

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**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
ANNEXOS.**

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Novembre de 2011
Sara Gómez i Rufach, Arquitecta de Planejament i Gestió.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

1. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenden.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

La Modificació puntual del Pla general de Lleida que ens ocupa, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes següents:

1.1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments.

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual de PGOU, abasta la parcel·la única definida en el plànol de suspensió de llicències, que abasta una superfície de 249,00 m².

1.2. Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència de la modificació puntual del Pla general de Lleida, amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenden

Se suspenden les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles, simultàniament, amb el planejament vigent i la proposta de modificació que es tramita.



Ajuntament de Lleida

2. RESUM.

2.1. Resum de l'abast de les determinacions.

La modificació de Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte exclusivament delimitar un nou polígon d'actuació urbanística, anomenat UA 94, amb la finalitat d'agilitzar el desenvolupament urbanístic previst pel planejament vigent. Així, els propietaris de l'àmbit podran a través de la iniciativa privada podran exercir els drets i deures corresponents als propietaris del sòl urbà respecte la urbanització del vial i l'edificació del solar.

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

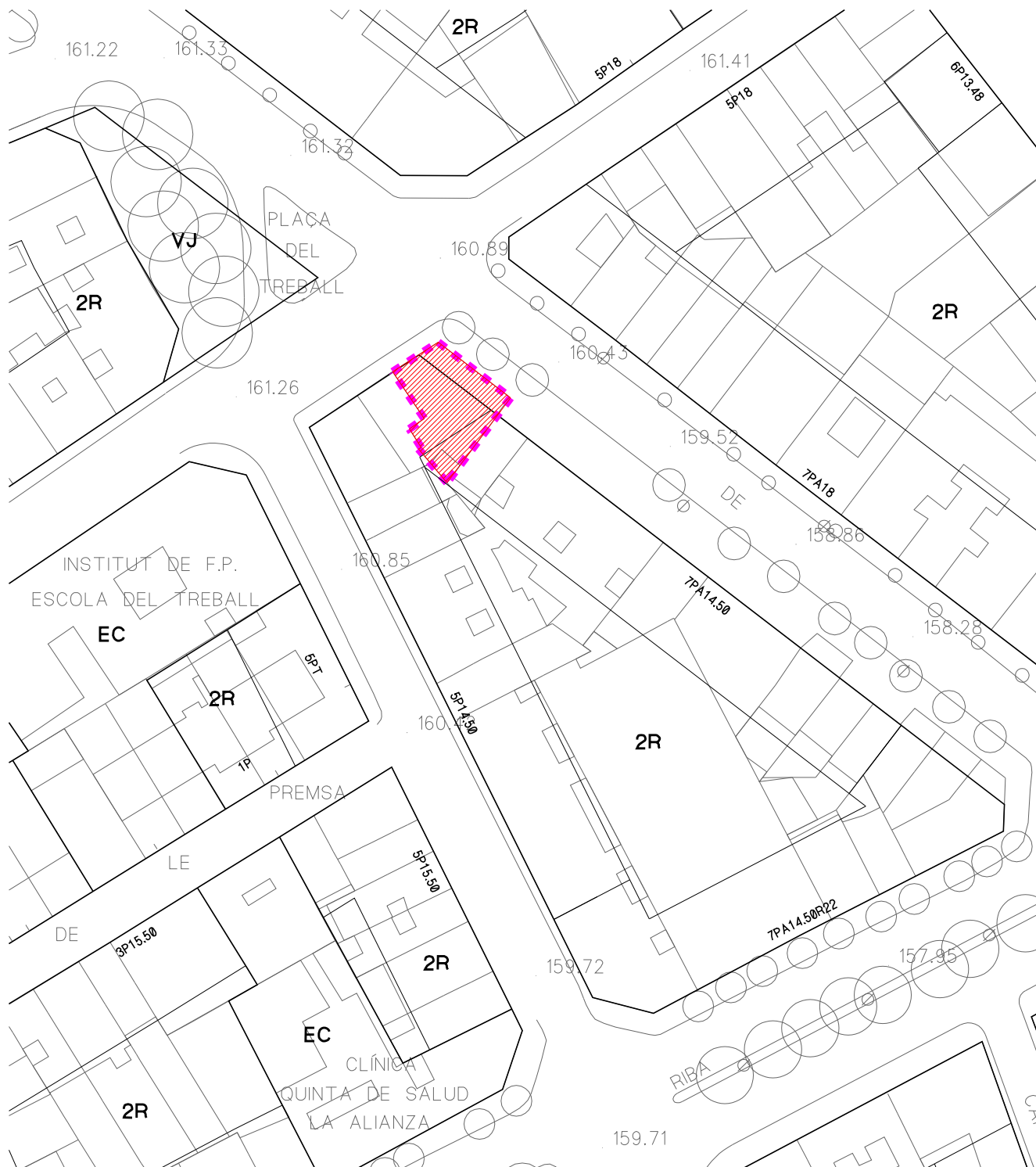
La delimitació del nou polígon UA 94 s'efectua d'acord a allò que disposa l'apartat 5 de l'article 118 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Així, la modificació es concreta amb els objectius següents:

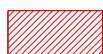
1. Definició d'un polígon d'actuació urbanística, de 249 m² de superfície. Determinar pel seu desenvolupament el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
2. Garantir la correcta urbanització dels sòls de cessió de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística.
3. Edificar el solar resultant d'acord amb les condicions establertes pel planejament urbanístic.

Lleida, 17 de novembre de 2011

Sara Gómez i Rufach
Arquitecta de Planejament i Gestió de l'Ajuntament de Lleida



ÀMBIT MODIFICACIÓ



ÀMBIT SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Sara Gómez i Rufach

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

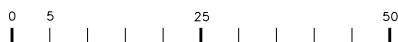
ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

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

O.1 - ÀMBIT SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

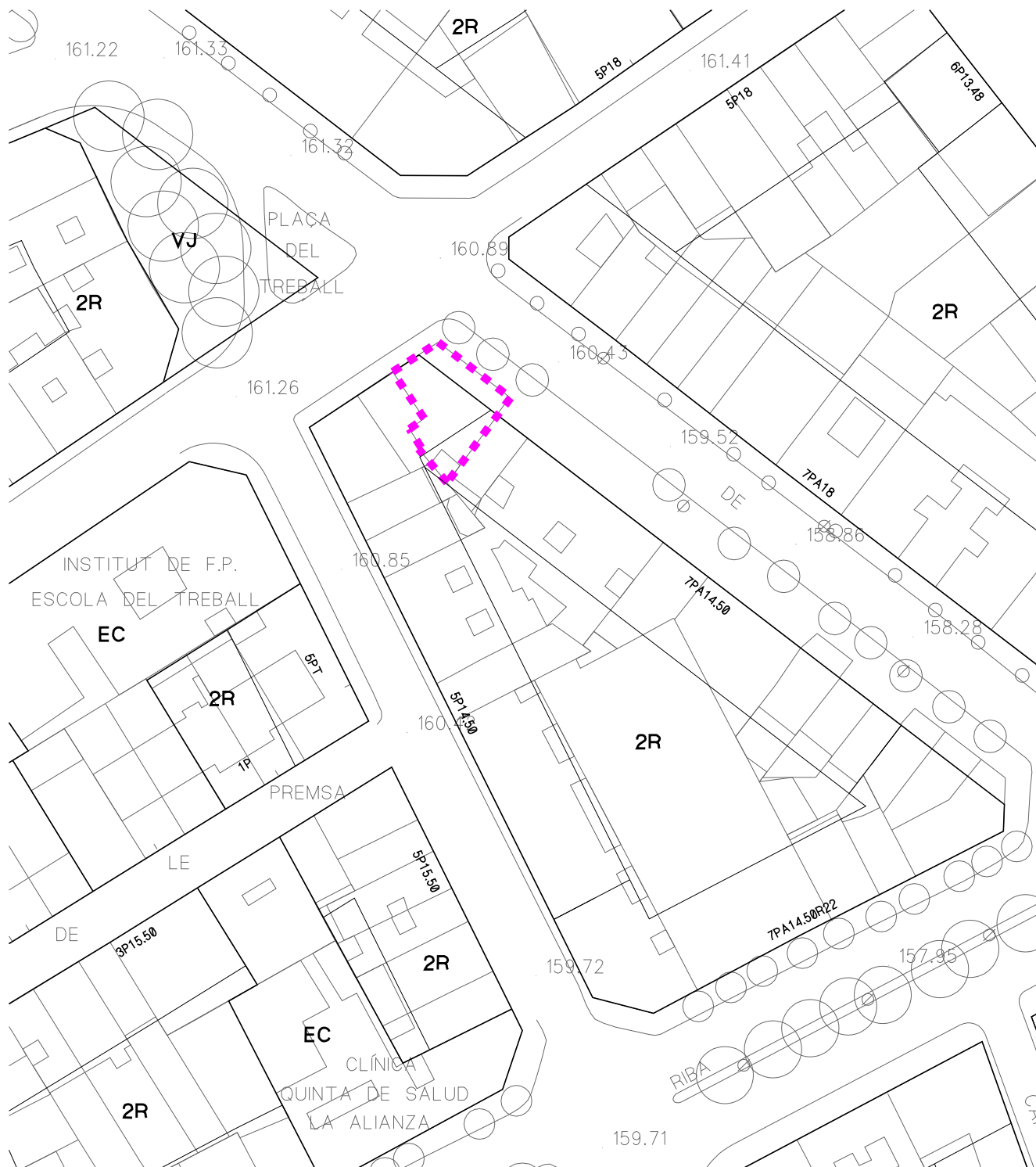
E: 1 / 1.000

SERVEIS D'URBANISME, MEDI AMBIENT, MOBILITAT I TERRITORI



01

NOVEMBRE 2011



■ ■ ■ ■ ■ ÀMBIT MODIFICACIÓ

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Sara Gómez i Rufach

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

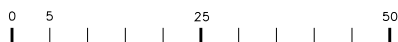
ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

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

O.2 - DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

E: 1 / 1.000

SERVEIS D'URBANISME, MEDI AMBIENT, MOBILITAT I TERRITORI



02

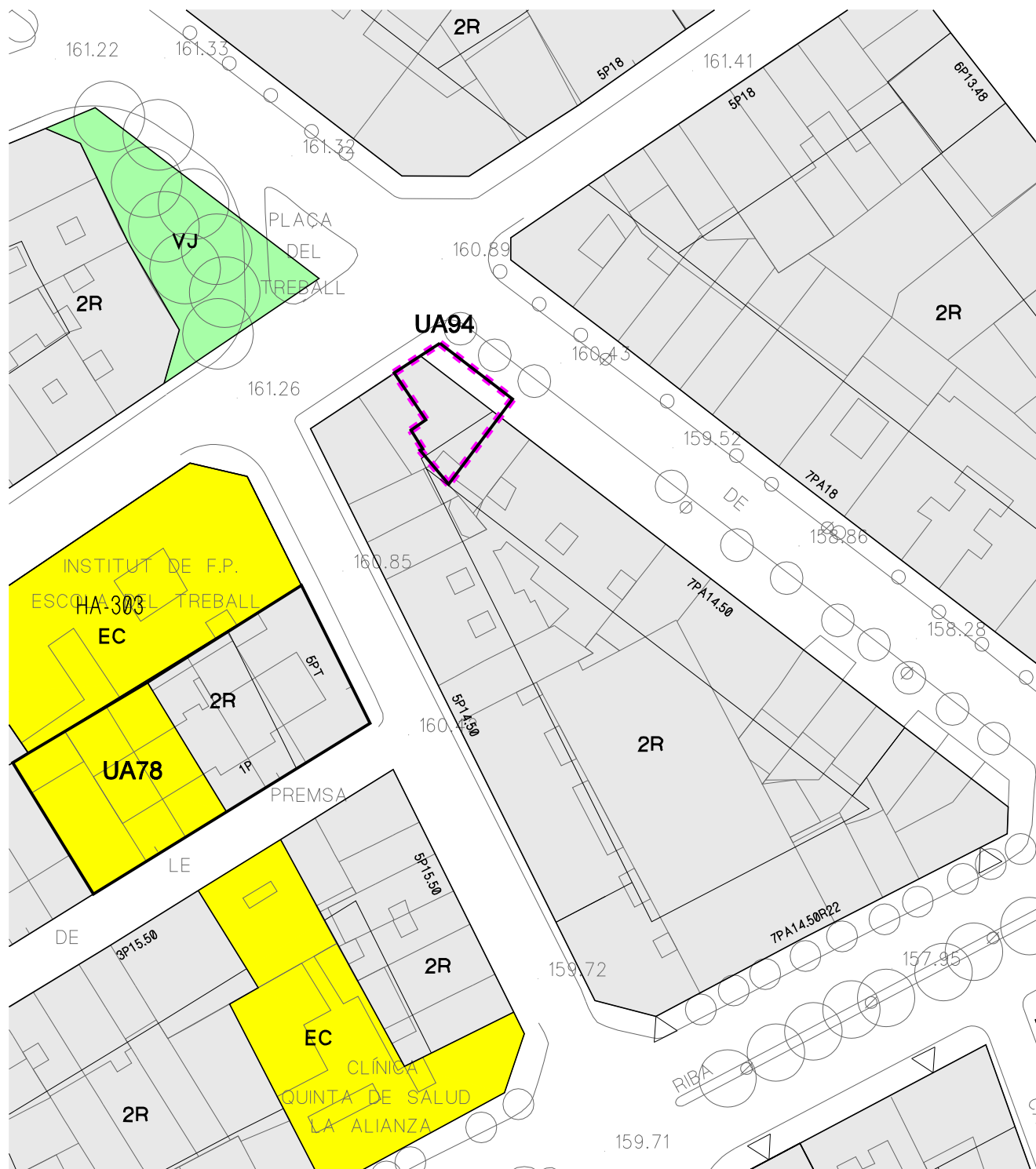
NOVEMBRE 2011



Sara Gómez i Rufach



NOVEMBRE 2011



■ ■ ■ ■ ■ ÀMBIT MODIFICACIÓ

□ ÀMBIT UA94

ARQUITECTA MUNICIPAL
DEL SERVEI D'URBANISME

Sara Gómez i Rufach

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

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

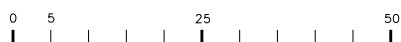
O.4 - PROPOSTA MODIFICACIÓ

E: 1 / 1.000

SERVEIS D'URBANISME, MEDI AMBIENT, MOBILITAT I TERRITORI

04

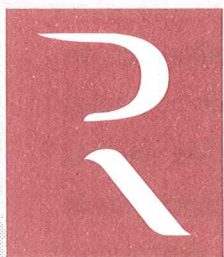
NOVEMBRE 2011



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



CERTIFICACIÓN



CERT. Núm. 825/2.011

JUAN JOSÉ ORTÍN CABALLÉ, Registrador de la Propietat de Lleida número 1

CERTIFICO: Que en vista del que s'interessa a la instància que antecedeix, i adequant-me als termes en que està redactada, he examinat en tot el necessari, els llibres de l' Arxiu al meu càrrec, i d'ells resulta:-----

PRIMER.- Que la finca número **82119**, inscrita al foli 2 del tom 2203 de l'Arxiu, llibre 1379 de l'Ajuntament de LLEIDA, amb codi IDUFIR 25010000403632, que en l'esmentada instància s'assenyala, segons el Registre, consisteix en:-----

URBANA: Casa situada a Lleida, carrer Príncep de Viana, xamfrà a la Plaça del Treball, número u; composta de planta baixa en la que existeixen tres locals comercials i el vestíbul i caixa d'escala de l'immoble, amb una superfície total construïda de dos-cents vint metres quadrats, la restant fins a la total del solar, es va deixar per a ampliació del carrer, i de planta primera en la que existeix un habitatge compost de diverses dependències i d'una superfície construïda de cent noranta-quatre metres quadrats. Limita: al front, Plaça del Treball; a l'esquerra entrant, amb carrer Príncep de Viana; a la dreta, amb Josefina Samso; i al fons, amb comunitat de propietaris del carrer Príncep de Viana, seixanta-cinc. Aquesta casa està afectada en un linea de quatre metres d'ample a la Plaça del Treball, per setze metres de llarg al carrer Príncep de Viana, -en total seixanta-quatre metres quadrats-, per a ampliació d'aquest últim carrer, segons les normatives municipals vigents. Referència Cadastral: 2308703CG0120G.-----

SEGON- Que la finca descrita figura inscrita avui dia, a favor de la senyora MARIA LUISA GUASCH CORTASA, amb D.N.I. 40781391E, a títol d'herència, en escriptura atorgada davant el Notari de Lleida, senyor Jesús Luis Jiménez Pérez, el divuit d'octubre de mil nou-cents noranta-cinc, rectificada per una altra escriptura atorgada davant el també Notari de Lleida, senyor José Manuel Martínez Sanchez, el dotze de juny de mil nou-cents noranta-set, segons la inscripció 2a., de data cinc de novembre de mil nou-cents noranta-set.-----

TERCER.- Que la finca objecte d'aquesta certificació, es troba gravada avui dia amb les següents CÀRREGUES:-----

A la finca número 82119 de LLEIDA, atès que part de l'edificació està afectada per alineació de vial, s'ha autoritzat a l'entitat "Inmobiliaria Solsona Roca Associats, S.L.", amb caràcter provisional, l'inici de l'activitat d'agència immobiliària, el que implica que haurà de cessar l'activitat, i que els usos i obres justificades de caràcter provisional com a conseqüència de la citada activitat s'hauran d'enderrocar i/o retirar, quan ho acordi l'Ajuntament, sense dret a cap indemnització, amb una data de caducitat màxima de cinc anys, segons informe del Cap del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament de Lleida, de data vint-i-vuit de febrer de dos mil tres, relatiu a l'expedient I-19/01, i d'acord amb els articles 53.5, 54 i 102.3 de la Llei 2/2002, d'Urbanisme, de la Generalitat de Catalunya, segons nota feta constar amb data quinze d'abril de dos mil tres, al marge de la inscripció 2a. de la indicada finca, i motivada per notificació de data dotze de febrer de dos mil tres, de la Secció d'Indústries i Activitats, per delegació del Secretari General de l'Ajuntament de Lleida.-----

El ple de la finca 82119 de LLEIDA, es troba afecte a la SUBSTITUCIÓ FIDEÏCOMISSÀRIA DE RESIDU establerta per senyor Alejandro Esmatges Armengol, en el testament que va atorgar davant el Notari de Lleida, senyor Antonio Rico Morales, el dotze de gener de mil nou-cents vuitanta-un, del tenor següent: Institueix hereva universal la seva esposa la senyora María Luisa Guasch Cortasa, a la seva lliure voluntat. Si li premor o per qualsevol causa no fos la seva hereva, o encara sent-ho, de tot el que no hagués disposat per actes entre vius o d'última voluntat, la substitueix pel seu fill Alejandro Esmatges Guasch. Així resulta de l'esmentat testament, i de l'escriptura de manifestació i acceptació d'herència atorgada davant el Notari de Lleida, senyor Jesús Luis Jiménez Pérez, el divuit d'octubre de mil nou-cents noranta-cinc, rectificada per una altra atorgada davant el també Notari de Lleida, senyor José Manuel Martínez Sanchez, el dotze de juny de mil nou-cents noranta-set, que van motivar la inscripció 2a de la indicada finca, amb data cinc de novembre de mil nou-cents noranta-set.-----

I PERQUÈ AIXÍ CONSTI, i no existint presentat al llibre Diari cap document que es trobi pendent de despatx relatiu a tal finca, expedeixo la present en un foli de paper especial del Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils d'Espanya, número C11A8705227, que firmo a Lleida, essent les nou hores del dia catorze d'octubre de dos mil onze.

BASE: Declarada Fiscal
Núm. 2-2a incís 2n D. AD. 3a Llei 8/1989 X
Minuta Núm. Núm. ARANZEI 1.4.-
HONORARIS (inclòs IVA) 35'46 euros
Segons minuta que s'acompanya.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

ANNEX 4. CÀLCULS

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície	180,47 m²
Edificabilitat	
Sostre ús principal	1.012,83 m²
Sostre ús compatible	

Dades que s'han d'introduir

2. MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC

2.1 Valor de Mercat

Ús principal

	Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1			90,00 m²	146.000,00 €	1.622,22 €/m² Alfred Perenya, 97
2			204,00 m²	240.000,00 €	1.176,47 €/m² Prat de la Riba,73
3			73,00 m²	135.000,00 €	1.849,32 €/m² Príncep de Viana ,38
4			117,00 m²	199.000,00 €	1.700,85 €/m²
5			98,00 m²	135.000,00 €	1.377,55 €/m² Bobalà, 3
6			145,00 m²	320.000,00 €	2.206,90 €/m² Pça Europa - Av. Onze de Setembre

- Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
 2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
 3. Superfície de l'oferta.
 4. Acabats interiors.
 5. Instal·lacions.
 6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/ m²st)	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	1.622,22	1	1	0,97	1	1	1,05	1.652,23
2	1.176,47	1	1	1,15	1	1	1	1.555,88
3	1.849,32	1	1,05	1	1	1	1,15	2.233,05
4	1.700,85	1	1,05	1	1	1	1,05	1.875,19
5	1.377,55	1	1,1	1	1	1	1,15	1.742,60
6	2.206,90	0,95	0,95	0,97	0,97	1	1	1.874,01

Valor de venda resultant	1.822,16 €/m²
--------------------------	---------------

Ús compatible

	Mostra	Font	Superfície construïda	Preu	Valor Unitari Mercat
1			0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
2			0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
3			0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
4			0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
5			0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²
6			0,00 m²	0,00 €	0,00 €/m²

- Coeficients
1. Procedència de l'oferta (Directa o API)
 2. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
 3. Superfície de l'oferta.
 4. Acabats interiors.
 5. Instal·lacions.
 6. Antiguitat equivalent

MOSTRA	PREU OFERTA (€/ m²st)	COEF 1	COEF 2	COEF 3	COEF 4	COEF 5	COEF 6	VALOR UNITARI
1	0,00							0,00
2	0,00							0,00
3	0,00							0,00
4	0,00							0,00
5	0,00							0,00
6	0,00							0,00

Valor de venda resultant	
--------------------------	--

2.2 Benefici net del promotor

Ús principal

Tipus d'immobles	IRS
1a residència	0,18

Marge sense financiació ni Impost sobre la Renta de Societats.

Tipus d'immobles:	1a residència
	2a residència
	Oficines
	Comercial
	Industrial
	Aparcament
	Hoteler
	Residència o altres

2.3 Costos indirectes (CI)

Ús principal

Costos de construcció (Cc)

"Construc"	
Preu	670,36 €/m²
Despeses generals 20%	134,07 €/m²
Seguretat i salut 2%	13,41 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 9,5%	63,68 €/m²
	881,52 €/m²
"Emedos"	
Preu	793,35 €/m²
Seguretat i salut 2%	15,87 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra 11,5%	91,24 €/m²
	900,45 €/m²
Mitjana	890,99 €/m²

2.4 Obtenció del valor de repercussió del sòl

Ús principal

VRS= (Vv/ K) -Cc =	410,56 €/m²
----------------------	-------------

3. CÀRREGUES

Cost completar urbanització	120,00 €/m²
Superfície de vial a urbanitzar	68,53 m²
Despeses d'urbanització	8.223,60 €
Cost d'enderroc entre mitgeres	60,00 €/m²
Superfície construïda de l'edificació	587,00 m²
Depeses d'enderroc	35.220,00 €
Despeses de gestió	6.082,10 €/m²
14% enderroc i urbanització	
Càrregues totals	49.525,70 €/m²
TLR octubre 2011	0,04286
PR segons annex IV	0,08
Cost total càrregues	55.610,43 €
G(1+TLR+PR)	

4. ALTRES BÉNS I DRETS A INDEMNITZAR

Edificació a indemnitzar	33.657,32 €
--------------------------	-------------

5. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor m² de sostre ús principal	415.823,81 €
Valor m² de sostre ús compatible	
Valor de taxació de la finca	415.823,81 €
Vso= VRS-G (1+TLR+PR)	360.213,37 €
Finalitat valoració:	
Expropiació o altres	Altres
5% sobre el valor de taxació	0,00 €
Valor total de taxació	326.556,05 €
Valor de repercussió del solar resultant	322,42 €/m²

VALOR DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT AL C/PRINCEP DE VIANA NÚM. 67- PÇA DEL TREBALL NÚM. 1

1. DADES DE L'IMMOBLE

Superfície de sostre	Ús	491,18 m²
Planta baixa	Comercial i similar	213,00 m²
	Residencial	36,00 m²
Planta primera	Residencial	208,20 m²
Planta segona	Magatzem	33,98 m²
Total sostre d'ús residencial		244,20 m²
Total sostre d'ús comercial i magatzem		246,98 m²

Any valoració	2011
Any de construcció	1944
Any de reforma	1944

2. VALOR DE L'EDIFICACIÓ.

2.1 Cost de la construcció

Residencial	
BEC	895,30 €/m²
CONSTRUC	881,52 €/m²
MITJA	900,45 €/m²
Cost construcció residencial	892,42 €/m²
Comercial i magatzem	
Cost construcció comercial i magatzem	356,97 €/m²
Cost construcció edificació	624,70 €/m²

2.2 Determinació del coeficients correctors

Residencial	
H Antiguitat	0,47
u Ús predominant de l'edifici	Ús 1,00
Ús 1: Residencial, oficines i edificis singulars	
Ús 2: Industrial no fabril, comercial, esportiu, oci i hosteleria, turístic, sanitari i beneficiència, cultural i religiós.	
Ús 3: Fàbriques i espectacles (incluits els esportius)	
c Qualitat constructiva	Categoria 2,00
Categories de l'1 al 9, del luxe a les construccions de toba antigues.	1,20
t Anys complets transcorreguts	66 anys
Casos de reforma	No s'ha reformat
No s'ha reformat	0,00
Rehabilitació integral	1,00
Reforma total	0,75
Reforma mitja	0,50
Reforma mínima	0,25
I Estat de conservació	Normal
Normal	1,00
Regular	0,85
Deficient	0,50
Ruïnos	0,00

2.3 Depreciació per l'estat de fora d'ordenació

Anys transcorreguts des de la situació de fora d'ordenac Del 1958 fins a 2011	53 anys
Vida útil de l'edificació d'ús residencial	100 anys
Vida útil de l'edificació d'ús comercial	50 anys
Depreciació ús comercial	0,00
Depreciació ús residencial	0,47

2.4 Valor corregit

Valor del m2 d'ús residencial	137,83 €/m²
Valor del m2 d'ús comercial	0,00 €/m²

3. VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor edificació construïda	33.657,32 €
------------------------------------	--------------------

TRAM DEL CARRER CARRER PRÍNCIP DE VIANA ENTRE L'AV. PRAT DE LA RIBA I LA PLAÇA DEL TREBALL

Parcel·la	Superfície	Sostre PB	Sostre PP	Núm. PP	Sostre total PP	Sostre total	Repercussió de sostre	Valor del sòl	Valor unitari	%
0	180,47 m²	180,47 m²	55,24 m²	6	331,44 m²	1.012,83 m²				
			125,23 m²	4	500,92 m²					
1	99,16 m²	99,16 m²	95,28 m²	6	571,68 m²	670,84 m²				
2	530,32 m²	530,32 m²	420,45 m²	6	2.522,70 m²	3.053,02 m²				
3	156,74 m²	156,74 m²	129,70 m²	6	778,20 m²	934,94 m²				
4	284,94 m²	284,94 m²	264,56 m²	6	1.587,36 m²	1.872,30 m²				
5	165,71 m²	165,71 m²	116,47 m²	6	698,82 m²	864,53 m²				
6	295,75 m²	295,75 m²	188,61 m²	6	1.131,66 m²	1.427,41 m²				
7	80,95 m²	80,95 m²	80,95 m²	6	485,70 m²	566,65 m²				
8	92,86 m²	92,86 m²	92,86 m²	6	557,16 m²	650,02 m²				
9	244,95 m²	244,95 m²	244,95 m²	6	1.469,70 m²	1.714,65 m²				
10	262,65 m²	262,65 m²	246,64 m²	6	1.479,84 m²	1.742,49 m²				
11	304,17 m²	304,17 m²	200,38 m²	6	1.202,28 m²	1.506,45 m²				
12	974,31 m²	974,31 m²	578,69 m²	6	3.472,14 m²	4.446,45 m²				
13	424,43 m²	424,43 m²	252,53 m²	6	1.515,18 m²	1.939,61 m²				
14	475,59 m²	475,59 m²	251,32 m²	6	1.507,92 m²	1.983,51 m²				
15	173,06 m²	173,06 m²	124,76 m²	6	748,56 m²	921,62 m²				
16	178,76 m²	178,76 m²	116,30 m²	6	697,80 m²	876,56 m²				
17	159,24 m²	159,24 m²	115,12 m²	6	690,72 m²	849,96 m²				
18	165,67 m²	165,67 m²	165,67 m²	6	994,02 m²	1.159,69 m²				
19	252,63 m²	252,63 m²	239,72 m²	6	1.438,32 m²	1.742,59 m²				
			12,91 m²	4	51,64 m²					
20	199,41 m²	199,41 m²	199,41 m²	6	1.196,46 m²	1.395,87 m²				
0	180,47 m²	180,47 m²			832,36 m²		322,42€/m²st	326.556,65 €	1.809,48€/m²sòl	86,15%
20	199,41 m²	199,41 m²			1.196,46 m²		322,42€/m²st	430.768,27 €		
1 - 19	5.321,89 m²	5.321,89 m²			23.601,40 m²		410,56€/m²st	11.219.259,39 €		
TOTAL	5.701,77 m²	5.701,77 m²			25.630,22 m²			11.976.584,32 €	2.100,50€/m²sòl	100,00%