

9 ppp 2/05



Ajuntament de Lleida

- 6 SET. 2007

**Secció de Gestió  
Urbanística**

S'incorpora d' ofici, en les Normes Urbanístiques el següent contingut:

Article 13: Regulació del Sistema d'Equipaments:

- Els Equipaments de Sistema General, es regularan per l' article 138.1.2 del Pla General i els del Sistema Local es regularan de la manera següent:

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**Secretaria General**

APROVAT per l'Ajuntament Plé

en sessió  
de data

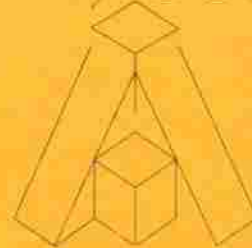
- 5 OCT. 2007

*Definitiu*

Dono Fe  
El Secretari

Consulting

ARQ/COAS



Arquitectes i Consultors  
Associats

PROPIETARI

PROMOCIONES Y  
CONSTRUCCIONES  
CERBAT

TEXT REFOS 2 APROVACIÓ  
DEFINITIVA PLA PARCIAL  
URBANISTIC - SUR 31  
LLEIDA SEGRIA

Ref: 994

Data AGOST 2007

ARQUITECTE COL.LABORADORA

Carme Casals i Serrano

ARQUITECTE

Albert Simó Bayona

Av. Doctor Fleming, 35 Altell  
25006 LLEIDA  
Telf. 973-278-237 Fax 973-278-238

**TEXT REFOS 2 APROVACIÓ DEFINITIVA PLA PARCIAL DEL SECTOR SUR 31  
DEL PLA GENERAL DE LLEIDA**

LLEIDA

AGOST 2007

## SUMARI

|       |                                                                                         |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 0.    | OBJECTE .....                                                                           | 3  |
| 1.    | MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ .....                                                           | 3  |
| 1.1   | MEMÒRIA DESCRIPTIVA.....                                                                | 3  |
| 1.1.1 | Situació i àmbit de l' actuació. ....                                                   | 3  |
| 1.1.2 | Antecedents, planejament vigent. ....                                                   | 3  |
| 1.1.3 | Iniciativa i estructura de la propietat .....                                           | 4  |
| 1.2   | MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL PLA PARCIAL.....                                              | 5  |
| 1.2.1 | Objecte i oportunitat.....                                                              | 5  |
| 1.2.2 | Planejament vigent .....                                                                | 5  |
| 1.2.3 | Criteris de l'ordenació que es proposa.....                                             | 7  |
| 1.2.4 | Estructura general de l'ordenació.....                                                  | 8  |
| 1.2.5 | Sistema general viari .....                                                             | 9  |
| 1.2.6 | Sistema d'espais verds i equipaments. ....                                              | 12 |
| 1.2.7 | Sol d'ús privat. ....                                                                   | 12 |
| 1.2.8 | Xarxes de servei .....                                                                  | 12 |
| 1.3   | DIVISIÓ POLIGONAL.....                                                                  | 14 |
| 1.4   | SISTEMA D'ACTUACIÓ.....                                                                 | 14 |
| 1.5   | PLA D'ETAPES .....                                                                      | 14 |
| 1.6   | QUADRES DE DADES URBANÍSTIQUES .....                                                    | 15 |
| 1.6.1 | Quadre comparatiu. ....                                                                 | 15 |
| 1.6.2 | Quadre de Característiques i Parcel·lació del sòl privat .....                          | 16 |
| 1.7   | MEMÒRIA SOCIAL .....                                                                    | 17 |
| 1.8   | JUSTIFICACIÓ DE L'ARTICLE 3 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME<br>DE CATALUNYA ..... | 17 |
| 1.9   | TERMINIS DE GESTIÓ .....                                                                | 17 |
| 2.    | NORMES REGULADORES .....                                                                | 18 |
|       | CAPÍTOL 1.- NATURALESA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....                               | 18 |
|       | CAPÍTOL 2.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....                                              | 19 |
|       | CAPÍTOL 3.- NORMES PARTICULARS PER A SISTEMES.....                                      | 19 |
|       | CAPÍTOL 4.- NORMES PARTICULARS PER A ZONES. ....                                        | 20 |
| 3.    | ESTUDI ECONÒMIC FINANCER .....                                                          | 25 |
| 3.1   | COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ .....                                                  | 25 |
| 3.2   | REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ .....                                            | 26 |
| 3.3   | FONS DISPONIBLES.....                                                                   | 26 |
| 4.    | PLANOLS .....                                                                           | 27 |
| 4.1   | PLA PARCIAL.....                                                                        | 27 |

## **0. OBJECTE**

El Text Refós es redactà en compliment de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 18 de maig de 2006, on es dóna conformitat a la modificació del Pla General en l'àmbit del SUR 31. I També, es dóna compliment a les prescripcions de l'informe d'aprovació inicial del Pla Parcial del SUR 31 del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament de data 6 de març del 2006 i a l'informe del Servei d'Enginyeria de data 8 de març de 2006.

El present text refós per l'aprovació definitiva es redacta en compliment de l'informe tècnic de data 11 de desembre de 2006, de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, per complementar la documentació tècnica. I també per donar compliment al informe tècnic de data 19 de setembre del cap del servei d'urbanisme de l'Ajuntament de Lleida.

## **1. MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ**

### **1.1 MEMÒRIA DESCRIPTIVA**

#### **1.1.1 Situació i àmbit de l'actuació.**

L'àmbit SUR 31 del PGL està situat al sud-est del centre urbà de Lleida, al marge dret de la línia ferroviària en direcció a Tarragona i al sud-oest del barri dels Magraners. Aquest inclou segons aixecament topogràfic, la totalitat d'una finca de propietari únic, que és la resta de la finca de Torre Salses, d'acord a la modificació del PGL ja lliurada.

A l'oest del SUR 31 es desenvoluparà el SUR 25, al sud, el SUR 42, a l'est el SUR 36, al nord i al nord-oest, resta d'un sòl urbà qualificat de verd jardí, connexió del SUR 31 amb el barri dels Magraners.

L'àmbit del Pla parcial és de 72.332,80 m<sup>2</sup>.

Les activitats del terreny en aquest sector consistien fonamentalment en conreus de regadiu, majoritàriament arbres fruiters i cultius estacionaris. Els terreny es reguen a través de la sèquia IV del canal d'Urgell. Actualment no s'exploten.

#### **1.1.2 Antecedents, planejament vigent.**

El planejament vigent al terme municipal de Lleida és el Pla General d'Ordenació, aprovat definitivament per resolució de Conseller de Política territorial i obres públiques el 23 – 12 – 98 i donada conformitat al text refós segons resolució de data 7 – 5 – 99 i publicat en el DOG 2895 de data 25 de 5 de 1999.

La Comissió Territorial d'urbanisme de Lleida aprova en data 5 de febrer de 2003, el programa d'actuació urbanística del SUR 31, Torre Salses (Quatre pilans 2 del PGO ).

El 30 de desembre de 2004 entra en vigència la llei 10/2004, de modificació de la llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.

La comissió territorial amb sessió de 18 de maig de 2006 emet informe favorable de la modificació puntual del Pla general Municipal de Lleida, promoguda per Promociones i Construcciones Cerbat, s.l. i tramesa per l'Ajuntament, incorporant d'ofici condicions.

### **1.1.3 Iniciativa i estructura de la propietat**

El promotor és d'iniciativa privada, i d'acord amb l'Ajuntament de Lleida, s'empara en la seva proposta de modificació puntual del PGL en l'art.96.1 de la Llei 2/2002.

El Pla parcial del SUR 31, és d'iniciativa privada es tracta d'un sector de propietari únic, PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES CERBAT.

S'acomplirà la Norma 4 del document de Revisió del Programa d'Actuació del Pla General de Lleida.

## **1.2 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL PLA PARCIAL**

### **1.2.1 Objecte i oportunitat.**

Els terrenys del present Pla parcial, constitueixen una manera d'aconseguir terrenys per a la construcció d'habitatges plurifamiliars, en una zona ben situada geogràficament, a un cost inferior al d'altres zones de la ciutat destinades al mateix ús. Al mateix temps, projecten una xarxa de serveis per a reequilibrar el creixement de la ciutat, d'acord al planejament general, aconseguint amb el SUR 42, la integració i connexió dels barris de Magraners i la Bordeta. Aquesta actuació, i les posteriors previstes SUR 25 i SUR 42, definiran i consolidaran el creixement de Lleida per la banda sud-est definint els nous límits de la ciutat.

Els objectes de la nova proposta de l'ordenació, d'acord als art.65 de la llei d'urbanisme, són els següents:

1. Ordenar ubicar, el sostre resultant, de la modificació del PGL, fruit d'un increment de densitat, de manera que l'augment de densitat es destini a habitatge de protecció oficial, d'acord amb les previsions de l'ordenament jurídic i urbanístic vigent, i el compliment dels paràmetres alternatius del nou apartat de l'art 196 de les NN UU del PGL.

2. Concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, d'acord al art. 65.3 de la llei 2/2002 a fi i efecte de possibilitar la seva cessió obligatòria i gratuïta en la gestió del Pla Parcial Urbanístic del SUR 31.

3. La urbanització de terrenys objecte d'aquest Pla parcial representa la preparació de sòl en condicions per a l'establiment de sòl residencial dins del terme municipal de Lleida. La demanda d'aquest tipus de sòl i l'existència d'un mercat potencial justifiquen prou la intervenció. L'oferta d'habitatge protegit de menor superfície es produirà en un barri amb una conformació sociològica que demanda especialment aquest producte, i que darrerament té molt poca oferta d'habitatge nou.

S'ha de destacar també el re-equipament que significarà per a la població la cessió de sòl, per a equipament i zones verdes, previst dins de l'àmbit del Pla.

Es pressuposa que un increment limitat de densitats en aquest àmbit pot tenir efectes positius pels següents motius :

L'increment de densitat es produeix en un sector perifèric i amb accessos directes des d'aquest, de manera que no pot tenir una influència negativa en l'increment de la congestió a d'altres barris.

L'increment de densitat afavorirà la implantació d'altres usos privats, com el comerç i altres serveis en la resta del barri dels Magraners.

### **1.2.2 Planejament vigent**

El Planejament vigent és el Pla General de Lleida que classifica aquest sector com urbanitzable programat i el qualifica de "Zona d'urbanització residencial tipus 2, Clau 12B" . Aquesta zona està regulada per l'art. 196 de les Normes Urbanístiques del Pla, el qual es transcriu íntegrament:

*"Art. 196 Zona d'urbanització residencial tipus 2 - Clau 12B*

#### *1. Definició de la zona*

Correspon als sòls urbanitzables de densitat mitjana, amb flexibilitat tipològica.

## *2. Objectius generals*

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat amb un alt nivell de qualitat urbana.

## *3. Determinacions de l'ordenació*

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els Sols Urbanitzables Programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

### *3.3. Estàndards urbanístics:*

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució de la edificabilitat en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 45 hab/Ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes computats d'acord a l'Art. 189:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació.

2. Sistemes locals.

- Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector ó 18 m<sup>2</sup>/habitatge.

- Equipaments docents, igual a 10 m<sup>2</sup> per habitatge.

- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior del 4% de la superfície del sector.

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local.

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m<sup>2</sup> de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

## *4. Determinacions de l'edificació*

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada o en filera per l'habitatge unifamiliar i el tipus d'edificació oberta per l'habitatge plurifamiliar.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. No obstant es fixa la parcel·la mínima de 400 m<sup>2</sup> en tipologia d'habitatge plurifamiliar i 200 m<sup>2</sup> per l'habitatge unifamiliar en filera.

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i quatre plantes pis, i l'alçada reguladora d'acord a l'Art. 44 de les Normes.

### 5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar amb compatibilitat de l'habitatge unifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

### 6. Densitat alternativa

- 7.1 Es fixa una densitat alternativa a la de l'apartat 3.3, fins un màxim de 65 hab./Ha amb la condició que l'increment de densitat sigui destinat a habitatge de protecció pública.

En aquest supòsit, el sostre i nombre d'habitatges de cada règim serà el següent:

Habitatges HPO:

20% del total de sostre residencial: 9.403 m<sup>2</sup>st, 94 habitatges  
densitat addicional: 10.097 m<sup>2</sup>st, 101 habitatges

Habitatges concertats:

10% del total de sostre residencial: 4.702 m<sup>2</sup>st, 47 habitatges  
densitat addicional: 8.500 m<sup>2</sup>st, 85 habitatges

Habitatges lliures: 14.314 m<sup>2</sup>st, 143 habitatges

- 7.2 Cessions obligatòries per a sistemes computats d'acord amb l'Article 94.3 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'article 16 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i l'article 196 del Pla General.

Sistema d'espais lliures: 27.383 m<sup>2</sup>  
Sistema d'equipaments: 19.379 m<sup>2</sup>  
Sistema viari: 9.783 m<sup>2</sup>

- 7.3 El projecte d'urbanització se sotmetrà a tràmit, com a màxim, dins dels 12 mesos següents de l'aprovació definitiva del Pla parcial, el projecte d'urbanització s'executarà en la seva totalitat en el termini de 36 mesos des de la seva aprovació definitiva i els solars hauran d'iniciar les obres abans dels mesos de la recepció definitiva de les obres d'urbanització (segons quadre adjunt) i hauran d'estar acabades en el termini de 24 mesos del seu inici.

### 1.2.3 Criteris de l'ordenació que es proposa

L'ordenació proposa la densitat alternativa de 65hab/Ha per aquest sector, dins la parcel·la illa que el Pla General qualifica com *Zona d'urbanització residencial tipus 2 - Clau 12B*.

A continuació es fa esment dels criteris generals de l'actuació:

- 1) Dur a terme, de manera adequada i respectuosa amb el territori i el PGL, el creixement del barri amb una proposta de vialitat que resolrà les connexions amb els vials de la trama urbana de Magraners i el SUR 42 i, a la vegada, configurarà l'ordenació del sector.
- 2) Obtindre sòl per a la formació d'espais públics urbans qualificats, i estudiats d'una determinada manera, així com sòl per a altres equipaments que es considerin necessaris per a la vida social i cultural de la ciutat.
- 3) Obtindre sòl d'ús residencial d'habitatges lliures clau 12BV i d'habitatge públic 12Hpo i 12 Hc

#### **1.2.4 Estructura general de l'ordenació**

L'estructura de l'ordenació ve condicionada per la vialitat que hi ha al voltant del sector, la connexió amb el SUR 42 i amb el barri de Magraners, les previsions del Pla General molt detallades quant a estructura bàsica de la vialitat i de les i dotacions.

### 1.2.5 Sistema general viari

La vialitat s'explica detalladament en les plànols, 06,07,08,09,10.

Vial A- Prolongació del carrer Vila – Rodona.

Situat al est del sector el creua des de el barri de Magraners, fins a la connexió amb el SUR 42 on es prolonga . Es realitzarà en tota la seva amplada.

La seva amplada és de 14 m, amb calçada de 6,5 m .i dues franges d'aparcament de 1,8 m. Les voreres són de 3,00 m. i de 2 m. s'hi incorpora el carril bici de 1.8 m a un costat. A banda i banda del carrer hi ha unes franges de zona verda que amplien la dimensió del vial que es converteix en un saló.

L'eix del vial és la prolongació del SUR 42, segons el projecte d'urbanització presentat.

Vial B i C

Perpendicular al anterior i que tanca en corba tot el recorregut pel sector, fins connectar-se al barri.

Constarà d'una amplada de 12 m, amb calçada de 6,50 m i una voreres de 2 m. l'altra banda es zona verda. Els aparcaments en filera, situats a les dues bandes del vial, tenen una amplada de 1,8 m.

D'acord als articles 6,7,8,9,20, 11 del decret 214/1994 es plantegen uns carrers d'intervenció, d'amplada mínima 10 m. per proveir d'una zona d'emplaçament per a auto-escales de bombers en la façana accessible. Aquesta zona d'emplaçament ha de permetre als bombers accedir a l'interior dels edificis, sense recórrer distàncies superiors de 20 m.

Es soluciona així també les sortides dels edificis a un espai exterior segur, les quals han d'estar a menys de 60 m. d'un carrer d'intervenció.

En els trams corbats el carril de rodament ha de quedar delimitat pel traçat d'una corona circular, els radis de la quals seran de 5,30 m i 12,30 m, amb una amplada lliure per a la circulació de 7,20 m.

L'alçada lliure de la via pública ha de permetre el pas d'un vehicle de 3,50 m d'alçada, amb un marge de seguretat de 0,20 m.

- **Fitxa DB –SI** de justificació del decret 241/94, condicionants urbanístics i de protecció contra incendi complementaris de la NBE-CPI/91

**SI 5 Intervenció de bombers i Decret 241/94 "Condicionants urbanístics i de protecció contra incendi complementaris de la NBE-CPI/91", si estableix condicions més exigents (\*)**
**CONDICIONS D'APROXIMACIÓ I ENTORN ALS EDIFICIS**

 ▶ Edificis h > 9 m  
 \* Qualsevol edifici

**VIAL D'APROXIMACIÓ ALS ESPAIS DE MANIOBRA en edificis d'altura d'evacuació h > 9 m**

|                                           |                            |                                                                                                   |   |
|-------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| ▶ <b>Altura lliure mínima o de gàlib:</b> |                            | - 4,50 m                                                                                          | ✓ |
| ▶ <b>Amplada lliure mínima</b>            | - <b>en general:</b>       | - 3,50 m<br>* 6,00 m en carrers d'amplada total > 12 m                                            | ✓ |
|                                           | - <b>en trams corbats:</b> | - 7,20 m, delimitada pel traçat d'una corona circular que tingui radis mínims de 5,30 m i 12,50 m | ✓ |
| * <b>Pendent màxim:</b>                   |                            | - 15 %                                                                                            | ✓ |
| ▶ <b>Capacitat portant:</b>               |                            | - 20 kN/m <sup>2</sup>                                                                            | ✓ |

**ESPAI DE MANIOBRA en edificis d'altura d'evacuació h > 9 m**

(Ha de permetre l'accés dels bombers a la façana a través de l'autoescala del vehicle de bombers)

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                  |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| ► <b>Situació:</b>                                                                                              | - Al llarg de la façana o de les façanes on es troben els accessos principals de l'edifici (* <b>façana accessible</b> ).                                                                                                                                    | ✓                                |                   |
| ► <b>Altura lliure mínima o de gàlib:</b>                                                                       | - La de l'edifici.                                                                                                                                                                                                                                           | ✓                                |                   |
| ► <b>Amplada lliure mínima:</b>                                                                                 | - 5,00 m                                                                                                                                                                                                                                                     |                                  |                   |
| ► <b>En vials d'accés sense sortida:</b>                                                                        | - Si el vial té més de 20 m, hi ha espai suficient per a la maniobra dels vehicles d'extinció. (Cul de sac:12,50 m de radi)                                                                                                                                  | ✓                                |                   |
| * <b>En edificis amb façanes amb passeres o balcons:</b>                                                        | - A cada planta es garantiran punts d'accés a la passera o balcó a ≤ 20 m dels accessos a l'interior de l'edifici.<br>- Si l'espai de maniobra es fa en cul de sac, té:<br>amplada lliure ≥ 7 m i amplada total ≥ 10 m.                                      |                                  |                   |
| ► <b>Separació màxima del vehicle de bombers a la façana:</b><br>(des de l'eix del vehicle al pla de la façana) | <b>Altura d'evacuació de l'edifici, h</b>                                                                                                                                                                                                                    | <b>Separació màxima a façana</b> |                   |
|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>SI 5</b>                      | <b>* D 241/94</b> |
|                                                                                                                 | h ≤ 15 m                                                                                                                                                                                                                                                     | 23 m                             | * 15 m            |
|                                                                                                                 | 15 m < h ≤ 20 m                                                                                                                                                                                                                                              | 18 m                             | * 15 m            |
|                                                                                                                 | h > 20 m                                                                                                                                                                                                                                                     | 10 m                             | * 10 m            |
| ► <b>Distància màxima fins a qualsevol accés principal de l'edifici:</b>                                        | - 30 m                                                                                                                                                                                                                                                       | ✓                                |                   |
| ► <b>Pendent màxima:</b>                                                                                        | - 10 %                                                                                                                                                                                                                                                       | ✓                                |                   |
| ► <b>Resistència al punxonament:</b>                                                                            | - 10 tones sobre un cercle de Ø 20 cm.<br>Inclòs tapes de registre de canalitzacions de servei > 15 x 15 cm i que compliran també la norma UNE EN 124:1995.                                                                                                  | ✓                                |                   |
| ► <b>Accessibilitat:</b>                                                                                        | - L'espai de maniobra es mantindrà: lliure de mobiliari urbà, arbrat, jardins, fitons o d'altres obstacles.<br>- S'evitaran elements (cables aeris i branques d'arbres) que puguin interferir en l'accés dels bombers a la façana amb escales o plataformes. | ✓                                |                   |
| ► <b>Accés al punt de connexió a la columna seca de l'edifici, si n'hi ha:</b>                                  | - L ≤ 18 m des de l'espai previst per a l'equip de bombeig.<br>- El punt de connexió serà visible des del camió de bombeig                                                                                                                                   | ✓                                |                   |
| * <b>Accés als hidrants d'incendi situats a la via pública:</b>                                                 | - Hidrant a ≤ 100 m de qualsevol punt de la façana accessible                                                                                                                                                                                                | ✓                                |                   |

**\* VIAL D'APROXIMACIÓ I ESPAI DE MANIOBRA en edificis d'altura d'evacuació h ≤ 9 m**

(Ha de permetre l'accés dels bombers a la façana mitjançant escales manuals)

|                                           |                            |                                                                                                                   |  |
|-------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| * <b>Situació:</b>                        |                            | - Al llarg de la façana accessible.                                                                               |  |
| * <b>Altura lliure mínima o de gàlib:</b> |                            | - 3,70 m                                                                                                          |  |
| * <b>Amplada lliure mínima</b>            | <b>- en general:</b>       | - 3,00 m<br>- 4,00 m davant de les façanes accessibles i en > 10 m.<br>- 6,00 m en carrers d'amplada total > 12 m |  |
|                                           | <b>- en trams corbats:</b> | - 7,20 m, delimitada pel traçat d'una corona circular que tingui radis mínims de 5,30 m i 12,50 m                 |  |
| * <b>Pendent màxim:</b>                   |                            | - 15 %                                                                                                            |  |
| * <b>Capacitat portant:</b>               |                            | - 20 kN/m <sup>2</sup>                                                                                            |  |

 CTE DB SI 5.1.1 i 5.1.2  
 i D 241/94

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CONDICIONS D'APROXIMACIÓ I ENTORN DELS EDIFICIS</b><br><br>▶ Edificis h > 9 m<br>* Qualsevol edifici<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>< |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Aparcament:

Segons "Art. 196 Zona d'urbanització residencial tipus 2 - Clau 12B. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m2 de sostre no residencial.

### **1.2.6 Sistema d'espais verds i equipaments.**

Per tal de complir l'acord d'aprovació de la Modificació puntual del PGL, en el sistema de zones verdes es fan uns ajustos que no alteren la funcionalitat, la superfície ni la localització en el àmbit del sistema general de zones verdes marcat pel PGL vigent. S'ubica una part del verd jardí més pròxima als habitatges, que adquireix una funcionalitat d'accessibilitat respecte a la seguretat, de la ordenació, aquesta ubicació del verd jardí ens permet localitzar l'equipament de sistema local, que és sòl per edificació, més allunyada dels blocs residencials i dels equipaments de sistema general, rodejat de parc urbà amb un ús vinculat al parc, i més pròxim al barri de Magraners.

A la zona sud del sector hi ha una part del parc urbà, clau PU, previst al P.G.L., que tindrà continuïtat amb el posterior desenvolupament del sector de Pla Parcial SUR 42. Aquest segueix per la banda oest fins casi embolicar el sector per la banda nord.

Al sud-est del sector, límit amb la variant sud, se situen dues zones verdes que generen un espai de transició entre el sector i el vial sud de la Bordeta.

La zona de verd jardí es distribueix amb franges delimitades pels blocs d'habitatges unint la vialitat amb el verd jardí proper al equipament.

Pel que fa al sistema d'equipaments, es localitza en dues zones : una al est del sector el sistema general, a l'altra banda del vial A, a continuació de les altres pastilles d'equipament i les zones verdes que el PGL qualifica en el SUR 36; i al oest del sector, el sistema local, dues parcel·les de superfície important a banda i banda del carrer.

### **1.2.7 Sol d'ús privat.**

Sòl d'edificació oberta o en bloc.

a) Edificació d'ús residencial en configuració flexible:

Blocs 1,2,3,4. Alçada corresponent a planta baixa més 4 plantes pis. S'opta per les tipologies amb habitatge en planta baixa, planta baixa aixecada d'ús residencial, es prohibeix l'ús comercial en la mateixa i el desdoblament de la planta baixa en planta attell.

### **1.2.8 Xarxes de servei**

El traçat i característiques de les xarxes de servei es reflecteixen al plànol P-08,09,10. Amb aquest esquema de base es realitzarà el corresponent projecte d'urbanització.

- *Clavegueram*

La xarxa de clavegueram serà de sistema unitari La connexió amb la xarxa municipal es realitzarà al col·lector general situat en el SUR 42

El projecte d'urbanització estudiarà els punts de connexió o altres solucions en funció dels diàmetres i les necessitats existents. Es preveu la construcció de pous de registre a tots els extrems dels ramals, a les cruïlles i als canvis de direcció, així com a cada 50 metres dels trams rectes.

El vial C, en el qual no s'hi preveu connexions d'aigües negres, es resolt amb pendent direcció Magraners, només recull les aigües superficials i els drenatges de la zona verda.

*- Xarxa elèctrica*

A partir de les línies aèries de mitja tensió previstes al sector, es conduiran línies cap a l'estació transformadora prevista indicada en el plànol. A partir d'aquesta estació es realitzarà el subministrament en baixa tensió a les 4 parcel·les privades i a la d'equipament. Tota la instal·lació transcorrerà per dessota de les voreres.

Diverses línies de baixa tensió que travessen el sector seran anul·lades i, si s'escau, substituïdes per les de nova construcció.

*- Enllumenat públic*

L'enllumenat públic es farà mitjançant columnes de 10,00 metres i lluminària de 250 W, en el vial A i bàculs de 4,00 m als vials B i C.

Els quadres de comandament estaran situats al mateix lloc que l'estació transformadora, d'on sortiran diferents circuits que seran de dos tipus: uns de funcionament de mitja nit i els altres de tota la nit, de manera que cada tipus de circuit alimenti un 50% de les lluminàries de cada carrer.

*- Abastament d'aigua*

La xarxa d'abastament d'aigua es connectarà a l'existent als vials més propers de Magraners.

La distribució de la xarxa es farà mitjançant els diferents anells i ramals que s'especifiquen al plànol de serveis.( d'acord amb Aigües Lleida).

La xarxa inclourà també les boques de rec i els hidrants d'incendis necessaris per a la seguretat i manteniment del sector, d'acord amb el que determina la legislació vigent.

- *Xarxa telefònica, xarxa de fibra òptica.*

La xarxa telefònica serà soterrada i es distribuirà d'acord amb les indicacions de la C.T.N.E., seguint la mateixa distribució que la xarxa d'aigua.

La instal·lació de la fibra òptica i la xarxa telefònica es farà d'acord a Menta

### **1.3 DIVISIÓ POLIGONAL**

Atès que és un sector de propietari únic, que només hi ha una illa residencial i la continuïtat de la vialitat, serà un únic polígon

### **1.4 SISTEMA D'ACTUACIÓ.**

D'acord amb el que estableix l'article 115 de la Llei d'Urbanisme, es determina per a l'execució d'aquest Pla el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

### **1.5 PLA D'ETAPES**

Es preveu acometre l'obra d'urbanització en una sola etapa iniciant-la tant bon punt s'aprovi aquest projecte i acabant-la en un termini no superior a un any, llevat de situacions imprevistes.

## 1.6 QUADRES DE DADES URBANÍSTIQUES

### 1.6.1 Quadre comparatiu.

|                                   |          | PGL VIGENT |         | P.PARCIAL |        |
|-----------------------------------|----------|------------|---------|-----------|--------|
| SUP. SECTOR(m²)                   |          | 72.332,80  | 100 %   | 72.332,80 | 100 %  |
| DENSITAT (h/Ha.)                  |          | 65         |         | 65        | 470    |
| HABITATGES LLIURES                |          | 143        |         | 143       | 143    |
| Hab. PROTEGITS (20% art. 57.3 )   |          | 94         |         | 94        |        |
| Increment DENSITAT Hab. PROTEGITS |          | 101        |         | 101       | 195    |
| Hab. CONCERTAT (10%art 57.3 )     |          | 47         |         | 47        |        |
| ACORD MUNICIPAL Hab. PROTEGITS    |          | 85         |         | 85        | 132    |
| ZONA VERDA(m²)                    | VJ       | 7.352,05   |         | 11.337,69 |        |
|                                   | PU       | 20.030,50  |         | 17.133,09 |        |
|                                   | TOTAL ZV | 27.382,55  | 37,85%  | 28.470,78 | 39,36% |
| EQUIPAMENT(m²)                    |          | 19.379     | 18,29%  | 19.378,85 | 26,79% |
| VIALITAT                          |          | 9.783,05   | 13,52%  | 9.783,05  | 13,52% |
| TOTAL CESSIONS                    |          | 50.396,45  | 69,67%  | 57.632,68 | 79,67% |
| SUPERFÍCIE APROFITAMENT PRIVAT    |          | 21.936,35  | 30,32 % | 14.700,12 | 20,32% |
| IEN (m²sostre/m²s)                |          | 2,14       |         | 3,19      |        |
| EDIFICABILITAT (m²s)              |          | 47.016,00  |         | 47.016,00 |        |

### DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA I CONCERTAT

|     | Ilei | Sostre | Densitat | Habit. | Hab. Add. | Densitat | Sostre add. | Hab. total | Sostre total |
|-----|------|--------|----------|--------|-----------|----------|-------------|------------|--------------|
| HPO | 0,20 | 9.403  | 100      | 94     | 101       | 100      | 10.097      | 195        | 19.500       |
| HC  | 0,10 | 4.702  | 100      | 47     | 85        | 100      | 8.500       | 132        | 13.202       |
|     |      | 14.105 | 100      | 141    | 186       | 100      | 18.597      | 327        | 32.702       |

### 1.6.2 Quadre de Característiques i Parcel·lació del sòl privat

| PARCEL·LA | SUP.<br>PARCEL. | QUALIF | SOSTRE PER USOS |        |        |        | NÚM. HABITATGES |     |     |     | EDIFICABILITAT NETA |        |        |        | DENSITATS NETA |        |        |
|-----------|-----------------|--------|-----------------|--------|--------|--------|-----------------|-----|-----|-----|---------------------|--------|--------|--------|----------------|--------|--------|
|           |                 |        | TOTAL           | H+U    | HPO    | HC     | TOTAL           | HL  | HPO | HC  | IEN                 | HL     | HPO    | HC     | HL             | HPO    | HC     |
| 1         | 3.918,87        | 12Bb1  | 11.754          | 11.754 | -      | -      | 117             | 117 | -   | -   | 2,9993              | 2,9993 | -      | -      | 0.0299         | -      | -      |
| 2         | 3.546,58        | 12Bb2  | 11.754          | -      | 7.746  | 4.008  | 117             | -   | 77  | 40  | 3,3141              | -      | 2,1840 | 1,1301 | -              | 0.0217 | 0.0113 |
| 3         | 3.593,78        | 12Bb3  | 11.754          | -      | 11.754 | -      | 118             | -   | 118 | -   | 3,2706              | -      | 3,2706 | -      | -              | 0.0328 | -      |
| 4         | 3.640,89        | 12Bb4  | 11.754          | 2.560  | -      | 9.194  | 118             | 26  | -   | 92  | 3,2283              | 0,7031 | -      | 2,5252 | 0.0071         | -      | 0.0253 |
| TOTALS    | 14.700,12       |        | 47.016          | 14.314 | 19.500 | 13.202 | 470             | 143 | 195 | 132 |                     |        |        |        |                |        |        |

## **1.7 MEMÒRIA SOCIAL**

Aquest Pla Parcial urbanístic reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública un total de 9.403 m<sup>2</sup> st corresponent al 20% del sostre residencial del sector, 10.097 m<sup>2</sup> st corresponent a l'assignat a la densitat addicional, 4.702 m<sup>2</sup> st d'habitatge concertat corresponent al 10% del sostre residencial del sector, i 8.500 m<sup>2</sup> st per habitatge concertat corresponent a l'assignat a la densitat addicional.

El Pla preveu la localització dels diferents tipus d'habitatge protegit mitjançant un mecanisme d'edificabilitats i de densitats mínimes de cada tipus d'habitatge, que s'aplicarà a cada parcel·la d'aprofitament lucratiu, de manera que l'habitatge protegit es distribuirà proporcionalment per tot el sector, tot evitant la segregació de tipus per àrees o blocs.

A més de la reserva per habitatge protegit el desenvolupament del Pla comporta la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic. Aquest patrimoni s'ha de destinar als fins d'interès públic que estableix la legislació i en concret a:

- a) preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

## **1.8 JUSTIFICACIÓ DE L'ARTICLE 3 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME DE CATALUNYA**

El model d'ocupació del sòl proposat per aquest Pla Parcial 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 SUR 31 no s'oposa al model de sostenibilitat definit pel Pla General de Lleida.

## **1.9 TERMINIS DE GESTIÓ**

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 Parcial, 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.

## **2. NORMES REGULADORES**

### **CAPÍTOL 1.- NATURALES, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.**

#### **Article 1. Àmbit territorial i objecte del Pla**

El Pla Parcial Urbanístic del Sector SUR 31 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 Parcial Urbanístic del Sector SUR 31 es redacta d'acord a l'establert al Pla General de Lleida, a la modificació puntual que regula específicament l'àmbit del sector, així com a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

#### **Article 3. Contingut i documentació**

D'acord amb allò que preveu la Llei 2/2002 i la Llei 10/2004 , d'urbanisme, aquest Pla Parcial Urbanístic consta dels següents documents:

- i. Memòria
- ii. Normes Urbanístiques
- iii. Plànols d'informació
- iv. Plànols d'ordenació
- v. Avaluació econòmica i pla d'etapes
- vi. Informe mediambiental

#### **Article 4. Vigència**

El Pla Parcial Urbanístic 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 Pla Parcial Urbanístic**

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Lleida i en el mateix Pla parcial 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 Pla Parcial Urbanístic,

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 Parcial 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.

#### **Article 8. Garantia de la urbanització**

Serà preceptiu, prèviament a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic, la constitució de les garanties establertes als arts 100.3 i 101.3 i concordants del T.R. de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

## **CAPÍTOL 2.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.**

### **Article 9. Qualificació del sòl.**

1. Aquest Pla Parcial qualifica el territori en sistemes i zones.
2. El sòl reservat per a sistemes d'ús i domini públic es divideix en:
  - Vialitat (Clau VB, VL)
  - Zones Verdes (Clau PU, VJ)
  - Equipament (Clau E)
3. Els sòls qualificats com a zones d'ús i domini privats pertanyen a quatre zones d'aprofitament que s'identifiquen amb 12Bb1, 12Bb2, 12Bb3, 12Bb4, i que es distingeixen per els distints usos permesos de l'aprofitament.

### **Article 10. Execució del Pla.**

L'execució del Pla es dura a terme pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

### **Art. 11. Zones.**

Es defineixen quatre zones:

12Bb1, 12Bb2, 12Bb3, 12Bb4

Ordenades en edificació oberta o en bloc aïllat, configuració flexible.

### **Art. 12. Sistemes.**

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) sistema de vialitat
- b) sistema de parcs i jardins
- c) sistema d'equipaments

## **CAPÍTOL 3.- NORMES PARTICULARS PER A SISTEMES.**

### **Article 13 Regulació del sistema de equipaments**

#### **1 Paràmetres de l'edificació:**

- Tipus edificatori - Edificació aïllada en parcel·la
- Intensitat d'edificació: 1,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Ocupació màxima de l'edificació: 70%
- Alçària màxima, 16 metres per damunt de la cota natural del terreny
- Distàncies a llindars: 5 mts

#### **2 Els usos admesos son els següents :**

- Sòcio-cultural
- Educatiu
- Esportiu
- Sanitàrio-assistencial
- Público-administratiu
- Religios (culte)

### **Article 14 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 PGL.  
Els àmbits d'espai lliure situats en la zona de blocs aïllats, qualificats de VJ es tractaran mitjançant pavimentació de panot de formigó o formigó rentat amb juntes al menys en un 80% de la seva superfície i es procedirà a la plantació d'arbrat amb una densitat mínima de 1 arbre/45 m2 d'espai lliure.

El projecte i les obres d'urbanització inclouran allargar el vial nord (vial C), fins al carrer Camp dels Magraners per assegurar la connectivitat del sector, i possibilitar la circumval·lació per aquesta zona.

## **CAPÍTOL 4.- NORMES PARTICULARS PER A ZONES.**

### **Article 15 Definicions**

Per a totes les definicions s'estarà a l'establert en el PGL

### **Article 16 Determinacions per la Zona d'Edificació Oberta**

#### **1. Clau 12Bb1.**

##### **a Condicions de l'edificació**

###### Tipus d'ordenació i tipologia

- Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc segons l'establert en el PGL en el art 81 i següents de les seves Normes Urbanístiques.
- S'aplicaran les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'article 82.1 i 2 del PGL.

###### Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per en cada parcel·la, i en cada bloc, és 2,999 d'acord al quadre normatiu 1.6.2 .

###### Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per en la parcel·la, és 0.029per als habitatges lliures, i és 0 per als habitatges protegits, d'acord al quadre normatiu 1.6.2.

###### Condicions de parcel·la

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta en aquest Pla Parcial, el bloc coincideix amb la parcel·la, comportarà la necessitat de redactar el corresponent projecte de parcel·lació de la part objecte de la modificació per l'obtenció de la corresponent llicència.

Parcel·la mínima indivisible 750 m2.

###### Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- el límit màxim de les façanes de l'edificació, es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant el perímetre regulador.

Edificació secundària- Fora dels perímetres reguladors es podran ubicar construccions auxiliars fins una ocupació del 5% de l'espai lliure d'edificació principal segons les condicions de l'art. 77 del Pla General.

Edificacions sota rasant- Es podrà ocupar el 100% del perímetre regulador de la edificació.

Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Edificació principal- Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 del Pla General.

Edificació secundària- PB segons l'art 44 del Pla General.

Usos permesos

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar amb compatibilitat de l'habitatge unifamiliar. Es permet l'ús petit comerç i l'ús terciari oficines, en la proporció d'un 15% del sostre que, si fos el cas, es materialitzarà ocupant el sostre destinat a habitatge de renda lliure .

Places d'aparcament.

D'acord al art. 196.3.3.4 del PGL , per cada 100m2 de sostre residencial s'ha de fer la reserva d'una plaça d'aparcament.

**2. Clau 12Bb2.**

**a Condicions de l'edificació**

Tipus d'ordenació i tipologia

- Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc segons l'establert en el PGL en el art 81 i següents de les seves Normes Urbanístiques.
- S'aplicaran les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'article 82.1 i 2 del PGL.

Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per en cada parcel·la, i per cada bloc, és IEN = 3,314, repartit: 2,184 per habitatges protegits d'HPO, i 1,1301 per habitatges concertats, d'acord al quadre normatiu 1.6.2

Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per en cada parcel·la repartit per cada tipus d'habitatge : 0,0217 per habitatges d'HPO, i 0,011 pels habitatges concertats, d'acord al quadre normatiu 1.6.2.

Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima indivisible és el bloc és 3.546,58 m2.

Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- el límit màxim de les façanes es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant el perímetre regulador.

Edificació secundària- Fora dels perímetres reguladors es podran ubicar construccions auxiliars fins una ocupació del 5% de l'espai lliure d'edificació principal segons les condicions de l'art. 77 del Pla General

Edificacions sota rasant- Es podrà ocupar el 100% del perímetre regulador de la edificació.

Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Edificació principal- Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 del Pla General.

Edificació secundària- PB segons l'art 44 del Pla General.

Usos permesos

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar de protecció pública, habitatges d'HPO i habitatges concertats.

Places d'aparcament.

D'acord al art. 196.3.3.4 del PGL, per cada 100m<sup>2</sup> de sostre residencial s'ha de fer la reserva d'una plaça d'aparcament.

**3. Clau 12Bb3.**

**a Condicions de l'edificació**

Tipus d'ordenació i tipologia

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc segons l'establert en el PGL en el art 81 i següents de les seves Normes Urbanístiques.

S'aplicaran les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'article 82.1 i 2 del PGL.

Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per en cada parcel·la, i per cada bloc, és IEN = 3,270, tot per al ús habitatge protegit HPO, d'acord al quadre normatiu 1.6.2

Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per en cada parcel·la repartit per cada tipus d'habitatge : 0,0328 per habitatges d'HPO, d'acord al quadre normatiu 1.6.2.

Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima indivisible és el bloc és 3.546,58 m<sup>2</sup>.

Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- el límit màxim de les edificacions es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant el perímetre regulador.

Edificació secundària- Fora dels perímetres reguladors es podran ubicar construccions auxiliars fins una ocupació del 5% de l'espai lliure d'edificació principal segons les condicions de l'art. 77 del Pla General

Edificacions sota rasant- Es podrà ocupar el 100% del perímetre regulador de la edificació.

Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Edificació principal- Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 del Pla General.

Edificació secundària- PB segons l'art 44 del Pla General.

#### Usos permesos

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar en el règim de protecció pública: habitatges d'HPO.

#### Places d'aparcament.

D'acord al art. 196.3.3.4 del PGL , per cada 100m2 de sostre residencial s'ha de fer la reserva d'una plaça d'aparcament.

### **4. Clau 12Bb4.**

#### **a Condicions de l'edificació**

##### Tipus d'ordenació i tipologia

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc segons l'establert en el PGL en el art 81 i següents de les seves Normes Urbanístiques.  
S'aplicaran les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'article 82.1 i 2 del PGL.

##### Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per en cada parcel·la, i per cada bloc, és IEN = 3,228, repartit amb els usos permesos el 0,703, i el 2,525 per al ús habitatge protegit HC, d'acord al quadre normatiu 1.6.2

##### Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per en cada parcel·la repartit per cada tipus d'habitatge : 0,0253 per habitatges concertats, i 0,0299 per habitatges lliures d'acord al quadre normatiu 1.6.2.

##### Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima indivisible és 750 m2.

##### Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- el límit màxim de les edificacions es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant el perímetre regulador.

Edificació secundària- Fora dels perímetres reguladors es podran ubicar construccions auxiliars fins una ocupació del 5% de l'espai lliure d'edificació principal segons les condicions de l'art. 77 del Pla General

Edificacions sota rasant- Es podrà ocupar el 100% del perímetre regulador de la edificació.

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

Edificació principal- Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 del Pla General.

Edificació secundària- PB segons l'art 44 del Pla General.

#### Usos permesos

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar amb compatibilitat de l'habitatge unifamiliar en el regim d'habitatge lliure i en el regim d'habitatge concertat. Es permet l'ús petit comerç i l'ús terciari oficines, en la proporció d'un 15% del sostre que, si fos el cas, es materialitzarà ocupant el sostre destinat a habitatge de renda lliure .

## 2 Condicions d'us i localització de l'habitatge protegit, per les zones 12Bb1, 12Bb2, 12Bb3, 12Bb4.

S'estableix per a cada zona un índex d'edificabilitat d'habitatge protegit i concertat amb el fi i efecte d'establir les proporcions de cada tipus a cada parcel·la i determinar la seva ubicació. Segons quadre normatiu:

| ZONA   | SUPERFICIE | SOSTRE PER USOS |        |        |        | NÚM. HABITATGES |     |     |     | EDIFICABILITAT NETA |        |        |        | DENSITATS NETA |        |        |
|--------|------------|-----------------|--------|--------|--------|-----------------|-----|-----|-----|---------------------|--------|--------|--------|----------------|--------|--------|
|        |            | TOTAL           | HLL    | HPO    | HC     | TOTAL           | HLL | HPO | HC  | IEN                 | IELL   | IEHPO  | IEHC   | DLL            | DHPO   | DHC    |
| 12Bb1  | 3.918,87   | 11.754          | 11.754 | -      | -      | 117             | 117 | -   | -   | 2,9993              | 2,9993 | -      | -      | 0.0299         | -      | -      |
| 12Bb2  | 3.546,58   | 11.754          | -      | 7.746  | 4.008  | 117             | -   | 77  | 40  | 3,3141              | -      | 2,1840 | 1,1301 | -              | 0.0217 | 0,0113 |
| 12Bb3  | 3.593,78   | 11.754          | -      | 11.754 | -      | 118             | -   | 118 | -   | 3,2706              | -      | 3,2706 | -      | -              | 0,0328 | -      |
| 12Bb4  | 3.640,89   | 11.754          | 2.560  | -      | 9.194  | 118             | 26  | -   | 92  | 3,2283              | 0,7031 | -      | 2,5252 | 0,0071         | -      | 0,0253 |
| TOTALS | 14.700,12  | 47.016          | 14.314 | 19.500 | 13.202 | 470             | 143 | 195 | 132 |                     |        |        |        |                |        |        |

## Art. 17 Terminis de la edificació.

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.

### 3. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

#### 3.1 COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost de les obres d'urbanització es d'acord al avant projecte d'urbanització que inclou el moviment de terres, la pavimentació de vials, les xarxes de clavegueram, de baixa tensió, de gas, d'abastament d'aigua, de telefonia i d'enllumenat públic.

A aquest valor s'hi afegirà el cost de la urbanització de les zones verdes, i les obres de desviament de línies i connexions de les xarxes de serveis.

Els mòduls de cost aplicable són els següents:

##### Obra principal:

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| - Vialitat principal: | 100,00-€/m <sup>2</sup> |
|-----------------------|-------------------------|

##### Obra secundària:

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Desviament de les línies d'alta tensió de Magraners (3,69%) | 132.806,00 € |
| Col·lector del camí de Picos (3,69%)                        | 68.112,00 €  |
| connexió a xarxes de servei                                 | 100.000,00 € |

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| <u>Enjardinament zones verdes:</u> | 40.10-€/m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|------------------------|

Aplicant aquests mòduls sobre la superfície de cessió urbanitzada del sector per a cada concepte, obtindrem els següents costos:

##### Resum de pressupost:

|                         |                          |              |
|-------------------------|--------------------------|--------------|
| - Vialitat principal:   | 9.783,05 m <sup>2</sup>  | 978.305,00 € |
| - Prolongació vial nord | 772,20 m <sup>2</sup>    | 77.220,00 €  |
| - paviment entre bloc   | 2.520,00 m <sup>2</sup>  | 252.000,00 € |
| - Obra secundària       |                          | 300.918,00 € |
| - Zones verdes:         | 10.853,20 m <sup>2</sup> | 434.128,00 € |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| TOTAL COSTOS D'URBANITZACIÓ | 2.042.571,00 € |
|-----------------------------|----------------|

El projecte d'execució de la urbanització ajustarà amb més precisió els costos concrets de les obres. I el soterrament de les línies elèctriques.

Aquest document es lliurarà en la tramitació de les aprovacions.

### **3.2 REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ**

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sòl privat és la següent:

$$\frac{2.042.571,00 \text{ €}}{21.936,35 \text{ m2 sòl}} = 93,11 \text{ €/m2}$$

La repercussió mitjana dels costos d'urbanització per metre quadrat de sostre del sector és la següent:

$$\frac{2.042.571,00 \text{ €}}{47.016,00 \text{ m2 sostre}} = 43,40 \text{ €/m}^2$$

Repercussions perfectament assumibles pel mercat immobiliari actual.

### **3.3 FONS DISPONIBLES**

Els fons disponibles per a les obres d'urbanització l'aporta el propietari del sector, d'acord amb el PAU APROVAT, S'acomplirà la Norma 4 del document de Revisió del Programa d'Actuació del Pla General de Lleida.

Els terrenys els aporta la propietat.

#### **4. PLANOLS**

##### **4.1 PLA PARCIAL**

- 01 EMPLAÇAMENT RELACIÓ AMB EL PGL
- 02 AIXECAMENT TOPOGRAFIC PROPIETAT
- 03 ZONIFICACIÓ
- 04.a ORDENACIÓ (alternativa A)
- 04.b ORDENACIÓ (alternativa B)
- 04.c ORDENACIÓ (alternativa C)
- 05 PARCEL·LACIÓ
- 06 VIALITAT REPLANTEIG
- 07 SECCIONS TRANSVERSALS
- 08 ENLLUMENAT PÚBLIC, BT, TELECOS
- 09 CLAVEGUERAM, DRENATGE
- 10 AIGUA, REG, HIDRANTS, GAS

Lleida , Agost 2007  
Consulting ARQ/COAS SL

Albert Simó Bayona  
Arquitecte

## ANNEX IMFORME IMPACTE AMBIENTAL

## ANNEX ESTUDI DE MOBILITAT