanístic comporta un increment de sostre edificable, en el cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 4, i, en el cas de sòl urbà, s'ha de preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos. Per computar aquests estàndards, s'ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5. A més, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació.

2. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m², com a mínim, per cada nou habitatge, llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació. En el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

3. En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ha d'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 sostre destinat a altres usos. Aquestes reserves s'apliquen sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior i s'hi ha d'aplicar el que estableix l'article 65.5.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació aïllada de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

- Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.
- Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.
- En el cas que les reserves exigides d'acord amb les lletres a i b no es puguin emplaçar en el mateix àmbit, per raons d'impossibilitat material, es poden substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi."

Aquestes cessions de terrenys destinats als sistemes de Zones verdes i Equipaments queden garantides ja que la proposta de la modificació puntual no modifica la zonificació definida pel POUM, únicament reparteix les terrenys destinats a aquests sistemes entre els dos sectors (PAU 05a i PAU 05b).

A continuació s'adjunten uns quadres amb la justificació del compliment d'aquestes cessions:

POUM - SISTEMES	PAU 05	
Clau V - Vialitat	3.689,35 m ² sòl	14,00%
Clau V7 - Espais lliures	4.612,68 m ² sòl	17,50%
Clau E7 - Equipament	2.819,14 m ² sòl	10,70%

MP POUM - SISTEMES	PAU 05a	PAU 05b	PAU 05a + PAU 05b
Clau V - Vialitat	2.249,52 m ² sòl 19,74%	1.439,83 m ² sòl 9,63%	3.689,35 m ² sòl 14,00%
Clau V7 - Espais lliures	1.235,77 m ² sòl 10,84%	3.376,91 m ² sòl 22,58%	4.612,68 m ² sòl 17,50%
Clau E7 - Equipament	1.235,77 m ² sòl 10,84%	1.583,37 m ² sòl 10,59%	2.819,14 m ² sòl 10,70%

En el quadre anterior s'observa que el percentatge de cessió per al sistema d'Equipaments està bastant equilibrat entre els dos sectors, i que en canvi, el percentatge de cessió per a sistema d'Espais lliures és molt superior en el PAU 05b.

Aquesta diferència es deguda a que, per tal d'equilibrar els dos sectors i compensar que en el PAU 05a les cessions per a sistema viari són més elevades, s'ha ajustat la delimitació entre els dos sectors de forma que s'inclouessin més terrenys destinats a sistema d'Espais Lliures en el PAU 05b.

2.3.2 Cessió de l'aprofitament urbanístic

Als sòls de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, caldrà afegir el sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic del sector necessària per donar compliment a l'article 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per qual s'aprova el Text refós Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, ja que té per objecte alguna de les finalitats a que fa referència l'article 70.2 de la mateixa llei.

" Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

*1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de **cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:***

- a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.*
- b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*
- c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.*

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl. "

Segons l'establert en l'article anterior, els sectors PAU-05a i PAU-05b hauran de fer la cessió del **10% de l'aprofitament urbanístic**, ja que és tracta d'una modificació de planejament general que no comporta un increment del sostre edificable.

2.3.3 Reserva mínima de sostre per Habitatges de Protecció Pública

La reserva mínima de sostre per Habitatges de Protecció Pública ve determinada per l'article 57.3 del TRLUC, on s'estableix el següent:

"Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions

*han de reservar per a la construcció d'**habitatges de protecció pública**, amb caràcter general, com a mínim, el sòl corresponent al **30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació**, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un **20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i/o de règim especial** i un **10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat**.*

(...)"

En la present modificació puntual es manté la reserva de sostre per Habitatges de Protecció Pública fixada en el POUM, complint amb l'establert en l'article 57.3 del TRLUC en cada un dels nous sectors (PAU 05a i PAU 05b), tal i com mostra el quadre següent:

PAU-05a DISTRIBUCIÓ SOSTRE RESIDENCIAL					
SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE		HABITATGES		
	m² sostre	%	núm. hab.	rati	clau
Habitatge lliure	9.344,08 m²st	70,00%	98 hab	95m²st/hab	4a
HPP - Règim general (20% sostre)	2.669,74 m²st	20,00%	31 hab	85m²st/hab	4a hpp
HPP - Preu concertat (10% sostre)	1.334,87 m²st	10,00%	15 hab	85m²st/hab	4a hpp
TOTAL	13.348,68 m²st	100,00%	144 hab		

PAU-05b DISTRIBUCIÓ SOSTRE RESIDENCIAL					
SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE		HABITATGES		
	m² sostre	%	núm. hab.	rati	clau
Habitatge lliure	11.978,62 m²st	70,00%	126 hab	95m²st/hab	4a
HPP - Règim general (20% sostre)	3.422,46 m²st	20,00%	40 hab	85m²st/hab	4a hpp
HPP - Preu concertat (10% sostre)	1.711,23 m²st	10,00%	20 hab	85m²st/hab	4a hpp
TOTAL	17.112,32 m²st	100,00%	186 hab		

2.3.4 Divisió poligonal. Justificació equilibri beneficis i càrregues

En l'article 118 del TRLUC, s'estableixen les condicions que han de complir els polígons d'actuació urbanística, sent una d'elles l'equilibri entre beneficis i càrregues respecte els sectors en que es divideix un Polígon d'Actuació Urbanística.

" Article 118. Polígons d'actuació urbanística

1. Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus. Es poden concretar per reglament els supòsits de discontinuïtat.

2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.

3. Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.

b) Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.

c) Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

4. La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119. (...)"

La divisió en dos Polígons d'Actuació Urbanística, que es proposa en aquesta modificació, s'estableix de forma que els beneficis i càrregues dels dos nous sectors queden equilibrats entre ells i amb la resta de sectors definits en el POUM.

Degut a que en la present modificació puntual es vol mantenir la zonificació del sector PAU-05 fixada en el POUM, aquest **equilibri entre els beneficis i càrregues s'ha realitzat a partir de l'estudi econòmic i financer dels nous sectors**. La distribució del sòl s'ha ajustat de forma que els beneficis dels sectors PAU 05a i PAU 05b, derivats de la seva ordenació, siguin el més similars possible entre ells. Per aconseguir aquesta similitud en els beneficis, la distribució del sòl destinat a cada un dels sistemes i zones no és igual en els dos sectors.

En l'apartat "5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER" d'aquest document s'estableix el benefici que es genera en el desenvolupament d'aquests sectors. Si es compara aquest benefici amb el dels altres sectors de sòl urbà no consolidat, el benefici del PAU 05a i PAU 05b, a part de ser similar entre ells, és semblant al dels altres sectors residencials del municipi definits en el POUM.

2.3.5 Condicions del Pla de Millora Urbana

En la present modificació puntual, com ja s'ha comentat en els apartats anteriors, s'estableix per al PAU 05b la possibilitat de tramitar un Pla de Millora Urbana per tal de poder mantenir les activitats industrials existents.

Les condicions que haurà de complir el Pla de Millora Urbana, incloses amb caràcter normatiu en l'apartat " 10. Condicions de gestió i execució" de la fitxa urbanística del sector PAU 05b, són les següents:

- a) Incloure com a àmbit la totalitat de la unitat de zona.
- b) Mantenir les cessions i el sostre màxim definit per al sector PAU 05b.
- c) Mantenir el sostre destinat a Habitatges de Protecció Pública, corresponent al 30% del sostre total del sector.
- d) Mantenir com ús principal l'ús residencial, sent el sostre d'aquest superior al 50 % del sostre total del sector.
- e) Únicament admetre l'ús industrial en les categories compatibles amb l'ús residencial de la Clau 4.
- f) Desenvolupar-se en el 3er quadrienni.

2.4 Quadres resum

2.4.1 Paràmetres generals

PAU 05 PARAMETRES GENERALS	PAU 05a	PAU 05b
Superfície	11.395,40 m ² s	14.956,27 m ² s
Usos principals	Residencial	Residencial
Clau urbanística	Clau 4a i 4a hpp	Clau 4a i 4a hpp
IEB	1,17 m ² st/m ² s	1,14 m ² st/m ² s
Sostre	13.348,68 m ² st	17.112,32 m ² st
Núm. màx. plantes	PB + 3PP	PB + 3PP
Densitat	126,37 hab/Ha	124,36 hab/Ha
Núm. habitatges	144 hab	186 hab

MP POUM - ZONIFICACIÓ	PAU 05a	PAU 05b
SISTEMES	4.721,06 m² sòl 41,43%	6.400,11 m² sòl 42,79%
Clau V - Vialitat	2.249,52 m ² sòl 19,74%	1.439,83 m ² sòl 9,63%
Clau V7 - Espais lliures: Nova creació	1.235,77 m ² sòl 10,84%	3.376,91 m ² sòl 22,58%
Clau E7 - Equipament: Reserva	1.235,77 m ² sòl 10,84%	1.583,37 m ² sòl 10,59%
ZONES	6.674,34 m² sòl 58,57%	8.556,16 m² sòl 57,21%
Clau 4a - Residencial Lliure: Illa Oberta	4.672,04 m ² sòl 41,00%	5.989,31 m ² sòl 40,05%
Clau 4a-hpp - Residencial HPP: Illa Oberta	2.002,30 m ² sòl 17,57%	2.566,85 m ² sòl 17,16%
TOTAL	11.395,40 m² sòl 100,00%	14.956,27 m² sòl 100,00%

2.4.2 Distribució del sostre

PAU-05a DISTRIBUCIÓ SOSTRE RESIDENCIAL					
SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE		HABITATGES		
	m ² sostre	%	núm. hab.	rati	clau
Habitatge lliure	9.344,08 m ² st	70,00%	98 hab	95m ² st/hab	4a
HPP - Règim general (20% sostre)	2.669,74 m ² st	20,00%	31 hab	85m ² st/hab	4a hpp
HPP - Preu concertat (10% sostre)	1.334,87 m ² st	10,00%	15 hab	85m ² st/hab	4a hpp
TOTAL	13.348,68 m²st	100,00%	144 hab		

PAU-05b DISTRIBUCIÓ SOSTRE RESIDENCIAL					
SOSTRE RESIDENCIAL	SOSTRE		HABITATGES		
	m ² sostre	%	núm. hab.	rati	clau
Habitatge lliure	11.978,62 m ² st	70,00%	126 hab	95m ² st/hab	4a
HPP - Règim general (20% sostre)	3.422,46 m ² st	20,00%	40 hab	85m ² st/hab	4a hpp
HPP - Preu concertat (10% sostre)	1.711,23 m ² st	10,00%	20 hab	85m ² st/hab	4a hpp
TOTAL	17.112,32 m²st	100,00%	186 hab		

2.5 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació

L'objectiu de la present modificació puntual és adaptar la proposta d'ordenació definida pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bellpuig, en l'àmbit del sector PAU-05, a les preexistències concretes del lloc, mitjançant les següents operacions:

- la divisió del PAU-05 en dos polígons d'actuació urbanística (PAU-05a i PAU-05b),
- l'establiment, per al PAU-05b, de la possibilitat de tramitar un Pla de Millora Urbana per tal de mantenir les activitats industrials existents.

La nova ordenació no representa canvis substancials respecte la proposta definida pel POUM per aquest sector, únicament s'incorporen els següents ajustos:

- La superfície de l'àmbit inicial es manté igual, sols es divideix el sector PAU-05 en dos sectors PAU-05a i PAU-05b.
- En el nou sector PAU-05b, es possibilita el manteniment de les activitats industrials existents a través de la tramitació d'un Pla de Millora Urbana.

Amb la delimitació del PAU-05 en dos sectors, PAU-05a i PAU-05b, de dimensions més reduïdes i delimitats segons els usos i característiques dels terrenys actuals, es facilita el desenvolupament de cada un dels sectors i s'afavoreix que es consolidi de forma més ràpida aquesta zona del municipi, permetent completar el teixit urbà del municipi seguint els criteris definits en el POUM.

En el PAU-05b, a través del Pla de Millora Urbana, es permetrà adaptar la qualificació dels terrenys a l'activitat que actualment s'hi executa, aconseguint mantenir les edificacions industrials existents i afavorint així a un millor desenvolupament de la zona. La conservació de les edificacions industrials existents, evitant així la seva indemnització, suposa una reducció de les càrregues econòmiques a repercutir en l'àmbit.

A part, la voluntat de permetre el manteniment d'aquestes activitats industrials consolidades queda justificada ja que es tracta d'activitats que no generen problemes estructurals o de veïnatge, ni per la seva localització ni pel seu funcionament, i el seu tipus de categoria industrial (1a o 2a) és un ús compatible en la zona residencial on s'ubiquen.

La iniciativa d'aquesta modificació puntual suposa la consolidació de **l'equilibri dels interessos públics i privats** en aquest nou àmbit de gestió urbanística, ja que:

- **s'afavoreix el desenvolupament** d'aquesta zona del sòl urbà no consolidat del municipi, amb la divisió de l'àmbit.
- es **minimitza l'impacte de l'aplicació del planejament**, possibilitant l'adaptació de la proposta d'ordenació a les preexistències del lloc.
- es **mantenen les mateixes cessions per a sistemes** de zones verdes i equipaments fixades en el POUM.
- es **manté la reserva de sostre per Habitatges de Protecció Pública**, satisfent les necessitats del municipi.

3.1 Normativa urbanística modificada

En el document del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bellpuig, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 17 de maig de 2012 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6156, en data 25 de juny de 2012, s'han de recollir les següents modificacions:

- Substitució de l'Art 137. *Polígons d'Actuació Urbanística* de les **NORMES URBANÍSTIQUES**.
- En l'**ANNEX I. FITXES URBANÍSTIQUES**, substitució de la fitxa del PAU-05 per les fitxes següents:
 - PAU-05a POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (Residencial)
 - PAU-05b POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA (Residencial)
- En l'apartat **III. PLÀNOLS: O.03 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable**, substitució de la proposta d'ordenació del POUM en el sector PAU-05 per la definida en el plànol **O.1 Zonificació** d'aquest document.

3.1.1 Article de les Normes Urbanístiques modificats

Art 137. Polígons d'Actuació Urbanística

1. Els paràmetres generals per al desenvolupament dels diferents Polígons d'Actuació Urbanística, s'estableixen de forma sistemàtica en el quadre següent:

POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA					
SECTORS		PARÀMETRES GENERALS			
		superfície	ús	IEB	sostre total
		m ² sòl		m ² st/m ² s	m ² sostre
BELLPUIG	PAU 01	26.287,17	Residencial	1,33	34.849,18
	PAU 02	11.519,81	Terciari	0,93	10.755,54
	PAU 03	16.991,30	Residencial	1,12	18.947,16
	PAU 04	9.274,69	Residencial	1,58	14.647,73
	PAU 05a	11.395,40	Residencial	1,17	13.348,68
	PAU 05b	14.956,27	Residencial	1,14	17.112,32
	PAU 06	9.056,68	Residencial	1,91	17.282,85
	PAU 07	7.324,30	Residencial	1,51	11.077,67
	PAU 08	1.105,38	Residencial	2,46	2.720,89
	PAU 09	8.719,61	Residencial	1,67	14.564,99
	PAU 10	5.311,43	Residencial	0,74	3.904,78
	PAU 11	11.774,66	Residencial	0,83	9.782,98
	PAU 12	2.862,50	Residencial	1,10	3.151,10
	PAU 13	11.897,34	Residencial	1,50	17.885,67
	PAU 14	3.741,78	Residencial	2,19	8.212,82
	PAU 15	5.698,30	Residencial	0,38	2.193,58
	PAU 16	14.020,07	Residencial	1,23	17.209,93
	PAU 17	29.759,80	Residencial	1,12	33.297,88
	PAU 18	3.329,50	Residencial	2,25	7.489,09
	PAU 19	3.509,59	Residencial	0,51	1.788,72
	PAU 20	13.067,78	Industrial	1,06	13.798,33
	PAU 21	9.145,23	Industrial	0,75	6.836,44
	PAU 22	25.740,14	Industrial	1,12	28.777,66
PAU 23	25.891,69	Industrial	1,01	26.222,56	

	PAU 24	18.939,25	Industrial	1,07	20.335,14
	PAU 25	85.965,20	Industrial	0,57	49.051,36
	PAU 26	10.408,01	Industrial	1,37	14.288,13
	PAU 27	38.362,66	Industrial	1,60	61.424,68
	PAU 28	17.306,15	Industrial	1,13	19.491,73
	PAU 29	7.951,81	Industrial	1,29	10.265,18
	PAU 30	3.189,89	Residencial	2,21	7.053,35
	PAU 31	16.370,33	Residencial	1,13	18.524,55
	PAU 32	4.251,43	Residencial	1,13	4.783,20
	PAU 33	3.991,22	Residencial	0,98	3.897,41
	PAU 34	1.597,98	Residencial	2,37	3.786,25
	PAU 35	8.331,80	Residencial	2,45	20.394,41
	PAU 36	4.143,65	Residencial	1,88	7.805,29
	PAU 37	2.970,61	Residencial	2,45	7.284,63
	PAU 38	4.602,41	Residencial	2,06	9.495,10
	PAU 39	1.412,53	Residencial	2,45	3.454,00
	PAU 40	26.732,64	Industrial	0,98	26.224,11
	PAU 41	112.962,74	Industrial	0,60	67.446,77
SEANA	PAU 42	15.643,69	Residencial	1,13	17.717,41
	PAU 43	9.091,30	Residencial	0,44	3.978,30
	PAU 44	10.657,20	Residencial	0,44	4.697,90
	PAU 45	6.197,59	Residencial	0,36	2.242,86
	PAU 46	8.842,23	Residencial	1,33	11.743,81
	PAU 47	15.539,74	Residencial	0,50	7.833,88
	PAU 48	4.167,24	Residencial	0,31	1.284,85
	PAU 49	2.808,63	Residencial	0,59	1.668,52
	PAU 50	2.300,20	Residencial	0,58	1.323,56
	PAU 51	22.785,70	Res / Ind	1,12	25.565,02
TOTAL PAU		749.904,25			768.919,94

2. L'índex d'edificabilitat bruta de cada un dels Polígons d'Actuació Urbanística s'ha considerat en relació amb l'edificabilitat màxima corresponen a l'ordenació proposada en cada un dels sectors i grafiada en els plànols d'ordenació corresponents.
3. S'estableix l'obligació de la reserva de sòl per a habitatges de protecció pública mitjançant la fixació dels metres quadrats edificables destinats per aquest ús en cada polígon o sector, i la seva ubicació amb caràcter vinculant en els plànols d'ordenació.

Els terminis per la construcció dels habitatges protegits compresos en els sectors, no podran ser superiors als establerts en l'article 68.2.h del RLU.

Cadascun dels Polígons d'Actuació Urbanística definits en aquest POUM, vénen regulats amb caràcter normatiu en l'Annex I - Fitxes Urbanístiques d'aquestes Normes.

1. Àmbit

Inclou el sòl urbà no consolidat d'ús residencial, situat al nord-oest del nucli, i limita:

- Nord: [amb el sector residencial PAU 05b](#)
 Sud: amb el sector PEI 01 de l'Avinguda de Lleida
 Est: [amb el sector residencial PAU 05b](#)
 Oest: [amb el sector residencial PAU 05b](#)

Àmbit definit en els plànols *O.03.2.6 i O.03.2.7* de la sèrie *O.03.2 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable - Bellpuig* a escala 1/1.000

2. Objectius

a) Garantir la cessió dels sòls destinats al sistema viari per a poder dur a terme:

1. l'execució de les obres d'urbanització del vial existent, el carrer Torre de Santrama, adequant-les a la nova alineació proposada pel POUM
2. l'execució de l'ordenació del nou vial intern del sector, [que connecta amb el sector residencial veí PAU 05b](#).

b) Garantir la cessió i urbanització dels sòls destinats a sistema d'espais lliures, tal i com es grafia en els plànols d'ordenació detallada.

c) Garantir la cessió dels sòls destinats als sistemes d'equipaments, tal i com es grafia en els plànols d'ordenació detallada.

d) Permetre el canvi de la qualificació urbanística de la zona de tolerància industrial a la zona d'ordenació en Illa oberta.

e) Garantir la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic necessari per donar compliment a la legislació urbanística vigent.

3. Paràmetres generals sector

Superfície	11.395,40m ²
------------	-------------------------

Usos principals	I.E.B.	Densitat	Sostre	Nº Habitatges	Nº màx. plantes
Residencial	1,17m ² st/m ² s	126,37hab/Ha	13.348,68m ² st	144 hab	PB + 3PP

4. Zonificació sector

SISTEMES			
	Viari	2.249,52m ²	19,74%
	Espais Lliures	1.235,77m ²	10,84%
	Equipaments	1.235,77m ²	10,84%
	TOTAL SISTEMES	4.721,06m²	41,43%

ZONES			
	Clau 4a i 4a-hpp - Residencial	6.674,34m ²	58,57%
	TOTAL ZONES	6.674,34m²	58,57%

Les superfícies de cessió obligatòria d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística [junt amb les superfícies de cessió del PAU 05b](#), compleixen amb els mínims exigibles de cessió de sistemes per l'article 100.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme ([als que tenia que donar compliment l'antic PAU 05](#)).

5. Cessió de l'aprofitament urbanístic

Als sòls de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, caldrà afegir el sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic del sector necessària per donar compliment a l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ja que té per objecte alguna de les finalitats a que fa referència l'article 70.2.a de la mateixa llei.

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats segons l'art. 46 del TRLUC.

6. Distribució sostre residencial

Sostre Residencial existent		
Sostre Residencial nova implantació	13.348,68m²st	100,00%
Total Sostre Residencial *	13.348,68m²st	100,00%

* Sostre màxim admissible destinat a ús residencial en el sector. La resta de sostre fins arribar al total del sector destinat a usos compatibles amb el residencial.

Reserva mínima obligatòria HPP = 30% del sostre residencial de nova implantació (Art. 57.3 i 57.4 del TRLUC)

Habitatge Lliure		Reserva 20% sostre HPP Règim General		Reserva 10% sostre HPP Preu Concertat	
Sostre	Nº habitatges	Sostre	Nº habitatges	Sostre	Nº habitatges
9.344,08m ² st	98 hab	2.669,74m ² st	31 hab	1.334,87m ² st	15 hab

7. Reserva de sòl per Habitatges de Protecció Pública (HPP)

El desenvolupament del sector haurà de reservar un mínim del 30% del sostre residencial de nova implantació per Habitatges de Protecció Pública. Aquesta reserva es repartirà amb el 20% dels sostre residencial per HPP en règim general i especial, i el 10% del sostre per a HPP de preu concertat, tal i com especifica l'article 57.3 del TRLUC.

La ubicació del sòl de reserva per habitatges de protecció pública dels plànols d'ordenació de la sèrie O.03.2 "Qualificació del sòl urbà i urbanitzable" és vinculant, i el Polígon d'Actuació Urbanística haurà d'establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatges de protecció pública han d'iniciar i d'acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2.g del TRLUC.

8. Ordenació sòl d'aprofitament privat

Zona d'ordenació en Illa oberta, **Clau 4a i 4a-hpp**. Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús de les claus es determinen en el *Títol VI - Regulació i desenvolupament del sòl urbà* de les Normes Urbanístiques.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie *O.03.2 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable - Bellpuig*, a escala 1/1.000

9. Observacions

Els sectors de planejament derivat, a part de donar compliment a tots els requeriments normatius inclosos en les seves fitxes urbanístiques, hauran de tenir en compte les regulacions establertes en els articles 10 i 19 de les Normes Urbanístiques.

L'ordenació del Polígon d'Actuació Urbanística establerta en els plànols d'ordenació de la sèrie O.03.2 "Qualificació del sòl urbà i urbanitzable" de la documentació gràfica del POUM és vinculant.

Les superfícies de la zonificació, el sostre màxim i la seva distribució, així com el nombre màxim d'habitatges d'aquest àmbit de planejament derivat són orientatives, i preval l'ordenació establerta als plànols d'ordenació i la densitat de cada zona, regulada a través de les claus urbanístiques incloses en el Títol VI - Regulació i desenvolupament del sòl urbà de les Normes Urbanístiques.

En el desenvolupament d'aquest sector s'haurà de tenir en compte la Legislació Sectorial Ferroviària, en especial en lo referent a les limitacions a la propietat i les proteccions al ferrocarril dels terrenys colindants al mateix (zona de domini públic, zona de protecció i la línia límit d'edificació). S'hauran de sol·licitar les autoritzacions a l'ADIF que siguin necessàries.

Abastament d'aigua:

En el desenvolupament del sector es tindrà en compte la despesa relativa a l'ampliació de les infraestructures i instal·lacions actuals de la xarxa d'abastament d'aigua del municipi de Bellpuig, atenent al nombre màxim d'habitatges del sector.

Segons informe ACA (en data octubre de 2010)	250 litres/persona/dia *
--	--------------------------

* considerant 3 persones per habitatge

Sanejament:

a) Els propietaris del sector hauran d'assumir tots els costos econòmics corresponents al sanejament de les aigües residuals i pluvials, generades pel seu desenvolupament urbanístic (xarxa separativa, col·lectors, bombaments, EDAR, etc.)

b) El nou sector es podrà connectar al sistema públic de sanejament sempre que es pugui signar un conveni entre les parts interessades (Ajuntament, ACA i propietaris). Si no es pot connectar, caldrà depuració pròpia i autorització d'abocament d'aigües residuals.

c) La xarxa haurà de ser separativa (residuals i pluvials) i s'haurà d'adequar al PSARU-2005, PSARI-2003 i RSPS.

10. Condicions de gestió i execució

Prèviament al desenvolupament dels sectors en Sòl Urbà No Consolidat PAU 02, 03, 04, 05 (05a i 05b), 30, 40, 41 i els sectors en Sòl Urbanitzable Delimitat PPU 10 i 15, caldrà la tramitació dels Plans Especials d'Infraestructures PEI 01, 02 i 03, els quals hauran d'incorporar un estudi del conjunt de l'Avinguda de Lleida (secció, façanes, plantes baixes...), que garanteixi el caràcter unitari d'aquesta nova rambla. Les seves despeses d'urbanització es repartiran de forma proporcional entre els diferents sectors afectats per la seva implantació.

No s'autoritzarà l'accés directe de les parcel·les ni l'entroncament de nous carrers al tram de la carretera N-IIa, comprés entre les rotondes existents a les interseccions amb la carretera C-233 i amb la variant LP-2041, fins que no esdevingui vialitat urbana a través del desenvolupament dels PEI 01,

El Polígon d'Actuació Urbanística s'executarà pel sistema de reparcel·lació, preferentment pel sistema de gestió en la modalitat de compensació bàsica, no obstant i justificadament es podrà, segons l'establert en la legislació urbanística vigent, fixar un altre sistema (concertació o

Aquest Polígon d'Actuació Urbanística es desenvoluparà en el **3er quadrienni** que estableix el POUM segons la previsió del l'apartat 4. *Agenda, avaluació econòmica i informe de sostenibilitat*

1. Àmbit

Inclou el sòl urbà no consolidat d'ús residencial, situat al nord-oest del nucli, i limita:

Nord: amb el sistema ferroviari de la línia del ferrocarril de Barcelona a Saragossa

Sud: amb el sector PEI 01 de l'Avinguda de Lleida i el sector residencial PAU 05a

Est: amb el sector residencial PPU 10, el sòl no urbanitzable de protecció preventiva i el sector residencial PAU 05a

Oest: amb la Plaça de l'Estació i el sector residencial PAU 05a

Àmbit definit en els plànols O.03.2.6 i O.03.2.7 de la sèrie O.03.2 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable - Bellpuig a escala 1/1.000

2. Objectius

a) Garantir la cessió dels sòls destinats al sistema viari per a poder dur a terme:

1. l'execució de les obres d'urbanització del vial existent, el carrer Torre de Santrama, adequant-les a la nova alineació proposada pel POUM

2. l'execució de l'ordenació del nou vial intern del sector, que connecta amb els sectors residencials veïns PAU 05a i PPU 10

b) Garantir la cessió i urbanització dels sòls destinats a sistema d'espais lliures, tal i com es grafia en els plànols d'ordenació detallada.

c) Garantir la cessió dels sòls destinats als sistemes d'equipaments, tal i com es grafia en els plànols d'ordenació detallada.

d) Permetre el canvi de la qualificació urbanística de la zona de tolerància industrial a la zona d'ordenació en Illa oberta.

e) Garantir la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic necessari per donar compliment a la legislació urbanística vigent.

3. Paràmetres generals sector

Superfície	14.956,27m ²
------------	-------------------------

Usos principals	I.E.B.	Densitat	Sostre	Nº Habitatges	Nº màx. plantes
Residencial	1,14m ² st/m ² s	124,36hab/Ha	17.112,32m ² st	186 hab	PB + 3PP

4. Zonificació sector

SISTEMES			
	Viari	1.439,83m ²	9,63%
	Espais Lliures	3.376,91m ²	22,58%
	Equipaments	1.583,37m ²	10,59%
	TOTAL SISTEMES	6.400,11m²	42,79%

ZONES			
	Clau 4a i 4a-hpp - Residencial	8.556,16m ²	57,21%
	TOTAL ZONES	8.556,16m²	57,21%

Les superfícies de cessió obligatòria d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística [junt amb les superfícies de cessió del PAU 05a](#), compleixen amb els mínims exigibles de cessió de sistemes per l'article 100.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (als que tenia que donar compliment l'antic PAU 05).

5. Cessió de l'aprofitament urbanístic

Als sòls de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, caldrà afegir el sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic del sector necessària per donar compliment a l'article 43 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ja que té per objecte alguna de les finalitats a que fa referència l'article 70.2.a de la mateixa llei.

L'administració actuant no participarà en les càrregues d'urbanització dels terrenys corresponents a aquesta cessió, els quals s'hauran de cedir urbanitzats segons l'art. 46 del TRLUC.

6. Distribució sostre residencial

Sostre Residencial existent		
Sostre Residencial nova implantació	17.112,32m²st	100,00%
Total Sostre Residencial *	17.112,32m²st	100,00%

* Sostre màxim admissible destinat a ús residencial en el sector. La resta de sostre fins arribar al total del sector destinat a usos compatibles amb el residencial.

Reserva mínima obligatòria HPP = 30% del sostre residencial de nova implantació (Art. 57.3 i 57.4 del TRLUC)

Habitatge Lliure		Reserva 20% sostre HPP Règim General		Reserva 10% sostre HPP Preu Concertat	
Sostre	Nº habitatges	Sostre	Nº habitatges	Sostre	Nº habitatges
11.978,62m ² st	126 hab	3.422,46m ² st	40 hab	1.711,23m ² st	20 hab

7. Reserva de sòl per Habitatges de Protecció Pública (HPP)

El desenvolupament del sector haurà de reservar un mínim del 30% del sostre residencial de nova implantació per Habitatges de Protecció Pública. Aquesta reserva es repartirà amb el 20% dels sostre residencial per HPP en règim general i especial, i el 10% del sostre per a HPP de preu concertat, tal i com especifica l'article 57.3 del TRLUC.

La ubicació del sòl de reserva per habitatges de protecció pública dels plànols d'ordenació de la sèrie O.03.2 "Qualificació del sòl urbà i urbanitzable" és vinculant, i el Polígon d'Actuació Urbanística haurà d'establir els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries del sòl destinat a habitatges de protecció pública han d'iniciar i d'acabar l'edificació dels esmentats habitatges, tal i com recull l'article 65.2.g del TRLUC.

8. Ordenació sòl d'aprofitament privat

Zona d'ordenació en Illa oberta, **Clau 4a i 4a-hpp**. Les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús de les claus es determinen en el *Títol VI - Regulació i desenvolupament del sòl urbà* de les Normes Urbanístiques.

Les condicions d'ordenació estan reflectides en els plànols de la sèrie *O.03.2 Qualificació del sòl urbà i urbanitzable - Bellpuig*, a escala 1/1.000

9. Observacions

Els sectors de planejament derivat, a part de donar compliment a tots els requeriments normatius inclosos en les seves fitxes urbanístiques, hauran de tenir en compte les regulacions establertes en els articles 10 i 19 de les Normes Urbanístiques.

L'ordenació del Polígon d'Actuació Urbanística establerta en els plànols d'ordenació de la sèrie O.03.2 "Qualificació del sòl urbà i urbanitzable" de la documentació gràfica del POUM és vinculant.

Les superfícies de la zonificació, el sostre màxim i la seva distribució, així com el nombre màxim d'habitatges d'aquest àmbit de planejament derivat són orientatives, i preval l'ordenació establerta als plànols d'ordenació i la densitat de cada zona, regulada a través de les claus urbanístiques incloses en el Títol VI - Regulació i desenvolupament del sòl urbà de les Normes Urbanístiques.

En el desenvolupament d'aquest sector s'haurà de tenir en compte la Legislació Sectorial Ferroviària, en especial en lo referent a les limitacions a la propietat i les proteccions al ferrocarril dels terrenys colindants al mateix (zona de domini públic, zona de protecció i la línia límit d'edificació). S'hauran de sol·licitar les autoritzacions a l'ADIF que siguin necessàries.

Abastament d'aigua:

En el desenvolupament del sector es tindrà en compte la despesa relativa a l'ampliació de les infraestructures i instal·lacions actuals de la xarxa d'abastament d'aigua del municipi de Bellpuig, atenent al nombre màxim d'habitatges del sector.

Segons informe ACA (en data octubre de 2010)	250 litres/persona/dia *
--	--------------------------

* considerant 3 persones per habitatge

Sanejament:

- a) Els propietaris del sector hauran d'assumir tots els costos econòmics corresponents al sanejament de les aigües residuals i pluvials, generades pel seu desenvolupament urbanístic (xarxa separativa, col·lectors, bombaments, EDAR, etc.)
- b) El nou sector es podrà connectar al sistema públic de sanejament sempre que es pugui signar un conveni entre les parts interessades (Ajuntament, ACA i propietaris). Si no es pot connectar, caldrà depuració pròpia i autorització d'abocament d'aigües residuals.
- c) La xarxa haurà de ser separativa (residuals i pluvials) i s'haurà d'adequar al PSARU-2005, PSARI-2003 i RSPS.

10. Condicions de gestió i execució

Prèviament al desenvolupament dels sectors en Sòl Urbà No Consolidat PAU 02, 03, 04, 05 (05a i 05b), 30, 40, 41 i els sectors en Sòl Urbanitzable Delimitat PPU 10 i 15, caldrà la tramitació dels Plans Especials d'Infraestructures PEI 01, 02 i 03, els quals hauran d'incorporar un estudi del conjunt de l'Avinguda de Lleida (secció, façanes, plantes baixes...), que garanteixi el caràcter unitari d'aquesta nova rambla. Les seves despeses d'urbanització es repartiran de forma proporcional entre els diferents sectors afectats per la seva implantació.

No s'autoritzarà l'accés directe de les parcel·les ni l'entroncament de nous carrers al tram de la carretera N-lla, comprés entre les rotondes existents a les interseccions amb la carretera C-233 i amb la variant LP-2041, fins que no esdevingui vialitat urbana a través del desenvolupament dels PEI 01,

El Polígon d'Actuació Urbanística s'executarà pel sistema de reparcel·lació, preferentment pel sistema de gestió en la modalitat de compensació bàsica, no obstant i justificadament es podrà, segons l'establert en la legislació urbanística vigent, fixar un altre sistema (concertació o

Aquest Polígon d'Actuació Urbanística es desenvoluparà en el **3er quadrienni** que estableix el POUM segons la previsió del l'apartat 4. *Agenda, avaluació econòmica i informe de sostenibilitat*

Amb la voluntat de mantenir les activitats industrials existents, es podrà tramitar un **Pla de Millora Urbana** per qualificar part de l'illa d'aprofitament privat amb clau industrial. Aquest Pla de Millora Urbana haurà de complir les següents condicions:

- a) Incloure com a àmbit la totalitat de la unitat de zona.
- b) Mantenir les cessions i el sostre màxim definit per al sector PAU 05b.
- c) Mantenir el sostre destinat a Habitatges de Protecció Pública, corresponent al 30% del sostre total del sector.
- d) Mantenir com ús principal l'ús residencial, sent el sostre d'aquest superior al 50 % del sostre total del
- e) Únicament admetre l'ús industrial en les categories compatibles amb l'ús residencial de la Clau 4.
- f) Desenvolupar-se en el 3er quadrienni

4.1 Avaluació ambiental - Informe ambiental

a) Avaluació Ambiental

Segons la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes:

"Article 5. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental:

- a) Els plans i els programes relacionats en l'annex 1.
- b) Els plans i els programes que compleixin els requisits establerts per l'article 6.
- c) Les modificacions de plans i programes a què fan referència les lletres a i b en els casos i amb les condicions que especifica l'article 7.
- d) Els plans i els programes a què fa referència l'article 8 si així es resol en la decisió prèvia d'avaluació ambiental.

2. El Govern pot decidir sotmetre també a les obligacions d'aquesta llei plans o programes, o modificacions, no inclosos en l'apartat 1 si motiva que hi concorren circumstàncies extraordinàries que poden comportar un risc ambiental o repercussions significatives per al medi ambient."

"Article 6. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental amb determinats requisits

1. Els plans i els programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient resten sotmesos a avaluació ambiental si són exigits per una disposició legal o reglamentària o per acord del Govern.

2. S'entén que tenen efectes significatius sobre el medi ambient els plans i els programes que estableixen el marc per a l'autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, en els supòsits següents:

- a) Els instruments de planejament territorial.
- b) Els instruments de planejament urbanístic.
- c) Els plans i els programes relatius a l'agricultura, la ramaderia, la silvicultura, la pesca i l'aqüicultura, l'energia, la indústria, el transport i la mobilitat, la gestió de residus, la gestió de recursos hídrics, l'ocupació del domini públic marítimoterrestre, la mineria, les telecomunicacions, el turisme, els equipaments comercials, els espais naturals i la biodiversitat.
- d) Els plans i els programes de prevenció de riscos amb una potencial incidència ambiental significativa.
- e) Els plans i els programes que poden tenir efectes apreciables en alguna de les zones protegides mitjançant la Directiva 92/43/CEE, del Consell, del 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural."

"Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

- a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.
- b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.
- c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.
- d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.
- e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada."

ANNEX 1. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental

1. Instruments de planejament territorial:

(...)

2. Instruments de planejament urbanístic:

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal.

b) Els plans parcials urbanístics de delimitació.

c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping i també el planejament urbanístic derivat que es formuli per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i d'obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària. Els plans en què, per les característiques i la poca entitat, es constati, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient no estan subjectes a avaluació ambiental. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en aquest termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

d) Els plans i els programes que estableixen el marc per a la futura autorització de projectes i d'activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

3. Plans i programes sectorials:

(...)

Segons l'exposat en els articles anterior, la present Modificació Puntual del POUM de Bellpuig en l'àmbit del sector PAU-05, **no està subjecte a tràmit d'avaluació ambiental**, degut a que:

- es tracta d'una modificació no substancial del planejament urbanístic general que afecta exclusivament a un sector de sòl urbà no consolidat,
- el qual ja ha estat objecte d'avaluació ambiental en la redacció del POUM de Bellpuig,
- i que per les característiques i la poca entitat que té la modificació, es constata que no pot produir efecte significatius en el medi ambient

b) Informe Ambiental

Pel que fa a la innecessarietat d'Informe Ambiental:

- El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bellpuig, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 17 de maig de 2012 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en data 25 de juny de 2012, incorpora dins del seu contingut documental l'Informe Ambiental en el qual analitza cada un dels sectors de nou creixement.
- L'objectiu principal d'aquesta Modificació Puntual és un ajust no significatiu en la delimitació d'aquest sector de sòl urbà no consolidat. La nova proposta no té cap incidència ambiental.

Per tant, **es fa innecessària la inclusió d'un Informe mediambiental** en la Modificació Puntual del POUM de Bellpuig, en l'àmbit del sector PAU-05.

4.2 Estudi de la mobilitat generada

L'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix el següent:

"Article 2

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada

- 2.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.*
- 2.2 També valoren la viabilitat de les mesures proposades en el propi estudi per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.*
- 2.3 L'objectiu dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada en l'àmbit d'estudi segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat promogut per la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat."*

"Article 3

Àmbit d'aplicació

- 3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:
 - a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
 - b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
 - c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.**
- 3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:
 - 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
 - 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
 - 3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.**
- 3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:
 - a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
 - b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
 - c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.**
- 3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:
 - a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m2.*
 - b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m2.*
 - c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
 - d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
 - e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
 - f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
 - g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000."**

La present Modificació Puntual del POUM de Bellpuig **no és necessari l'elaboració de l'estudi de mobilitat generada**, pels següent motius:

- Es tracta d'una modificació de planejament general que no té com a objectiu cap dels supòsits establerts en l' "Article 3. Àmbits d'aplicació".
- En el document del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bellpuig, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 17 de maig de 2012, incorpora dins del seu contingut documental l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, en el qual ja s'analitza la mobilitat existent en el municipi i la dels sectors de nou creixement.
- En la proposta de la modificació puntual del PAU-05 no es modifiquen els desplaçaments estimats per aquest sector en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada. Per tant, la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport de la nova mobilitat generada pel sector queda garantida.

4.3 Estudi d'Inundabilitat, aigua potable i sanejament

a) Estudi d'inundabilitat

Segons l'Estudi d'Inundabilitat realitzat en la redacció del POUM de Bellpuig les línies d'inundació amb els períodes de retorn T-50, T-100 i T-500 només afecten a la zona pròxima al Reguer, al sud del municipi. **L'àmbit del sectors PAU-05 resta fora de la zona inundable** al estar situat a la zona nord.

b) Abastament

L'abastament d'aigua potable a la població de Bellpuig es fa a partir d'una captació del canal d'Urgell, des d'on es deriva aigua fins a un pantà, que n'emmagatzema una part, i a la planta potabilitzadora.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bellpuig, incorpora dins del seu contingut l'Informe de Sostenibilitat Ambiental Refós (ISA), en el qual s'estableix la demanda futura d'abastament d'aigua potable, i el certificat de la Comunitat General de Regants dels Canals d'Urgell, on s'estableix que es disposa de capacitat suficient per poder satisfer aquesta demanda.

Amb la present modificació no es modifica la demanda d'aigua, ja que es mantenen els paràmetres generals del sector definits en el POUM segons quals es calcula el consum, per tant **l'abastament d'aigua potable queda garantit**.

c) Sanejament

Actualment, en el municipi de Bellpuig, el sanejament del nucli urbà es fa a través d'un sistema unitari que aboca al col·lector fins a l'Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR).

En el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bellpuig, informat favorablement en quant al seu estudi de sanejament, s'estableix que la xarxa actual de sanejament caldrà ser completada amb una nova xarxa de col·lectors que permetin disposar d'un sistema de clavegueram separatiu, que faciliti conduir les aigües de pluja directament a la llera pública i les aigües residuals a l'EDAR. En el citat document, també es defineix el traçat principal de la xarxa de sanejament i s'estableixen les condicions que han de complir els diferents sectors a l'hora de connectar-s'hi.

La present Modificació Puntual del l'àmbit del sector PAU-05 no afectar al traçat de la xarxa de sanejament ni al cabal d'aigües a abocar a aquesta xarxa.

Per tant, **no és necessari un estudi complementari en quant al sanejament** ja que s'adapta a l'estudi actualment vigent realitzat durant l'elaboració del POUM.

4.4 Estudi econòmic i financer

4.4.1 Estudi econòmic del sector PAU-05 inicial

A continuació s'adjunta un quadre amb l'estudi econòmic realitzat en la redacció del POUM per al sector PAU-05, en base al qual s'ha realitzat l'estudi econòmic per als nous sectors PAU 05a i PAU 05b.

PARAMETRES GENERALS						
Nom	Superfície m ² sòl	Sup. vialitat m ² sòl	Sup. espais lliures m ² sòl	Sostre residencial m ² sostre	Sostre industrial m ² sostre	Sostre total m ² sostre
PAU-05	26.351,67	3.689,35	4.612,68	30.461,00		30.461,00

DESPESES												
Nom	Despeses urbanització						Despeses edificació			Despeses PEI		
	Vialitat			Espais lliures			Cost de construcció			PEI	PEI 01-02-03	PEI Seana
	Superfície m ² sòl	Valor unitari €/m ²	Total €	Superfície m ² sòl	Valor unitari €/m ²	Total €	Sostre privat m ² sostre	Valor unitari €/m ²	Total €	Total €	Total €	Total €
PAU-05	3.689,35	140,00	516.509,00	4.612,68	30,00	138.380,40	27.414,90	700,00	19.190.430,00		588.026,20	

INGRESSOS												
Nom	Venda HLL (sostre privat)			Venda HPP (sostre privat)			Venda Industrial / Terciari PB (sostre privat)			Venda Industrial / Terciari PP (sostre privat)		
	Sostre HLL privat m ² sostre	Valor unitari €/m ²	Total €	Sostre HPP m ² sostre	Valor unitari €/m ²	Total €	Sostre PB privat m ² sostre	Valor unitari €/m ²	Total €	Sostre PP privat m ² sostre	Valor unitari €/m ²	Total €
	PAU-05	19.190,43	1.513,57	29.046.143,57	8.224,47	1.261,31	10.373.622,70					

BALANÇ						
Nom	DESPESES		INGRESSOS		BENEFICIS	
	Total €	Valor ponderat €/m ² sòl	Total €	Valor ponderat €/m ² sòl	Total €	Valor ponderat €/m ² sòl
PAU-05	20.433.345,60	775,41	39.419.766,27	1.495,91	18.986.420,67	720,50

4.4.2 Estudi econòmic dels nous sectors PAU-05a i PAU-05b

PARAMETRES GENERALS								
Nom	Superfície		Sup. vialitat m ² sòl	Sup. espais lliures m ² sòl	Sostre HLL m ² sostre	Sostre HPP m ² sostre	Total sostre res.	
	m ² sòl	%					m ² sostre	%
PAU-05a	11.395,40	43,24%	2.249,52	1.235,77	9.344,08	4.004,60	13.348,68	43,82%
PAU-05b	14.956,27	56,76%	1.439,83	3.376,91	11.978,62	5.133,70	17.112,32	56,18%
TOTAL	26.351,67	100,00%	3.689,35	4.612,68	21.322,70	9.138,30	30.461,00	100,00%

DESPESES										
Nom	Despeses urbanització						Despeses edificació			Despeses PEI
	Vialitat			Espais lliures			Cost de construcció			PEI 01-02-03
	Superfície m ² sòl	Valor unitari €/m ²	Total €	Superfície m ² sòl	Valor unitari €/m ²	Total €	Sostre privat m ² sostre	Valor unitari €/m ²	Total €	Total €
PAU-05a	2.249,52	140,00	314.932,80	1.235,77	30,00	37.073,10	12.013,81	700,00	8.409.668,40	257.686,01
PAU-05b	1.439,83	140,00	201.576,20	3.376,91	30,00	101.307,30	15.401,09	700,00	10.780.761,60	330.340,19
TOTAL	3.689,35	140,00	516.509,00	4.612,68	30,00	138.380,40	27.414,90	700,00	19.190.430,00	588.026,20

INGRESSOS									
Nom	Venda HLL (sostre privat)			Venda HPP (sostre privat)			Venda Industrial / Terciari PB (sostre privat)	Venda Industrial / Terciari PP (sostre	
	Sostre HLL privat m ² sostre	Valor unitari €/m ²	Total €	Sostre HPP privat m ² sostre	Valor unitari €/m ²	Total €			
PAU-05a	8.409,67	1.513,57	12.728.621,80	3.604,14	1.261,31	4.545.942,36			
PAU-05b	10.780,76	1.513,57	16.317.437,33	4.620,33	1.261,31	5.827.663,89			
TOTAL	19.190,43	1.513,57	29.046.059,14	8.224,47	1.261,31	10.373.606,26			

BALANÇ										
Nom	DESPESES				INGRESSOS			BENEFICIS		
	Total		Valor ponderat		Total		Valor ponderat		Total	
	€	€/m ² sòl	€/m ² sostre	€/m ² sostre	€	€/m ² sòl	€/m ² sostre	€/m ² sostre	€	€/m ² sòl
PAU-05a	9.019.360,31		791,49	675,67	17.274.564,16	1.515,92	1.294,10	8.255.203,85	724,43	618,43
PAU-05b	11.413.985,29		763,16	667,00	22.145.101,23	1.480,66	1.294,10	10.731.115,94	717,50	627,10
TOTAL	20.433.345,60		775,41	670,80	39.419.665,39	1.495,91	1.294,10	18.986.319,79	720,50	623,30

En el present estudi econòmic s'estableix el benefici que es genera en el desenvolupament d'aquest sectors amb euros per metre quadrat de sòl (€/m²sòl) i euros per metre quadrat de sostre (€/m²sostre) per a cada un dels sectors.

Si es compara el benefici entre el PAU 05a i el PAU 05b, es pot concloure que la **divisió dels dos sectors està equilibrada**, ja que el diferencial entre els beneficis (€/m²sòl i €/m²sostre) entre els dos sectors és mínim.

4.5 Gestió del polígon d'actuació urbanística

4.5.1 Sistema d'actuació

Segons la fitxa urbanística dels nous sectors PAU-05a i PAU-05b, i igual que es fixa per la resta de Poligons d'Actuació Urbanística del POUM, el projecte de reparcel·lació és realitzarà mitjançant la modalitat de compensació bàsica, no obstant i justificadament es podrà, segons l'establert en la legislació urbanística vigent, fixar un altre sistema (concertació o cooperació)

4.5.2 Agenda

En l'apartat d'Agenda, Avaluació Econòmica i Informe de Sostenibilitat Econòmica del POUM de Bellpuig es fixa l'ordre i els terminis de desenvolupament dels diferents sectors.

En les fitxes urbanístiques dels nous sectors PAU 05a i PAU 05b es manté la condició fixada en el POUM per segons la qual, previ al desenvolupament del sector PAU-05 (ara PAU 05a i PAU 05b) i d'altres situats a l'Avinguda de Lleida, caldrà la tramitació dels Plans Especials d'Infraestructures PEI 01, 02 i 03, els quals hauran d'incorporar un estudi del conjunt de l'Avinguda de Lleida (secció, façanes, plantes baixes...), que garanteixi el caràcter unitari d'aquesta nova rambla. Les seves despeses d'urbanització es repartiran de forma proporcional entre els diferents sectors afectats per la seva implantació.

En el document del POUM s'establia que el sector PAU-05 s'havia de desenvoluparà en el 3er quadrienni, temporalitat que es mante tot i la divisió en dos Poligons d'Actuació Urbanística. Per tant, per al **PAU-05a i PAU 05b, s'estableix que el seu desenvolupament serà en el 3er quadrienni.**

Com ja s'ha exposat en apartats anteriors, en el PAU 05b s'estableix la possibilitat de tramitar un Pla de Millora Urbana, que igual que el PAU 05b s'haurà de desenvolupar en el 3er quadrienni.

Lleida, Febrer de 2013

Arku3 arquitectura, SLP.

Arquitecte

Marc Ribes i Mesalles

El present **ANNEX I – INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA** de la **MODIFICACIÓ PUNTUAL del POUM de Bellpuig** en l'àmbit del sector **PAU-05** del municipi de Bellpuig, a la comarca de l'Urgell, província de Lleida, té el següent contingut:

- 1 Introducció**
- 2 Els sectors: PAU 05a i PAU 05b**
- 3 PAU 05a: Justificació de la sostenibilitat econòmica**
 - 3.1 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
 - 3.2 Ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris
- 4 PAU 05a: Justificació de la sostenibilitat econòmica**
 - 4.1 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
 - 4.2 Ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris

1 Introducció

L'article 59.3.d del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) obliga a incorporar a la documentació de la memòria dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

Atenent al contingut del referit article 59.3.d), l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- 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.

L'anterior determinació, sorgeix de l'adaptació catalana al que estableix l'article 15 "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano", dins del Títol II sobre bases de règim del sòl, de "la Ley del suelo 8/2007", de 28 de maig, avui "Real Decreto Legislativo 2/2008", de 20 de juny, pel que s'aprova el Text refós de "la Ley del Suelo". Aquest text legal en la seva part d'exposició de motius manifesta el següent:

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura de impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

2 Els sectors: PAU 05a i PAU 05b

L'àmbit de la Modificació Puntual del POUM de Bellpuig, és el sector PAU-05 delimitat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bellpuig, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en la sessió del 17 de maig de 2012.

Amb aplicació del que disposa l'article 59.3.d del TRLUC es valora l'impacte sobre les finances públiques del Ajuntament de Bellpuig, en tant que l'Administració és responsable de la implantació i el manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris que corresponen al creixement previst en l'àmbit del sector PAU-05, dividit en la present modificació puntual amb els sectors PAU 05a i PAU 05b.

Per tal propòsit es fixen els següents criteris:

- Despeses:** atenent que el concepte indefinit de "sostenibilitat" apel·la preferentment al manteniment de la qualitat urbana en el transcurs del temps, s'ha de basar en l'anàlisi d'aquelles actuacions que s'han de mantenir constantment en relació a l'activitat urbana directa sobre el territori, considerant que altres serveis, de caràcter personal o social, associats als habitants de Bellpuig es prestaran igualment, amb independència de que els seus destinataris ocupin o habitin en els àmbits de nou creixement o en un altre indret.
- Ingressos:** pel mateix motiu anterior es consideraran també sols els definits com a "constants en el temps" exclosos els que per tenir consideració de "preu públic" són repercutits directament als usuaris.

Detall dels paràmetres del PAU 05a:

SECTOR	PARÀMETRES GENERALS			
	superfície m ² sòl	sostre total m ² sostre	zones verdes m ² sòl	vialitat m ² sòl
PAU-05a	11.395,40	13.348,68	1.235,77	2.249,52
PEI 01-02-03 (*)	1.651,54			1.651,54
TOTAL	13.046,94	13.348,68	1.235,77	3.901,06

(*) Superfície proporcional al percentatge de participació del sector PAU-05a en el desenvolupament del PEI 01-02-03 (Av. Lleida).
Superfície corresponent a la fixada en la fitxa urbanística del Pla Especial d'Infraestructures inclosa en el document del POUM per al sector PAU-05 (3.768,72 m²), i distribuïda entre el sector PAU-05a i PAU-05b de forma proporcional al seu sostre.

Detall dels paràmetres del PAU 05b:

SECTOR	PARÀMETRES GENERALS			
	superfície m ² sòl	sostre total m ² sostre	zones verdes m ² sòl	vialitat m ² sòl
PAU-05b	14.956,27	17.112,32	3.376,91	1.439,83
PEI 01-02-03 (*)	2.117,18			2.117,18
TOTAL	17.073,45	17.112,32	3.376,91	3.557,01

(*) Superfície proporcional al percentatge de participació del sector PAU-05b en el desenvolupament del PEI 01-02-03 (Av. Lleida).
Superfície corresponent a la fixada en la fitxa urbanística del Pla Especial d'Infraestructures inclosa en el document del POUM per al sector PAU-05 (3.768,72 m²), i distribuïda entre el sector PAU-05a i PAU-05b de forma proporcional al seu sostre.

3 PAU 05a: Justificació de la sostenibilitat econòmica

Dades bàsiques per al càlcul de les despeses directes municipals de manteniment dels vials i de les zones verdes al sector

En la justificació de la sostenibilitat econòmica cal fer esment dels principals indicadors bàsics, que en aquest document s'estableixen, i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració responsable del seu posterior manteniment, que en aquest cas serà el conjunt del sòls públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat:

- Els 1.235,77 m² d'espais lliures i els 3.901,06 m² destinats a vialitat que suposen un total de 5.136,83 m² d'espais a mantenir.
- Pel que fa a les despeses, només s'ha d'avaluar el manteniment de l'espai públic, ja que no cal considerar l'obra d'urbanització, al rebre l'Ajuntament els sòls ja urbanitzats després de les actuacions urbanístiques que es proposen.
- La present actuació urbanística no comportarà cap increment de la despesa pública, en el manteniment dels carrers i dels espais lliures, ja que la mateixa vindrà compensada per l'ingrés en termes de IBI i d'altres ingressos que generaran els nous assentaments.

No obstant l'anterior i en aplicació del que s'estableix en els textos legals vigents, s'avaluen els apartats següents:

3.1 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta Modificació Puntual del POUM proposa en les seves actuacions a desenvolupar usos de tipus residencial.

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi, ja que es tracta d'actuacions urbanístiques de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

3.2. Ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris

En total, i tal i com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliures, en una quantitat de 1.235,77 m² de sòl, i espais de vialitat, amb 3.901,06 m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros/m² i any per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons el que s'assenyala en el quadre següent.

Concepte	Cost manteniment unitat m ² /any	Cost manteniment anual 1	Cost manteniment anual 2
Manteniment espais lliures	2,00 i 2,40 €/m ²	2.471,54 €	2.965,85 €
Manteniment vialitat	2,50 i 2,80 €/m ²	9.752,64 €	10.922,96 €
Total manteniment - mitja anual			13.056,49 €

Dels diferents valors anteriors, la mitjana anual del cost del manteniment del sistema d'espais lliure i la nova vialitat es situa en la quantitat de 13.056,49 €/any.

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions tindran un manteniment, que entre d'altres fons d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en la major part del municipis en un valor mitjà de 1,50€/m² sostre i any. Si aquests valors es centren sobre els sòls destinats a usos residencials i en situacions de barris de nova generació aquests valors són molt més elevats situant-se per sobre dels 3,00 €/m² sostre i any. Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre dels sectors de desenvolupament urbanístic d'aquest Modificació Puntual del POUM, amb una mitjana situada en 2,00€/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 26.697,36€/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 13.056,49 €/any.

Sostre total sectors desenvolupament urbanístic	IBI (valor mig)	Ingressos anuals
13.348,68 m ² sostre	2,00 €/m ² sostre i any	26.697,36 €
Ingressos anual		26.697,36 €

4 PAU 05b: Justificació de la sostenibilitat econòmica

Dades bàsiques per al càlcul de les despeses directes municipals de manteniment dels vials i de les zones verdes al sector

En la justificació de la sostenibilitat econòmica cal fer esment dels principals indicadors bàsics, que en aquest document s'estableixen, i el seu potencial impacte respecte les finances públiques de l'Administració responsable del seu posterior manteniment, que en aquest cas serà el conjunt del sòls públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat:

- Els 3.376,91 m² d'espais lliures i els 3.557,01 m² destinats a vialitat que suposen un total de 6.933,92 m² d'espais a mantenir.
- Pel que fa a les despeses, només s'ha d'avaluar el manteniment de l'espai públic, ja que no cal considerar l'obra d'urbanització, al rebre l'Ajuntament els sòls ja urbanitzats després de les actuacions urbanístiques que es proposen.
- La present actuació urbanística no comportarà cap increment de la despesa pública, en el manteniment dels carrers i dels espais lliures, ja que la mateixa vindrà compensada per l'ingrés en termes de IBI i d'altres ingressos que generaran els nous assentaments.

No obstant l'anterior i en aplicació del que s'estableix en els textos legals vigents, s'avaluen els apartats següents:

4.1 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Aquesta Modificació Puntual del POUM proposa en les seves actuacions a desenvolupar usos de tipus residencial.

Els nous habitatges i les noves activitats milloraran el comportament de la hisenda municipal del municipi, ja que es tracta d'actuacions urbanístiques de transformació amb uns importants coeficients d'edificabilitat i densitat que afavoreixen el principi de racionalització de l'ús del sòl i el reciclatge urbà.

4.2. Ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris

En total, i tal i com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliures, en una quantitat de 3.376,91 m² de sòl, i espais de vialitat, amb 3.557,01m² de sòl. Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros/m² i any per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m² i any pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment segons el que s'assenyala en el quadre següent.

Concepte	Cost manteniment unitat m ² /any	Cost manteniment anual 1	Cost manteniment anual 2
Manteniment espais lliures	2,00 i 2,40 €/m ²	6.753,82 €	8.104,58 €
Manteniment vialitat	2,50 i 2,80 €/m ²	8.892,54 €	9.959,64 €
Total manteniment - mitja anual			16.855,29 €

Dels diferents valors anteriors, la mitjana anual del cost del manteniment del sistema d'espais lliure i la nova vialitat es situa en la quantitat de 16.855,29 €/any.

El cost del manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions tindran un manteniment, que entre d'altres fons d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte de Impost de Bens Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà de les noves construccions (no es

comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni dels possibles impostos d'activitat a instal·lar, ni altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal).

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa en la major part del municipis en un valor mitjà de 1,50€/m² sostre i any. Si aquests valors es centren sobre els sòls destinats a usos residencials i en situacions de barris de nova generació aquests valors són molt més elevats situant-se per sobre dels 3,00 €/m² sostre i any. Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre dels sectors de desenvolupament urbanístic d'aquest Modificació Puntual del POUM, amb una mitjana situada en 2,00€/m² i any, s'obtenen uns ingressos de 34.224,64 €/anuals que cobreixen de manera suficient l'import de la despesa de 16.855,29 €/any.

Sostre total sectors desenvolupament urbanístic	IBI (valor mig)	Ingressos anuals
17.112,32 m ² sostre	2,00 €/m ² sostre i any	34.224,64 €
	Ingressos anual	34.224,64 €

Lleida, Febrer de 2013

Arku3 arquitectura, SLP.

Arquitecte

Marc Ribes i Mesalles



Av. Lleida / Pl. Estació



Av. Lleida núm. 12 (edificacions residencials existents)



Av. Lleida núm. 12-4 (edificacions residencial existents)



Av. Lleida núm. 2 (edificació residencial existent)

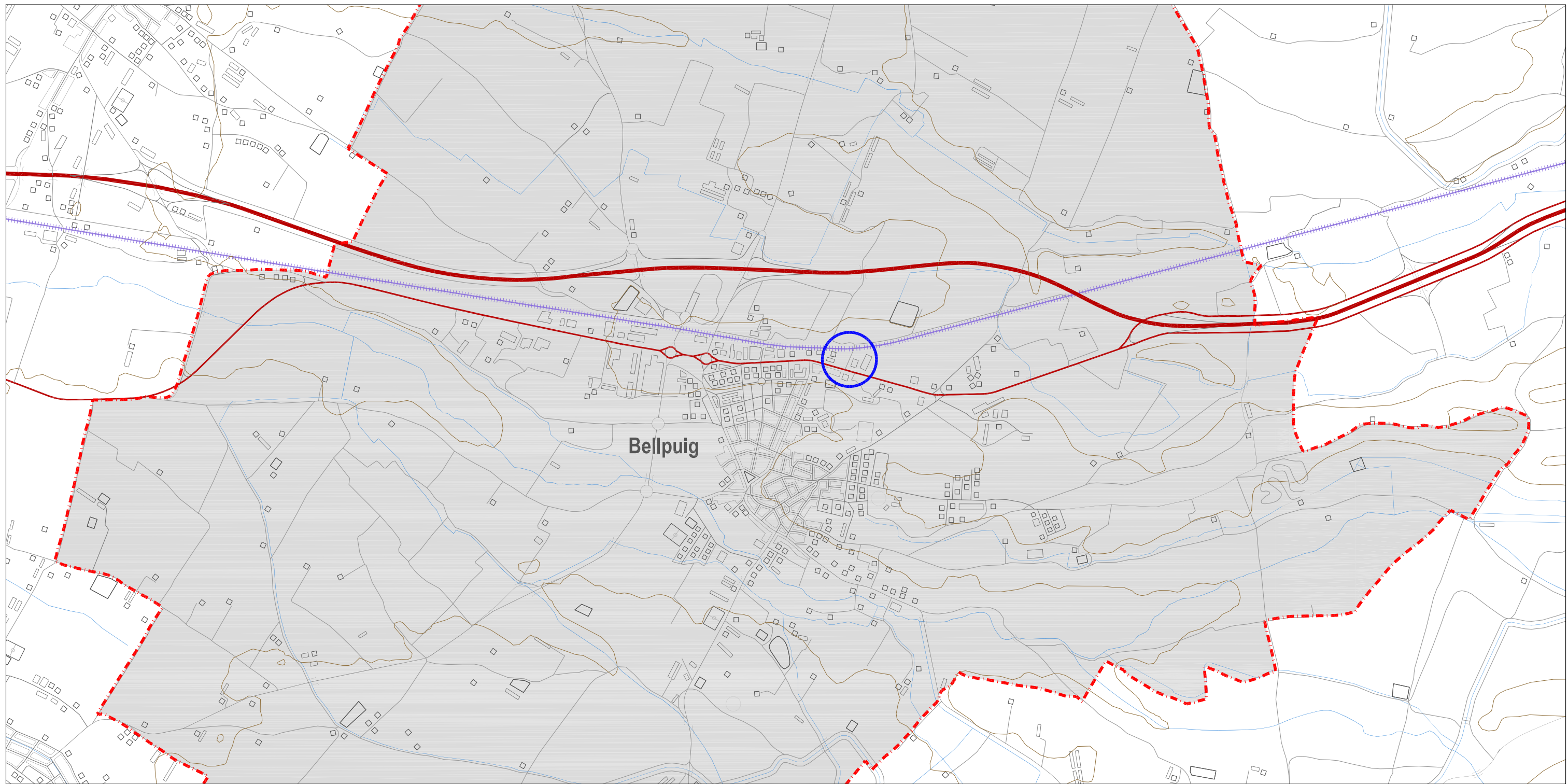


Av. Lleida núm. 26 (edificació residencial existent) i núm. 28 - 32 (edificacions industrials existents)



Av. Lleida núm. 28 - 32 (edificacions industrials existents)

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



- - - - - TERME MUNICIPAL
- ÀMBIT MP
- AUTOVIA A2
- CARRETERA N-II
- - - - - LÍNIA FERROCARIL

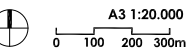
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1

DEL POUM DE BELLPUIG, EN L'ÀMBIT DEL SECTOR PAU-05

Situació **Data**
 Av. de Lleida- Pl. Estació. BELLPUIG FEBRER 2013

Promotor **Referència**
 AJUNTAMENT DE BELLPUIG U-12.009

Escala
 A3 1:20.000



1.1

INFORMACIÓ Situació

Aprovacions
 Aprovació Inicial:
 Aprovació Provisional:
 Aprovació Definitiva:

ARKUS ARQUITECTURA, SLP
 Avinguda Blardel, 64 - pl. 1a. 25002. LLEIDA
 T. 973 283 775 - Fx. 973 272 246 - arkus@arkus3.com
 marc ribes mesalles. arq u i t e c t e





LLEGENDA

..... ÀMBIT MP

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1
DEL POUM DE BELLPUIG, EN L'ÀMBIT DEL
SECTOR PAU-05**

Situació
Av. de Lleida- Pl. Estació. BELLPUIG

Data
FEBRER 2013

Promotor
AJUNTAMENT
DE BELLPUIG



Referència
U-12.009

Escala
A3 1:1.000



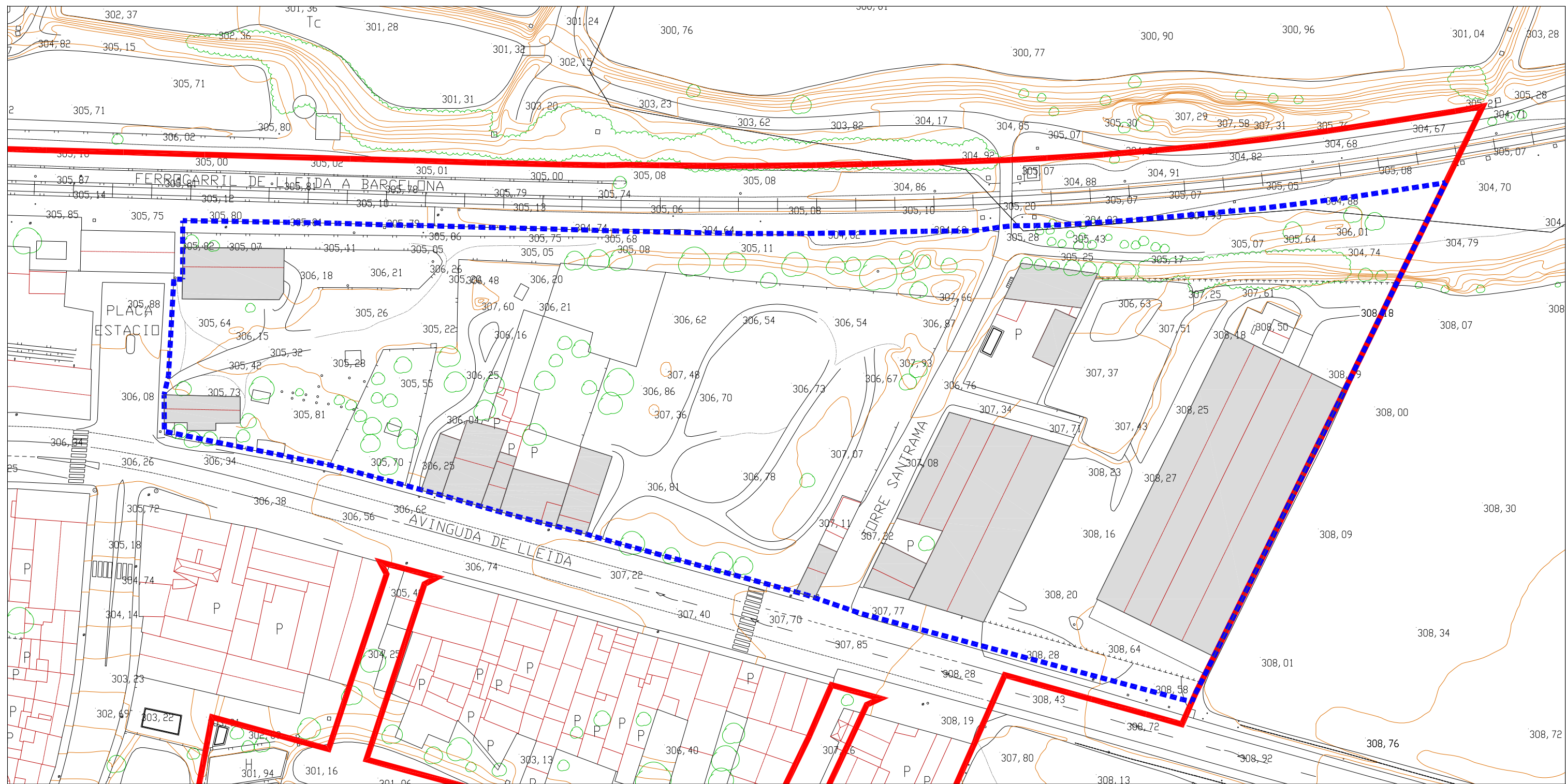
1.2

INFORMACIÓ Ortofotomapa

Aprovacions
Aprovació Inicial:
Aprovació Provisional:
Aprovació Definitiva:

ARKUS ARQUITECTURA, SLP
Avinguda Blonidell, 84 - pl. 1a, 25002, LLEIDA
T. 973 283 775 Fx. 973 272 246 arku3@arku3.com
marc ribes mesalles. arquitec te

 arku3



- SÒL URBÀ
- - - ÀMBIT MP
- EDIFICACIONS EXISTENTS

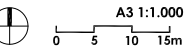
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.1

DEL POUM DE BELLPUIG, EN L'ÀMBIT DEL SECTOR PAU-05

Situació Data
 Av. de Lleida- Pl. Estació. BELLPUIG FEBRER 2013

Promotor Referència
 AJUNTAMENT DE BELLPUIG U-12.009

Escala
 A3 1:1.000



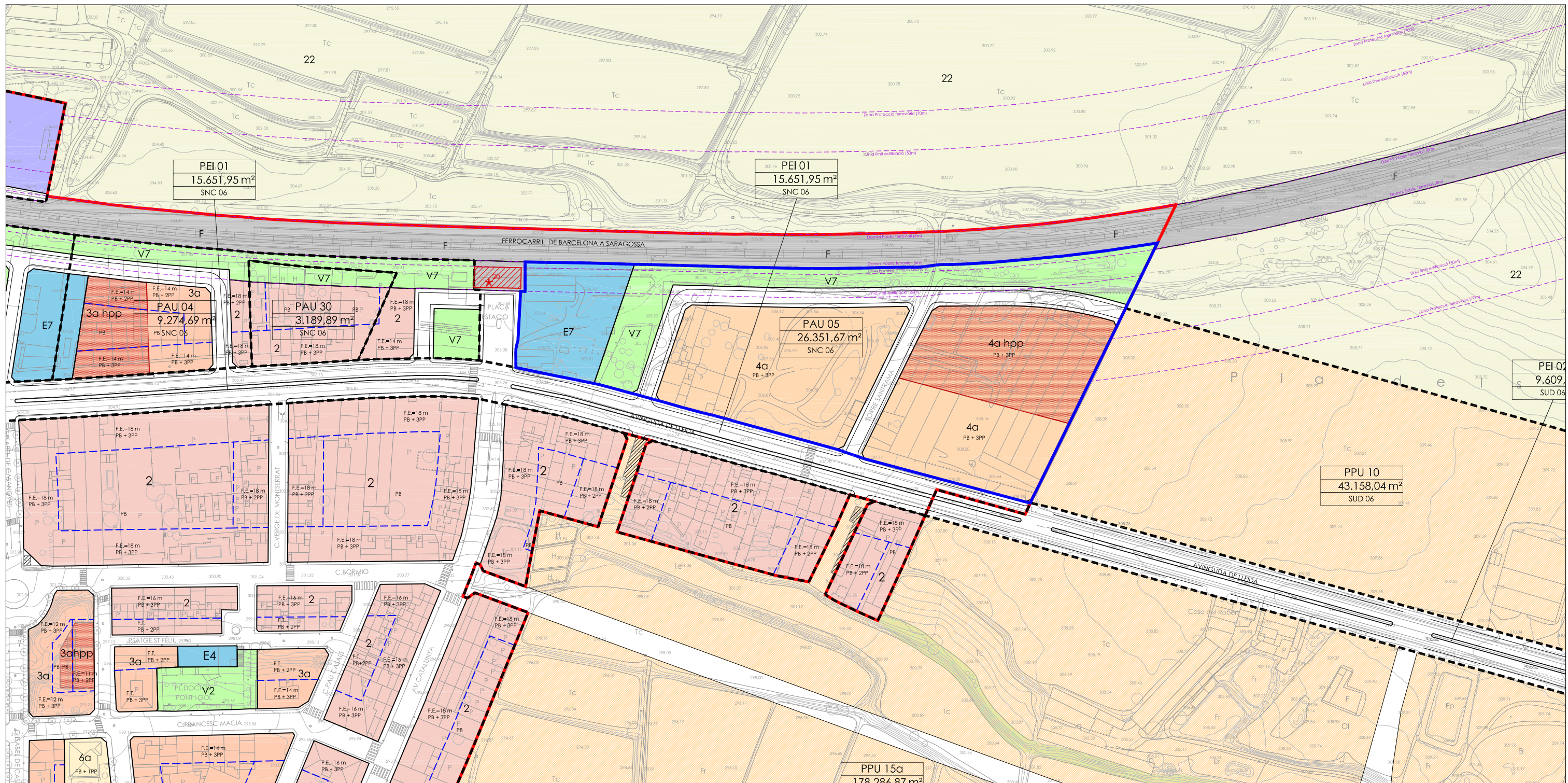
I.3

INFORMACIÓ Topogràfic

Aprovacions
 Aprovació Inicial:
 Aprovació Provisional:
 Aprovació Definitiva:

ARKUS ARQUITECTURA, SLP
 Avinguda Blordiel, 84 - pl. 1a. 25002. LLEIDA
 T. 973 283 775 Fx. 973 272 246 arkus@arku3.com
 marc ribes mesalles. arquitec te





ÀMBIT MP

PLANEJAMENT VIGENT: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bellpuig, aprovat definitivament en data 17 de maig de 2012

DELIMITACIONS

- TERME MUNICIPAL
- SÒL URBÀ
- SECTORS I ÀMBITS D'ACTUACIÓ
- PAU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA
- PAU PLA DE MILLORA URBANA
- PPU PLA PARCIAL URBANÍSTIC
- PEU PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
- PEI PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES

PROTECCIONS DERIVADES DELS SISTEMES

- DOMINI PÚBLIC VIARI I ZONES DE PROTECCIÓ (Zona de domini públic: 8m en autopistes i vies preferents / 3m en carreteres convencionals)
- (Zona de servitud: 25m en autopistes i vies preferents / 8m en la resta de carreteres)
- (Zona d'afectació: 100m en autopistes i vies preferents / 50m en carreteres convencionals de la xarxa bàsica / 30m en la resta de carreteres)
- (Línia d'edificació: 50m en autopistes, vies preferents i variants / 25m en la resta de carreteres)
- SERVITUDS FERROVIÀRIES (Domini públic ferroviari: 5m en SUC / 8m en SNU, SND, SUD i SNC) (Zona protecció: 8m en SUC / 70m en SNU, SND, SUD i SNC) (Límit edificació: 20m en SUC / 50m en SNU, SND, SUD i SNC)
- SÒL DE RESERVA per implantació EIX TRANSVERSAL FERROVIARI (segons PDU-ETF) (SIF: 19m amplada en SUC / 31m amplada en SNU, SND, SUD i SNC) (SAF: 31m amplada en SUC / 115m amplada en SNU, SND, SUD i SNC)
- POLICIA-SANITÀRIA-MORTUÒRIA_Entorn cementiri: 25-50m
- ZONA LLIBRE D'EDIFICACIÓ_PROTECCIÓ DE VISUALS_Entorn Monestir: 15m

SÒL URBÀ

ÚS PREDOMINANT RESIDENCIAL

1. NUCLI ANTIC
 - 1a. PB+3PP
 - 1b. PB+1PP (Pla Especial)
 - 1c. PB+2PP (Pla Especial)
 - 1d. Consolidació Volumètrica (Pla Especial)
2. EIXAMPLE
3. ILLA TANCADA
 - 3a. Densitat mitjana
 - 3b. Densitat baixa
4. ILLA OBERTA
 - 4a. Densitat mitjana
 - 4b. Volumetria consolidada
5. CASES AGRUPADES
 - 5a. No alineades a vial
 - 5b. Alineades a vial
6. CASES AÏLLADES
 - 6a. Aïllades
 - 6b. Amb una façana alineada a vial

ACTIVITAT ECONÒMICA

- 7. INDUSTRIAL
- 7a. Entre mitgeres
- 7b. Aïllat
- 8. SERVEIS

RESERVA DE SÒL PER HABITATGE PROTEGIT

- hpp. HABITATGE PROTEGIT (clau + hpp)

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL

SÒL NO URBANITZABLE

20. SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL
 - 20a. Sòl de valor natural i de connexió
 - 20b. PEIN - XARXA NATURA 2000
21. SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL
 - Sòl potencialment sotmes a risc natural (Inundabilitat)
22. SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA
23. ACTIVITAT AUTORIZADA
 - 23a. Explotació dels recursos naturals
 - 23b. Dotacions esportives
 - 23c. Serveis
 - 23d. Alta activitat econòmica
 - 23e. Dotacions: cultural-social-religiós

SISTEMES

SISTEMES DE COMUNICACIONS

- VIARI
- F. FERROVIARI

SISTEMES ESPAIS OBERTS

- H. HIDROGRÀFIC
- V. ESPAIS LLIBRES
- ZONES VERDES
 - V1. Parcs
 - V2. Places
 - V3. Parcs esportius
 - V4. Parcs supramunicipals
 - V5. Espais jocs infantils
 - V6. Jardins urbans
 - V7. De nova creació / reserva
- SG-V. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIBRES
 - Sistema de Parcs Urbans en Sòl No Urbanitzable

SISTEMES D' EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

- E. EQUIPAMENTS
 - E1. Docent
 - E2. Sanitari - assistencial
 - E3. Administratiu / proveïment
 - E4. Cultural - social - religiós
 - E5. Esportiu
 - E6. Funerari / cementiri
 - E7. Reserva / sense ús assignat
 - E8. Transport
 - E9. Seguretat i defensa
- T. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS
 - T1. Aigua
 - T2. Depuració
 - T3. Residus
- D. HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1 DEL POUM DE BELLPUIG, EN L'ÀMBIT DEL SECTOR PAU-05

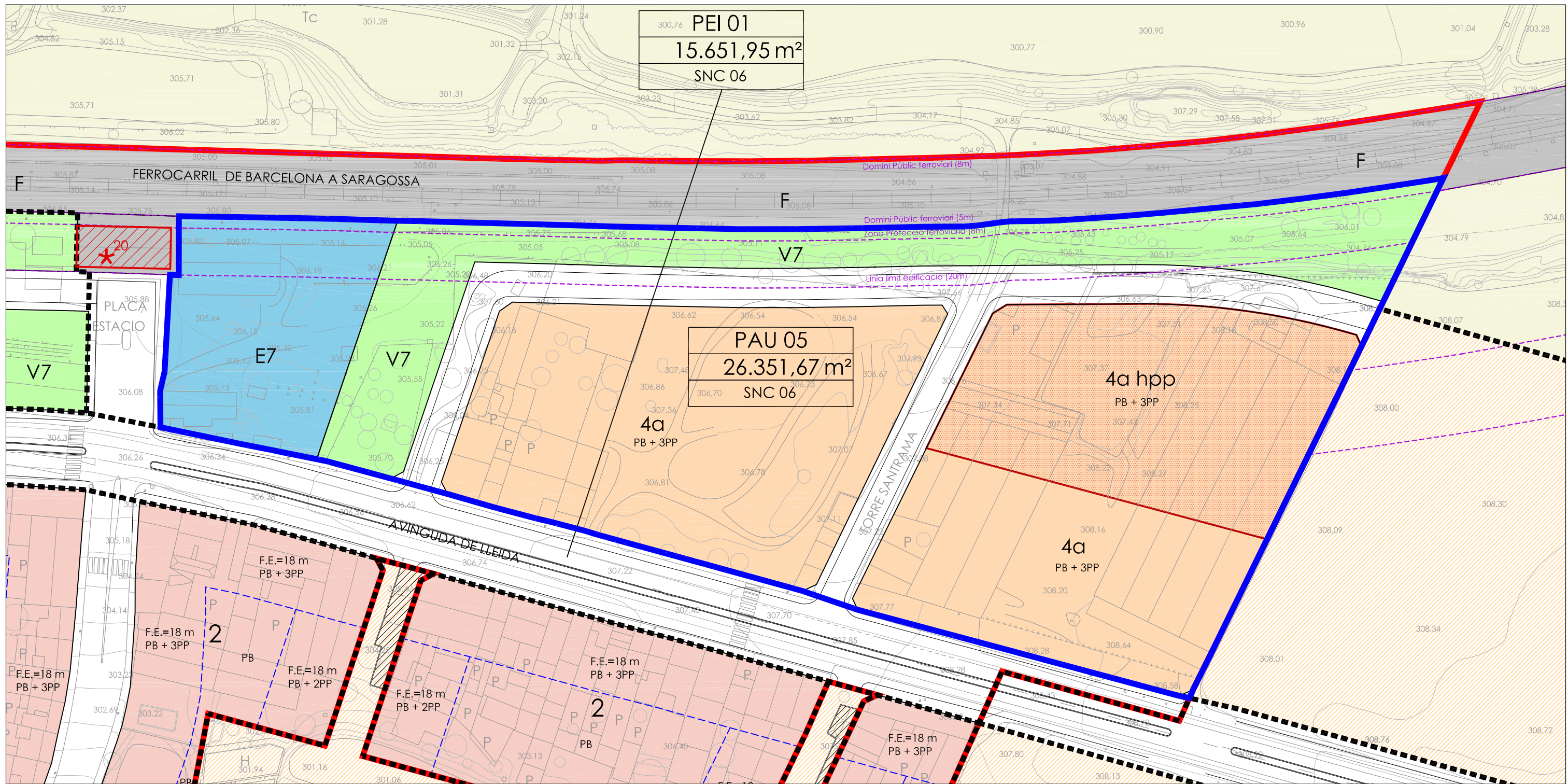
Situació Av. de Lleida- Pl. Estació. BELLPUIG **Data** FEBRER 2013

Promotor AJUNTAMENT DE BELLPUIG **Referència** U-12.009

Escala A3 1:2.000

1.4a **INFORMACIÓ** **Planejament vigent**

Aprovacions
 Aprovació Inicial:
 Aprovació Provisional:
 Aprovació Definitiva:



- SÒL URBÀ
- ÀMBIT MP
- - - SERVITUDS FERROVIÀRIES

POUM PARÀMETRES GENERALS	PAU 05
Superfície	26.351,67 m²s
Usos principals	Residencial
Clau urbanística	Clau 4a i 4a hpp
IEB	1,16 m²st/m²s
Sostre	30.461,00 m²st
Núm. màx. plantes	PB + 3PP
Densitat	125,23 hab/Ha
Núm. habitatges	330 hab

POUM - ZONIFICACIÓ	PAU 05	
SISTEMES	11.121,17 m² sòl	42,20%
 Clau V - Vialitat	3.689,35 m² sòl	14,00%
 Clau V7 - Espais lliures: Nova creació	4.612,68 m² sòl	17,50%
 Clau E7 - Equipament: Reserva	2.819,14 m² sòl	10,70%
ZONES	15.230,50 m² sòl	57,80%
 Clau 4a i 4a-hpp - Residencial Illa Oberta	15.230,50 m² sòl	57,80%
TOTAL PAU 05	26.351,67 m² sòl	100,00%

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1 DEL POUM DE BELLPUIG, EN L'ÀMBIT DEL SECTOR PAU-05

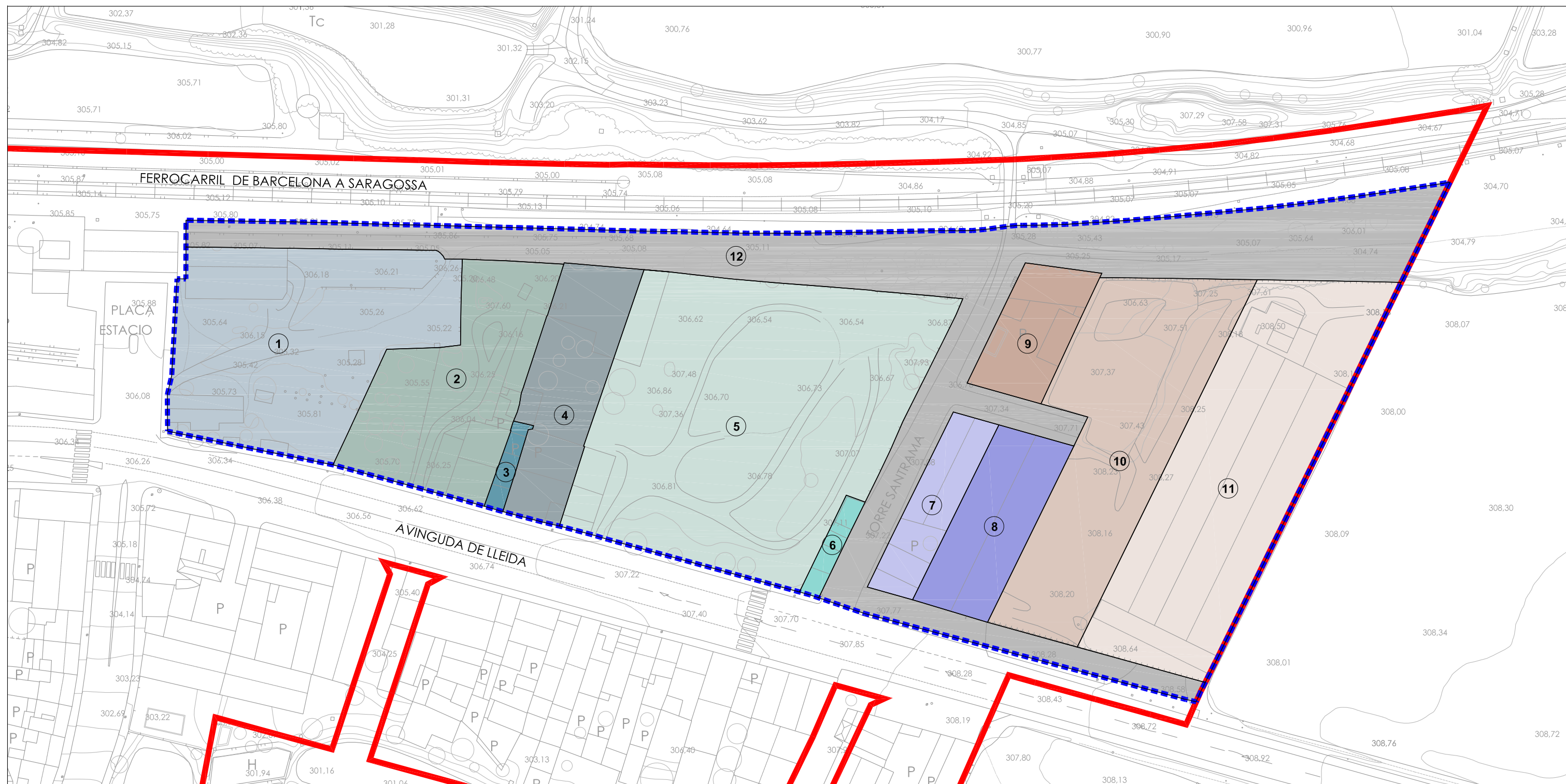
Situació Data
Av. de Lleida- Pl. Estació. BELLPUIG FEBRER 2013

Promotor Referència
AJUNTAMENT DE BELLPUIG U-12.009

Escala
A3 1:1.000
0 5 10 15m

I.4b
INFORMACIÓ Planejament vigent - Àmbit MP

Aprovacions
Aprovació Inicial:
Aprovació Provisional:
Aprovació Definitiva:



— SÒL URBÀ
 - - - - ÀMBIT MP

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PAU-05			
FINQUES	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE
Finca 1	4111508CG3141S0001HI	Red Nacional Ferrocarriles Españoles	3.090,43 m² sòl 11,73%
Finca 2	4111509CG3141S0001W	Joan Llort Pons	1.927,49 m² sòl 7,31%
Finca 3	4111510CG3141S0001UI	Inés i Antonio Oros Graño	106,51 m² sòl 0,40%
Finca 4	4111511CG3141S0001HI	M ^a Carmen, Jaime i Sebastià Duch Torrelles	1.205,02 m² sòl 4,57%
Finca 5	4111513CG3141S0001AI	M ^a Carmen, Jaime i Sebastià Duch Torrelles	5.471,27 m² sòl 20,76%
Finca 6	4111512CG3141S0001W	Bautista Torres Chincho i Jose Torres Raurich	137,92 m² sòl 0,52%
Finca 7	4810004CG3141S0001FI	Dolores Raurich Fontanet	592,11 m² sòl 2,25%
Finca 8	4810003CG3141S0001TI	Juan Caro Martin	980,62 m² sòl 3,72%
Finca 9	4810005CG3141S0001M	Rosa Puig Roig	673,87 m² sòl 2,56%
Finca 10	4810002CG3141S0001LI	Josep, Juan i Lluís Torres Mata	2.837,51 m² sòl 10,77%
Finca 11	4810001CG3141S0001PI	Juan i Lluís Torres Mata	3.640,29 m² sòl 13,81%
Finca 12	Sistema general	Ajuntament de Bellpuig	5.688,63 m² sòl 21,59%
TOTAL SUPERFÍCIE PAU-05			26.351,67 m² sòl 100,00%

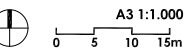
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1 DEL POUM DE BELLPUIG, EN L'ÀMBIT DEL SECTOR PAU-05

Situació Av. de Lleida- Pl. Estació. BELLPUIG **Data** FEBRER 2013

Promotor AJUNTAMENT DE BELLPUIG **Referència** U-12.009



Escala A3 1:1.000

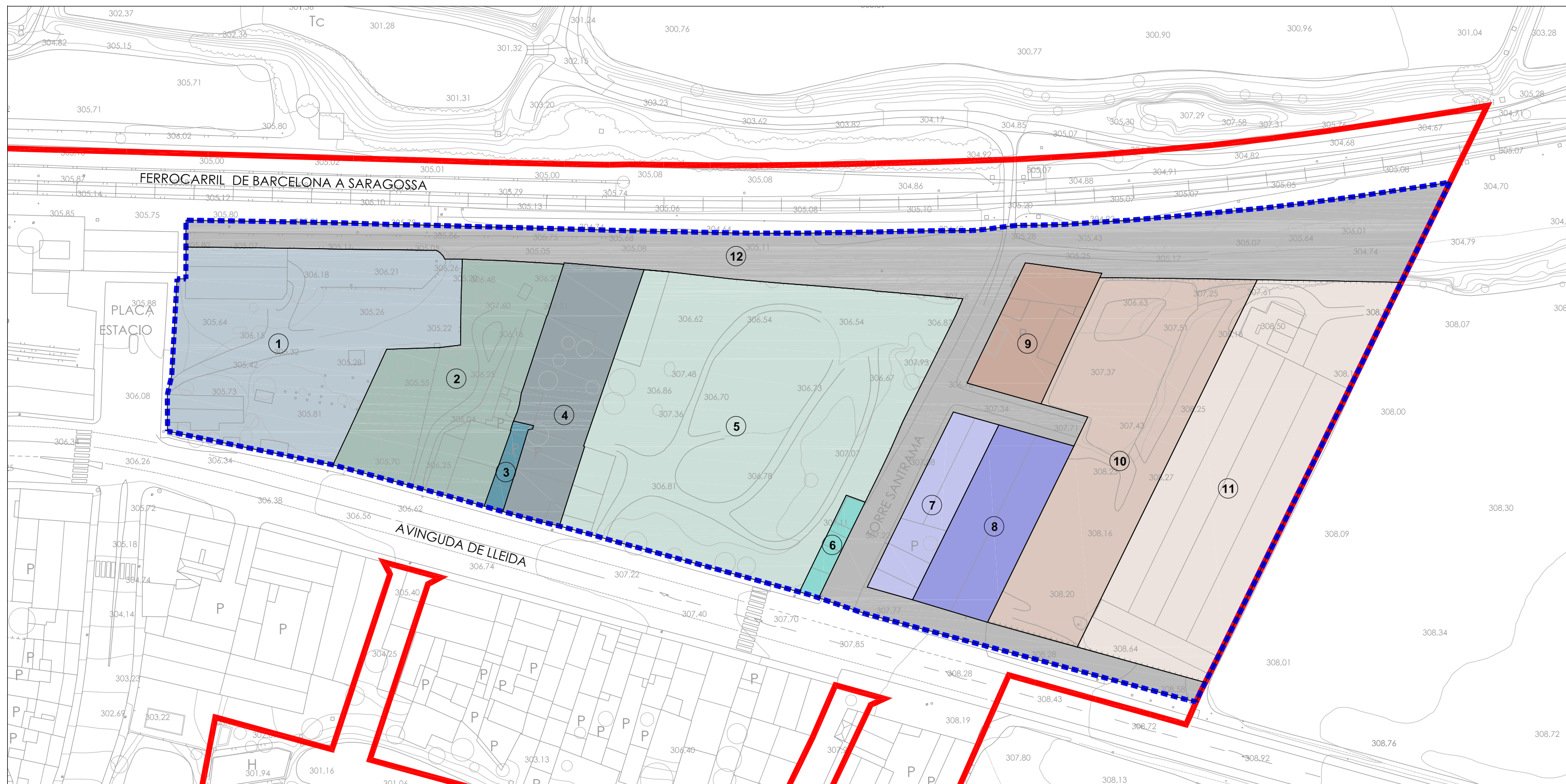


1.5 INFORMACIÓ Estructura de la propietat

Aprovacions
 Aprovació Inicial:
 Aprovació Provisional:
 Aprovació Definitiva:

ARKUS ARQUITECTURA, SLP
 Avinguda Blordiel, 64 - pl. 1a. 25002. LLEIDA
 T. 973 283 775 Fx. 973 272 246 arkus@arku3.com
 marc ribes mesalles. arquitec





— SÒL URBÀ
- - - - ÀMBIT MP - ÀMBIT SUSPENSIO L·LICÈNCIES

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT PAU-05			
FINQUES	REFERÈNCIA CADASTRAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE
Finca 1	4111508CG3141S0001HI	Red Nacional Ferrocarriles Españoles	3.090,43 m ² sòl 11,73%
Finca 2	4111509CG3141S0001W	Joan Lloret Pons	1.927,49 m ² sòl 7,31%
Finca 3	4111510CG3141S0001UI	Inés i Antonio Oros Graño	106,51 m ² sòl 0,40%
Finca 4	4111511CG3141S0001HI	M ^a Carmen, Jaime i Sebastià Duch Torrelles	1.205,02 m ² sòl 4,57%
Finca 5	4111513CG3141S0001AI	M ^a Carmen, Jaime i Sebastià Duch Torrelles	5.471,27 m ² sòl 20,76%
Finca 6	4111512CG3141S0001W	Bautista Torres Chíncho i Jose Torres Raurich	137,92 m ² sòl 0,52%
Finca 7	4810004CG3141S0001FI	Dolores Raurich Fontanet	592,11 m ² sòl 2,25%
Finca 8	4810003CG3141S0001TI	Juan Caro Martín	980,62 m ² sòl 3,72%
Finca 9	4810005CG3141S0001M	Rosa Puig Roig	673,87 m ² sòl 2,56%
Finca 10	4810002CG3141S0001LI	Josep, Juan i Lluís Torres Mata	2.837,51 m ² sòl 10,77%
Finca 11	4810001CG3141S0001PI	Juan i Lluís Torres Mata	3.640,29 m ² sòl 13,81%
Finca 12	Sistema general	Ajuntament de Bellpuig	5.688,63 m ² sòl 21,59%
TOTAL SUPERFÍCIE PAU-05			26.351,67 m² sòl 100,00%

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 1 DEL POUM DE BELLPUIG, EN L'ÀMBIT DEL SECTOR PAU-05

Situació Data
 Av. de Lleida- Pl. Estació. BELLPUIG FEBRER 2013

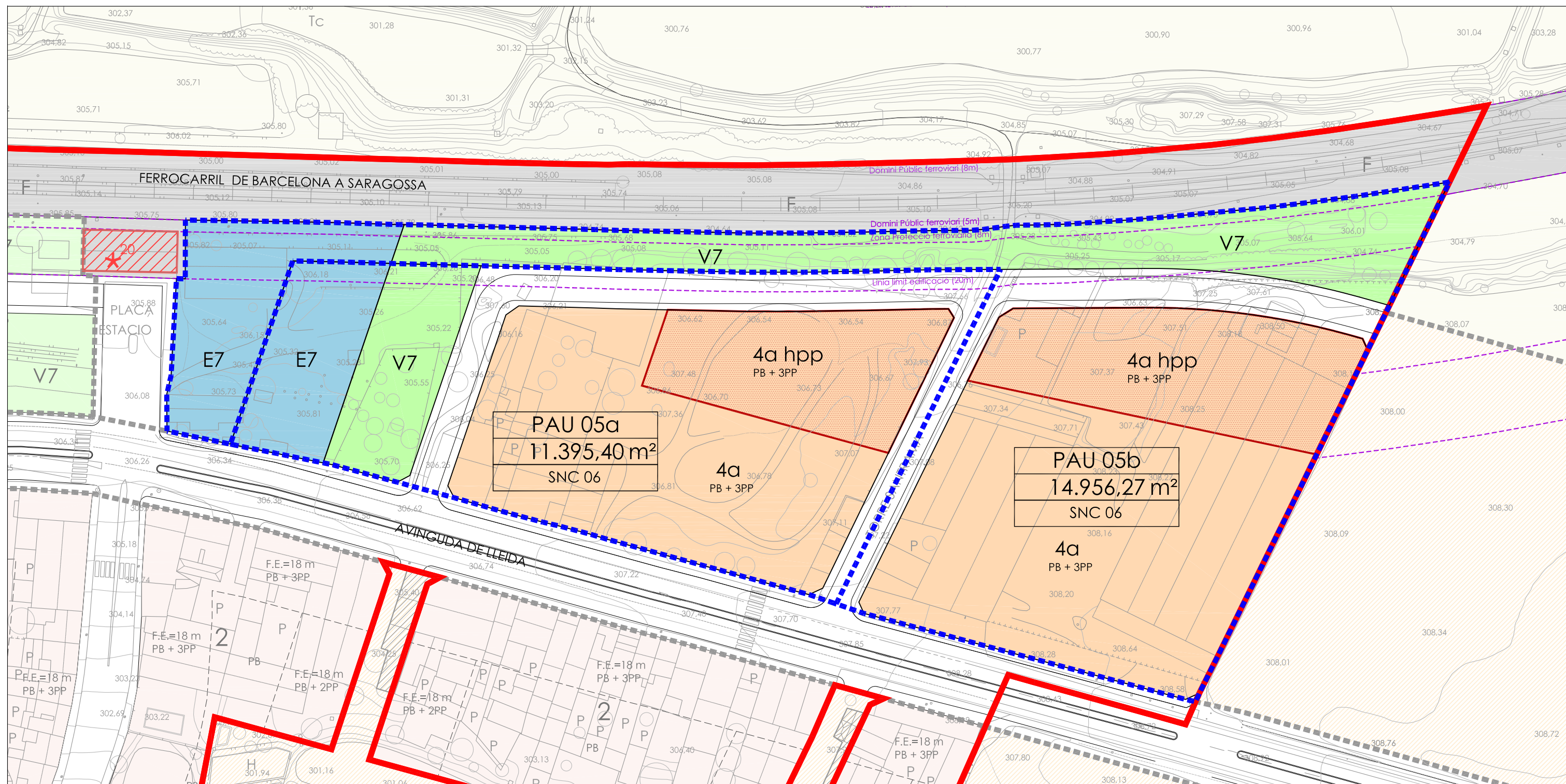
Promotor Referència
 AJUNTAMENT DE BELLPUIG U-12.009

Escales
 A3 1:1.000

1.6 Suspensió de llicències

Aprovacions
 Aprovació Inicial:
 Aprovació Provisional:
 Aprovació Definitiva:

ARKUS ARQUITECTURA, SLP
 Avinguda Blordiel, 64 - pl. 1a. 25002. LLEIDA
 T. 973 283 775 Fx. 973 272 246 arkus@arkus3.com
 marc ribes mesalles.arquitecte



- SÒL URBÀ
- - - - ÀMBIT MP
- - - - SERVITUDS FERROVIÀRIES

PAU 05 PARÀMETRES GENERALS	PAU 05a	PAU 05b	PAU 05a + PAU 05b
Superfície	11.395,40 m²s	14.956,27 m²s	26.351,67 m²s
Usos principals	Residencial	Residencial	Residencial
Clau urbanística	Clau 4a i 4a hpp	Clau 4a i 4a hpp	Clau 4a i 4a hpp
IEB	1,17 m²st/m²s	1,14 m²st/m²s	1,16 m²st/m²s
Sostre	13.348,68 m²st	17.112,32 m²st	30.461,00 m²st
Núm. màx. plantes	PB + 3PP	PB + 3PP	PB + 3PP
Densitat	126,37 hab/Ha	124,36 hab/Ha	125,23 hab/Ha
Núm. habitatges	144 hab	186 hab	330 hab

MP POUM - ZONIFICACIÓ	PAU 05a	PAU 05b	PAU 05a + PAU 05b
SISTEMES	4.721,06 m² sòl 41,43%	6.400,11 m² sòl 42,79%	11.121,17 m² sòl 42,20%
■ Clau V - Vialitat	2.249,52 m² sòl 19,74%	1.439,83 m² sòl 9,63%	3.689,35 m² sòl 14,00%
■ Clau V7 - Espais lliures: Nova creació	1.235,77 m² sòl 10,84%	3.376,91 m² sòl 22,58%	4.612,68 m² sòl 17,50%
■ Clau E7 - Equipament: Reserva	1.235,77 m² sòl 10,84%	1.583,37 m² sòl 10,59%	2.819,14 m² sòl 10,70%
ZONES	6.674,34 m² sòl 58,57%	8.556,16 m² sòl 57,21%	15.230,50 m² sòl 57,80%
■ Clau 4a - Residencial Lliure: Illa Oberta	4.672,04 m² sòl 41,00%	5.989,31 m² sòl 40,05%	10.661,35 m² sòl 40,46%
■ Clau 4a-hpp - Residencial HPP: Illa Oberta	2.002,30 m² sòl 17,57%	2.566,85 m² sòl 17,16%	4.569,15 m² sòl 17,34%
TOTAL	11.395,40 m² sòl 100,00%	14.956,27 m² sòl 100,00%	26.351,67 m² sòl 100,00%

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM.1 DEL POUM DE BELLPUIG, EN L'ÀMBIT DEL SECTOR PAU-05

Situació Av. de Lleida- Pl. Estació. BELLPUIG Data
FEBRER 2013

Promotor AJUNTAMENT DE BELLPUIG Referència
U-12.009

0.1 Escala
A3 1:1.000

ORDENACIÓ Zonificació

Aprovacions
Aprovació Inicial:
Aprovació Provisional:
Aprovació Definitiva: