

---

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE LA  
PORTELLA EN SOL URBA, ZONA 3 I EL SAU -3**

---

## CONTINGUT DOCUMENTAL

### 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Antecedents i marc legal aplicable i relació propietaris
- 1.2 Planejament general vigent
- 1.3 Situació i àmbit
- 1.4 Objectius de la Modificació
- 1.5 Justificació de la proposta
- 1.6 Proposta de la Modificació
- 1.7 Informe sostenibilitat econòmica
- 1.8 Informe ambiental
- 1.9 Terminis d'execució
- 1.10 Memòria Social

### 2. QUADRES DE DADES

### 3. NORMATIVA

### 4. PLÀNOLS

## **1. MEMÒRIA**

---

## **1. MEMÒRIA**

---

### **1.1 Antecedents i marc legal aplicable i relació propietaris**

El planejament vigent al terme municipal de La Portella, està aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en acord de data 9 d'abril de 2003, havent-se publicat el text refós en el DOG núm.3871 de 25 d'abril de 2003 .

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el reglament de la Llei d'Urbanisme Decret 305/2006 de 18 de Juliol i Decret llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística.

La modificació ve regulada en l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

Les Normes Subsidiàries de La Portella classifiquen l'àmbit de la zona 3, com sol urbà i el SAU-3 de sol apte per urbanitzar.

Les superfícies afectades per la modificació tenen una superfície total de 51.399,38 m2 que es distribueixen en 3.155,94m2 classificats de sol urbà amb qualificació de zona de cases aïllades clau 3, i 51.153,33 m3 classificat de sol apte per urbanitzar corresponents al sector SAU-3.

L'àmbit de la zona 3 pertany íntegrament a D. Català SA i el SAU 3 a D. Català SA i a la Sra. Ramona Carles Sales

### **1.2 Planejament general vigent**

El Planejament vigent aplicable son els articles 90 i 99 de les Normes Subsidiàries del municipi de La Portella.

#### **Article 90**

#### **Zona de cases aïllades, clau 3**

##### **1. Definició**

Aquesta zona ordena l'edificació en forma de ciutat jardí principalment en la zona, infraurbanitzada, dels Erals d'acord amb la tipologia desenvolupada de manera espontània.

## 2. Condicions de la parcel·lació

Superfície de parcel·la mínima: 400 m<sup>2</sup>

Front mínim de parcel·la: 13 m

Es permetran les habitatges aparellades, podent reduir en aquest cas el front de parcel·la a 9 m.

## 3. Condicions de l'edificació

Forma d'ordenació: aïllada

Tipologia: unifamiliar

Índex d'edificabilitat net: 0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s

Ocupació màxima: 40%

Alçària reguladora màxima: 8,00 m

Nombre màxim de plantes: PB+1PP

Densitat màxima d'habitatges: 1 hab/parcel·la

Separació al front de parcel·la: 5,00 m

Separació al fons de parcel·la: 3,00 m

Separació als laterals de parcel·la: 3,00 m

Alçària lliure mínima planta soterrani: 2,30 m

Alçària lliure mínima planta baixa: 2,50 m

Alçària lliure mínima planta pis: 2,50 m

Pendent coberta: 30%

Sotacoberta habitable: Sí (sense que en computi la edificabilitat)

## 4. Condicions d'ús

Ús predominant: Habitatge

Usos admesos: Complementaris de l'habitatge

## 5. Altres determinacions de la zona

Tanques segons article 54 de les Normes subsidiàries.

Es permet una única edificació auxiliar, amb ocupació màxima del 10% de la parcel·la, solament en planta baixa i una alçària màxima de 3 m inclosa la solució de la coberta. Computarà a efectes d'edificabilitat i es podrà situar sobre qualsevol dels límits de parcel·la.

Per a parcel·les existents amb edificacions que impedeixin la seva normalització o que resultin excessivament allunyades del vial previst en el plànol d'ordenació de les NNSS, es permetrà l'accés mitjançant un vial de connexió privat (considerat com a parcel·la), d'una amplària mínima de 3,50 m i del qual la seva longitud serà comptabilitzada com a front de parcel·la a efectes de no resultar fora d'ordenació. Aquesta mateixa solució s'acceptarà a l'hora de reparcel·lar les unitats d'actuació en casos puntuals, per la seva llunyania respecte del vial sempre que ja siguin edificades.

## **Article 99**

### **Sector apte per urbanitzar número 3, SAU-3**

1. Objectius: Possibilitar el creixement del nucli urbà en la zona de la carretera d'Albesa propera a l'accés des de la mateixa.

2. Àmbit: Constitueix un sector d'ús residencial, que limita a est amb la carretera d'Albesa, a nord amb el nucli urbà existent, a sud amb sòl no urbanitzable i a oest amb el SAU-2.

3. Superfície: 51.240 m<sup>2</sup>

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

El Pla parcial complirà els següents paràmetres:

k) El sector s'ordenarà segons les tipologies habituals de sòl residencial.

l) L'aprofitament mitjà del sector és de 0,35 m<sup>2</sup> st/ m<sup>2</sup> s.

m) La densitat màxima és de 22 habitatges/ha.

n) El nombre màxim de plantes es regularà segons tipologia.

o) Els usos permesos seran els ja establerts en aquestes NNSS per a les zones residencials.

5. Condicions de gestió

El sistema d'actuació aplicable és el de compensació

Nota: Veure disposició transitòria quarta

### **Transitòria Quarta**

Desenvolupament de sectors de manera prèvia a la construcció de l'EDAR segons PSARU II

1. Per al desenvolupament i urbanització de nous sectors urbans serà imprescindible que hagi entrat en funcionament l'EDAR que preveu el PSARU II i que aquesta en tracti les aigües residuals produïdes o que en el seu defecte sigui el mateix sector a desenvolupar qui mitjançant la disposició dels sistemes propis de tractament adequats asseguri la depuració i per tant la no afectació a l'àmbit del PEIN.

### **1.3 Situació i àmbit**

La modificació abasta l'àmbit de la zona urbana clau 3 situada en el front de l'entrada de La Portella i el SAU 3 , segons els següents paràmetres

ÀMBIT	SUPERFÍCIE m2	EDIFICABILTAT m2 sostre	DENSITAT 1hab/400 m2	TOTAL EDIFICABILTAT m2 sostre	TOTAL HABITATGES
Zona 3	3155,94	0,8	m2	2524,75	8
SAU 3	51399,38	0,35	22	17989,78	113
<b>TOTAL</b>				<b>20514,54</b>	<b>121</b>

Les Normes Subsidiàries de La Portella no preveuen cap reserva per habitatge de protecció pública.

### **1.4 Objectius de la Modificació**

Des de la data d'aprovació de les Normes Subsidiàries de la Portella i en especial en els últims tres anys s'han produït diferents canvis :

- La adopció de models de desenvolupament urbà mes sostenible i que es basen en potenciar la ciutat compacta (densitats mitjanes) en front la ciutat dispersa ( densitats baixes).
- La necessitat d'adequar l'oferta d'habitatge a la situació real de les rendes en cada ciutat i vila, potenciant l'habitatge protegit.
- El desplegament d'una nova legislació d'urbanisme.
- La crisi immobiliària

El SAU 3 i la zona 3 urbana objecte de la present modificació de pertany majoritàriament a D. Català SA, que al municipi de La Portella te una instal·lació de confecció de fruita al major i la base principal de la organització material i humana per conrear les finques destinades a producció frutera.

Tot plegat, comporta l'existència d'una quantitat d'aproximadament 250 persones organitzada en diversos torns en la central hortofrutícola.

La necessitat d'habitatge que generen, s'ha intentat resoldre mitjançant la construcció d'albergs i llogant habitatges al municipi. Després d'una reflexió d'aquesta situació, es creu molt mes adequat, mobilitzar el patrimoni de que es

disposa en aquest moment en sol urbà ( en zona 3) i urbanitzable (SAU 3) a la finca Can Xam-mar, per tal de resoldre aquest important problema.

Analitzant les previsions del planejament pel SAU 3, i de la zona 3, ens trobem que es tracta de sols que preveuen habitatge unifamiliar .

El SAU 3 té una densitat de 22 hab/Ha i una edificabilitat de 0.35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s i la zona 3 parcel·la mínima de 400 m<sup>2</sup> i una edificabilitat de 0.80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, que són totalment inadequades per respondre als requeriments abans esmentats.

Es per això que es tramita la present modificació de planejament per tal de resoldre aquesta situació sota els següents paràmetres:

- Diversificar l'oferta de tipologies d'habitatge dins l'àmbit ajustant les superfícies per habitatge mantenint una diversitat que faci atractiva la zona
- Augmentar significativament l'habitatge protegit en la modalitat d'habitatge de protecció oficial de règim general en la modalitat de venda i lloguer, per a donar sortida a les necessitats abans esmentades
- Ajustar l'edificabilitat permesa augmentant-la lleugerament per a permetre una ordenació adequada
- Ajustar l'alçada màxima permesa per possibilitar una major concentració de l'edificabilitat

### **1.5 Justificació de la proposta**

La proposta es justifica en base als següents extrems:

1. Les Normes Subsidiàries de La Portella, al ser un planejament no adaptat al DL 1/2005 pel qual s'aprova la Llei d'Urbanisme, no disposen de reserves per habitatge de protecció pública.
2. La demanda generada tan sols pot ser atesa mitjançant la construcció d'habitatge de protecció pública en especial habitatge de lloguer.
3. Les tipologies previstes en aquests àmbits no permeten la construcció d'aquest tipus d'habitatge doncs la ratio de m<sup>2</sup> per habitatge es molt superior als 90 m<sup>2</sup> útils.
4. La proposta no suposa cap distorsió en el model del municipi, doncs la demanda d'habitatge unifamiliar es amplia en el si de les Normes Subsidiàries i els canvis proposats complementen l'oferta. L'adopció d'aquest model no suposa cap greuge a tercers, doncs aquesta oferta es complementaria de la existent a les Normes Subsidiàries de la Portella que disposa d'oferta suficient d'habitatge unifamiliar en totes les modalitats en el municipi i resta de zones d'expansió i pot complementar-la, possibilitant la creació d'habitatge assequible per tothom amb el que suposa.

5. Pel que fa l'increment d'alçada proposat, aquest es planteja per a permetre la tipologia de l'habitatge plurifamiliar que en alçades de planta baixa mes una planta pis presenta molts problemes.
6. L'increment d'edificabilitat es planteja per tal d'aconseguir una major coherència en la proposta del planejament en relació al nombre d'habitatges i a la seva dimensió.
7. Augment de la zona d'equipament d'us i gestió privada per tal de possibilitar la construcció d'equipaments socials.
8. Ajust de la vialitat es proposa per tal de connectar l'àmbit del SAU 3 al sistema viari existent.
9. En la present modificació s'ha tingut en compte l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que en el supòsit d'augment de densitat de l'ús residencial sense increment de l'edificabilitat s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes per cada nou habitatge, llevat que 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.

*Article 94 Modificació de les figures del planejament urbanístic.*

*1.-La modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. No obstant això, en el cas de les modificacions dels 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. (...)*

*3.-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 a adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.*

## **1.6 Proposta de la Modificació**

### 1. Augment de densitat en zona 3 i tipologia adoptada

Es preveu adoptar la tipologia d'habitatge en línia entre mitgeres amb un total de 25 habitatges, amb una superfície mitjana per habitatge de 100 m<sup>2</sup> construïts /habitatge, sense augment de sostre.

### 2. Augment de l'edificabilitat

Es proposa dins l'àmbit del SAU 3 augmentar l'edificabilitat a 0.40 m<sup>2</sup> de sostre/ m<sup>2</sup> de sol, aquest increment suposa 2569,95 m<sup>2</sup> de sostre addicionals.

### 3. Adopció de la tipologia plurifamiliar i augment de densitat en el SAU3

Per aconseguir el model adequat es proposa admetre l'habitatge plurifamiliar

Per aconseguir els fins descrits, es proposa augmentar la densitat permesa passant a 50 habitatges/Ha, el que suposa una ratio superfície construïda per habitatge de 80 m<sup>2</sup>/ habitatge.

### 4. Afectació de vialitat de la zona 3

Per formalitzar una estructura adequada en el SAU 3 es necessària la creació d'un vial afectant la zona 3, el que es possible per que la propietat de la zona 3, es idèntica a la del propietari majoritari del SAU 3 (D. Català SA).

### 5. Modificació de l'alçada màxima admesa

Es proposa que en els edificis d'habitatge plurifamiliar alçada màxima permesa sigui de 3 plantes, per tal de minimitzar els costos de la construcció i optimitzar els accessos verticals.

### 6. Proposta de tipologies d'habitatge protegit

Es proposa que l'increment de densitat del SAU 3 es destini en la seva totalitat a habitatge protegit en la modalitat de HPO de règim general.

En la zona 3 la totalitat d'habitatges a habitatge concertat català a habitatge concertat.

### 7. Proposta equipaments privat i aparcament

Admetre l'ús d'equipament privat amb destí d'aparcament i equipament en els terrenys d'ús privat que no es destinin a ús residencial, per tal de construir una residència geriàtrica, aules de formació i si s'escau una llar d'infants.

## **1.7 Informe de sostenibilitat econòmica**

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, en el seu article 12, afegeix una nova lletra d) a l'article 59.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que comporta l'obligatorietat d'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) del Text refós de la Llei d'urbanisme, 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, emana 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.*

## 1. Dades bàsiques pel càlcul de les despeses directes municipals de manteniment de vialitat i de zones verdes en els sector SAU2 de les NNSS de La Portella.

Per 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 pel conjunt del sòls públics destinats a sistemes d'espais lliures i vialitat:

- En primer lloc, es tracta del sostre de nous habitatges proposats per la modificació de NNSS de La Portella.

- En segon lloc, els 8.638 m2 d'espais lliures i els 8.292 destinats a vialitat.

- En tercer lloc i pel que fa a les despeses de manteniment de l'espai públic, ja que no cal considerar l'obra d'urbanització, per 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 generarà el nou assentament residencial.

## 2. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos previstos.

Aquesta modificació proposa en les seves actuacions a desenvolupar usos de tipus residencial, de forma que el sostre màxim resultant es destina a habitatge

Els nous habitatges 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.

ÀMBIT	SUPERFÍCIE m2	EDIFICABILTAT m2 sostre	DENSITAT 1hab/100 m2	TOTAL EDIFICABILTAT m2 sostre	TOTAL HABITATGES
Zona 3	3155,94	0,80	m2	2524,75	25
SAU 3	51399,38	0,40	50	20559,75	257
<b>TOTAL</b>				<b>23084,50</b>	<b>282</b>

L'actuació en el SAU 3, comporta la cessió gratuïta del 10% de l'aprofitament del sector, atenent que majoritriament s'ha de destinar a habitatge de lloguer

10% Aprofitament SAU 3.....2.055,90 m2 sostre

que valorats a un 5% de repercussió del valor de venda segons mòduls de zona C, suposa:

$2.055,90 \text{ m2 sostre} \times 0,82 (\text{sup útil/ sup construïda}) \times 1394,72 \text{ euros/m2 sup útil} \times 5\% = 117.563,60 \text{ euros}$

Per altra banda en el procés de construcció dels habitatges es devengarà l'import de l'impost de construccions que al municipi de La Portella es del 3% del pressupost de l'obra:

$23.084,50 \text{ m2} \times 650 \text{ euros/m2 construït} \times 3\% = 450.147,75 \text{ euros}$

### **3. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de les Administracions responsables de d'implantació i manteniment de les infraestructures i dels serveis necessaris.**

En conjunt, la modificació de NNSS de La Portella estableix actuacions que es poden considerar "d'extensió urbana".

En total, i tal i com s'ha explicat anteriorment, amb l'actuació hi haurà més espais lliures, en una quantitat de 8.638 m<sup>2</sup> de sòl, i espais de vialitat, entorn als 8.292 m<sup>2</sup> de sòl.

Respecte aquestes dades caldria aplicar un cost de manteniment de les mateixes entre 2,50 i 2,80 euros /m<sup>2</sup> i anys per la vialitat i entre 2,00 i 2,40 euros/m<sup>2</sup> 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 els que s'assenyala en el quadre següent.

1. Manteniment espais lliure 2,00 i 2,40 €/m<sup>2</sup> 17.276€/any 20.731 €/any

2. Manteniment espais de vialitat 2,50 i 2,80 €/m 20.730€/any 23.217,6€/any

Dels diferents valors anteriors, la mitjana del cost del manteniment del sistema d'espais lliures i la nova vialitat es situa en la quantitat de 41.977,40 €/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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> sostre i any.

Si s'apliquen els valors unitaris d'ingressos sobre la totalitat del sostre dels sectors que es desenvolupen resulta uns ingressos de 69.253,50 euros/any que son superiors a les despeses de manteniment.

A part cal tenir en compte els ingressos per l'impost de construccions i els ingressos per valoració del patrimoni.

#### Balanç de l'actuació

Ingressos per impost de construccions(1 vegada)	450.147,75 euros
Ingressos per realització de patrimoni(1 vegada)	117.563,60 euros
Ingressos corrents IBI (cada any)	69.253,50 euros/any

Despeses de manteniment (cada any)	41.977.40 euro/any
------------------------------------	--------------------

S'obseva per tan que l'actuació es sostenible per les finances municipals.

## **1.8 Informe ambiental**

Aquesta modificació no suposa modificació en les premisses adoptades pel planejament vigent.

Es considera que donat que no es modifiquen aspectes substancials en relació a la classificació del sòl respecte del planejament aprovat i l'abast i contingut de les modificacions proposades, les determinacions que ara es proposen no impliquen cap tipus d'afecció ambiental negativa sobre el medi en el que s'actua, respecte l'ordenació vigent.

En tot cas la menor ocupació del sòl implica una millora de les condicions ambientals inicials.

## **1.9 Terminis d'execució**

La redacció del planejament derivat i del projecte d'urbanització es preveu estigui enllestida a la meitat del 2010 o un any a partir de la data d'aprovació definitiva de la present modificació; i els terminis d'edificació es subjectaran al previst en l'art. 68.24 del Reglament de la Llei d'Urbanisme

## **1.10 Memòria social**

### 1. Situació del municipi.

El terme de La Portella pertany a la comarca del Segrià i esta situat entre els municipis de Benavent de Segrià i Albesa en la segona corona de pobles al voltant de la ciutat de Lleida a 13 km de la mateixa per la carretera local LP-9221.

El municipi des de l'any 2003 disposa de planejament aprovat consistent en unes Normes Subsidiàries del planejament el qual encara no està adaptat a la Llei d'Urbanisme.

### 2. L'activitat en el municipi

Es un municipi de base agrícola en el seu origen, que a partir dels anys seixanta a tingut un procés de diversificació de l'activitat amb la fundació de dos activitats de conservació i manipulació de fruita i la cooperativa del camp.

Actualment les dues centrals privades estan en funcionament i donen treball de forma continuada una quantitat important de persones del poble i de nouvinguts.

Segons les fonts de Idescat amb dades de l'any 2201 el 20% treballa al camp, el 9,3% en la indústria, el 13.1 % en la construcció i el 56% en els serveis.

De fet les dues centrals ofereixen en conjunt no menys de 250 llocs de treball, que es veuen complementats per la oferta de treball en les explotacions agrícoles i en les finques que les entitats propietàries de les centrals tenen en el municipi i en municipis propers i que es poden estimar en 50 persones.

### 3. La població i la seva evolució

La Portella te un població de fet de 816 habitants.

La peculiar situació de l'activitat a portat un fort augment de població en els últims anys amb saldos d'emigració positius.

Segons les dades Idecat sobre un total de 816 habitants la portella te 284 estrangers empadronats de diverses nacionalitats el que suposa el 34.80% del total del cens.

Aquesta gent de nacionalitats diverses treballa en les centrals hortofructícoles del poble i en especial en la central de Grup Catala.

Dominen els treballadors del país i de l'est, junt amb xinesos i també subsaharians.

Tots ells s'han acollit en albergs de temporers que no son la solució mes adequada o be en cases del poble que han estat mitjanament adaptades per acollir temporalment aquesta població.

Progressivament amb les polítiques de reagrupament familiar i pel fet de que la feina es estable en el temps, s'han configurat famílies i unitats de convivència que aspiren a viure en habitatges propis o en regim de lloguer, doncs la formula tradicional prevista d'oferir habitatge per part de l'empresari tan sols te sentit en el cas d'allotjaments per a temporers.

### 4. La demanda d'habitatge

La demanda estimada es correspon a l'addició de la corresponent al creixement natural del municipis i la que genera els saldos de migració conseqüència de la creació dels llocs de treball i de la reagrupació familiar.

Aquesta demanda s'estima en una primera aproximació en aproximadament 250 habitatges, que es corresponen als nombre de nouvinguts que treballen les dues centrals i al l'agricultura.

#### 5. Les reserves d'habitatge de protecció pública

El municipi de La Portella no disposa de reserves d'habitatge de protecció pública atès que el planejament vigent es anterior a la Llei d'Urbanisme i en conseqüència no hi existeixen terrenys destinats a aquest fi, extrem que es veu agreujat pel fet que la major part del creixement previst es en habitatge unifamiliar.

#### 6. Justificació de la solució adoptada

En la modificació presentada es vol donar resposta a una demanda que majoritàriament correspon a rendes menors de 5,5 l'IPREM i a població nouvinguda, per la qual cosa es proposa un augment de densitat per a possibilitar la construcció d'habitatge social amb superfícies iguals o superiors de 80 m<sup>2</sup> construïts i un lleuger increment d'edificabilitat per aconseguir disposar d'una oferta de sol per habitatge assequible en totes les modalitat de protecció.

En conseqüència s'adopta la tipologia d'habitatge plurifamiliar que es la mes adequada per poder construir habitatge social i s'ajusta el nombre màxim de plantes inicialment previst admetent tres plantes.

La modificació preveu complementar l'ordenació amb equipament privat per possibilitar usos assistencials, sanitaris, educacionals i esportius .

Per altra banda a nivell gràfic s'afecta el sol urbà consolidat en zona 3 amb un vial per possibilitar la connexió viària del sector amb la vialitat bàsica del municipi.

#### 7. El manteniment de la cohesió social a nivell d'actuació

L'opció plantejada permet crear una oferta diversificada d'habitatge a La Portella, i es preveu en aquest sentit l'adopció de tres tipus d'habitatge protegit; l'habitatge concertat i el habitatge de protecció oficial de règim general en les modalitats de compravenda i lloguer o dret de superfície, ja que la forquilla de rendes que permet aquests tipus d'habitatge abasten pràcticament la totalitat de possibles usuaris de la Portella.

L'habitatge concertat es preveu en l'àmbit de la zona 3 i el de règim general en el sector SAU3 de forma que al menys el 40 % ho sigui en regim de lloguer i/o dret de superfície.

No s'exclou la possibilitat que les operacions de compravenda es puguin fer en règim cooperatiu.

La cohesió social es vol potenciar preveient un estandart d'equipaments privats que complementi el d'equipaments públics, de forma que a mes de possibilitar crear un centre escolar o altres equipaments públics sigui possible construir una residència d'avis, sales per fer tallers de formació convivencial, ocupacional i d'inserció, etc i tenir usos esportius vinculats a l'habitatge.

Per altra banda el fet que l'alçada sigui controlada permet diseccionar les comunitats de veïns de forma tot mantenint certes identitats com es pugui evitar l'excés concentració de les diferents nacionalitats en una única comunitat.

## 2. QUADRE DE DADES

ÀMBIT	SUPERFÍCIE m2	EDIFICABILTAT m2 sostre	DENSITAT 1hab/100 m2	TOTAL EDIFICABILTAT m2 sostre	TOTAL HABITATGES
Zona 3	3155,94	0,80	m2	2524,75	25
SAU 3	51399,38	0,40	50	20559,75	257
<b>TOTAL</b>				<b>23084,50</b>	<b>282</b>

### NOMBRE D'HABITATGES SEGONS TIPUS SAU3

	HABITATGE LLIURE	HABITATGE CONCERTAT	HPO REGIM GENERAL LLOGUER	HPO REGIM GENERAL VENDA	TOTAL
<b>ZONA 3</b>					
NOMBRE HABITAGES	8	17			25
%	32,00	68,00			100,00
SUPERFICIE/HABITATGE	100,99	100,99			
M2 SOSTRE PER TIPUS	807,92	1.716,83			2.524,75
<b>SAU 3</b>					
NOMBRE HABITATGES	64		103	90	257
%	24,90		40,08	35,02	100,00
SUPERFICIE/HABITATGE	80,00		80,00	80,00	
M2 SOSTRE PER TIPUS	5.120,00		8.240,00	7.200,00	20.560,00

### **3. NORMATIVA**

---

**Es crea una subzona específica pel sol urbà i es modifica l'article que regula el SAU 3**

**Article 90bis**

**Zona de cases aïllades, clau 3a**

1. Definició

Aquesta zona ordena l'edificació en forma d'habitatge plurifamiliar concertat en l'accés de La Portella a la Can Xam.mar

2. Condicions de la parcel·lació

Superfície de parcel·la mínima: la finca es una unica parcel·la

3. Condicions de l'edificació

Forma d'ordenació: edificació en bloc aïllat i/o habitatge en filera

Edificabilitat: 2.524,75

Ocupació màxima: 40%

Alçària reguladora màxima: 10,00 m

Nombre màxim de plantes: PB+2PP

Nombre total habitages : 25, 8 de lliures i 17 d'habitatge concertat

Separació al front de parcel·la: 5,00 m

Separació al fons de parcel·la: 3,00 m

Separació als laterals de parcel·la: 3,00 m

Alçària lliure mínima planta soterrani: 2,30 m

Alçària lliure mínima planta baixa: 2,50 m

Alçària lliure mínima planta pis: 2,50 m

Pendent coberta: 30%

Sotacoberta habitable: Sí (sense que en computi la edificabilitat)

4. Condicions d'ús

Ús predominant: Habitatge

Usos admesos: Complementaris de l'habitatge

5. Altres determinacions de la zona

Tanques segons article 54 de les Normes subsidiàries.

Es permet una única edificació auxiliar, amb ocupació màxima del 10% de la parcel·la, solament en planta baixa i una alçària màxima de 3 m inclosa la solució de la coberta. Computarà a efectes d'edificabilitat i es podrà situar sobre qualsevol dels límits de parcel·la.

## Article 99

### Sector apte per urbanitzar número 3, SAU-3

1. Objectius: Possibilitar el creixement del nucli urbà en la zona de la carretera d'Albesa propera a l'accés des de la mateixa.

2. Àmbit: Constitueix un sector d'ús residencial, que limita a est amb la carretera d'Albesa, a nord amb el nucli urbà existent, a sud amb sòl no urbanitzable i a oest amb el SAU-2.

3. Superfície: 51.399,38 m<sup>2</sup>

4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

El Pla parcial complirà els següents paràmetres:

k) El sector s'ordenarà segons les tipologies habituals de sòl residencial.

l) L'aprofitament mitjà del sector és de 0,40 m<sup>2</sup> st/ m<sup>2</sup> s.

m) La densitat màxima és de 50 habitatges/ha.. distribuïts segons el següent quadre

NOMBRE D'HABITATGES SEGONS TIPUS

	HABITATGE LLIURE	HABITATGE CONCERTAT	HPO REGIM REGIM GENERAL LLOGUER	HPO REGIM GENERAL VENDA	TOTAL
NOMBRE HABITATGES	64		103	90	257
%	24,90		40,08	35,02	100,00
SUPERFICIE/HABITATGE	80,00		80,00	80,00	
M2 SOSTRE PER TIPUS	5.120,00		8.240,00	7.200,00	20.560,00

n) El nombre màxim de plantes es de planta baixa mes dues plantes pis

o) Els usos permesos seran els ja establerts en aquestes NNSS per a les zones residencials a mes del habitatge plurifamiliar

p) S'admet l'ús d'equipament privat amb un índex complementari específic per aquest usos de 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>sol amb destí sanitari assistencial, educatiu i/o esportiu.

#### 5. Condicions de gestió

El sistema d'actuació aplicable és el de compensació

Lleida, abril de 2009

Albert Reig i Florensa, Arquitecte