

TEXT REFÓS – 3
PER L'APROVACIÒ DEFINITIVA DEL
PLA DE MILLORA URBANA
DE LA
UA-71
LLEIDA
DESEMBRE DE 2007

PROMOTORS : AJUNTAMENT DE LLEIDA – PROMOU CT OPEN SEGRE, SL

REDACTORS : ARQCOAS, SL

CONSULTOR URBANÍSTIC : COSTA · PORTOLÉS, ARQUITECTES SL

CONTINGUT

CONTINGUT

Els documents que integren El Pla de Millora Urbana de la UA71 al terme municipal de Lleida, tenen el contingut següent:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ
3. QUADRES DE DADES
4. NORMES URBANÍSTIQUES
5. ESTUDI ECONÒMIC I PLA D'ETAPES
6. PLÀNOLS
 1. Situació
 2. Emplaçament
 3. Topogràfic, estructura de la propietat
 4. Determinacions PGL
 5. Ordenació
 6. Xarxa de sanejament
 - 6'. Xarxa de pluvials i drenatge
 7. Xarxa d'abastament d'aigua
 - 7'. Xarxa de reg
 8. Xarxa d'enllumenat
 9. Xarxa elèctrica de baixa tensió
 - 9'. Xarxa elèctrica baixa tensió
 10. Xarxa de telecomunicacions
 11. Xarxa de gas
7. INFORME AMBIENTAL

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Situació i àmbit

La UA-71 es situada en el límit entre el sòl urbà i urbanitzable, adjacent al barri de Magraners i té una superfície de 17.511,71 m².

1.2 Topografia, estat actual i usos

Els terrenys situats dins l'àmbit del sector presenten unes pendents baixes, inferiors al 3% i no tenen irregularitats remarcables.

Actualment els terrenys acullen el camp de futbol magraners o son antics terrenys agrícoles ara sense cultiu.

1.3 Situació respecte al planejament vigent

L'àrea objecte de planejament està classificada pel Pla General de Lleida com a sòl urbà.

Les condicions d'ordenació corresponen a les de l'article Art. 182 *Zona d'ordenació especial tipus 2 - Clau 9B* del Pla General de Lleida. El qual es transcriu seguidament:

Art. 182 Zona d'ordenació especial tipus 2 - Clau 9B

1. Definició de la zona.

Correspon a sols inclosos en unitats d'actuació situats en el límit de la ciutat o en punts estratègics, aptes pel desenvolupament residencial i necessaris pel reequipament de la zona, caracteritzats en aquesta zona per una edificabilitat mitjana.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla en aquesta zona el reequipament de l'àrea en qüestió a base d'espais lliures i dotacions i el desenvolupament de tipologies d'edificació oberta i habitatge amb gran qualitat ambiental.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

- a) Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 0,80 m²/m²s
- b) Densitat bruta d'habitatges, 80 hab/ha
- c) Cessions obligatòries per a sistemes segons determinen els plànols d'ordenació amb un mínim per espai lliures i vialitat del 50% de la superfície
- d) Aparcament, es disposarà de 1.5 places d'aparcament per a cada 100 m² construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla Especial de la totalitat de la unitat de zona. L'execució es realitzarà en polígons o unitats d'actuació prèviament a l'edificació.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta amb tipologia de vivenda plurifamiliar i usos terciaris.

4.2. Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 600 m².

4.3. Es fixa la superfície d'aprofitament privat edificable en un 25% de la superfície total ordenada.

4.4. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa mes quatre plantes pis. No s'admeten altells

Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar i s'admet l'habitatge en filera. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

1.4 Increment de densitat amb destí HPP

Simultàniament a aquest document es tramitarà una modificació puntual del PGL amb la finalitat d'incrementar la densitat en 20 hab/Ha amb l'obligació de destinar-lo a habitatge protegit.

Tanmateix, és voluntat de l'Ajuntament de Lleida, propietari majoritari del sector, destinar la totalitat del sostre i els habitatges de la UZ1 a la construcció d'habitatge de protecció pública superant els mínims fixats per la legislació i incloent la densitat addicional admesa en la modificació puntual de tramitació paral·lela.

1.5 Situació respecte les infraestructures i serveis

L'accessibilitat del sector queda garantida des de la carretera N-240 i des de la vialitat procedent del barri de Magraners.

Pel que fa a la resta de serveis, les connexions es faran a les xarxes existents:

- Energia elèctrica:
El sector queda travessat per una línia elèctrica de mitja tensió
- Aigua potable:
La connexió a la xarxa d'aigua potable es produirà amb les canonades d'abastament general del barri de Magraners. A l'extrem del C/ Granada.
- Aigua de reg i d'ús exclusiu industrial:
Hi ha la possibilitat de instal·lar una xarxa de subministrament d'aigua procedent de recs agrícoles per a usos que no siguin de boca.
- Sanejament :
La pendent dels terrenys es favorable a l'evacuació, en sentit cap al barri de Magraners on es produiran les connexions amb la xarxa de sanejament de Magraners.
- Telecomunicacions:
Es preveu la implantació d'una xarxa completa de telecomunicacions que es connectarà als nodes existents al barri de Magraners .
- Gas :
Es preveu la implantació d'una xarxa de gas que es connectarà a la xarxa general del barri de Magraners .

En qualsevol cas el projecte d'urbanització concretarà amb precisió tots els elements relatius als serveis.

1.6 Estructura de la propietat i promoció del Pla

Nº	QUADRE DE PROPIETARIS	%	Superfície
1	Ajuntament de Lleida	74,31	13.011,71 m ²
2	Promou Open Segre, SL Rbla. Egara, 350 08221 Terrassa CIF: B63684955	25,69	4.500,00 m ²
	Total Sector	100,00	17.511,71 m ²

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla

La conveniència i oportunitat del present Pla de Millora Urbana es justifica de forma preferent, a més de la previsió que en aquest sentit fa el PGL, per tres raons d'utilitat i d'interès social:

1a La urbanització dels terrenys objecte d'aquest Pla de Millora Urbana suposen la preparació del sòl en condicions per a l'oferta d'habitatge destinat a capes socials mitjanes.

2a El desenvolupament del Pla permetrà la urbanització d'una zona verda de dimensions considerables just en el límit de l'actual nucli de Magraners.

3a És voluntat municipal incrementar l'oferta d'habitatges de protecció pública i destinarà la totalitat de la UZ1 del present PMU a la construcció d'aquest tipus d'habitatges.

2.2 Objectius i criteris de l'ordenació

1. Ordenar la edificabilitat residencial en les millors condicions d'assolejament i relació amb l'espai lliure d'edificació
2. Minimitzar al màxim l'impacte ambiental que sempre significa la implantació d'una zona urbanitzada en el límit d'un entorn agrícola.
3. Obtenir una àmplia zona verda convenientment enjardinada. Les zones verdes i dotacions compliran les determinacions quant a superfície i característiques que assenyala el Decret 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.
4. Enllaçar adequadament amb la trama viària existent i amb les previsions establertes en el Pla General de Lleida per als creixements en sòl urbanitzable.
5. Dotar al municipi d'una reserva de sòl per la construcció de HPP.

2.3 Descripció de l'ordenació

2.3.1 Estructura general de l'ordenació

L'ordenació establerta pel Pla de Millora Urbana en base als articles:

ARTICLE 11 DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ

3. El Planejament derivat podrà proposar una distinta ordenació de la definida en el Pla. Sempre que s'asseguri el manteniment dels sistemes generals del sector o polígon d'actuació sense perjudici del seu ajust per aconseguir una adequada coherència en relació amb l'estructura general de la ciutat.

ARTICLE 15 DETERMINACIONS FONAMENTALS

2. El planejament derivat podrà proposar una distinta ordenació dels Sistemes urbanístics Generals de la definida en el Pla, sempre que s'asseguri el manteniment dels mateixos en el polígon o sector d'actuació urbanística, i complementar i adaptar els paràmetres secundaris. Concretament podran adoptar l'edificabilitat màxima, adaptar o completar els paràmetres de l'ordenació del Pla General, sense sobrepassar aquesta edificabilitat, ni excedir-se de la tolerància quantitativa de l'article anterior d'aquestes normes per als paràmetres no fonamentals del Pla General.

Suposa una modificació en el posicionament de l'edificació i la zona verda (VJ) que permet adaptar l'ordenació a un avantprojecte arquitectònic previst pels serveis tècnics municipals, que permetrà la construcció d'un conjunt d'habitatges de protecció pública.

No s'altera en cap moment la superfície de cessions prevista en el Pla General de Lleida.

2.3.2 Sistema viari

L'accés al sector es realitza a partir de la perllongació de la vialitat del barri dels Magraners i sense incrementar la prevista pel PGL.

El projecte d'urbanització definirà amb precisió la solució adoptada per a l'aliniació del vial del carrer B i el seu encaix amb la zona verda, així com la continuïtat i adequació amb la vialitat i aliniacions existents en el carrer Sant Pere Nolasc.

Les rasants previstes en el projecte d'urbanització són les següents:

<i>cota intersecció carrer Sant Pere Nolasc (B) / carrer Granada</i>	<i>96,769</i>
<i>carrer Granada / perllongació c/ Pignatelli</i>	<i>98,201</i>
<i>intersecció c/ Pignatelli (A) / carrer central (D)</i>	<i>97,796</i>
<i>carrer central (D) / carrer Sant Pere Nolasc (B)</i>	<i>97,625</i>

Totes les rasants han estat estudiades com a continuació i amb coherència amb les previstes al projecte d'urbanització del sector col·lindant SUR 12.

S'instal·laran hidrants per a que desde qualsevol façana s'en trobi un a 100 m. Com a màxim amb les característiques que fixen els articles 1, 2, 3, 4 del Decret 241/1.994 de 26 de juliol sobre condicionants Urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

2.3.3 Sistema d'equipaments d'espais verds

Les zones verdes mantenen la mateixa superfície i posicionament previstos en el PGL, únicament s'ajusta la seva forma donant continuïtat a la zona d'aprofitament privat de la UZ1 que permetrà la construcció d'un pàrquing conjunt a nivell de subsòl.

El projecte d'urbanització d'acord als articles 96, 97 i 98 del Reglament 305/2006 es dividirà en dos, un projecte d'urbanització de les obres bàsiques que facilitarà l'execució simultània amb el sector col·lindant SUR 12 en avançada fase de tramitació, i un altre projecte d'urbanització complementari que inclourà la totalitat de les zones verdes definint tots els elements que configuren la mateixa.

2.3.4 Sòl d'ús privat i edificació

Les àrees de sòl per a ús privat se situen a les illes que determina la xarxa viària de manera que, per a totes les parcel·les, quedi assegurat un fàcil accés.

L'edificació es situa com a bloc lineals ordenats amb dues zones diferenciades UZ1 UZ2. Es preveu, per al sector dues qualificacions, que es denominaran:

- UZ1 clau 9B1

- UZ2 clau 9B2

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació es destinarà a jardí, aparcament i accessos a l'aparcament subterrani, així com es podran instal·lar petites construccions auxiliars dels usos col·lectius privats essent obligació dels propietaris de la parcel·la la plantació i conservació de les zones arbrades.

2.3.5 Xarxes de serveis

Les característiques quant a traçat i naturalesa de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic i telèfon es defineixen en el PMU, en els plànols número 6, 7, 8, 9, 10 i 11.

2.4 Divisió poligonal

Ateses les característiques de la present actuació, es preveu desenvolupar-la en un únic polígon d'actuació, que es correspongui amb la totalitat del polígon delimitat pel planejament general i en una sola etapa.

2.5 Sistema d'actuació i cessions del 10 % d'aprofitament mig

D'acord amb l'art. 115 2a del DL 1/2005, el sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb l'article 43 i 68 2a del Decret Legislatiu 1/2005 és d'aplicació l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, que es concretarà en el projecte de reparcel·lació.

2.6 Justificació de l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2005

El model d'ocupació del sòl proposat per aquest pla de Millora Urbana recull les determinacions del Pla General de Lleida que defineix per al conjunt del municipi un model d'ocupació del sòl que evita la dispersió en el territori.

En conseqüència es conclou que la proposta d'ordenació del sector de la UA-71 no s'oposa al model de sostenibilitat definit pel Pla General de Lleida per al conjunt del terme municipal.

2.7 Memòria Social

D'acord a la DT segona del DL 1/2005 són d'aplicació les reserves de sòl per habitatge protegit tant pel que fa al 20% com al 10% d'habitatge concertat establert en l'article 57.3 del DL. Això permet incorporar en el desenvolupament de la Unitat d'actuació UA-71 una dotació no establerta pel PGL d'habitatge amb diferents modalitats de protecció que podrà gaudir dels programes de foment de l'habitatge protegit tant del Govern de la Generalitat, com dels recentment anunciats pel Govern Central, i que s'estima que en aquest cas son adequats per destinar-los fonamentalment a la demanda d'habitatge de petita dimensió per a sectors joves de població que accedeix per primera vegada a la vivenda.

En compliment de l'article 65.2g, la superfície de sostre destinada a habitatge protegit (HPO) és de 2.802 m² i la corresponent al 10% d'habitatge a preu concertat (HC) és de 1.401 m², el sostre per habitatge (HPP) seria:

Sostre HPO 20% s/14.009,37	2.802 m ² st
Sostre HPO 100% (increment de densitat) 35 hab x 80m ²	<u>2.800 m² st</u>
Total sostre HPO	5.602 m ² st
Sostre HC 10% s/14.009,37	<u>1.401 m² st</u>
 TOTAL SOSTRE HABITATGES PROTECCIÓ PÚBLICA	 7.003 m ² st
TOTAL HABITATGES PROTECCIÓ PÚBLICA (7.003 m ² st/80 m ²) ≈	88 hab.

Tanmateix, és voluntat municipal destinar la totalitat del sostre assignat a la UZ1 a habitatge protegit (HPO), per aquest motiu els mínims requerits per la legislació queden superats amb escreix ja que el sostre destinat a la construcció d'habitatge protegit serà de 9.095 m²st amb un total de 98 habitatges distribuïts de la següent forma:

98 habitatges HPO equivalents a 9.095 m² de sostre i que constitueixen el 100% de la UZ1.

El projecte de reparcel·lació i d'urbanització, que incorporarà les prescripcions dels informes de Medi Ambient i del Servei d'Enginyeria municipals, se sotmetran a tràmit com a màxim dins dels 12 mesos següents de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana, el projecte d'urbanització s'executarà en la seva totalitat en el termini de 36 mesos des de la seva aprovació definitiva.

El termini d'inici de les obres d'edificació dels habitatges de protecció pública ha de ser inferior als 24 mesos des de la recepció de les obres d'urbanització, o des que la parcel·la adquireixi la condició de solar.

Lleida, desembre de 2007

Per Consulting ARQ/COAS, SL

Albert Simó Bayona, arquitecte

Eugènia Rodríguez Segarra, arquitecta

Consultors urbanístics
Costa · Portolés, arquitectes S.L.

3. QUADRES DE DADES

DETERMINACIONS DEL PGL				
Superfície del Sector	17.511,71	m2		
IEB	0,8			
Sostre màxim	14.009,37	m2		
Sup Aprofitament Privat	5.440,00	m2	31,06	%
Verd Jardí VJ	6.667,00	m2		
Vialitat	5.404,71	m2		
Ocupació edificació	4.377,93	m2	25	%
Densitat	140	hab.	80	hab./Ha
Densitat Addicional HPP	35	hab.	20	hab./Ha

DETERMINACIONS PLA DE MILLORA URBANA											
ZONES	Superfície m2	Sostre HPO	Núm. M��x. Hab. HPO	Sostre HLL.	Núm. Hab. Lliures	TOTAL sostre	TOTAL núm.hab.	Ocupació m��x.	ien	Idull m2xhab.	Idnhpo M2xhab.
UZ1 – 9B1	3.427,11	9.095,00	98			9.095,00	98	3.020,00	2,6538		92,8
UZ2 - 9B2	2.012,89			4.914,37	77	4.914,37	77	1.357,93	2,4415	63,82	
TOTAL	5.440,00					14.009,37	175	4.377,93			
SISTEMES											
VERD JARDÍ. VJ	6.667,00										
VIALITAT	5.404,71										
TOTAL	12.071,71										

JUSTIFICACIÓ DE LES RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT

	Sostre m²	Núm. Hab.
HPO	2.802,00 (20%)	35
HC	1.401,00 (10%)	18
HPO increment densitat	2.800,00	35
TOTAL HPP	7.003,00	88

QUADRE RESUM PROPOSTA PMU UA-71 I CESSIÓ 10% D'APROFITAMENT D'ACORD AL DL 1/2005

	Sostre m²	Núm. Hab.	Cessió 10%
HPO	9.095,00	98	909,50
HC	--	--	--
HLL	4.914,37	77	491,50
TOTAL	14.009,37	175	1.401,00

4. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL 1 NATURALES, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1 Àmbit territorial i objecte del Pla

El Pla de Millora Urbana de la UA71 ordena la totalitat del àmbit inclòs en el sector, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Article 2 Marc legal

El Pla de Millora Urbana de la UA71 es redacta d'acord a l'establert al Pla General de Lleida, així com a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

Article 3 Contingut i documentació

D'acord amb allò que preveu el Decret 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, aquest Pla de Millora Urbana consta dels següents documents:

- a Memòria
- b Normes Urbanístiques
- c Plànols d'informació
- d Plànols d'ordenació
- e Avaluació econòmica i pla d'etapes
- f Informe mediambiental

Article 4 Vigència

El Pla de Millora Urbana de la UA71 entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i mantindrà la seva vigència de forma indefinida, sense perjudici de les possibles alteracions del seu contingut, legalment tramitades i aprovades, mitjançant la seva modificació.

Article 5 Modificació del El Pla de Millora Urbana

Les modificacions del present PMU hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Lleida i en el mateix Pla de Millora Urbana i s'ajustaran al que estableixi a l'efecte la legislació urbanística vigent.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les unitats de zona superiors al 3%.

Article 6 Interpretació Normativa

Aquestes Normes urbanístiques s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb les finalitats i objectius del PMU.

L'aplicació i interpretació de les normes correspon a l'Ajuntament. En tot allò no previst, serà d'aplicació subsidiària la Normativa Urbanística del Pla General de Lleida així com la Legislació Urbanística vigent.

Article 7 Identificació Normativa

En els documents del Pla De Millora Urbana Urbanístic , està detallada l'ordenació urbanística que es llegirà en funció de les claus d'identificació, codis numèrics i noms que constitueixen la denominació oficial dels sistemes i de les zones.

CAPÍTOL 2 REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 8 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla de Millora Urbana, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys definits com a tal per la legislació urbanística vigent i del Pla General de Lleida, els quals constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Lleida

Article 9 Zones

Es defineixen dues zones:

- Zona UZ1 clau 9B1
- Zona UZ2 clau 9B2

Article 10 Sistemes

Els sistemes correspondran als definits pel PGLI, s'identificaran segons la denominació i les claus que aquest l'hi confereix, i es regularan segons les normes particulars per a sistemes establertes en aquesta normativa.

CAPÍTOL 3 NORMES PARTICULARS PER A SISTEMES

Article 11 Regulació del sistema d'espais lliures i de la vialitat

Per a la regulació d'aquests sistemes s'estarà a l'establert a l'efecte en el PGLI

CAPÍTOL 4 NORMES PARTICULARS PER A ZONES

Article 12 Determinacions per la Zona UZ1 clau 9B1

1 Condicions de l'edificació

- *Tipus d'ordenació i tipologia*

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració unívoca.

- a) Alineacions d'edificació: són alineacions d'edificació les precisades en el plànol d'ordenació núm. 5 , que defineixen els límits de la planta baixa de l'edificació.
- b) Alçària màxima i nombres de plantes: l'alçària màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota o cotes de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupa esglaonadament, d'acord amb les característiques topogràfiques del terreny, els volums d'edificació que es construeixen sobre cada una de les plantes conceptuades com a baixes, s'ajustaran a l'alçària màxima que correspongui per raó del nivell de cada una de les dites plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no podrà superar l'edificabilitat teòrica resultant de construir en un pla horitzontal.

L'alçària màxima i el nombre de plantes s'hauran de complir conjuntament i simultània. Per damunt de l'alçària màxima només es permetran:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%, les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes situades a altura no superior a la màxima, i el resultat de la qual no serà habitable. No és d'aplicació l'aprofitament sota coberta.
- Les cambres d'aire i elements de cobertures en els casos de terrat o coberta plana, amb una altura total màxima de seixanta centímetres (60 cm).
- Les baranes amb una altura màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 cm).
- Els elements tècnics de les instal·lacions.

Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.

En determinades zones es tindrà en compte la possibilitat d'establir la planta baixa lliure i oberta, en aquest cas no computarà a efectes d'edificabilitat. A efectes de càlcul de la superfície màxima de sostre edificable s'inclouran els volums que interfereixin eventualment la continuïtat de l'espai obert, com ara bucs d'escala o d'ascensor, espais de consergeria i recepció, cambres dels mals endreços o de protecció d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació.

- c) Es fixa com a obligatòria l'alineació que conforma la façana al carrer de l'Albí.
- d) Profunditat màxima edificable en plantes altes en la zona de PB + YPP es de 13 metres.

- e) Densitat màxima:

$$I_{dnhpo} (\text{index densitat neta} \times \text{HPO}) = 92,8\text{m}^2 \text{ st/habitatge}$$

- f) Edificabilitat màxima:

$$I_{en} (\text{index edificabilitat neta}) = 2,6538$$

- g) Sistema d'actuació:

D'acord amb l'art. 115 2a del DL 1/2005, el sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb l'article 43 i 68 2a del Decret Legislatiu 1/2005 és d'aplicació l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, que es concretarà en el projecte de reparcel·lació.

- h) Terminis per la construcció dels habitatges protegits:

El projecte de reparcel·lació i d'urbanització se sotmetran a tràmit com a màxim dins dels 12 mesos següents de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana, el projecte d'urbanització s'executarà en la seva totalitat en el termini de 36 mesos des de la seva aprovació definitiva.

El termini d'inici de les obres d'edificació dels habitatges de protecció pública ha de ser inferior als 24 mesos des de la recepció de les obres d'urbanització, o des que la parcel·la adquireixi la condició de solar.

- i) Usos: Habitatge plurifamiliar de protecció pública.
- j) Parcel·la mínima 600 m²

Article 13 Determinacions per la Zona UZ2 clau 9B2

1 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació i tipologia

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració flexible.

- a) Perímetre regulador: S'entén per perímetre regulador de l'edificació les figures poligonals tancades, definides en el Pla Parcial o Especial i/o Estudi de Detall, que determinen la posició de l'edificació en projecció horitzontal. Totes les plantes i volades de l'edifici s'han de comprendre dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador excepte els vols.

- b) Densitat màxima:

$$Idnhll \text{ (index densitat neta x Habitatge lliure)} = 63,82\text{m}^2 \text{ st/habitatge}$$

- c) Edificabilitat màxima:

$$Ien \text{ (index edificabilitat neta)} = 2,4415$$

- d) Sistema d'actuació:

D'acord amb l'art. 115 2a del DL 1/2005, el sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb l'article 43 i 68 2a del Decret Legislatiu 1/2005 és d'aplicació l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, que es concretarà en el projecte de reparcel·lació.

- e) Terminis per la construcció dels habitatges protegits:

El projecte de reparcel·lació i d'urbanització se sotmetran a tràmit com a màxim dins dels 12 mesos següents de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana, el projecte d'urbanització s'executarà en la seva totalitat en el termini de 36 mesos des de la seva aprovació definitiva.

El termini d'inici de les obres d'edificació dels habitatges de protecció pública ha de ser inferior als 24 mesos des de la recepció de les obres d'urbanització, o des que la parcel·la adquireixi la condició de solar.

- f) Usos:

Habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2) i limitats a un 25% del sostre com a màxim.

g) Parcel·la mínima 600 m²

Article 14 Cossos sortints

1. Als cossos sortints, se'ls aplicarà els paràmetres de definició de l'article corresponent del tipus d'edificació tancada.
2. En concret, es limitaran a una volada màxima d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació (separacions), i quan per aplicació d'aquesta regla en resultés una volada superior a un metre i mig (1,5 m.), es reduirà a aquesta dimensió màxima.

5. ESTUDI ECONÒMIC I PLA D'ETAPES

5.1. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

En el sector es pretén construir un total de 175 habitatges dels quals 98 seran de protecció pública. Analitzant la viabilitat econòmica en base als preus de venda dels habitatges protegits a la zona de Lleida, queda garantida la viabilitat per la promoció d'habitatges lliures que complementa l'actuació.

Valor de venda HPO

Zona B mòdul = 1.445,99 €/m²

5.1.1. Valor de repercussió del sòl sobre m² construït

La repercussió estimada per m² sobre rasant és equivalent al 20% del valor en venda i equivalent a 230 €/m² st.

La viabilitat econòmica d'una promoció es determina en funció que aquesta pugui obtenir beneficis una vegada deduïdes les despeses, costos d'urbanització, promoció i d'altres.

La viabilitat econòmica d'aquests tipus de promocions es regula en el mercat, en base a l'obtenció de beneficis, a partir dels preus de venda en el mercat, dels que cal deduir-ne les despeses que inclou el valor del sòl, costos d'urbanització, construcció, promoció, beneficis i altres, essent la metodologia d'aplicació més fiable, la del càlcul del valor residual que relaciona ambdues consideracions:

$$V_v = V_s + C_u + C_p + B + D$$

V_v = valor de venda

V_s = valor del sòl sense urbanitzar

C_u = Costos d'urbanització

C_p = Costos de promoció (construcció)

B = Beneficis promoció

D = Despeses generals

L'esmentada fórmula d'aplicació en la llei del sòl i valoracions es simplifica en la següent expressió:

$$V_s = \frac{V_v}{1,4} - (C_u + C_p) = V_v = 1,4 (V_s + C_u + C_p)$$

5.1.2. Valor de sòl brut (V_s)

El valor del sòl brut de les finques aportades al planejament correspon a l'actual preu de mercat, que actualment és de l'ordre de 184 €/m².

Per tant establim $V_s = 184 \text{ €/m}^2$

5.1.3. Cost obres d'urbanització (C_u)

El cost d'urbanització és l'import que es deriva del projecte d'urbanització:

RESUM DE PRESSUPOST

CAPÍTOL	RESUM	IMPORT	%
C.01	DEMOLICIONS I MOVIMENT DE TERRES	91.242,73	9,30
C.02	TANCAMENTS I DIVISÒRIES	11.380,81	1,16
C.03	PAVIMENTS	356.042,88	36,29
C.04	PROTECCIONS I SENYALITZACIÓ	5.297,97	0,54
C.05	XARXA DE SANEJAMENT	360.359,74	36,73
C.06	XARXA D'AIGUA POTABLE	23.546,51	2,40
C.07	XARXA DE REG	15.893,89	1,62
C.08	XARXA DE GAS	12.460,03	1,27
C.09	XARXA DE TELEFONIA	8.437,50	0,86
C.10	X. ELÈCTRICA ALTA I BAIXA TENSIO	26.882,27	2,74
C.11	XARXA ENLLUMENAT PÚBLIC	44.542,15	4,54
C.12	MOBILIARI URBÀ	5.396,09	0,55
C.13	JARDINERIA	19.622,09	2,00
TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL		981.104,66	100
	6,00 % Despeses Generals	58.866,28	
	13,00 % Benefici industrial	127.543,61	
SUMA DE DESPESES I BENEFICIS		1.167.514,55	
	16 % I.V.A.	186.802,33	
TOTAL PRESSUPOST CONTRACTA		1.354.316,88	

Ascendeix el pressupost general a la quantitat de UN MILIÓ TRES-CENTS CINQUANTA-QUATRE MIL TRES-CENTS SETZE amb VUITANTA-VUIT CÈNTIMS.

5.1.4. Repercussió dels costos d'urbanització

Cal computar també com a despesa d'urbanització el cost del 3,95% del Projecte de desviament de les línies elèctriques d'Alta Tensió de Magraners, el qual s'estima provisionalment en 142.357,61 €

$$\text{Repercussió mitja per m}^2 \text{ de sostre total construït} = \frac{1.309.872,16}{14.009,37} = 93,50 \text{ €/m}^2$$

5.1.5. Conclusions

En aplicació de la fórmula del valor residual:

$$V_s = \frac{V_v}{1,4} - (C_u + C_p) = V_v = 1,4 (V_s + C_u + C_p)$$

$$V_v = 1,4 (230 + 93,50 + 600)$$

$$V_v = 1,4 \times 923,50 = 1.292,9 \text{ €/m}^2 < 1.445,99$$

5.1.6. Justificació de la innecessarietat de l'estudi de la mobilitat generada

No és necessari l'estudi de mobilitat generada perquè la inversió total no supera els 25 M €.

Cost de construcció:

$$14.009 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €} = 8.405.400$$

segons els mòduls del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

S = superfície construïda

Mb = Mòdul bàsic

Cg = Coeficient corrector en funció de la ubicació geogràfica

Ct = Coeficient corrector en funció de la tipologia de l'edificació

Cq = Coeficient corrector en funció de la qualitat

Cu = Coeficient corrector en funció de l'ús de l'edificació

Plantes		Superfícies		Mb	Cg	Ct	Cq	Cu	Pressupost
Núm	Tipus	Nova	Ref./ Amp.						
1	pis	14.009,37	0,00	390,00	0,95	1,20	1,00	1,40	8.719.992,26
TOTAL SUPERFICIE		14.009,37	0,00	PRESSUPOST					8.719.992,26

Cost d'urbanització:

$$14.009 \text{ m}^2 \times 93,50 \text{ €/m}^2 = 1.309.842$$

Valor de repercussió del sòl:

$$14.009 \text{ m}^2 \times 230 \text{ €/m}^2 \text{ st} = 3.222.070$$

TOTAL INVERSIÓ:

$$\begin{array}{r} 8.719.992 \\ 1.309.842 \\ 3.222.570 \\ \hline 13.252.404 \text{ €} < 25.000.000 \text{ €} \end{array}$$

No és necessari l'Estudi de Mobilitat generada.

5.2. PLA D'ETAPES

La unitat d'actuació UA-71 es realitzarà de manera unitària en una sola etapa.

6. PLÀNOLS