

---

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA  
PER A LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 94, SITUAT AL  
CARRER PRÍncep DE VIANA NÚM. 67 I LA PLAÇA DEL TREBALL NÚM. 1**

---



## CONTINGUT

Els documents que integren la present Modificació puntual del Pla general de Lleida són:

### 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Delimitació de l'àmbit de proposta.
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.3 Estructura de la propietat. Relació dels titulars i altres propietaris de drets dels últims cinc anys.
- 1.4 Estat actual.
- 1.5 Antecedents i marc legal aplicable
- 1.6 Planejament vigent.
- 1.7 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta
- 1.8 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 1.9 Planejament proposat.
- 1.10 Programa de participació ciutadana.
- 1.11 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 1.12 Mesures per a una mobilitat sostenible.
- 1.13 Informe de sostenibilitat econòmica.

### 2. GESTIÓ

### 3. MEMÒRIA SOCIAL

### 4. PLÀNOLS

|            |    |                            |          |
|------------|----|----------------------------|----------|
| INFORMACIÓ | I1 | Situació                   | 1:25.000 |
|            | I2 | Ortofotomapa               | 1: 1.000 |
|            | I3 | Estructura de la propietat | 1: 1.000 |
|            | I4 | Planejament vigent         | 1: 1.000 |
| ORDENACIÓ  | O1 | Proposta d'ordenació       | 1: 1.000 |

### ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

#### 1. Suspensió de llicències

- 1.1 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments
- 1.2 Concreció del termini de suspensió.
- 1.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

#### 2. Resum.

- 2.1 Resum de l'abast de les determinacions.

|          |     |                                                    |          |
|----------|-----|----------------------------------------------------|----------|
| Plànols. | 01. | Plànol de suspensió de llicències.                 | 1: 1.000 |
|          | 02. | Plànol de delimitació de l'àmbit de la modificació | 1: 1.000 |
|          | 03. | Plànol de planejament vigent.                      | 1: 1.000 |
|          | 04. | Plànol de planejament proposat                     | 1: 1.000 |

### ANNEX 2. DOCUMENTACIÓ REGISTRAL

### ANNEX 3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

### ANNEX 4. CÀLCULS

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

## **1. MEMÒRIA**

---



## Ajuntament de Lleida

### 1. MEMÒRIA

#### 1.1 Delimitació de l'àmbit de la proposta.

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual de PGOU, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació.

Aquest àmbit està comprès per la finca situada a la Plaça del Treball número 1.

La superfície total de l'àmbit, segons cartografia a escala 1:1000 del vol aeri de l'any 2010, és de 249,00 m<sup>2</sup>.

#### 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.

La Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per a la delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 94, situat a la plaça del Treball núm. 1, és una operació d'iniciativa pública en quant afecta un instrument de planejament general, tal i com s'estableix al Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i el seu Reglament.

A tals efectes, el promotor de la present Modificació puntual de PGOU, és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la Plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007 de Lleida.

La redactora del document de Modificació és l'arquitecta de l'Ajuntament de Lleida Sara Gómez i Rufach, i amb la supervisió del Coordinador tècnic d'urbanisme, l'arquitecte Joan Blanch i Ripoll.

#### 1.3 Estructura de la propietat. Relació dels titulars i altres propietaris de drets dels últims cinc anys.

D'acord amb la informació de que es disposa, el 100,00% de l'àmbit (249.00 m<sup>2</sup>) és de titularitat privada, propietat de la Sra. Maria Luisa Guasch Cortasa.

La propietària inclosa en la present modificació, es relaciona en el quadre següent:

| Ref. Cadastral  | Adreça               | Titular                    | Superfície dins l'àmbit |
|-----------------|----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 2308703CG0120G. | Plaça del Treball ,1 | Maria Luisa Guasch Cortasa | 249,00 m <sup>2</sup>   |

D'acord amb la informació registral i cadastral de que es disposa, l'àmbit de la modificació és refereix a un terreny, que inclou una edificació, de propietat privada en la seva totalitat, que correspon a la finca registral amb la descripció següent.

*"URBANA. Casa sita en Lleida, calle Príncipe de Viana chaflán a la Plaza del Trabajo, numero uno; compuesta de planta baja en la que existen tres locales comerciales y el vestíbulo y caja de escalera del inmueble, con una superficie total construida de dos cientos veinte metros cuadrados, la restante hasta la total del solar, se dejó para ampliación de la calle, y de planta primera en la que existe una vivienda compuesta de varias dependencias y de una superficie construida de ciento noventa y cuatro metros cuadrados. LINDA: al frente, Plaza del Trabajo; a la izquierda entrando, con calle Príncipe de Viana; a la derecha, con Josefina Samso; y al fondo, con comunidad de propietarios de la calle Príncipe de Viana, sesenta y cinco. Esta casa está afecta en una línea de cuatro metros de ancho a la Plaza del Trabajo, por dieciséis metros de largo en la calle*



## Ajuntament de Lleida

*Príncipe de Viana, -en total sesenta y cuatro metros cuadrados-, para ampliación de esta última calle, según normativas municipales vigentes. Referencia catastral: 2308703CG0120G*

*INSCRITA al Registre de la Propietat número un de Lleida, al volum 2203, llibre 1379, foli 2, finca número 82.119.*

*CARREGUES I ARRENDAMENTS.- En la finca 82.119 de Lleida, dado que parte de la edificación está afectada por alineación de vial, se ha autorizado a la entidad "Inmobiliaria Solsona Roca Associats, S.L.", con carácter provisional, el iniciado de la actividad de agencia inmobiliaria, lo que implica que habrá de cesar la actividad, y que los usos y obras justificadas de carácter provisional como consecuencia de la citada actividad se tendrán que derribar i/o retirar, cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a ninguna indemnización, con una fecha de caducidad máxima de cinco años, según informe del Cap del Servei d'Urbanisme de fecha 28 de febrero de 2.003, de conformidad con los artículos 53.5, 54 y 102.3 de la Ley 2/2002, de urbanismo, de la Generalitat de Catalunya, según nota extendida con fecha 15 de abril de 2.003, al margen de la inscripción 2ª, de la indicada finca, al folio 2, del libro 1.379 de Lleida, tomo 2.203 del Archivo, y motivada por la notificación de 12 de febrero de 2.003, de la Secció d'Indústries i Activitats, por delegación del Secretario General del Ayuntamiento de Lleida.*

*El pleno dominio de la finca 82.119 de Lleida, se halla afecto a la SUSTITUCION FIDEICOMISARIA DE RESIDUO establecida por don Alejandro Esmatges Armengol, en el testamento que otorgó ante el Notario de Lleida, don Antonio Rico Morales, el doce de enero de mil novecientos ochenta y uno, del tenor siguiente: "Instituye heredera universal a su esposa doña María Luisa Guasch Cortasa, a su libre voluntad. Si le premuere o por cualquier causa no fuere su heredera, o aun siéndolo, de todo lo que no hubiere dispuesto por actos entre vivos o de última voluntad, la sustituye por su hijo Alejandro Esmatges Guasch", así resulta del citado testamento, y de la escritura de manifestación y aceptación de herencia otorgada ante el Notario de Lleida, don Jesús Luis Jiménez Pérez, el dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y cinco, rectificada por otra otorgada ante el también Notario de Lleida, don José Manuel Martínez Sánchez, el doce de junio de mil novecientos noventa y siete la inscripción 2ª de la finca número 82.119, obrante al folio 2 del libro 1379, tomo 2203 del Archivo."*

D'acord a l'establert en l'article 99.1.a del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, s'aporta com a annex 2 d'aquest document una relació en la que consten els propietaris dels últims cinc anys de tot l'àmbit de la modificació.

### 1.4 Estat actual.

L'àmbit té forma rectangular i amb pendent gairebé inapreciable en sentit ascendent cap al nord-oest, amb una cota mitjana de +161m.

L'àmbit correspon a una parcel·la urbana, topogràficament plana, amb accés directe des del carrer de situació, per on disposa de tots els serveis necessaris pel seu funcionament.

L'àmbit objecte de la Modificació es troba totalment ocupat per una edificació, la qual està composta per:



## Ajuntament de Lleida

- a) Planta baixa de 249 m<sup>2</sup> construïts dividida en 2 locals comercials i l'espai d'accés a l'habitatge des del número 1 de la plaça del Treball. Els locals comercials tenen un altell cadascun dels quals no consten en les llicències d'obres.
- b) Planta pis: 208,20 m<sup>2</sup> amb ús d'habitatge.
- b) Planta segona: 33,98 m<sup>2</sup> amb ús d'habitatge.

L'edificació de l'àmbit està parcialment afectada de vialitat, fins a data d'avui, i en els successius plans d'ordenació urbana de Lleida des que va entrar en vigor el Plan de Ordenación Urbana del 1958, publicat al BOE en data 10.01.1958.

Consta a l'arxiu municipal una llicència atorgada amb anterioritat a la vigència del Plan de Ordenación Urbana de Lleida de 1958, referent a l'àmbit objecte de la modificació, següent:

Llicència d'obres per la construcció d'una casa de planta baixa i pis en el carrer Eduardo Aunós (actualment carrer xamfrà Príncep de Viana) atorgada en data 15.12.1942.

Les llicències atorgades amb posterioritat a la vigència del Plan de Ordenación Urbana de Lleida de 1958, que consten en l'arxiu municipal referents a l'àmbit que es delimita són les següents:

Llicència d'obertura per l'activitat de bar-geladeria, a favor de Maria Rosa Ribes Bresculi i Buenaventura Borrás, a la Plaça del Treball, núm. 1, atorgada en data 16.07.1984.

Canvi de titularitat de llicència d'obertura per a bar geladeria, a favor de Buenaventura Borrás SA, a la Plaça del Treball, núm. 1, autoritzat en data 30.12.1992

Canvi de titularitat de llicència d'obertura per a cafeteria gelateria, a favor de Maria Esther Diaz Cazon, a la Plaça del Treball, núm. 1, autoritzat en data 1.06.1993.

Llicència d'activitat de nova implantació a l'Immobilari Solsona Roca Associats, SL, per l'exercici de l'activitat d'agència immobiliària, al carrer Príncep de Viana, núm. 67, atorgada en data 12.02.2003

Canvi de titularitat amb el nom de Obdulia Mirelle Plua Rodriguez, del bar situat a la Plaça del Treball, núm. 1, atorgada en data 13.03.2006.

### 1.5 Antecedents i marc legal aplicable.

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.



## Ajuntament de Lleida

La Modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

L'objecte de la Modificació puntual del PGOU s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La Modificació puntual del PGOU conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Conté la documentació que requereix l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme: memòria i estudis justificatius i complementaris, plànols d'informació i d'ordenació, normes urbanístiques, gestió i pla d'etapes, estudi econòmic.

### 1.6 Planejament vigent

D'acord amb els plànols d'ordenació i a les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de Lleida l'àmbit està qualificat en una part de vialitat i en una altra, amb aprofitament privat, qualificada de Zona d'Eixample Residencial, clau 2R, quina regulació es transcriu tot seguit:

#### **Art. 165 Zona d'Eixample Residencial Clau 2R**

##### **1.- Definició de la zona.**

*Compren les zones d'extensió urbana que es desenvolupen a partir de la ronda de muralles en base als plans generals de la Ciutat des de principis de segle. L'ordenació es caracteritza per l'edificació entre mitgeres amb predomini de les tipologies d'habitatge plurifamiliar. En aquesta zona s'hi concentra la residència i també l'activitat terciària de la Ciutat.*

##### **2.- Objectius generals.**

*En aquesta zona és objectiu la millora qualitativa de l'espai públic (viari i espais lliures) així com el manteniment del parc edificatori i la substitució de l'edificació, si s'escau. Però amb una regularitat respecte de les edificacions existents.*

##### **3.- Determinacions de l'ordenació.**

*3.1.- Aquesta zona s'ordena directament en el Pla General, mitjançant les normes d'edificació contingudes en els apartats 3 i 4 del present article. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar plans especials i/o estudis de detall. Els estudis de detall tindran la finalitat i objectius determinats en l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990 (DOG de 13-7 de 1990).*

*El desenvolupament del previst a l'apartat 2b i 3 de l'article 26 de l'esmentat Decret Legislatiu, serà possible a nivell de parcel·la amb la finalitat de regularitzar la profunditat edificable i/o adaptar les alçades, respecte de les edificacions veïnes en les condicions de l'Art. 15 d'aquestes Normes Urbanístiques.*

*3.2.- Els canvis d'ordenació i de tipologia de l'edificació restarà condicionada al compliment de les condicions següents:*

- a) Àmbit mínim, la unitat de zona complerta o una superfície mínima de 3000 m<sup>2</sup>.*
- b) Reserva d'espais lliures, el que resulti d'aplicar 18 m<sup>2</sup>/habitatge calculat a raó de 90 m<sup>2</sup> construïts/habitatge. Els espais lliures admetran la inscripció d'un cercle de 20 metres de diàmetre.*



## Ajuntament de Lleida

- c) Envoltent màxima de la operació, és el volum determinat pels plans a 45° traçats i intersectats des de les alçades reguladores màximes dels fronts de carrer de la unitat de zona i els plans a 60° des de l'alçada de 4 m. en els límits de parcel·la a l'interior d'illa.
- d) Alçades màximes i nombre màxim de plantes, en cap cas podran ultrapassar la envoltent determinada anteriorment.
- e) Densitat màxima neta d'habitatges, 200 habitatges/Ha.
- f) La proposta de canvi d'ordenació restarà condicionada a la tramitació i aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior que incorporarà les determinacions anteriors i les que siguin necessàries en funció de la seva finalitat. En l'expedient de Pla Especial caldrà acreditar la propietat de l'àmbit sotmès a reordenació.
- g) L'edificabilitat màxima admesa no superarà la calculada en base als paràmetres de l'apartat 4.2 d'aquests article, segons les determinacions del plànol 1/2000 d'ordenació del present Pla.

### 4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixen els tipus d'edificació tancada, en línia amb tipologia de vivenda plurifamiliar. El canvi del tipus d'edificació cap a edificació oberta requereix les condicions de l'apartat precedent.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació pels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

Els estudis de detall esmentats a l'apartat 3, incorporaran el càlcul detallat de l'IEN per parcel·la en l'àmbit de planejament que es tracti i seran la base de l'ordenació de volums per ajustar el fons edificable o adaptar o normalitzar l'alçada de l'edificació.

El sostre en planta baixa i d'altell o entresolats destinats a local comercial i a altres usos, no podran ser objecte de trasllat en la reordenació.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 240 m<sup>2</sup>. Les parcel·les existents abans de l'aprovació d'aquest Pla no restaran fora d'ordenació si aconsegueixen les determinacions de l'Art. 43 i seran edificables admetent en elles tots els tipus d'obres (reforma, ampliació, enderroc o nova edificació).

El front mínim de la parcel·la es fixa en 12 m. Les parcel·les existents de superfície igual o més gran de 80 m<sup>2</sup> els hi serà d'aplicació un front mínim de 6 m. en el cas que l'edificació projectada no superi planta baixa mes dues plantes pis; en la resta de casos, s'aplicarà la norma general de parcel·la mínima.

#### 4.4.- Ocupació de l'edificació:

a) La planta baixa, a l'interior d'illa, serà edificable en la seva totalitat fins a una alçada de 6 m. En els 4 primers metres des de la línia que defineix la profunditat edificable l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis, a partir d'aquest fons quedarà limitada l'alçària per un pla inclinat de 45° i no serà superior a 9 m. sobre rasant, inclosa la coberta i tots els elements tècnics.

b) L'ocupació en planta pis, segons les determinacions de fondària màxima dels plànols d'ordenació.

c) Els altells, seran admesos solament en els fronts de carrer determinats en els plànols d'ordenació.

#### 4.5.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i l'alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquest document.

En la Ronda que delimita el Centre Històric (Avinguda Catalunya, Rambla d'Aragó, Avinguda de Balmes, Avinguda de Prat de la Riba, Príncep de Viana, Rambla Ferran, Francesc Macià i Avinguda de Madrid) seran d'aplicació les determinacions del Pla especial de l'arquitectura de les façanes del centre de Lleida, i en qualsevol cas prevaldran les condicions del Pla general municipal en relació amb el nombre màxim de plantes i l'alçada reguladora màxima, excepte pel que fa als edificis del Catàleg d'Elements d'Interès Històric – Artístics amb les claus HA 1009, HA 1012, HA 1014 i BCIN





## Ajuntament de Lleida

601, en els quals es manté l'alçada del ràfec fixada al Pla especial de les façanes vigent, que és coincident amb l'alçada del ràfec dels edificis existents.

Els edificis, tant de nova construcció com de remunta, s'hauran d'ajustar als paràmetres de la modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit del Pla especial d'arquitectura en les façanes del centre de Lleida, tant en l'alçada del ràfec com en l'àmbit d'aplicació.

Així, els solars qualificats de sistema d'equipaments comunitari, tot i que resten fora de l'àmbit d'aplicació, caldrà que com a màxim tinguin l'alçada dels edificis veïns, llevat que els paràmetres de l'equipament es modifiquin, d'acord amb el que estableix l'article 138.14 del Pla general municipal, mitjançant un pla especial que garanteixi la coherència i viabilitat de la proposta.

Els edificis que d'acord amb la modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit del Pla especial d'arquitectura en les façanes del centre de Lleida restin en volumetria disconforme, es regiran d'acord amb l'article 102 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i concordants.

Es podrà ajustar l'alçada reguladora assenyalada als plànols, mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana, per ordenar un conjunt de façanes que abasti tot el tram comprés entre dos carrers transversals. El pla de millora urbans garantirà la continuïtat i la coherència formal de les façanes i respectarà la resta de paràmetres del Pla general.

En qualsevol de les activitats que precisin llicència, es farà constar en la memòria del projecte:

- Que el solar està dins de l'àmbit de la modificació del Pla general.
- Que compleix les determinacions de la modificació del Pla general, és a dir, l'alçada del ràfec, i les determinacions del Pla general vigent.

L'alçada de ràfec dibuixat en els plànols, s'acollirà al concepte d'alçada reguladora definida en el Pla general per les edificacions de nova planta i addicions (o remuntes).

Ràfec obligatori: la definició de ràfec als plànols, entesa com a visualització globalitzada del tram de vial, normalitza, amb caràcter obligatori, les noves construccions, assimilant l'esmentada cota al concepte d'alçada reguladora, però es pot aconseguir formalitzar el ràfec amb elements de tancament, que poden ser pèrgoles o elements singulars, per tal de garantir el compliment de la modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit del Pla especial d'arquitectura en les façanes del centre de Lleida.

Els equipaments comunitaris, es regularan d'acord amb el Pla general vigent, tant en l'alçada com en la resta de paràmetres urbanístics

4.6.- Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'Annex 4 d'aquestes Normes.

### 5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons el quadre general d'usos (Annex 2).

### 1.7 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta. Justificació de la delimitació.

La modificació de Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte, exclusivament, delimitar un nou polígon d'actuació urbanística, anomenat UA 94, a desenvolupar mitjançant el sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.

La finalitat de la modificació, es a dir, la delimitació del nou polígon d'actuació urbanística UA94, es facilitar i agilitzar el desenvolupament urbanístic previst pel planejament vigent. Així, els propietaris de l'àmbit poden, a través de la iniciativa privada, exercir els drets i



## Ajuntament de Lleida

deures corresponents als propietaris del sòl urbà en relació a la urbanització de una petita porció del vial i l'edificació del solar resultant, que són les actuacions urbanístiques que manca desenvolupar.

La modificació suposa exclusivament la determinació d'un instrument de gestió urbanística d'iniciativa privada i no altera l'ordenació ni la qualificació urbanística del sòl, vigent.

La delimitació del nou polígon UA 94 s'efectua d'acord a allò que disposa l'apartat 5 de l'article 118 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

La modificació es concreta amb els objectius següents:

1. Definició d'un polígon d'actuació urbanística, de 249 m<sup>2</sup> de superfície. Determinar pel seu desenvolupament el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica.
2. Garantir la correcta urbanització dels sòls de cessió, destinats a vialitat, de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística.
3. Edificar el solar resultant d'acord amb les condicions establertes pel planejament urbanístic.

### 1.8 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència.

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que 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.

La modificació del pla general per a la delimitació del polígon d'actuació urbanística pel seu desenvolupament el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació amb la modalitat de compensació bàsica, es justifica des del punt de vista dels interessos públics i privats perquè facilita la gestió i la execució del planejament urbanístic, al garantir l'adequat desplegament mitjançant la utilització dels mecanismes de gestió previstos legalment.

La proposta comporta, també, com a conseqüència, la innecessarietat de l'expropiació de l'immoble per part de l'administració, fet que resultaria innassumible econòmicament en les actuals circumstàncies socio-econòmiques i per tant, faria inviable l'execució del planejament.

Els requisits de delimitació dels polígons d'actuació urbanística es troben regulats en l'apartat 3 de l'article 118 del DL 1/2010:

#### *Article 118 Polígons d'actuació urbanística.*

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 a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació*

El polígon delimitat compleix les determinacions de l'apartat 3 de l'article 118:



## Ajuntament de Lleida

a) La dimensió de la superfície i la forma del polígon d'actuació urbanística es delimita de manera que la proposta sigui viable econòmicament i que permeti assumir les cessions de sòl regulades pel planejament, alhora que agilitza el màxim possible la gestió urbanística incloent el nombre mínim necessari de finques i de propietaris dins el polígon.

Els càlculs detallats que justifiquen l'assumpció de les cessions i la viabilitat econòmica del desenvolupament del polígon d'actuació estan detallats a l'annex 4, Càlculs, i que en resum, són els següents:

- Valor del sòl.

El valor de repercussió de sòl s'obté d'acord al principi de millor i major ús, segons l'aprofitament urbanístic assignat al polígon, 1.012,83 m<sup>2</sup> de sostre d'ús residencial.

El mètode de valoració a aplicar és el que determina per al sòl urbanitzat no edificat el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley del suelo*.

El preu màxim de venda dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat destinats a la venda és 2.183,04 €/ m<sup>2</sup> útil. Aquest preu convertit a €/ m<sup>2</sup> construït i ponderat per la ubicació dins la ciutat de Lleida, esdevé 1.833,75 €/ m<sup>2</sup> st.

El preu de venda d'habitatges d'obra nova a la zona resultant de la ponderació de sis mostres de mercat incloses a la valoració és de 1.822,16 €/m<sup>2</sup>st. Aquest valor es troba molt pròxim al valor anterior de 1.833,75 €/m<sup>2</sup>st, per tant, s'entén que és un valor ajustat al mercat.

Considerant aquest preu de venda, juntament amb la mitjana de costos de construcció de publicacions especialitzades de 890,99 €/m<sup>2</sup>st, el valor de repercussió de sòl pel mètode que determina el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley del suelo* és de 410,56 €/m<sup>2</sup>st.

### Valor de repercussió del sòl sense edificar:

$$VRS = (Vv / K) - Cc$$

VRS= valor de repercussió de sòl sense edificar en €/m<sup>2</sup>st

Vv= valor en venda del m<sup>2</sup> de l'edificació amb l'ús considerat del producte immobiliari acabat, en €/ m<sup>2</sup>st.

K= coeficient de ponderació de la totalitat de les despeses generals, inclosos finançament, gestió i promoció immobiliària necessària per materialitzar l'edificabilitat. Valor amb caràcter general d'1,40.

Cc= Costos de construcció.

$$VRS = (1.822,16 \text{ €/m}^2\text{st} / 1,40) - 890,99 \text{ €/m}^2\text{st} = 410,56 \text{ €/m}^2\text{st}.$$

Aquest valor de repercussió aplicat a l'aprofitament del polígon, de 1.012,83 m<sup>2</sup>st, resulta un valor del sòl del polígon de **415.823,81 €**.

$$VS = VRS (\text{€/m}^2 \text{ st}) \times \text{aprofitament urbanístic (m}^2\text{st)}$$

A aquest valor, manca restar-li les càrregues pendents que li correspon assumir per a que constitueixi un solar edificable.



## Ajuntament de Lleida

La fórmula a utilitzar per calcular el valor de sòl urbanitzat amb càrregues pendents segons el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley del suelo*, és:

**Valor del sòl descomptant càrregues i altres deures pendents:**

$$VSo = VS - G (1 + TLR + PR)$$

VSo=valor del sòl descomptant els deures i càrregues pendents, en €.

VS= valor del sòl urbanitzat sense edificar, en euros.

G = despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc

PR= Prima de risc

Despeses d'urbanització (G)

Completar la urbanització de la vialitat:

$$120 \text{ €/m}^2 \times 68,53 \text{ m}^2 = 8.223,60 \text{ €}$$

Enderroc de l'edificació existent:

$$60 \text{ €/m}^2\text{st} \times 587 \text{ m}^2\text{st} = 35.220,00 \text{ €}$$

Indemnitzacions: 0,00 €

Les activitats existents als locals de l'edificació han estat atorgades en el període de vigència del planejament vigent en que la finca estava ja afectada de vialitat. Per tant, les despeses de trasllat i la diferència de rendes de lloguer dels ocupants dels locals s'entenen no indemnitzables.

Reallotjaments: 0,00 €

Maria Lluïsa Guasch Cortasa és propietària de l'habitatge existent en l'edificació i en el padró hi consta com a residència habitual. En la hipòtesi de la reparcel·lació a data d'avui, la propietària seria adjudicatària d'aprofitament urbanístic, pel que no donaria compliment als requisits establerts, per a l'exercici del dret al reallotjament, de l'article 219.1 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme modificat pel Decret 80/2009 de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.

Despeses de gestió: 6.082,10 €

Aquestes corresponen a un 14% de les despeses d'urbanització.

El valor total de les càrregues és:

$$G = 49.525,70 \text{ €}$$

A aquestes càrregues se'ls ha d'aplicar la taxa lliure de risc (TLR) i la prima de risc (PR) tal i com disposa el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley del suelo*.

La TLR segons dades de l'INE per octubre de 2011 és 4,286%



## Ajuntament de Lleida

*La PR segons l'annex IV del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley del suelo no pot ser inferior a 8.*

$$G (1+0,04286 + 0,08) = 55.610,43 \text{ €}$$

Per tant, el valor total de les despeses d'urbanització i altres càrregues pendents és de **55.610,43 €**

El valor del sòl, descomptant càrregues i altres deures pendents, és:

$$VSo = 415.823,81 \text{ €} - 55.610,43 \text{ €} = \mathbf{360.213,37 \text{ €}}$$

- Valor de l'edificació existent.

Per valorar l'edificació existent, s'han considerat les parts de l'edificació existent que s'entenen legalment implantades corresponents a 491,18 m<sup>2</sup> construïts.

Els altells de la planta baixa no consten en cap expedient de llicència d'obres municipal i no s'han tingut en compte en la valoració ja que no s'entenen legalment implantats.

El valor de l'edificació existent s'ha calculat mitjançant el mètode de reposició amb els coeficients de depreciació d'acord a la normativa cadastral, *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración del cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.*

A més a més, en tant que l'edificació es troba fora d'ordenació des de la vigència del Pla d'Ordenació Urbana de 1958, es deprecia el valor en funció dels anys de vida útil transcorreguts per a cada ús de l'edifici, tal com disposa el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley del suelo*, i en resulta un valor de **33.657,32 €**.

### Determinació del valor net de la finca:

Valor net del solar resultant = Valor del sòl amb les càrregues pendents – Valor de l'edificació existent

$$360.213,37 \text{ €} - 33.657,32 \text{ €} = 326.556,05 \text{ €}$$

El valor del solar un cop completada la urbanització, enderrocada l'edificació existent i efectuada la cessió de vialitat és de **326.556,05 €**

El valor de repercussió del sòl en relació al sostre és de **322,42 €/ m<sup>2</sup>st**.

Aquest valor es un valor normal del mercat immobiliari, en el desenvolupament de la ciutat, amb valors habituals compresos entre els 200 €/m<sup>2</sup>st i el 500 €/m<sup>2</sup>st. Així doncs, la delimitació del polígon permet assumir les corresponents cessions de vialitat, alhora que la finca adquireix una plusvàlua normal.

El valor unitari resultant del solar del polígon d'actuació urbanística és 1.809,48 €/m<sup>2</sup> sòl.

A l'annex 4, Càlculs, es calcula el valor unitari promig del sòl de les parcel·les compreses en el tram del carrer Príncep de Viana, comprès entre l'avinguda Prat de la Riba i la plaça del Treball, que resulta de 2.100,50 €/m<sup>2</sup> sòl.



## Ajuntament de Lleida

La diferència de valor unitari de l'aprofitament entre el solar compres dins del polígon d'actuació urbanística i el conjunt de les parcel·les compreses en el tram de carrer, és del **13,85%** i, per tant, inferior al 15% que és el requisit establert en l'article 124.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

b) El polígon delimitat no s'ha d'equilibrar amb altres polígons perquè no forma part de la divisió polygonal de cap sector de planejament.

c) El polígon delimitat té l'entitat mínima suficient per justificar tècnicament i econòmica l'autonomia de l'actuació, en la mesura que permet als propietaris abordar la urbanització que manca per l'ampliació del vial, sense cap complexitat tècnica doncs es tracta de la prolongació de les xarxes des serveis existents en l'indret, amb uns costos econòmics assumibles per la pròpia actuació tal com s'ha acreditat a l'apartat a) anterior. Alhora, amb la delimitació del polígon, es possibilita l'última actuació urbanística necessària per consolidar la urbanització i l'edificació de l'entorn.

### 1.9 Planejament proposat.

El objectius de la present Modificació puntual es concreten en:

1. Delimitació gràfica d'un polígon d'actuació urbanística, UA 94, de 249,00 m<sup>2</sup> de superfície.
2. Determinar pel seu desenvolupament el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Cal dir que la proposta no comporta la necessitat de modificació de l'article 16 del Pla general que determina, amb caràcter general, el desenvolupament dels polígons per compensació i determina específicament quins són els Polígons d'actuació urbanística a desenvolupar per expropiació.

### 1.10 Programa de participació ciutadana.

L'Ajuntament de Lleida, promotor d'aquesta Modificació puntual, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per a la delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 94, situat al carrer Príncep de Viana núm. 67 i la plaça del Treball núm. 1, mitjançant el procés de tramitació, que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

El caràcter puntual en el seu abast, justifica la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació de la modificació.

### 1.11 Justificació del desenvolupament sostenible.

Pel que fa referència a la documentació ambiental el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la Disposició addicional 6<sup>a</sup>, referent a l'avaluació ambiental dels plans urbanístics, determina que són objecte d'avaluació ambiental, entre altres, les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la



## Ajuntament de Lleida

classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.

*“Sisena*

*Avaluació ambiental dels plans urbanístics*

*Mentre no es transposi la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, sens perjudici del que estableixi la legislació sectorial, el règim d'avaluació ambiental aplicable a les figures de planejament urbanístic no resoltes definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 és el següent:*

*1. Són objecte d'avaluació ambiental:*

*a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs revisions.*

*b) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.*

*c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping, així com el planejament urbanístic derivat que es formuli per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i 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.*

*d) Els plans parcials de delimitació.*

*e) Els instruments de planejament o llurs modificacions que estableixin el marc per a autoritzar projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.”*

En aquest cas la proposta no comporta cap canvi en la classificació o qualificació del sòl no urbanitzable, ni en els usos del sòl, ja que es mantenen les mateixes qualificacions urbanístiques determinades pel Pla general vigent.

Per aquestes raons se'n desprèn que la modificació no varia cap dels paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

### **1.12 Mesures per a una mobilitat sostenible.**

D'acord amb allò que estableix l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el cas de les modificacions del planejament general aquests estudis s'han de incorporar com un document independent, en els casos que la modificació comporti nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

*“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.”*



## Ajuntament de Lleida

La present modificació no està inclosa en cap dels supòsits anteriors. La proposta no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i, en conseqüència, l'estudi d'avaluació generada no resulta preceptiu.

### 1.13 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a 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, que es refereix a la redacció dels plans d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les modificacions posteriors, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la modificació del pla general d'ordenació urbana no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, ni de les despeses.

#### 1.13.1 Fonament de dret

##### 1.13.1.1 Llei 8/2007, 28 de maig, de sòl.

*Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà*

*4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular el impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.*

##### 1.13.1.2 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

*Article 59*

*Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal*

*(...)*

*3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:*

*(...)*

*d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i 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.*

*Article 116*

*Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics (...)*

*6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.*

#### 1.13.2 Aspectes legals als que dona resposta l'informe:

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.





## Ajuntament de Lleida

Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.  
Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

### 1.13.3 Informe

A Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.  
No es modifica el sòl destinat a usos productius.

La modificació delimita un polígon d'actuació urbanística sense afectar la seva qualificació.

B Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.

B.1 Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

B.2 Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

B.1. Criteris generals aplicats.

Les despeses d'implantació no es veuen afectades per la modificació.

La modificació té per objecte la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, sense afectar la qualificació del sòl.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m<sup>2</sup>, el que suposa:  
 $0,00 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

La modificació no hi té incidència.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

La modificació no afecta l'enllumenat públic.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions no es modifica.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La modificació no afecta la xarxa d'aigua potable.

B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.

La xarxa projectada no sofreix modificacions.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m<sup>2</sup>, el que suposa:  
 $0,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de:

TOTAL COST MANTENIMENT

0,00 € anuals

B3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació.

**Ajuntament de Lleida**

B4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

La delimitació del polígon d'actuació urbanística no suposarà ingressos de cap tipus:

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>TOTAL INGRESSOS</b> | <b>00,00 €/any</b> |
|------------------------|--------------------|

B5 Conclusió:

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Despeses fruit de la modificació | - 0,00€ |
|----------------------------------|---------|

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Ingressos produïts per la modificació | 0,00€ |
|---------------------------------------|-------|

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Saldo resultant | 0,00 € |
|-----------------|--------|

Es conclou que la modificació 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 puntual que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, 17 de novembre de 2011

Sara Gómez i Rufach

Arquitecta de Planejament i Gestió de l'Ajuntament de Lleida



## Ajuntament de Lleida

### 2. GESTIÓ

---

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual es constitueix en un polígon d'actuació urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada, d'acord amb els conceptes establerts en els articles 117 i 118 de la Llei d'urbanisme.

El polígon és el següent:

Polígon d'actuació urbanística UA 94

#### **Sistema d'actuació i pla d'etapes**

1. Seran d'aplicació les determinacions de l'article 16 del PGOU de Lleida.
2. El desenvolupament de l'actuació urbanística del polígon d'actuació urbanística UA 94 es determina en una única etapa.

#### **Desenvolupament del Planejament**

1. Per al desenvolupament de la present Modificació s'hauran de redactar el corresponents projectes d'urbanització bàsic i complementari i de reparcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquesta Modificació i del planejament superior.
2. D'acord a l'article 43 de la Llei d'urbanisme no és d'aplicació la cessió del 10% de l'aprofitament de l'àmbit a favor de l'Ajuntament tenint en compte que la seva finalitat correspon a completar la urbanització i per tant no està comprès dins els supòsits determinats en l'article 70.2.a de la mateixa llei.



## Ajuntament de Lleida

### 3. MEMÒRIA SOCIAL

---

Atesa la naturalesa de la modificació no es requereix de l'elaboració d'una memòria social tal com es determina a l'article 59 del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d' agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ja que no es objecte d'aquesta modificació la producció d'habitatge protegit, ni cap tipus d'habitatge assequible dels que determina la llei.

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

N.I.F. P-2515100-B

#### **4. PLÀNOLS**

---