

## **MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL POUIM DE BELLPUIG**

### **ARTICLE 130 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES**

**Situació:**

BELLPUIG [LLEIDA]

**Promotor:**



AJUNTAMENT DE BELLPUIG

**Arquitecte:**

ARKU3 ARQUITECTURA, SLP  
Marc Ribes Mesalles



Els documents que integren la present **MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 del POUM de Bellpuig, de l'Article 130 de les Normes Urbanístiques**, en el municipi de Bellpuig , a la comarca de l'Urgell, província de Lleida, tenen el següent contingut:

## DOCUMENTACIÓ ESCRITA

### 1 MEMÒRIA INFORMATIVA

- 1.1 Objectiu de la modificació puntual
- 1.2 Planejament general vigent
- 1.3 Marc legal aplicable

### 2 MEMÒRIA PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

- 2.1 Proposta de modificació de l'Article 130
- 2.2 Justificació de la conveniència de la modificació

### 3 NORMATIVA URBANÍSTICA

- 3.1 Normativa urbanística modificada



## 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1.1 Objectiu de la modificació puntual

L'objectiu de la present document és la **modificació de l'Art 130. Zona d'ordenació en Cases agrupades. Clau 5.** de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Bellpuig, amb l'ajust d'un dels paràmetres de les condicions d'edificació.

### 1.2 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.

Objecte d'aquesta Modificació Puntual és l'Art 130. Zona d'ordenació en Cases agrupades. Clau 5. de les Normes Urbanístiques del POUM.

#### *"Art 130. Zona d'ordenació en Cases agrupades. CLAU 5.*

##### 1. Definició

*Comprèn les zones de creixement urbà extensiu amb agrupacions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.*

##### 2. Subzones

*Es planteja una divisió en quatre subzones, atenent a la ubicació de l'edificació en la parcel·la, al nombre màxim de plantes i al règim dels habitatges.*

- Subzona cases agrupades, Clau 5a
- Subzona cases agrupades amb habitatges de protecció pública, Clau 5a hpp
- Subzona cases agrupades, Clau 5b
- Subzona cases agrupades amb habitatges de protecció pública, Clau 5b hpp

##### 3. Condicions de parcel·lació

- Superfície de parcel·la mínima : 100,00 m<sup>2</sup>.
- Front mínim de parcel·la : 5,50 m.
- Fons mínim de parcel·la : 15,00 m.

##### 4. Condicions d'ús

- Ús principal : Residencial (unifamiliar). Es permet l'habitatge plurifamiliar en les claus 5a hpp i 5b hpp, corresponent als habitatges de protecció pública.
- Els altres usos queden condicionats o declarats incompatibles en el quadre general d'usos de l'Article 86.
- Per al següents usos compatibles segons Article 86, s'estableixen limitacions:

*Hoteler i Restauració, limitats a una superfície de sostre equivalent a la superfície de sostre corresponent a sis parcel·les mínimes.*

##### 5. Condicions d'edificació

*Tipus d'edificació :*

- Clau 5a i 5a hpp : Edificació reculada respecte línia de vial.
- Clau 5b i 5b hpp : Alineada a vial.

*Índex d'edificabilitat net màxim : 2,00 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.*

*Densitat neta màxima :*

- Clau 5a i 5b :	1 habitatge cada parcel·la o bé cada 200 m <sup>2</sup> de sostre.
- Clau 5a hpp i 5b hpp :	1 habitatge cada 112 m <sup>2</sup> de sostre.
Ocupació màxima parcel·la en planta baixa :	La corresponents a la fondària edificable de les plantes pis per a tots els usos (ús residencial i usos compatibles).
Fondària edificable plantes pis :	
- Clau 5a i 5a hpp :	14 m a partir dels 3 m de separació a vial
- Clau 5b i 5b hpp :	14 m
Separacions mínimes :	
- Clau 5a i 5a hpp :	
- Al front de la parcel·la :	≥ 3,00 m.
- Al fons de la parcel·la :	≥ 3,00 m.
- Clau 5b i 5b hpp :	
- Al fons de la parcel·la :	≥ 3,00 m.
- Als laterals de la parcel·la :	≥ 3,00 m (del conjunt edificatori)
Nombre màxim de plantes :	El fixat en els plànols d'ordenació, establert segons els criteris següent:
- Clau 5a i 5a hpp :	Vial < 6 m : PB + 1PP Vial ≥ 6 m : PB + 2PP
- Clau 5b i 5b hpp :	PB + 1PP
Soterranis i semisoterranis :	Es permeten d'acord amb els articles 89 i 90 d'aquestes normes.
Sotacoberta :	Es permet d'acord amb l'article 93 d'aquestes normes.
Alçades mínimes de les plantes :	D'acord amb l'establert en l'article corresponent a les condicions de cada planta (articles del 89 al 92 d'aquestes normes).
Alçada reguladora màxima :	D'acord amb l'article 98 d'aquestes normes.
Cossos sortints oberts i tancats :	D'acord amb l'establert en l'article 104 d'aquestes normes, amb un vol màxim de 1,00 m de la línia de façana.
Tanques :	D'acord amb l'establert en l'article 100 d'aquestes normes.

#### 6. Condicions habitatges de protecció pública. Clau 5a hpp i 5b hpp

Els habitatges de protecció pública queden regulats, a part de l'establert en els punts anteriors, per la normativa específica per aquest tipus d'habitatges d'acord amb l'Article 78.4 d'aquestes normes.

#### 7. Proporció usos compatibles en els Polígons d'actuació urbanística.

La proporció mínima dels altres usos compatibles en els Polígons d'actuació urbanística, on s'ordena sostre amb qualificació d'habitatge de protecció pública, per a les zones d'habitatge lliure, serà el que resulti proporcional al sostre indicat com a resta del màxim residencial utilitzat per al còmput de la reserva d'habitatge de protecció pública. "

### 1.3 Marc legal aplicable

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

- 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, del 3 d'agost
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC)

#### 1.3.1 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'estableixen 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 refereixen 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.

### 1.3.2 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.

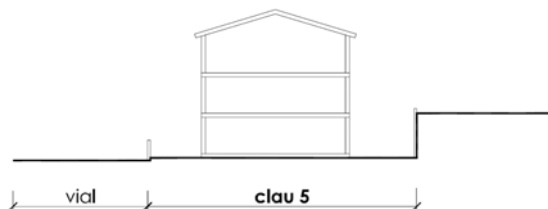
3. Quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'han de preveure les reserves complementàries que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme llevat que l'augment de densitat es destini a habitatges de protecció pública o al sistema d'habitatges dotacionals públics, i no ultrapassi el nombre d'habitatges que resulta d'aplicar el mòdul de 70m<sup>2</sup> 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. MEMÒRIA PROPOSTA MODIFICACIÓ PUNTUAL

### 2.1 Proposta de modificació de l'Article 130

En l'apartat 5. **Condicions d'edificació** de l'article 130, es regula l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa, limitant-la a la fondària edificable de les plantes pis per a tots els usos.

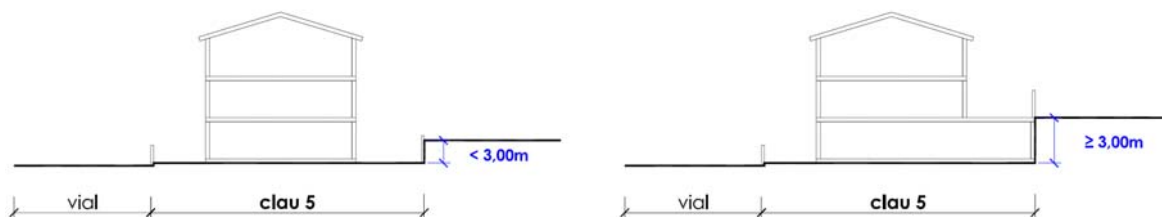


Esquema segons regulació POUM

En la present Modificació Puntual és proposa l'ajust d'aquest paràmetre, permetent de forma **excepcional l'edificació de la planta baixa fins al fons de la parcel·la**, en aquells casos en que la topografia accidentada de l'entorn en faci necessària la seva edificació per tal de dotar d'unes millors condicions constructives les edificacions resultants i garantir una millor estabilitat dels terrenys contigus.

Per tal de d'establir en quins casos es pot aplicar aquesta excepció de la clau, es fixa:

- un **desnivell mínim de 3,00 metres**, entre la cota de la planta baixa de l'edificació proposada en la parcel·la i la cota dels terrenys contigus,
- i que en cap cas, la planta baixa podrà sobresortir respecte la rasant del terreny.



Esquemes segons regulació Modificació Puntual POUM

### 2.2 Justificació de la conveniència de la modificació

L'objectiu de la modificació puntual, amb la incorporació d'aquesta excepció en l'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa, pretén donar resposta a les necessitats especials d'algunes zones del municipi degudes als forts desnivells que presenten els terrenys.

La present modificació no representa cap canvi substancial respecte l'ordenació actual del POUM ja que no comporta un increment del sostre edificable, degut a que el sostre total de cada parcel·la queda determinat per l'índex d'edificabilitat net.

Aquesta iniciativa suposa la consolidació entre els interessos públics i privats, permetent una ordenació de l'edificació adaptada a la topogràfica del municipi, que garanteix per una part una millora de les condicions constructives de les edificacions resultant, i per altra part una millor estabilitat dels terrenys contigus a aquestes parcel·les.

### 3. NORMATIVA URBANÍSTICA

#### 3.1 Normativa urbanística modificada

En 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, s'ha de substituir **l'Art 130. Zona d'ordenació en Cases agrupades. Clau 5.** de les Normes Urbanístiques pel redactat següent:

#### **"Art 130. Zona d'ordenació en Cases agrupades. CLAU 5.**

##### 1. Definició

Comprèn les zones de creixement urbà extensiu amb agrupacions d'habitatges unifamiliars entre mitgeres.

##### 2. Subzones

Es planteja una divisió en quatre subzones, atenent a la ubicació de l'edificació en la parcel·la, al nombre màxim de plantes i al règim dels habitatges.

- Subzona cases agrupades, Clau 5a
- Subzona cases agrupades amb habitatges de protecció pública, Clau 5a hpp
- Subzona cases agrupades, Clau 5b
- Subzona cases agrupades amb habitatges de protecció pública, Clau 5b hpp

##### 3. Condicions de parcel·lació

- Superfície de parcel·la mínima : 100,00 m<sup>2</sup>.
- Front mínim de parcel·la : 5,50 m.
- Fons mínim de parcel·la : 15,00 m.

##### 4. Condicions d'ús

- Ús principal : Residencial (unifamiliar). Es permet l'habitatge plurifamiliar en les claus 5a hpp i 5b hpp, corresponent als habitatges de protecció pública.
- Els altres usos queden condicionats o declarats incompatibles en el quadre general d'usos de l'Article 86.
- Per al següents usos compatibles segons Article 86, s'estableixen limitacions:  
Hoteler i Restauració, limitats a una superfície de sostre equivalent a la superfície de sostre corresponent a sis parcel·les mínimes.

##### 5. Condicions d'edificació

Tipus d'edificació :

- Clau 5a i 5a hpp : Edificació reculada respecte línia de vial.
- Clau 5b i 5b hpp : Alineada a vial.

Índex d'edificabilitat net màxim : 2,00 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

Densitat neta màxima :

- Clau 5a i 5b : 1 habitatge cada parcel·la o bé cada 200 m<sup>2</sup> de sostre.
- Clau 5a hpp i 5b hpp : 1 habitatge cada 112 m<sup>2</sup> de sostre.

Ocupació màxima parcel·la en planta baixa :

La corresponents a la fondària edificable de les plantes pis per a tots els usos (ús residencial i usos compatibles).

*Excepte en els casos en que la diferència entre la cota de planta baixa de l'edificació i la cota dels terrenys contigus sigui superior o igual a 3,00m, en els quals es podrà edificar la planta baixa fins al fons de parcel·la, sempre i quant la planta baixa no sobresurti respecte la rasant del terreny.*

Fondària edificable plantes pis :

- Clau 5a i 5a hpp : 14 m a partir dels 3 m de separació a vial
- Clau 5b i 5b hpp : 14 m

Separacions mínimes :

- Clau 5a i 5a hpp :
  - Al front de la parcel·la :  $\geq 3,00$  m.
  - Al fons de la parcel·la :  $\geq 3,00$  m (Excepte en planta baixa, en els casos que es permeti l'ocupació d'aquesta planta fins a fons de parcel·la)
- Clau 5b i 5b hpp :
  - Al fons de la parcel·la :  $\geq 3,00$  m. (Excepte en planta baixa, en els casos que es permeti l'ocupació d'aquesta planta fins a fons de parcel·la)
  - Als laterals de la parcel·la :  $\geq 3,00$  m (del conjunt edificatori)

Nombre màxim de plantes : El fixat en els plànols d'ordenació, establert segons els criteris següent:

- Clau 5a i 5a hpp :
  - Vial  $< 6$  m : PB + 1PP
  - Vial  $\geq 6$  m : PB + 2PP
- Clau 5b i 5b hpp : PB + 1PP

Soterranis i semisoterranis : Es permeten d'acord amb els articles 89 i 90 d'aquestes normes.

Sotacoberta : Es permet d'acord amb l'article 93 d'aquestes normes.

Alçades mínimes de les plantes : D'acord amb l'establert en l'article corresponent a les condicions de cada planta (articles del 89 al 92 d'aquestes normes).

Alçada reguladora màxima : D'acord amb l'article 98 d'aquestes normes.

Cossos sortints oberts i tancats : D'acord amb l'establert en l'article 104 d'aquestes normes, amb un vol màxim de 1,00 m de la línia de façana.

Tanques : D'acord amb l'establert en l'article 100 d'aquestes normes.

#### 6. Condicions habitatges de protecció pública. Clau 5a hpp i 5b hpp

Els habitatges de protecció pública queden regulats, a part de l'establert en els punts anteriors, per la normativa específica per aquest tipus d'habitatges d'acord amb l'Article 78.4 d'aquestes normes.

#### 7. Proporció usos compatibles en els Polígons d'actuació urbanística.

La proporció mínima dels altres usos compatibles en els Polígons d'actuació urbanística, on s'ordena sostre amb qualificació d'habitatge de protecció pública, per a les zones d'habitatge lliure, serà el que resulti proporcional al sostre indicat com a resta del màxim residencial utilitzat per al còmput de la reserva d'habitatge de protecció pública."

Lleida, Setembre de 2012

Arku3 arquitectura, SLP.

Arquitecte

Marc Ribes i Mesalles