

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE
LLEIDA A L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-75 DE LA PARTIDA
DE LLÍVIA (LLEIDA)**

JULIOL 2008

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE LLEIDA A
L'ÀMBIT DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-75 DE LA PARTIDA DE LLÍVIA
(LLEIDA)**

JULIOL 2008

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS
2. ÀMBIT I SITUACIÓ
3. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ
4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ
5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
6. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT
7. MARC NORMATIU, PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL
8. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA
9. JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETAT DEL TRÀMIT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL
10. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
11. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
12. MEMÒRIA SOCIAL
13. FULL RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS

PLÀNOLS

1. EMPLAÇAMENT E: 1/1000
2. AIXECAMENT TOPOGRÀFIC E: 1/500
3. FITXA URBANÍSTICA DE LA U.A.-75 E: 1/2000
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT E: 1/500
5. PROPOSTA E: 1/500

1.- ANTECEDENTS

El Pla general de Lleida d'Ordenació i Territorial (1995-2015), aprovat definitivament en data de 23 de desembre de 1998, (DOG 25/05/1999), defineix la unitat d'actuació **UA-75**, situada en zona urbana Residencial Clau-10T.

El desenvolupament del present projecte es fa a l'empara del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i del Pla General de Lleida 1995-2015

2. ÀMBIT I SITUACIÓ

La Modificació puntual es desenvolupa en l'àmbit de la unitat d'actuació UA-75 de la partida de Llivia (Lleida). En aquesta zona, es modifica el perímetre amb una nova porció de terreny a la zona Nord-est de l'àrea de la UA-75 en un sector no consolidat i l'objectiu del qual és preveure un nou vial per a la futura ampliació i connexió de la zona i donar continuïtat al carrer de les Orenetes, així com un augment de les zones verdes i de la vialitat (en particular davant de la rotonda existent, que amplia notablement la superfície de zona verda fins al límit de la zona residencial).

3. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ

La societat mercantil SEPECO, SL assumeix la condició de societat promotora de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana a l' àmbit de la Unitat d'Actuació 75 com a propietat majoritària amb un 84,69% dels terrenys de la unitat.

La redacció del document ha estat realitzat per l'arquitecte Ramón Mallol i Figuera

4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

La redacció de la present Modificació puntual del Pla d'Ordenació de Lleida a la U.A. 75 planteja els següents objectius:

1. Adaptar la superfície de UA-75 als nous límits topogràfics resultants de la construcció de la rotonda d'accés a la Partida de Llivia.
2. Incrementar la superfície de la U.A.-75, variant la seva geometria sense un augment de l'aprofitament de la unitat d'actuació, encara que si que hi ha un augment de zones verdes, que pràcticament doblen la seva superfície i la vialitat també augmenta.

Els criteris que s'han seguit per a realitzar aquesta modificació, es basen en el respecte al Pla General d'Ordenació de Lleida.

5. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

Adaptar la superfície de la UA-75, ja que quan es va construir la nova rotonda que dona accés a la partida de Llivia, es van utilitzar terrenys de la UA 75 i la construcció de la mateixa ha fet que la geometria dels terrenys variï. Finalment, i donada la geometria inicial en que es plantejàvem les edificacions s'incorpora una petita porció de terreny, per tal d'endreçar l'edificació i la vialitat. D'aquesta forma es dona continuïtat al carrer de les Orenetes i s'obre la porta a una posterior ampliació del teixit urbà.

Aquest increment de sòl no comporta una variació important de la estructura de la propietat, ja que el sòl incorporat a la UA suposa poc increment, fet que facilitarà la reparcel·lació. Aquest increment de sòl, que no comporta augment d'edificabilitat, en canvi si comporta un increment del sòl públic destinat a Verd Públic i Vialitat.

S'adjunta Fitxa Urbanística:

Superfície de l'àmbit UA-75	6.853,47 m ²
Superfície zona 10T	3.976,74 m ²
Superfície zona VJ	778,64 m ²
Superfície vialitat	2.098,09 m ²
Total sostre edificable	11.822,10 m ²

6. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

La conveniència i oportunitat de la present modificació venen donades tant a nivell urbanístic, com social, per la necessitat d'ordenar i consolidar el desenvolupament d'una zona que es troba a la partida de Llivia a la zona Nord-est.

L'obtenció de zones verdes, que pràcticament doblen la seva superfície de 778,64 m² a 1.438,93 m², i vials municipals completarà i reforçarà l'entrada a Llivia i les transformarà en un entorn urbà més proper.

A més, l'aportació de sòl residencial amb tots els serveis necessaris i els efectes estimulants per la inversió que això suposa, incidirà positivament en l'economia de la zona.

Tant l'interès urbanístic com social d'aquesta actuació justifiquen abastament la conveniència i oportunitat de la present modificació.

7. MARC URBANÍSTIC I LEGAL

El marc urbanístic i legal ve donat pel que disposen la legislació catalana a través del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (LU), el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), i la legislació estatal de la Llei Estatal 8/2007 de 28 de maig de sòl.

En termes generals la present modificació queda regulada per l'article 92 del DL 1/2005 que disposa:

Article 92

Vigència indefinida del planejament urbanístic

El planejament urbanístic, atès que és una disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

Tal i com fixa l'article 83 de DL 1/2005 correspon a l'ajuntament el tràmit d'aprovació inicial i provisional del Projecte.

Article 83

Tramitació dels plans d'ordenació urbanística i dels plans urbanístics derivats

1. ***L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertoqueu, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.***

Finalment i tal com fixa l'article 78 del DL 1/2005 correspon a la comissió territorial d'urbanisme el tràmit d'aprovació definitiva del projecte

Article 78

Competències de les comissions territorials d'urbanisme

Correspon a les comissions territorials d'urbanisme l'aprovació definitiva de:

- a) *Els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.*
- b) *Els plans especials urbanístics a què fa referència l'article 67.1.d, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics en el cas que els ens locals no tinguin atribuïda o no hagin d'exercir aquesta competència, d'acord amb el que estableix aquesta Llei.*
- c) *Els plans especials i urbanístics a què fan referència les lletres a, b, c i f de l'article 67.1*
- d) *Els plans i els programes urbanístics plurimunicipals l'aprovació definitiva dels quals no correspongui al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.*
- e) *Els plans parcials urbanístics de delimitació que no correspongui d'aprovar al conseller o consellera de Política Territorial i Obres Públiques.*

8. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El compliment de la Normativa Urbanística queda justificat pel que defineix els articles 68.2 i 68.4 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i pels articles 90.2 i 90.5 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

9. JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSARIETATS DEL TRÀMIT D'AVALUACIÓ AMBIENTAL

No es necessari el tràmit d'avaluació ambiental en aquest cas per les següents raons:

- El percentatge de la variació és mínim.
- La modificació de l'àmbit té una finalitat d'ajust per una racionalització del total.

10. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D'acord amb l'article 123.1 del LUC, "integren la comunitat de reparcel·lació totes les persones propietàries de les finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació."

Als efectes de determinar la titularitat s'han d'aplicar els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa que en el seu article 3r estableix que llevat prova en contra, es considerarà titular a qui amb aquest caràcter consti en els Registres Públics que produeixin presumpció de titularitat, només destructible judicialment. En el seu defecte, a qui aparegui amb tal caràcter en els registres fiscals o qui ho sigui de manera pública i notòria.

Així d'acord amb l'article 124 del LUC, en el quadre 1 es detalla la relació de propietaris compresos en la unitat d'actuació, corresponen amb el sòl amb aprofitament:

FINCA INICIAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE (m²)
1	AJUNTAMENT DE LLEIDA	824,32 m²
2	SEPECO, S.L.	5.914,51 m²
3	MARIA LABUENA LIZAGA	244,76 m²
TOTAL		6.983,59 m²

Així mateix, s'estableixen els percentatges de participació dels propietaris:

FINCA INICIAL	PROPIETARI	SUPERFÍCIE (m²)	PARTICIPACIÓ (%)
1	AJUNTAMENT DE LLEIDA	824,32 m²	11,803671177%
2	SEPECO, S.L.	5.914,51 m²	84,691541171%
3	MARIA LABUENA LIZAGA	244,76 m²	3,504787652%
TOTAL		6.983,59 m²	100,00%

NOTES REGISTRALS TITULARITAT ACTUAL I DELS ÚLTIMS CINCS ANYS:

Titularitat actual:

Nom: MARIA LABUENA LIZAGA
DNI: 17943497-R
Domicili: Av. Madrid núm. 1- 11è
25002 - Lleida
Tel. 973 268461

Nom: SEPECO S.L.
DNI: B-25321902
Domicili: Carrer Picasso núm. 2 baixos
25001 - Lleida
Tel. 973 281321

Titularitat cinc anys enrere:

Nom: CAMANES LABUENA SL (EXTINGUIDA)
Domicili: Av. Madrid núm. 1- 11è
25002 - Lleida
Tel. 973 268461

Nom: FRANCISCO JAVIER HERBERA GARCIA
DNI: 40856478-Z
Domicili: Carrer Príncep de Viana núm. 78 5è B
25008 - Lleida
Tel. 973 233320

S'adjunten les notes registrals



MARIA LABUENA LIZAGA



17943497-R

Ministerio del Interior

Avda. Madrid 1- 11º

25002 Lleida

DNI . 17943497-R

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de LLEIDA 4

correspondiente a la solicitud formulada por

BUFET ASSESSOR LLEIDA SL.

con DNI/CIF: B25522657

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.

Identificador de la solicitud: H66TH26Q

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información,
que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores,
citando el identificador de la solicitud.



02-DES-2008

Secció de Gestió
Urbanística

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 4

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página

Fecha 16/6/2008

Finca : 11358 de LLEIDA

DATOS REGISTRALES

Tomo 816 Libro 354 Folio 25

DESCRIPCION

RUSTICA: Pieza de tierra sita en el término de Lleida, partida Grealó, llamada Granja Sanquilez, secano, campa, de superficie dos hectáreas, sesenta y seis áreas, cincuenta centiáreas, en la que existen los siguientes edificios: Nave número uno, compuesta de dos plantas, de catorce metros de ancho por sesenta y cinco metros de fondo, o sea novecientos diez metros cuadrados, por planta y mil ochocientos veinte metros cuadrados, en total. Nave número dos, de dos plantas, que ocupa catorce metros de ancho por sesenta y cinco metros de fondo, o sea novecientos diez metros cuadrados, por planta y mil ochocientos veinte metros cuadrados, en total. Nave número tres, de una sola planta, que ocupa ocho metros de ancho por treinta y ocho de fondo, o sea trescientos cuatro metros cuadrados. Nave número cuatro, de una sola planta, que ocupa doce metros de ancho por cincuenta metros de largo, o sea seiscientos metros cuadrados. Nave número cinco, de una sola planta, que ocupa quince metros de ancho por cincuenta y cuatro metros de fondo, o sea ochocientos diez metros cuadrados. Casa, de una sola planta, destinada a vivienda, con una superficie de ciento setenta metros cuadrados. Todas las edificaciones están situadas en medio de la finca, Linda: Norte, camino de Llivia; al Sur, José Fuixench Aldabó y María Flix Gasol; Este, Matías y Angel Flix Gasol; y por Oeste, con Alberto Hervera Pujol. Referencia catastral: no consta.

De esta finca se ha SEGREGADO lo siguiente:

-Una porción de terreno de 24 áreas, con una Nave que la llamada con el número 5, de 810 metros cuadrados, después de cuya segregación la finca matriz sufre la pertinente reducción de cabida, quedando reducida a 4 naves y la casa y sus linderos solo varían por el Sur, que pasará a limitar además con la porción segregada.

-Una porción de esta finca, de 2.737 metros cuadrados, después de cuya segregación la finca matriz queda con su superficie reducida a 2 hectáreas, 14 áreas, 13 centiáreas, y con los mismos linderos, excepto al Norte, por donde lindará con la porción segregada. En este resto están situados los edificios que constan en la finca.



-Otras cuatro porciones de esta finca, con unas superficies de 414,39 metros; 391,96 metros cuadrados; otra de 393,15 metros cuadrados y 391,90 metros cuadrados, después de cuyas segregaciones la finca matriz queda con una superficie de 20.082,16 metros cuadrados y linda: frente, las cuatro porciones segregadas y Calle Mayor de Llivia; derecha entrando, Alberto Hervera Pujol y Sr. Pedrol; izquierda, calle; y fondo, Matías y Angel Flix Gasol, Maria Flix Gasol, José Fuixench Aldabó y José Pedrol.

-Otras cuatro porciones de esta finca, con unas superficies de 391,96 metros; otra de 391,96 metros cuadrados; otra de 391,96 metros cuadrados y otra de 377,62 metros cuadrados, después de cuyas segregaciones la finca matriz aminora su superficie en las porciones segregadas y queda con los mismos linderos excepto por la parte Norte por donde pasa a lindar además con dichas porciones segregadas, y queda con una superficie de 18.528,66 metros cuadrados y con los siguientes linderos: frente, porciones segregadas de esta matriz y calle Mayor de Llivia; derecha entrando, Alberto Hervera Pujol y Sr. Pedrol; izquierda, calle; y fondo, Matías y Angel Flix Gasol, Maria Flix Gasol, José Fuixench Aldabó y José Pedrol.

-Otra porción de esta finca, de 4.443,25 metros cuadrados, después de cuya segregación, el resto de finca matriz se describe así: PORCION DE TIERRA, en LLEIDA, partida Grealó, llamada Granja Sanguilez, de 14.085,41 metros cuadrados. LINDA: Frente -Norte-, porción segregada de esta matriz; derecha entrando, Ayuntamiento y Hermanos Hervera y señor Pedrol; izquierda -Este-, porción segregada, Matías Flix Gasol; y fondo, José Fuixench Aldabó y José Pedrol.

TITULARES

Nombre.....: Doña MARIA LABUENA LIZAGA

Estado Civil: casada

Título: AGRUPACION

Participación: el pleno dominio

Autoridad: Don José Féliz

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 16-06-1959

Inscripción: 1ª de fecha 31-05-1960

Estado Civil: casada

Título: OBRA NUEVA

Participación: el pleno dominio

Autoridad: Don Antonio Rico Morales

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 15-06-1981

Inscripción: 10ª de fecha 25-06-1982

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Cargas:

SERVIDUMBRE

La finca 4383 de Lleida-1, de la que se segrega la finca 11357, que por agrupación con la finca 11356 forma la finca 11358, todas de Lleida, está gravada con una SERVIDUMBRE DE PASO, constituida por don Matías Flix Gasol, como dueño de la finca 4383 de Lleida-1, y don Angel Flix Gasol, como dueño de la finca número 9859 de Lleida-1, del tenor siguiente: "Matías Flix Gasol, constituye servidumbre de paso, incluso con carro, en favor de la finca de su hermano Angel, sobre el resto de



finca de su propiedad -finca 4383-, la cual se constituirá a menos daño, partiendo del lindero de Poniente de la finca o resto de finca de Matías Flix, hasta encontrar la parcela de huerta de Angel Flix. Esta servidumbre se constituye en favor de Angel Flix, o sus sucesores legítimos, pero si la finca de Angel pasara a otras personas distintas, dicha servidumbre quedaría extinguida y sin efecto." La relacionada servidumbre fue constituida en escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Ramón Peñalver, el veintiuno de diciembre de mil novecientos cincuenta y cinco, y motivó con fecha siete de marzo de mil novecientos cincuenta y seis la inscripción 2ª de la finca citada número 4383, obrante al folio 123 del libro 32, tomo 117 del Archivo.

Documentos Pendientes de Despacho

SIN ASIENTOS PENDIENTES

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 4 DE LLEIDA

34 973 267581 DOMINIO Y CARGAS

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Secretaria GeneralLA PAERIA
Página 1 de 2
Fecha 27/10/2008

Ajuntament de Lleida

Finca 6377 de LLEIDA.
IDUFIR: 25013000223842

02 DES. 2008

Solicitante : SEPECO S.L.
DNI/NIF.....: B25321902Secció de Gestió
Urbanística**DATOS REGISTRALES de la Finca 6377 de LLEIDA**

Tomo 2595 Libro 109 Folio 140

DESCRIPCION

URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, partida Grealó, donde hoy tiene asignado el número trece, de superficie cuatro mil seiscientos setenta y nueve metros cuadrados, en la que hay construida una casa compuesta de planta baja, que ocupa una extensión de cien metros cuadrados, un cobierto destinado a taller, de igual extensión, y dos cubiertos de cincuenta metros cuadrados cada uno, destinados a horno, el primero, y a almacén, el segundo, hoy estas edificaciones están derribadas. Linda, en junto: Norte, carretera de Torroscrona, resto de finca y Francisco Martí; Sur, José Folxench; Este, Matias Flix; y Oeste, José Folxench y Francisco Martí. Referencia catastral: 3334111CG0133C0001PE.

TITULAR ACTUALNombre.....: SEPECO S.L.
C.I.F. B25321902

Título: COMPRAVENTA

Participación: el pleno dominio

Autoridad: José Manuel Martínez Sánchez

Sede Autoridad: Lleida

Fecha escritura: 26-03-2007 rectificada mediante diligencia extendida por el propio Notario, el 14-05-2007

Inscripción: 2ª de fecha 21-05-2007

SALVO AFECCIONES FISCALES,

Sin cargas

Documentos Pendientes de Despacho

[En relación con esta finca se ha practicado con fecha 26-08-2008 el Asiento 695.0 del diario 25 que literalmente dice así :

"2593/2008.- Recibida telemáticamente, se presenta a las nueve horas veintiséis minutos de hoy, una escritura otorgada el 25 de agosto de 2008 ante el Notario de Lleida don Sebastián Gutiérrez Gañán, protocolo 1993, por la que, "SEPECO SOCIEDAD LIMITADA", constituye hipoteca a

REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 4 DE LLEIDA

34 973 267581: DOMINIO Y CARGAS

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Secretaria GeneralPágina 2 de 2
Fecha 27/10/2008Finca 6377 de LLEIDA.
IDUFIR: 25013000223842

favor de la "CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES", sobre la finca 6377 en LLEIDA, Libro 109, Folio 140, única radicante en la demarcación de este Registro, hasta un máximo de 2.600.000,00 euros en concepto del límite del crédito y garantías accesorias. En la propia escritura se designa como presentante a Giatsa."].

Documentos Pendientes de Despacho

[En relación con esta finca se ha practicado con fecha 10-10-2008 el Asiento 1025.0 del diario 25 que literalmente dice así :
"2923/2008.- Recibida telemáticamente a las 18:47 horas del día 9 de octubre de 2008, se presenta a las nueve horas de hoy, una escritura otorgada el 9 de octubre de 2008 ante el Notario de Lleida don Sebastián Gutiérrez Gañán; protocolo 2572, por la que, "SEPECO S.L.", constituye hipoteca a favor de "CAIXA D'ESTALVIS DEL PENEDES", sobre la Finca 6377 en LLEIDA; Libro 109, Folio 140, hasta un máximo de 2.000.000,00 euros en concepto del límite del crédito y garantías accesorias. En la propia escritura se designa como presentante a Giatsa."].

Es NOTA INFORMATIVA con los efectos previstos en el Art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según el artículo 255 de la Ley Hipotecaria.

MUY IMPORTANTE : Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27-02-1998).

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****



Ajuntament de Lleida

02 DES. 2008

Secció de Gestió
Urbanística

11. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECÒNOMICA

Atesa la nova legislació estatal específica en matèria de valoracions, la "Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo", la proposta no suposa cap increment del valor dels terrenys.

Hem de tenir en compte que l'àmbit inclou:

Sup. Àmbit	6.853,47 m ²
Sup. Zona 10 T	3.976,74 m ² (58,03%)
Sup. Zona VI	778,64 m ² (11,36%)
Sup. De vialitat	2.098,09 m ² (30,61%)
Total Sostre edificable	11.822,10 m ²

La modificació varia segons el següent quadre:

Sup. Àmbit	6.893,59 m ²
(segons aixecament topogràfic i aportació de terrenys de veï)	
Sup. Zona 10 T	3.154,63 m ² (45,17%)
Sup. Zona VI	1.438,93 m ² + 130,04 m ² (verd privat)
Sup. de vialitat	2.259,99 m ² (32,36%)
Total Sostre edificable	11.727,70 m ²

Tenint present aquest fet tindrem en compte:

1. Impacte de l'activació en l'hisenda pública afectades pel manteniment de les infraestructures necessàries fruit de la modificació
2. Ingressos municipals generats per la modificació proposada
1. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectades pel manteniment de les infraestructures necessàries fruit de la modificació.
 - A. Hisenda pública afectada: L'Ajuntament de Lleida
 - B. Despeses de manteniment de les infraestructures necessàries:

B.1. Criteris generals aplicats

- Les infraestructures s'han projectat seguint les directrius dels diferents departaments de l'Ajuntament de Lleida i de les empreses de serveis afectats, es considera, per tant, que el manteniment és l'habitualment acceptat per l'Ajuntament de Lleida.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura

B.2.1. Xarxa viària

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:

- 2.259,99 m² x 7,75 €/m² → 17.514,92€ anuals

B.2.2. Xarxa d'enllumenat públic

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

B.2.3. Sistema de zones verdes

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa: (tenint en compte només el verd públic)

- $1.438,93 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 \rightarrow 6.302,51 \text{ € anuals}$

Total cost manteniment de vialitat	17.514,92 € anuals
Total cost manteniment de zones verdes	6.302,51 € anuals
TOTAL COST MANTENIMENT	23.817,43 € ANUALS

Aquestes despeses correspondrien al total un cop feta la modificació per tant, valorarem només el cost de la diferència de m² que comporta la modificació.

Diferència cost manteniment vialitat.

- $(2.259,99 \text{ m}^2 - 2.098,09 \text{ m}^2) \times 7,75 \text{ €/m}^2 \rightarrow 161,90 \times 7,75 \text{ €/m}^2 \rightarrow 1.254,73 \text{ € anuals}$

Diferència cost manteniment de les zones verdes

- $(1.438,93 \text{ m}^2 - 778,64 \text{ m}^2) \times 4,38 \text{ €/m}^2 \rightarrow 660,29 \times 4,38 \text{ €/m}^2 \rightarrow 2.892,07 \text{ € anuals}$

DIFERÈNCIA TOTAL COST MANTENIMENT 4.146,80 € ANUALS
--

2. Ingressos municipals generats per la modificació proposada.

Aquests ingressos seran de tres tipus:

-Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció: De tots el m² d'edificació que es realitzaran

-Cessió del 10% Aprofitament mitjà que correspon a l'Ajuntament de Lleida pel desenvolupament del sector

-Impostos dels béns immobles: IBI

Els bens immobles derivats de la construcció dels habitatges del sector.

Els ingressos de la modificació suposaran de forma ampla els costos de manteniment anual. No obstant, ara mateix no són quantificables ja que per poder-ho quantificar caldria el projecte exacte dels habitatges que es realitzaran. Per tant, el saldo resultant serà positiu.

Tenint en compte la documentació que el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística demana en l'article 12, es considera que la proposta no té cap tipus d'impacte 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, ja que es tracta d'una modificació general que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.



02 DES. 2003

Secció de Gestió
Urbanística**12. MEMÒRIA SOCIAL****2.1. Les previsions del creixement demogràfic**

El creixement demogràfic dels darrers anys a Lleida planteja novetats importants en relació a allò que havia estat l'estancament dels darrers decennis.

Cara al futur, el planejament urbanístic ha de ser particularment sensible a la tendència iniciada en els darrers anys i que fins i tot podria amplificar-se, donat que és previsible que la immigració procedent de països tercers continuï com a via natural de substitució d'una mà d'obra local amb tendència a decaure i davant l'atracció de nous llocs de treball.

2.2. Les necessitats en matèria d'habitatge

A l'hora de traduir el creixement demogràfic en matèria d'habitatge cal tenir en compte a més a més del creixement de la població:

1-L'evolució del nombre de components de cada llar, que en el passat s'ha anat reduint de manera important. S'estableix una hipòtesi en la qual la disminució del nombre de components de les llars continua, per bé que a un ritme menor que en el passat, de manera que del 2,93 membres per llar del 2001 es passaria als 2,41 del 2026.

2- La presència d'una proporció d'habitatges que, indefectiblement, no s'ocupa o s'ocupa com a segona residència. En aquest sentit, es preveu mantenir en un futur el percentatge d'habitatge no principal del 2001, un 16,4%, taxa força normal en els emplaçaments de l'entorn de Lleida, com és la UA-75

2.3. Necessitats en matèria d'habitatge a tenir en compte pel planejament de la UA-75

A partir de l'estimació de les necessitats en matèria d'habitatge es pot passar a les estimacions necessària per a quantificar el sòl residencial necessari.

En aquest cas cal tenir en compte que el desenvolupament del planejament topa sempre amb imponderables i dificultats, de manera que cal preveure un marge de confiança en relació a les necessitats d'habitatge estimades; per això es té en compte un coeficient de confiança del 0,75.



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

Segons les hipòtesis de creixement establertes, les necessitats d'habitatge comporten que el planejament preveïés entre 94 habitatges (1 hab./125 m²-hipòtesi baixa) i 156 (1 hab./75 m²-hipòtesi alta), ja que hi ha un sostre total d'11.727,70 m² a la UA 75.

Necessitats estimades d'habitatge per a establir les necessitats de sòl residencial

	Hipòtesi baixa	Hipòtesi mitjana	Hipòtesi alta
Nou habitatge	94	115	156
Habitatge amb coeficient de seguretat	165	201	273

2.4. Les necessitats d'habitatge en relació a les previsions de sòl residencial

En conjunt les previsions en matèria d'habitatge del sector de creixement del planejament suma 142 habitatges. Aquesta xifra se situa entre la hipòtesi mitjana i la hipòtesi alta de creixement, més aviat pròxima a la alta. Aquest fet podria fer pensar en una densitat excessivament alta de sòl, però cal matisar-la en el sentit que:

- En el cas de la UA-75 es considera que es tracta d'un habitatge per a gent jove amb aparcament associat, ja que s'estima d'un preu més econòmic que en d'altres zones de Lleida i per tant d'habitatge de petites superfícies.
- Una necessitat moderada en l'habitatge adaptat a les demandes de la tercera edat, entre un 3%-4% de pàrquings i habitatges adaptats.
- Una atenció puntual a les demandes d'habitatge de la població jove, que es pot cobrir inicialment a partir de l'habitatge concertat o de protecció, que es podria adoptar a la zona.



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

02 DES. 2003

Secció de Gestió
Urbanística

RAMON MALLOL FIGUERA
Arquitecte Col·legiat Núm. 7.490-1

13. FULL RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS

1.- ANTECEDENTS

El Pla general de Lleida d'Ordenació i Territorial (1995-2015), aprovat definitivament en data de 23 de desembre de 1998 (DOG 25/05/1999), defineix la unitat d'actuació UA-75, situada en zona urbana Residencial Clau-10T.

El desenvolupament del present projecte es fa a l'empara del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i del Pla General de Lleida 1995-2015.

2.- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

La redacció de la present Modificació puntual del Pla d'Ordenació de Lleida a la UA-75 planteja els següents objectius.

1. Adaptar la superfície de UA-75 als nous límits topogràfics resultants de la construcció de la rotonda d'accés a la Partida de Llivia.
2. Incrementar la superfície de la UA-75, variant la seva geometria amb l'aportació d'una nova porció de terreny que permeti donar continuïtat al carrer de les Orenetes, sense un augment de l'aprofitament de la unitat d'actuació, encara que si que hi ha un augment de zones verdes, que pràcticament doblen la seva superfície i de vialitat.

Els criteris que s'han seguit per a realitzar aquesta modificació, es basen en el respecte al Pla General d'Ordenació de Lleida.

3.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

El compliment de la Normativa Urbanística queda justificat pel que defineix els articles 68.2 i 68.4 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, i pels articles 90.2 i 90.5 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

4.- PLÀNOLS

PLÀNOL 01: FITXA URBANÍSTICA INICIAL DE LA U.A.-75

PLÀNOL 02: PROPOSTA (AMB FITXA URBANÍSTICA)

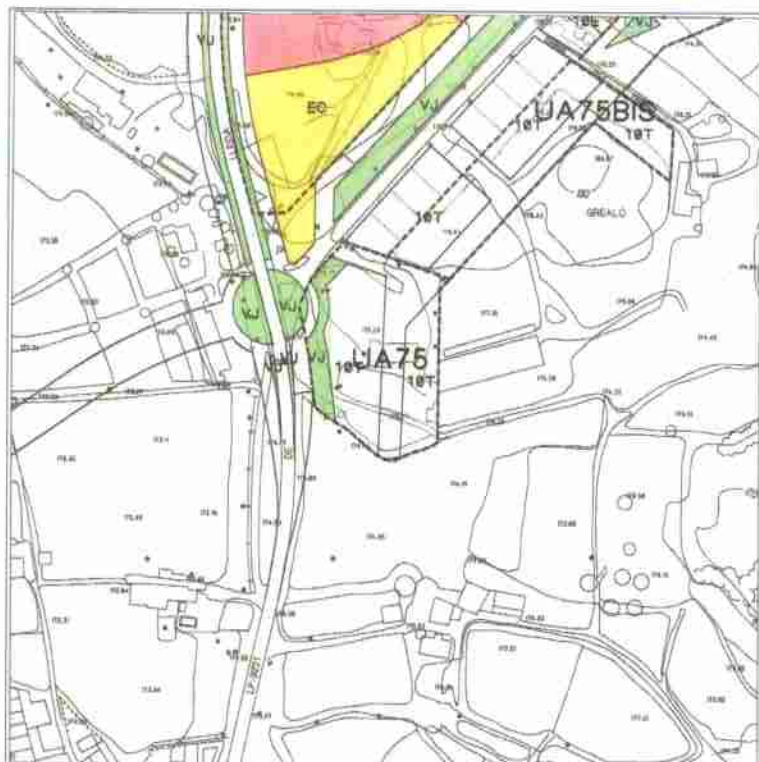


L'APARERIA

Ajuntament de Lleida

02 DES. 2003

Secció de Gestió
Urbanística



FITXA URBANÍSTICA DE LA UA75



Ajuntament de Lleida

ÀMBIT D'URBANISME - ORIGEN DEL PLA

SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT UA75	8.853,47 m ² .
SUPERFÍCIE ZONA TDT	3.876,74 m ² .
SUPERFÍCIE ZONA VJ	778,84 m ² .
SUPERFÍCIE DE VIABILITAT	2.088,08 m ² .
TOTAL SOSTRE SOSTENIBLE	11.822,10 m ² .



0 20 40 60 80 100

	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE LA UA-75		DATA 11-2008
	L'UBICACIÓ	CARRIETERA DE LLEIDA a ALBESA S/N (PARTIDA de LLIVIA) - LLEIDA	REFERÈNCIA L-102II
L'ARQUITECTE	PROPIETAR	SEPECO S.L.	DIRECCIÓ J.G.F.
PLANOL DE FITXA URBANÍSTICA DE LA UA-75		ESCALA 1:500	PLANOL NÚM. 01
PROJECTAT PER EN RAMON MALLOL FIGUERA		ARQUITECTE	



Ajuntament de Lleida

02 DES. 2013

Secció de Gestió
Urbanística

	P.G.	M.P.G.
Superfície àmbit	6.853,47 m2.	6.983,59 m2
Zona verda	778,84 m2.	1.438,93 m2
Vialitat	2.098,09 m2	2.259,99 m2
Sol aprofitament	3.976,74 m2	3.284,67 m2
Sòstre Total	11.822,10 m2	11.727,70 m2

	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA EN L'ÀMBIT DE LA UA 75		DATA: 11-2008
	UBICACIÓ	CARRETERA de LLEIDA a ALBESA S/N (PARTIDA de LLIVIA) - LLEIDA	REFERÈNCIA: L-1028
LA PROPIETAT:	PROPIETARI	SEPECO S. L.	DESBAT: S.C.B.
L'ARQUITECTE:	PLANO DE:	PROPOSTA	ESCALA:
	PROJECTAT PER EN:	RAMON MALLOL FIGUERA - ARQUITECTE	1:500

Ajuntament de Lleida
Pla General

