

**A. MEMÒRIA****1. Iniciativa**

Aquest Pla de millora urbana és d'iniciativa pública i corresponent a La Paeria. Ajuntament de Lleida.

L'administració actuant serà l'Empresa Municipal d'Urbanisme d'acord amb allò establert als articles 22 i 23 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

**2. Estructura de la propietat**

En aquest moment, l'àmbit de les antigues Unitats d'Actuació, núm. 56 i 74, es troba en procés d'expropiació en compliment de les previsions del Pla General.

Els Bloc del Seminari i l'aparcament del C/ del Seminari vell son de titularitat Municipal i els darreres del C/ Cavallers son propietat publica.

És en l'àmbit del C/ Maranyosa i darreres del C/Major on actualment es concentra la propietat privada de l'àmbit.

S'adjunta relació de propietaris segons cadastre i plànol resum.

Núm	Ref Cadastral	Propietari
1	2199703	Blanca Antem Pujol
2	2199704	Blanca Antem Pujol
3	2199801	Ajuntament de Lleida
4	2199802	Ajuntament de Lleida
5	2199803	José Garriga Farré
6	2199804	Àngel Gómez Nicolás
7	2199813	Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida
8	2199814	Aquilino Sededo Plasencia
9	2199815	Ajuntament de Lleida
10	2199816	Ajuntament de Lleida
11	2199817	Ajuntament de Lleida
12	2198914	Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida
13	2198913	Empresa Municipal d'Urbanisme (95,99%), M. Carmen HARRAK (4,01%)
14	2198912	Ajuntament de Lleida
15	2198901	Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida
16	2198902	Ajuntament de Lleida
17	2198903	Ajuntament de Lleida
18	2198725	Ester Barrionuevo Leovina
19	2198701	Juana Gallart Estarague
20	2198724	Leridana de Bienes Raíces, SL
21	2198723	Juan Carlos López Farras

22	2198702	Leridana de Bienes Raíces, SL
23	2198722	Comunitat de Propietaris
24	2198703	Ana Andreu Escola
25	2198704	Diego Pubill Díaz (EMU acord)
26	2198721	Ajuntament de Lleida
27	2299101	Ajuntament de Lleida
28	2299102	Ajuntament de Lleida
29	2299103	Ajuntament de Lleida
30	2299104	Ajuntament de Lleida
31	2299105	Ajuntament de Lleida
32	2299106	Ajuntament de Lleida
33	2299107	Ajuntament de Lleida
34	2299108	Ajuntament de Lleida
35	2298527	Patrimonial Caselles Lleida, SL
36	2298526	Patrimonial Caselles Lleida, SL (60%), Maria del Alba Qui Fontanals (40%)
37	2298539	Omeninver, SL
38	2298524	José Eritja Novell
39	2298523	Decada, SL
40	2298522	Decada, SL
41	2298521	Rovira Sancho, SL
42	2298520	Ramona Figols Porta
43	2298519	Baraldes Vallverdú, SL
44	2298518	Enrique Baraldes Colell
45	2298517	Comunitat de Propietaris
46	2298516	Luis Macià Miró
47	2298514	Comunitat de Propietaris
48	2298532	Ajuntament de Lleida
49	2298533	Expert Inmuebles XXI S.L.
50		Ajuntament de Lleida

En el plànol I-3 Estructura de la propietat s'identifica gràficament les propietats afectades i consta el quadre de superfícies.

**3. Delimitació del sector de planejament.**

L'àmbit d'aquest Pla de millora urbana es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació.

L'àmbit del Pla de Millora Urbana que ens ocupa correspon a l'àrea definida per la Modificació Puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit de la Plataforma del Seminari en el Centre Històric.

La seva àrea es delimita al Sud i Oest pel tall topogràfic existent amb el C/Cavallers i el C/Major i pel límit que configura la trama urbana de l'àrea de Dolors-Maranyosa. Per l'est, l'àrea confronta amb el sistema d'espais lliures i equipament del Turó de la Seu Vella.

**4. Planejament vigent. Paràmetres d'aplicació.**

El marc urbanístic vigent es el que ve determinat pels documents següents:

- En data 12 de juny de 2008, la Comissió territorial d'urbanisme de Lleida va acordar informar favorablement la Modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit de la plataforma del seminari.
- "El Pla general d'ordenació de Lleida, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós reeditat, per la mateixa autoritat, segons Resolució de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva en el DOG núm. 2895 de data 7/5/1999, del qual en data 16/1/2003 per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text Refós, publicant-se aquesta última resolució i el text normatiu del Pla General en el DOG nom 3924 de data 14/7/2003".

L'article 152 bis de les normes urbanístiques del Pla general, introduït per la Modificació puntual esmentada, regula específicament el Pla de millora urbana de l'àrea de la plataforma del Seminari vell.

S'estableixen els objectius, l'àmbit i les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús.

Igualment, es determinen els paràmetres per a l'ordenació del sector, que són els següents:

**Art 152 bis. "Condicions d'ordenació i desplegament del Pla de Millora Urbana del Seminari"**

1- La Modificació puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit de la plataforma del Seminari té per objecte la delimitació del sector del Pla de Millora Urbana de la Plataforma del Seminari, de 9975,93 m2 de superfície, d'acord amb el plànol M-2 Modificació del Pla General de Lleida de l'expedient.

2- Paràmetres de l'ordenació.

		Superfície	%
<b>SISTEMES</b>	Reserva mínima espais lliures	2.800 m2	28,06
	Reserva mínima equipament	750 m2	7,52
	<b>TOTAL</b>	<b>3.550 m2</b>	<b>33,58</b>

		Sup. sostre	%
<b>Reserva de sostre habitatge de protecció</b>	HPO	2.494,00 m2st	25,
	HPP CONCERTAT	1.247.00 m2st	12,5
	HC de CATALUNYA **	1.247.00 m2st	12,5
	<b>TOTAL</b>	<b>4.988,00 m2st</b>	<b>50</b>

<b>Índex Edificabilitat bruta</b>	<b>1,00 m2st/m2s</b>
<b>Sostre màxim</b>	<b>9.975,93 m2st</b>

<b>Densitat Sector</b>	<b>105 hab/Ha</b>
<b>Nombre màxim d'habitatges</b>	<b>104 habitatges *</b>

\* D'aquests un 60 % com a mínim es destinarà a habitatges a règim de protecció de les diferents modalitats.

\*\* La reserva del 12,5% en previsió del nou habitatge anomenat "concertat de Catalunya" serà el que correspongui a la modalitat vigent en el moment de l redacció del Pla de Millora Urbana.

\*\*\* El Pla de Millora Urbana haurà de justificar la necessitat de disminució del sòl destinat a equipament comunitari i l'adequació d'aquest a la topografia, així com la millora dels espais lliures, sinó altrament caldrà mantenir en el Pla de Millora Urbana el sòl destinat a equipament en el Pla General Municipal.

3.1- Amb caràcter general, les condicions d'edificació dels sòls d'aprofitament seran les definides per a la zona de renovació urbana, clau 1R del vigent Pla General.

3.2- Condicions específiques: En relació al front de façanes posteriors al carrer Major, el nombre màxim de plantes es fixa en 1P (PB), corresponent a una alçada reguladora màxima (ARM) de 3.50m i la profunditat edificable serà de 5m.

**5. Notes històriques**

L'àrea d'actuació del pla de millora del Seminari, se situa en l'antiga parròquia de St. Andreu i d'aquesta ,gran part del call medieval.

D'acord amb la bibliografia, especialment els estudis de Josep Lladonosa, el call jueu estava situat entre la "Roqueta" (actual Llengua de Serp), el carrer Major i el carrer Cavallers. Les cases que donaven al carrer Major i al carrer Cavallers estaven ocupades per cristians i definien una vila closa dins la qual es desenvolupava el barri jueu. Al barri s'accedia des d'un portal situat a l'actual carrer de St. Cristòfol, que estancava en hores preestablertes.

La zona central del barri era on actualment hi ha els Blocs del Seminari. Aquest complex es construí després d'enderrocar l'antic convent dels jesuïtes anomenat "Colegio de la Compañia" l'any 1949. Aleshores, sempre segons Josep Lladonosa, van aparèixer una sèrie de dipòsits que l'autor interpretà com a vestigis d'antigues assaoneries i que més tard, corregint-se considerà que eren les restes de la "cuirassa" espècie de baluard andalusí a l'interior del qual s'hi construïa un pou per assegurar el proveïment d'aigua en cas de setge.

El call jueu, doncs, segons l'autor, s'establí i desenvolupà sobre i entorn aquesta fortificació andalusina de la qual li vindria el nom de "cuirassa".

En les tres intervencions arqueològiques que hem portat a terme des de la Secció d'Arqueologia (carrer Cavallers, carrer Sant Cristòfol i mur de contenció entre els Blocs del Seminari i el carrer Major) no han aparegut vestigis que indiquin específicament que es tracta del call medieval. Tanmateix s'hauria de comprovar les restes que Lladonosa diu que encara es conserven sota els Blocs del seminari, així com els solars situats al seu entorn ja que correspondrien a la zona central d'aquest antic barri, situada sensiblement més alta que els límits formats pel carrer Major i Cavallers, i és una zona on no disposem de dades actuals en no haver-hi realitzat sondejos durant aquests anys.

El present informe ha estat redactat per Anna Oliver i Castaños, Cap de la Secció

#### 6. Estat actual. Característiques de l'àmbit. Usos edificacions i infraestructures existents.

L'àrea d'actuació se situa entre el límit del Canyeret i el recinte que formava part de l'antic call medieval.

De la lectura del lloc es poden extraure diferents conclusions:

1. Àrea singular del Centre Històric, que com a conseqüència de la seva altimetria i situació li permet gaudir de visions de la ciutat per damunt de les edificacions existents cap a l'horta, el riu i la zona monumental del turó de la Seu Vella. Altrament l'àmbit té una forta incidència sobre la imatge (sky-line) de la ciutat.
2. Entorn extraordinàriament fragmentat, on cal destacar el fort impacte visual que suposen les grans dimensions de l'edifici Seminari (actuació d'habitatge públic municipal, construïda als anys 50 ), així com tota la franja d'edificis que donen front al carrer Sant Cristòfol i carrer Seminari.
3. Fort salt topogràfic existent respecte a dos dels eixos més importants del Centre Històric: El carrer Major i el carrer Cavallers
4. La manca de connexió de l'àrea en relació al Centre Històric.(Dolors Maranyosa-C/Cavallers)
5. L'accés de la Costa del Jan, apareix com un gran buit espacial definit pels darreres de les edificacions del carrer Major i pels murs de contenció existents.
6. Manca de les condicions urbanístiques bàsiques per generar estructura de barri, ates es tracta d'una zona en procés de transformació:
  - Procés expropiador de l'àmbit actual de les U.A. recollides en el Pla general de Lleida.
  - Obra acabada de l'edifici del carrer Major 56, xamfrà amb la Costa del Jan que incorpora la construcció d'un ascensor públic que permetrà l'accessibilitat entre el carrer Major i el carrer Seminari.
7. La problemàtica derivada dels Blocs del Seminari (estat deficient de la construcció i manca d'integració del conjunt constructiu amb les

característiques del lloc.)

8. Les patologies originades per filtracions que afecten els darreres dels edificis del carrer Major.

#### Usos edificacions i infraestructures existents

S'ha de distingir les diferents illes que conformen l'àmbit:

- a. -Blocs del Seminari i aparcaments situats en el carrer Seminari

Edifici d'habitatges que es fruit d'una actuació d' habitatge públic municipal construïda als anys 50.

Es tracta d'un edifici de quatre plantes d'habitatges de lloguer en forma d'U, en deficient estat constructiu i amb una implantació inadequada que produeix disfuncions urbanístiques en el conjunt de la ciutat.

Edifici d'aparcaments que són fruit d'una actuació municipal de l'any 81.

- b. -Illa situada entre el C/ Dolors-C/Sant Cristòfol.-darreres del carrer Cavallers

Solars de propietat municipal que han sorgit d'enderrocar edificacions en mal estat.

- c. -Front C/Sant Cristòfol-C/Seminari.

Solars i edificis en mal estat afectats per la Unitat d'actuació 56.

- d. -Illa situada entre el C/Maranyosa i C/Sant Cristòfol.

Edificis en mal estat que no disposen dels mínims per garantir-ne l'habitabilitat.

Les infraestructures existents tenen com a característica principal la seva antiguitat i la seva inadequació a les opcions de renovació parcial i per tant requeriran una nova implantació amb renovació total.

En conseqüència la situació actual es de clara degradació física de les edificacions i de les infraestructures i d'un procés de marginació social progressiu.

#### 7. Criteris i Objectius del Pla

L'objectiu principal de l'ordenació es el fer possible el desenvolupament de l'àrea amb els següents criteris:

-Donar compliment al planejament de rang superior seguint els criteris i objectius fixats en la Modificació Puntual del Pla General de Lleida.

-La recuperació per a la ciutat d'aquest àmbit en un clar procés de degradació, aplicant les línies i criteris del Pla General de Lleida per a la millora de la qualitat de vida urbana i la requalificació del barri.

-Possibilitar la resolució de les greus patologies constructives dels edificis corresponents del C/Major derivades del contacte entre l'estructura i el terreny en dotar d'accessibilitat als edificis per la part posterior, facilitant les operacions de càrrega i descàrrega de l'activitat comercial situada al nivell inferior.

-El manteniment dels estàndards del Pla General tant pel que fa al còmput global de sòls de sistemes d'equipament i espai lliure com de l'aprofitament màxim.

-Ordenar l'edificació possibilitant la introducció de les condicions bàsiques necessàries per generar estructures de barri, amb especial atenció a la morfologia del lloc, a la topografia i l'entorn i a les característiques edificatòries i d'ordenació de l'entorn.

-La creació d'una nova infraestructura viària que permeti la connexió amb l'entorn i amb la vialitat exterior.

-La renovació de les xarxes de servei.

-La creació de nou sòl urbanitzat per desenvolupar el programa d'habitatge construint un percentatge molt elevat d'habitatge protegit.

- L'estudi i documentació arqueològica de l'àmbit previ a la urbanització i edificació.

## 8. Descripció del pla. Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.

L'ordenació del sector es planteja com a la remodelació de la zona per tal de crear una nova xarxa viària i d'espais lliures, la construcció d'un equipament i de nous habitatges, la majoria en algun dels règims de protecció vigents. S'introdueixen unes condicions bàsiques per la millora i rehabilitació de la trama urbana.

El Pla de Millora Urbana, seguint els criteris anteriorment indicats, proposa una ordenació que permet potenciar les condicions naturals i preexistents del lloc, incorporant unes noves condicions mitjançant nous elements estructuradors propis del territori.

### El Sistema d'Espais Lliures

L'enderroc dels Blocs del Seminari ha de permetre la continuïtat del sistema d'espais lliures del turó, aconseguint una mena de corredor verd de doble significació; la de la capacitat de qualificar i equipar l'estructura urbana de l'àmbit, esdevenint alhora àrea d'escala ciutat-territori.

Aquesta franja d'espai lliure, restitueix les condicions naturals topogràfiques de l'àrea i s'organitza mitjançant una seqüència de plataformes amb usos diferenciats ( es preveu la construcció d'un equipament sota una de les

plataformes) formant espais-observatori de la ciutat en l'àrea més elevada i espais-estar o recintes de lleure permetent connexions amb els espais que provenen de la trama urbana del Centre Històric.

S'estableix una relació de circulació de vianants adaptada entre les diverses plataformes mitjançant una passera que a la vegada permet la connexió amb l'ascensor que dóna accés al carrer Major i amb l'eix provinent de l'àrea Dolors-Maranyosa-Cavallers.

### El Sistema Xarxa Viària

S'introdueix :

a) Accessibilitat a l'àrea possibilitant l'accés rodat a la part posterior dels edificis del carrer Major i als que han de cosir la trama urbana existent de les illes del carrer Sant Cristòfol i Dolors-Maranyosa i amb la construcció d'una àrea d'aparcaments vinculada al nou teixit residencial;

b) Connexió amb l'entorn del Centre Històric (nou eix Seminari-Cavallers) i de la plataforma amb l'eix comercial (Ascensor Costa del Jan).

c) Recorreguts per a vianants.

d) L'anell viari.

### El Sistema d'equipaments

El nou equipament es configura seguint l'estructura del lloc. Es tracta de l'espai que es produeix sota una de les plataformes. La coberta de l'equipament esdevé espai públic, d'accés exclusivament per a vianants. Aquest espai de coberta-plaça podrà tenir l'accés restringit a les persones quan l'activitat de l'equipament així ho requereixi.

L'estratègia arquitectònica de configuració de l'equipament ha de permetre l'equilibri amb l'equipament-objecte de l'església dels Dolors.

El present Pla de Millora incrementa un 36% la reserva mínima fixada per la Modificació puntual vigent i quasi un 20% respecte les previsions del Pla general abans de l'esmentada Modificació.

El Sòl susceptible d'aprofitament

Amb la construcció d'habitatges es preveu cosir l'entorn fragmentat i definir el nou front St-Cristofol-Seminari que tindrà una incidència sobre la imatge de la ciutat i els seu sky-line.

### Les infraestructures

Es preveu la renovació de les xarxes de clavegueram, aigua potable, elctricitat, enllumenat i comunicacions.

## 9. Determinacions

El Pla de millora urbana concreta l'ordenació detallada de l'àmbit que abasta, mitjançant:

- la divisió del sòl en sistemes i zones.
- la definició de les condicions de parcel·lació i pel desenvolupament de les edificacions en les diferents zones.
- l'establiment de les condicions de gestió i el pla d'etapes del sector.

## 10. Justificació numèrica

### QUADRES DE SUPERFÍCIES

#### COMPARACIÓ MODIFICACIÓ-PMU

		MODIFICACIÓ PGL	%	PMU	%
ÀMBIT		9975,93	100,00	9975,93	100,00
SISTEMES	ESPAIS LLIURES	2800,00	28,07	3048,50	30,56
	EQUIPAMENT *	750,00	7,52	1021,00	10,23
	VIALITAT	A determinar PMU		3164,38	31,72
	<b>TOTAL</b>	A determinar PMU		<b>7233,88</b>	<b>72,51</b>
ZONES	CLAU 1R	A determinar PMU		2742,05	27,49
	CLAU 1H	A determinar PMU		0,00	0,00
	CLAU 2E	A determinar PMU		0,00	0,00
	<b>TOTAL</b>			<b>2742,05</b>	<b>27,49</b>
EDIFICABILITAT		9975,93 m2st		9975,93 m2st	
DENSITAT		105 hab/ha		104 hab/ha	

\* El Pla de Millora Urbana haurà de justificar la necessitat de disminució del sòl destinat a equipament comunitari i l'adequació d'aquest a la topografia, així com la millora dels espais lliures, sinó altrament caldrà mantenir en el Pla de Millora Urbana el sòl destinat a equipament en el Pla General Municipal.

#### SUPERFÍCIES SUB-ZONES

SUB-ZONA	SUPERFÍCIE
1Rs1	849,52
1Rs2	778,91
1Rs3	436,53
1Rs4	677,09
<b>TOTAL</b>	<b>2742,05</b>

#### RESERVA SOSTRE AMB PROTECCIÓ

		MODIFICACIÓ PGL	%
RESERVA DE SOSTRE HABITATGE DE PROTECCIÓ	HPP	2494,00	25,00
	HPC	1247,00	12,50
	HC **	1247,00	12,50
	<b>TOTAL</b>	<b>4988,00</b>	<b>50,00</b>

SOSTRE LLIURE	TOTAL	4988,00	50,00

\*\* La reserva del 12,5% en previsió del nou habitatge anomenat "concertat de Catalunya" serà el que correspongui a la modalitat vigent en el moment de l redacció del Pla de Millora Urbana.

#### SOSTRE I NOMBRE D'HABITATGES PER PARCEL·LES

	sostre	habitatges
P1	1967 m²st	18
P2	960 m²st	8
P3	947 m²st	8
P4	1606 m²st	13
P5	1873 m²st	24
P6	1009 m²st	13
P7	1614 m²st	20
<b>TOTAL</b>	<b>9976 m²st</b>	<b>104</b>

#### SOSTRE I NOMBRE D'HABITATGES PER SUBZONES.

##### DISTRIBUCIÓ SOSTRE/HAB PROTECCIÓ/LLIURE

SUBZONA	LLIURE		HPC		HC		HPP		TOTAL	Edif Neta
	Sostre	hab.	Sostre	hab.	Sostre	hab.	Sostre	hab.		
<b>Subzona Rs1</b>										
P1	1475 m²st	12	492 m²st	6					1967 m²st	
P2	960 m²st	8							960 m²st	
<b>Subtotal</b>	<b>2435 m²st</b>	<b>20</b>	<b>492 m²st</b>	<b>6</b>					<b>2927 m²st</b>	<b>3,445</b>
<b>Subzona Rs2</b>										
P3	947 m²st	8							947 m²st	
P4	1606 m²st	13							1606 m²st	
<b>Subtotal</b>	<b>2553 m²st</b>	<b>21</b>							<b>2553 m²st</b>	<b>3,278</b>
<b>Suzona Rs3</b>										
P5			626 m²st	8	1247 m²st	16			1873 m²st	
<b>Subtotal</b>			<b>626 m²st</b>	<b>8</b>	<b>1247 m²st</b>	<b>16</b>			<b>1873 m²st</b>	<b>4,290</b>
<b>Subzona Rs4</b>										
P6			129 m²st	2			880 m²st	11	1009 m²st	
P7							1614 m²st	20	1614 m²st	
<b>Subtotal</b>			<b>129 m²st</b>	<b>2</b>			<b>2494 m²st</b>	<b>31</b>	<b>2623 m²st</b>	<b>3,874</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4988 m²st</b>	<b>41</b>	<b>1247 m²st</b>	<b>16</b>	<b>1247 m²st</b>	<b>16</b>	<b>2494 m²st</b>	<b>31</b>	<b>9976 m²st</b>	
<b>MODIFICACIÓ PGL</b>	<b>4988 m²st</b>		<b>1247 m²st</b>		<b>1247 m²st</b>		<b>2494 m²st</b>		<b>9976 m²st</b>	

## 11. Fonament legal

L'objecte del Pla de millora urbana s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 68 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la

Llei d'urbanisme, en sòl urbà consolidat, d'acord amb l'apartat b) d'aquest article, en el sentit que els plans de millora urbana tenen per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida (article 68.5 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol).

Quant a la documentació, el Pla de millora urbana conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

El Pla de millora urbana conté la documentació que requereix l'article 66 en relació al 168. 7 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació i d'ordenació; normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; avaluació econòmica de la promoció. Fa també referència pertinent a la informació mediambiental i a la sostenibilitat de la promoció.

## 12. Relació de plànols i documents annexos.

### PLÀNOLS INFORMATIUS

I-1	SITUACIÓ
I-2	SUPERPOSICIÓ TOPOGRÀFIC I MODIFICACIÓ PGM
I-3	ESTRUCTURA DE PROPIETAT
I-4	INFRAESTRUCTURES EXISTENTS
I-5.1	FOTOGRAFIES
I-5.2	FOTOGRAFIES
I-6	SUPERPOSICIÓ DE TRACES HISTÒRIQUES
I-7	AIXECAMENT EDIFICIS CARRER MAJOR

### PLÀNOLS NORMATIUS

O-1	ZONIFICACIÓ
O-2	SUPERPOSICIÓ TOPOGRÀFIC I ORDENACIÓ
O-3	ALINEACIONS I RASANTS
O-4.1	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. ALINEACIONS, GÀLIBS I SECCIONS
O-4.2	ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ. ALINEACIONS, GÀLIBS I SECCIONS
O-5	SECCIONS
O-6	DELIMITACIÓ POLÍGONS D'ACTUACIÓ I ÀMBITS DE GESTIÓ
O-7	PARCEL·LACIÓ
O-8.1	XARXA D'INFRAESTRUCTURES. ELECTRICITAT
O-8.2	XARXA D'INFRAESTRUCTURES. CLAVEGUERAM
O-8.3	XARXA D'INFRAESTRUCTURES. AIGUA POTABLE
O-8.4	XARXA D'INFRAESTRUCTURES. GAS NATURAL
O-8.5	XARXA D'INFRAESTRUCTURES. TELEFONIA
O-8.6	XARXA D'INFRAESTRUCTURES. ENLLUMENAT

### DOCUMENTACIÓ ANNEXA NO NORMATIVA

A-1	PLANTA EDIFICIS CARRER MAJOR
A-2	SECCIONS CARRER MAJOR

## B. NORMES

### TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 1. Objecte i marc legal

1. Les normes presents són part integrant del Pla de millora urbana de la Plataforma del Seminari.
2. El Pla de millora urbana té per objecte definir la regulació de l'ordenació del sector.
3. Aquest Pla especial de millora urbana s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: Modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit de la plataforma del Seminari, "Modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit de la plataforma del seminari", el Text refós del Pla general d'ordenació de Lleida, aprovat definitivament pel Conseller de Política territorial i Obres Públiques en data 16 de gener de 2003, el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desenvolupa i altres disposicions d'aplicació.
4. En tot allò que no estigui previst en aquest Pla de millora urbana seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de Lleida i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, estètica i mediambient.

#### Article 2. Iniciativa i administració actuant

1. Aquest Pla de millora urbana és d'iniciativa pública i corresponent a La Paeria. Ajuntament de Lleida.
2. L'administració actuant serà l'Empresa Municipal d'Urbanisme d'acord amb allò establert als articles 22 i 23 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

#### Article 3. Contingut

El contingut d'aquest Pla de millora urbana dóna compliment a allò previst en l'article 68 i concordants del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, això com l'article 91 i següents del Reglament de Planejament i està format pels documents següents:

##### 1. MEMÒRIA

A. MEMÒRIA

B. NORMATIVA

C. GESTIÓ

D. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. (Justificació de la viabilitat econòmica i Informe de Sostenibilitat econòmica)

E. PLA D'ETAPES

F. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

G. ESTUDI DE LES CONSEQÜÈNCIES SOCIALS I ECONÒMIQUES.

H. MOBILITAT SOSTENIBLE

##### 2. PLÀNOLS

##### 3. DOCUMENTACIÓ ANNEXA NO NORMATIVA

Estudi no normatiu sobre les condicions tècniques específiques de les obres d'urbanització de la vialitat corresponent a l'àrea dels darreres del C/ Major.

##### 4. DOCUMENT COMPRESIU

#### Article 4. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest Pla de millora urbana obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques a privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

#### Article 5. Interpretació

1. Aquestes normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.
2. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.

#### Article 6. Vigència i Executivitat

Aquest Pla de Millora Urbana entrarà en vigor amb la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió, suspensió o modificació

#### Article 7. Publicitat i consulta de la documentació d'aquest Pla:

1. La documentació d'aquest Pla és pública i qualsevol persona pot consultar-la en tot moment, informar-se de llur contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'Ajuntament o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.
2. Per tant, a efectes de l'apartat anterior, l'Ajuntament de Lleida:

- a. Tindrà un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina.
- b. Facilitarà còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.

#### **Article 8. Modificació**

1. Les previsions d'aquest Pla de millora urbana podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.
2. No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que es concretin motivats per l'adaptació de les obres d'urbanització a la realitat dels terrenys que no suposin distorsions de forma en l'estructura general i modificacions en la superfície i edificabilitat de les illes o parcel·les superiors al 5%.

#### **Article 9. Precisió i ajustos de límits**

1. Els límits i les superfícies de l'àmbit del sector definits en el present document podran ser ajustades al detall, en els termes següents:
  - a. - Alineacions o línies d'edificacions vigents.
  - b. - Característiques topogràfiques del terreny.
  - c. - Existència d'arbres o altres elements d'interès.
  - d. - Adaptacions tècniques de detalls fruit del subsòl.
2. No variarà ni l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístics fixats pel planejament.
3. No produiran distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augments o disminucions de superfície de més de cinc per cent (5%), en relació amb les superfícies delimitades als plànols d'ordenació del present Pla de millora.
4. Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió urbanística poden si escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació i superfície de l'àmbit de l'actuació.

## **TÍTOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

#### **Article 10. Definició i delimitació de polígons d'actuació**

L'àmbit d'aquest Pla de millora urbana es constitueix en un polígon d'actuació urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada, d'acord amb els conceptes establerts en els articles 111 i 112 de la Llei d'urbanisme i en una àrea de gestió urbanística aïllada, d'acord amb el conceptes establerts a l'article 111.2 de la Llei d'urbanisme, adscrita al sistema d'espais lliures com a espais lliures lineals, clau VL, corresponent als darreres de les finques amb façana al C/ Major, l'objectiu de la qual és l'obtenció de la cessió de la superfície a canvi de l'admissió de l'edificació en subsòl, que es desenvoluparà de forma paulatina quan es produeix la substitució o remodelació de les edificacions del C/Major i d'acord a la normativa del present Pla de Millora Urbana.

El polígon és el següent:

- Polígon d'actuació urbanística de l'àrea de la Plataforma del Seminari Vell.

L'àrea de gestió urbanística aïllada és la següent:

- Àrea dels darreres de les finques amb façana al carrer Major.

#### **Article 11. Sistema d'actuació i pla d'etapes**

1. El sistema d'actuació previst per a la gestió del polígon d'actuació urbanística de l'àrea de la Plataforma del Seminari Vell, d'acord amb el que estableix l'article 115 de la Llei d'urbanisme, és el d'expropiació, regulat per l'article 146 i següents de la mateixa Llei.
2. El desenvolupament de l'actuació urbanística de l'àrea de la Plataforma del Seminari Vell es determina en una única etapa.

#### **Article 12. Desenvolupament del Pla**

Per al desenvolupament del present Pla de millora hauran de redactar-se el corresponents projectes d'urbanització bàsic i complementaris i de reparcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquest Pla i del planejament superior.

#### **Article 13. Projectes d'urbanització**

1. Es redactarà un projecte d'urbanització referit a l'àmbit del polígon d'actuació urbanística de l'àrea de la Plataforma del Seminari Vell. 1. Els projectes d'urbanització podran referir-se a la totalitat del Pla o a un polígon complet, però també s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. Pel que fa a les condicions tècniques específiques de les obres d'urbanització del Espais lliures lineals, clau VL, de l'àrea dels darreres del C/ Major, seran d'aplicació les determinacions contemplades en l'article 145.2.6, de les Normes Urbanístiques del Pla general de Lleida.



3. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes. Els projectes d'urbanització hauran de mantenir les amplades dels vials però podran modificar la seva secció.
4. Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla de millora hauran d'ajustar-se al que disposen els articles 67, 68, 69 i 70 del Reglament de Planejament de la Llei del Sòl i a d'altres condicions que li siguin d'aplicació.
5. La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris concretin.

#### **Article 14. Regulació Subsidiària i Complementària.**

1. Tots aquells aspectes que no resultin específicament regulats en les presents normes reguladores es regiran per les disposicions que els hi siguin aplicables del Pla General de Lleida (1995-2015) i de la legislació vigent a Catalunya.

## **2. TÍTOL III . NORMES REGULADORES**

### **CAPÍTOL 1. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT.**

#### **Article 15. Divisió en Sistemes i Zones**

Aquest Pla de millora urbana, ateses les preexistències i els objectius a assolir expressats en la Memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones, tal i com segueix:

##### Sistemes.

Es defineixen els següents sistemes que es localitzen gràficament en el plànol de zonificació:

- Sistema de la xarxa viària urbana, clau VB.
- Sistema d'espais lliures lineals, clau VL.
- Sistema de Verds urbans o plaques, clau VU.
- Sistema d'equipaments, clau EC.

Zones :

- Zona renovació urbana Seminari, clau 1Rs.
- Sub-zona 1Rs1
- Sub-zona 1Rs2
- Sub-zona 1Rs3
- Sub-zona 1Rs4

Les quatre sub-zones definides corresponen a cadascuna de les illes edificables contemplades en el Pla de millora.

### **CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES.**

#### **Article 16. Normes generals dels sistemes**

1. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en aquest Pla de millora urbana tenen caràcter i titularitat pública.
2. Són els sòls que es destinen a usos públics o col·lectius al servei de la població i constitueixen l'estructura del sector.

#### **Article 17. Sistema de la Xarxa Viària**

##### *1. Definició.*

El sistema viari local inclou el sol d'ús i domini públic destinat a la circulació de vehicles i vianants i els aparcaments de superfície a l'aire lliure. Es on es realitzen les funcions de drenatge de les aigües, accés a les edificacions, enllumenat i per on transcorren les xarxes de serveis.

La xarxa viària que defineix aquest PMU està constituïda per les vies que es fixen en el plànol de O-1 Zonificació.

## 2. *Titularitat.*

Els sòls qualificats de xarxa viària seran de titularitat pública.

En els sols destinats a viari i inclosos majoritàriament en l'àmbit dels darreres del Carrer Major es compatibilitza la titularitat privada del subsòl amb l'ús i domini públic en superfície.

## 3. *Normes generals d'aplicació.*

Per tot allò que no especifiquen aquestes Normes envers al sistema viari, serà d'aplicació el que disposa el Pla General de Lleida a l'Apartat 6, Sistema xarxa viària, així com les normes particulars sobre el sistema viari que siguin vigents en l'Ajuntament.

A través del Projecte d'urbanització s'estudiarà la possibilitat de connexió de l'espai públic de la coberta de l'equipament i l'ascensor de la Costa del Jan.

## 4. *Condicions específiques d'aparcaments en soterrani.*

Amb independència d'altres localitzacions per a l'aparcament en planta soterrni, que es regularan d'acord amb les determinacions de l'article 142 de les Normes urbanístiques del Pla general de Lleida, en el plànol d'ordenació O-1 Zonificació es grafia l'àrea susceptible d'ocupació amb ús d'aparcament en subsòl.

### **Article 18. Sistema d'Equipaments**

1. S'entén per sistema d'equipaments el definit en l'article 135 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida.
2. La titularitat i règim urbanístic del sistema d'equipaments serà l'establir en l'article 136 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida.
3. Condicions d'ús.

Serán admissibles els usos previstos en l'article 138 del Pla General de Lleida i serà compatible l'ús aparcament.

L'espai públic que determina la coberta de l'equipament, d'accés exclusivament per a vianants, podrà tenir, amb caràcter puntual, l'accés restringit a les persones quan l'activitat de l'equipament així ho requereixi.

### 3- Condicions edificació

L'edificació s'ajustarà a les característiques definides en el plànols d'ordenació i en les seccions normatives d'aquest Pla de millora, amb una tolerància de  $\pm 30$  cm respecte les rasants definides.

La coberta de l'equipament tindrà un tractament de plaça pública i caldrà preveure en conseqüència una sobrecàrrega d'ús no inferior a 2000 Kg/m<sup>2</sup>. Es conformarà seguint criteris d'urbanització d'espai públic i es construirà de manera simultània a l'equipament i a càrrec del promotor del mateix.

### **Article 19. Sistema d'Espais Lliures**

1. Compren el sol d'ús i domini públic que es destina íntegrament a espai lliure. La delimitació d'aquest sòl es determina en el plànol de O-1 Zonificació.
2. S'adscriuen al sistema d'Espais Lliures sòls d'espais lliures lineals, clau VL., i sòls de Verds urbans o plaques, clau VU.
3. Usos permesos. En aquest espai només s'hi admeten els usos públics de lleure i descans, culturals i esportius que siguin compatibles amb la utilització general d'aquest sòl.
4. Als sòls adscrits a la clau VL, inclosos dins l'àrea de gestió urbanística aïllada els darreres de les finques amb façana al carrer Major s'admet l'ús privatiu del subsòl destinat a altres usos diferents dels d'habitatge, com ara aparcament, terciari, comercial, etc. Aquest sòls no atorgaran drets edificatoris pel que fa a la seva consideració com a façana a vial públic de les parcel·les confrontants. No obstant això, les parcel·les que donen front podran edificar elements mecànics lleugers, de connexió d'aquest espai amb les cotes inferiors de parcel·la amb accés des del carrer Major, amb l'objectiu de facilitar les operacions de càrrega i descàrrega dels usos comercials, així com de millorar la comunicació vertical de la finca.

De forma general s'admet l'ús d'aparcament en subsòl en règim de concessió.

### **CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES.**

#### **Article 20. Identificació i localització**

Les subzones de clau 1Rs1, 1Rs2, 1Rs3 i 1Rs4 pertanyen a la Zona de renovació urbana Seminari, clau 1Rs. d'ordenació segons paràmetres d'edificació oberta o edificació en bloc, segons configuració unívoca, definida a les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida, i s'identifiquen en el plànol O1 Zonificació.

#### **Article 21. Definició i objectius**

1. Definició de la Zona de renovació urbana Seminari, clau 1Rs.

Correspon la zona de renovació i remodelació urbana de l'àrea de seminari Vell.

## 2. Objectius generals.

L'objectiu genèric és la remodelació de la zona del Seminari Vell, àmbit degradat del Centre Històric, per tal de crear una nova xarxa viària i d'espais lliures, la construcció d'un equipament i de nous habitatges, la majoria en algun dels règims de protecció vigents, així com la potenciació de les condicions naturals i preexistents del lloc, incorporant unes noves condicions mitjançant nous elements estructuradors propis del territori.

## 3. Divisió en sub-zones

D'acord amb les condicions d'edificació resultants de les diferents illes edificables definides en el Pla de millora, la Zona de renovació urbana Seminari, clau 1Rs, es divideix en quatre sub-zones. Per a cadascuna d'aquestes sub-zones es concreta la densitat i sostre total assignat per a cadascun dels règims de l'habitatge (lliure o amb protecció) establerts.

**Article 22. Condicions d'edificació i d'ús. Limitacions dels usos**1. Us.

- L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar, en la modalitat de lliure o amb protecció.
- Com a usos compatibles es defineixen el comercial, segons determinacions del Pla de millora, i el terciari, exclusivament per al sostre destinat a habitatge plurifamiliar lliure.
- L'ús compatible comercial es podrà desenvolupar exclusivament en planta baixa. L'ús compatible terciari es podrà desenvolupar en totes les plantes de l'edificació.
- Les plantes soterrades, o amb consideració de soterrani, es destinaran a aparcament i a usos complementaris i/o compatibles amb aquest ús principal.

2. Edificabilitat i densitat.

- L'edificabilitat i densitat de cada sub-zona és resultat de l'aplicació dels paràmetres de l'ordenació definida en el Pla de millora. L'índex d'edificabilitat net resultant serà funció d'aquests paràmetres d'ordenació.
- Aquests paràmetres es concreten en el següent quadre normatiu, on es defineixen el sostre, nombre d'habitatges i règim dels habitatges per a cada parcel·la per sub-zones :

**DISTRIBUCIÓ SOSTRE/HAB PROTECCIÓ/LIURE**

SUBZONA	LLIURE		HPC		HC		HPP		TOTAL	Edif Neta
	Sostre	hab.	Sostre	hab.	Sostre	hab.	Sostre	hab.		
<b>Subzona Rs1</b>										
P1	1475 m²st	12	492 m²st	6					1967 m²st	
P2	960 m²st	8							960 m²st	
<b>Subtotal</b>	<b>2435 m²st</b>	<b>20</b>	<b>492 m²st</b>	<b>6</b>					<b>2927 m²st</b>	<b>3,445</b>
<b>Subzona Rs2</b>										
P3	947 m²st	8							947 m²st	
P4	1606 m²st	13							1606 m²st	
<b>Subtotal</b>	<b>2553 m²st</b>	<b>21</b>							<b>2553 m²st</b>	<b>3,278</b>
<b>Suzona Rs3</b>										
P5			626 m²st	8	1247 m²st	16			1873 m²st	
<b>Subtotal</b>			<b>626 m²st</b>	<b>8</b>	<b>1247 m²st</b>	<b>16</b>			<b>1873 m²st</b>	<b>4,290</b>
<b>Subzona Rs4</b>										
P6			129 m²st	2			880 m²st	11	1009 m²st	
P7							1614 m²st	20	1614 m²st	
<b>Subtotal</b>			<b>129 m²st</b>	<b>2</b>			<b>2494 m²st</b>	<b>31</b>	<b>2623 m²st</b>	<b>3,874</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4988 m²st</b>	<b>41</b>	<b>1247 m²st</b>	<b>16</b>	<b>1247 m²st</b>	<b>16</b>	<b>2494 m²st</b>	<b>31</b>	<b>9976 m²st</b>	

3. Paràmetres edificatoris.

- Pel que fa als paràmetres d'Ocupació de parcel·la; Distribució de sostre computable per plantes; Alineacions de l'edificació i Nombre de plantes i alçada relativa màxima, queden definits en els plànols normatius O3 Alineacions i rasants, O4.1 i O4.2 Ordenació de l'edificació. Alineacions, gàlils i seccions.
- Les plantes soterrani podran ocupar el 100% de la parcel·la.

4. Paràmetres de parcel·la.

- Paràmetres Pel que fa als paràmetres de Forma, façana i tamany mínim de la parcel·la queden definits al plànol normatiu O7 Parcel·lació, on queda definida la parcel·lació mínima obligatòria.

**Article 23. Altura reguladora màxima i nombre de plantes màxim**

- Regulació de plataformes d'acord amb els plànols normatius O-4.1 i O-4.2 Ordenació de l'edificació. Alineacions, gàlils i seccions.
- L'altura reguladora màxima i nombre de plantes amb cotes d'alçada relatives es grafien als plànols O-4.1 i O-4.2.

3. - El projecte arquitectònic concretarà la relació final de nivells entre les plantes de l'edifici i d'aquestes amb la urbanització finalment executada, sempre que es mantingui la relació de sostre computable per cada nivell definida en el Pla de Millora i l'alçada relativa com a màxima.

4. - A totes les subzones, les cobertes dels edificis seran planes obligatòriament.

5. - S'admeten exclusivament, per sobre de la última planta pis, els badalots d'escala i els elements tècnics i de instal·lacions propis dels edificis.

**Article 24. Terminis d'inici i finalització de la construcció dels habitatges de protecció pública (HPP), de protecció concertats (HPC) i la previsió del nou concertat de Catalunya (HC)**

S'estableixen els següents terminis d'inici i finalització de la construcció dels habitatges de protecció pública i assequibles:

Habitatges de protecció oficial, de protecció concertats i la previsió del nou concertat de Catalunya:

S'estableix un termini màxim d'inici de les obres de dos anys a partir de la finalització de les obres d'urbanització i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.

**Article 25. Actuació arqueològica**

Prèviament a l'edificació, és obligatòria la prospecció arqueològica, d'acord amb allò establert en al Pla general d'ordenació de Lleida.

**C. GESTIÓ**

1.- Atès d'interès públic en l'objectiu final del Pla de millora urbana que constitueix una actuació estratègica dins el teixit del casc antic per a la promoció de l'habitatge de protecció en el desenvolupament d'aquesta part del sòl urbà, s'estableix com a sistema d'actuació urbanística pel polígon de l'àrea de la Plataforma del Seminari Vell el d'expropiació, regulat per l'article 146 i següents de la Llei d'urbanisme.

**D. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. (Justificació de la viabilitat econòmica i Informe de Sostenibilitat econòmica)**

**Justificació de la viabilitat econòmica.**

**Avaluació econòmica de la promoció i estudi de viabilitat**

**Hipotesi 1**

	m2 de sòl
Superfície del sector	9975,93
Superfície viabilitat	3164,38
Superfície espai lliure	3048,50
Superfície equipament	1021,00
Superfície aprofitament privat	2742,05
TOTAL	

**Distribució del sostre edificable per blocs i usos**

	Parcel·la 1	Parcel·la 2	Parcel·la 3	Parcel·la 4	Parcel·la 5	Parcel·la 6	Parcel·la 7	TOTAL
HPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.614,00	
HPC	492,00	0,00	0,00	0,00	626,00	129,00	0,00	
HC	0,00	0,00	0,00	0,00	1.247,00	0,00	0,00	
HL	1.475,00	960,00	947,00	1.606,00	0,00	0,00	0,00	
No residencial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aparcament	666,00	1.116,00	918,00	800,00	0,00	0,00	0,00	
	2.633,00	2.076,00	1.865,00	2.406,00	1.873,00	1.009,00	1.614,00	13.476,00

**Preus venda m2 Util Preus venda m2 construït Preus construcció**

	Euros/m2 sostre		Euros/m2 sostre	Euros/m2 sostre
HPP	1576,64	HPO	1292,84	705,60
HPC	2183,04	HC	1790,09	739,20
HC	2183,04	HCC	1790,09	739,20
HL	2183,04	HL	1790,09	900,00
No residencial	0,00	No residencial	0,00	403,20
Aparcament	945,98	Aparcament	775,71	448,00

**Valor en venda de l'profitament privat**

	Parcel·la 1	Parcel·la 2	Parcel·la 3	Parcel·la 4	Parcel·la 5	Parcel·la 6	Parcel·la 7	TOTAL
HPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.137.703,42	2.086.651,51	
HPC	880.726,16	0,00	0,00	0,00	1.120.598,73	230.922,10	0,00	
HC	0,00	0,00	0,00	0,00	2.232.246,99	0,00	0,00	
HL	2.640.368,38	1.718.490,06	1.695.218,85	2.874.890,67	0,00	0,00	0,00	
No residencial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aparcament	516.620,78	865.688,88	712.098,92	620.565,50	0,00	0,00	0,00	
	4.037.735,32	2.584.178,94	2.407.317,76	3.495.456,18	3.352.845,72	1.368.625,53	2.086.651,51	19.332.810,95

**Costos d'Urbanització**

	Preu /m2	Total parcial	TOTAL
Vialitat	3164,38	450,00	1.423.971,00
Espai lliure	3048,5	400,00	1.219.400,00
Connexions exteriors	1	180.000,00	180.000,00
Expropiacions	1	1.800.000,00	1.800.000,00
Indemnitzacions	1	0,00	0,00
Enderrocs	1	484.973,00	484.973,00
Despeses de gestió i projectes	1	330.834,40	330.834,40
Formalització	1	5.108,34	5.108,34
			5.444.286,74

**Costos de construcció dels edificis**

	Parcel·la 1	Parcel·la 2	Parcel·la 3	Parcel·la 4	Parcel·la 5	Parcel·la 6	Parcel·la 7	TOTAL
HPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	620.928,00	1.138.838,40	
HPC	0,00	0,00	0,00	0,00	462.739,20	95.356,80	0,00	
HC	363.686,40	0,00	0,00	0,00	921.782,40	0,00	0,00	
HL	1.327.500,00	864.000,00	852.300,00	1.445.400,00	0,00	0,00	0,00	
No residencial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aparcament	298.368,00	499.968,00	411.264,00	358.400,00	0,00	0,00	0,00	
	1.989.554,40	1.363.968,00	1.263.564,00	1.803.800,00	1.384.521,60	716.284,80	1.138.838,40	9.660.531,20

Despeses de gestió i projectes								966053,12
Formalització								28981,5936
								10.655.565,91

Cost total de l'operació								16.099.852,66
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------

Inversió total prevista 16.099.853 euros

Ingressos previstos lp 19.332.811 euros  
 Taxa interessos 0,065  
 Costos financers estimats Cf -2.586.563 euros  
 Costos d'urbanització i construcció 16.099.853 euros

	Taxa lliure risc	0,046 (renda fixa actual)
Prima risc mercat		0,06
Prima risc		0,01
Taxa d'actualització TA		0,116
Inflació mitjana IPC		0,046
Taxa actualització corregida inflació TAc		0,066

PERIODE	0	1	2	3	4	5	6	7	8	
Ingresos constants					4.425.069,07	4.628.622,24	4.841.538,87	5.064.249,65	5.297.205,14	24.256.684,97
Despeses		0,00	-2.356.320,03	-3.593.933,78	-3.759.254,74	-3.932.180,45	-4.113.060,75	-3.859.519,58	1.204.730,07	-17.754.749,76
		0,00	-153.160,80	-386.766,50	-631.118,06	-599.080,30	-565.568,80	-250.868,77	78.307,45	422.625,79
Total despeses actualitzades	0,00	-2.509.480,83	-3.980.700,28	-4.390.372,79	-106.191,68	-50.007,31	4.590.670,09	5.142.557,11	5.719.830,93	
	0,00	-2.353.130,39	-3.500.126,17	-3.619.826,27	-82.099,20	-36.253,01	3.120.676,45	3.278.037,31	3.418.850,19	226.128,90

\*A l'estudi s'ha considerat un preu unitari de venda igual per la categoria de Habitatge lliure, concertat i concertat de Catalunya, atenent a les característiques de l'àmbit d'intervenció.

L'estudi de viabilitat demostra que l'operació d'urbanització i edificació, prevista en un període de vuit anys resulta possible en obtenir un Valor Actual Net (VAN) positiu de 226.128,90 €.

### Informe de sostenibilitat econòmica.

#### Textos de referència

Llei 8/2007, 28 de maig, de sòl.

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

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

Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

"Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental.

- S'afegeix una nova lletra d) a l'apartat 3 de l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :

"d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

- Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 61 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, que queda redactada tal com segueix :

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

- Es modifica la lletra d) de l'apartat 1 de l'article 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que queda redactat tal com segueix :

"d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de ostensibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

- S'afegeix un nou apartat 6 a l'article 110 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la redacció següent :

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

#### Punts bàsics als quals dóna resposta l'informe

- a.- Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectades per la implantació i el creixement de les infraestructures necessàries.
- b.- Posada en marxa dels serveis resultants.
- c.- Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

#### Informe.

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

1. Hisenda pública afectada : L'Ajuntament de Lleida.

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

2.1. Criteris generals aplicats.

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

2.2. Criteris específics de cada infraestructura.

2.2.1. Xarxa viària.

Als materials ha utilitzar pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els habituals, exigits per l'Ajuntament de Lleida.

La implantació dels serveis no representa un cost addicional tal i com es demostra en l'estudi econòmic.

El manteniment de la viabilitat té un ràtio anual de 7,75 €/m<sup>2</sup>, el que suposa:

$3.164,38 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 24.523,94 \text{ € anuals}$

2.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni manteniment directe. Dependrà de l'empresa Fecsa-Endesa i dels usuaris del subministrament.

2.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

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

2.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, tenen les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació.

No tenen despeses directes d'implantació ni manteniment.

#### 2.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La xarxa es projecta seguint les indicacions de l'empresa concessionària, Aigües de Lleida.

No tenen despeses directes d'implantació ni manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

#### 2.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.

S'han de projectar seguint les ordenances dels tècnics municipals.

No tenen despeses d'implantació.

#### B.2.7 Sistema de zones verdes

Els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els habituals, exigits per l'Ajuntament de Lleida.

La implantació dels serveis no representa un cost addicional tal i com es demostra en l'estudi econòmic.

Tenint en compte que en part de les zones verdes, hi haurà un predomini de la plaça dura, s'establirè dos ràtios anuals diferents per al manteniment: un per a les zones verdes a nivell de sòl de 4,38 €/m<sup>2</sup> i un per a les zones verdes amb tractament dur de 7,75 €/m<sup>2</sup>, el que suposa:

Zona verda a nivell de sòl 1.524,25 m<sup>2</sup> x 4,38 €/m<sup>2</sup> = 6.676,21 € anuals

Zona verda tractament dur 1.524,25 m<sup>2</sup> x 7,75 €/m<sup>2</sup> = 11.812,93 € anuals

Total cost manteniment de les zones verdes = 18.489,15 € anuals

L'impacte total de l'actuació en l'hisenda pública és de:

Total cost manteniment de la vialitat 24.523,94 € anuals

Total cost manteniment de les zones verdes 18.489,15 € anuals

TOTAL COST MANTENIMENT 43.013,09 € anuals

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

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, excepte, els derivats del manteniment de les infraestructures segons els serveis ja existents.

#### 2.4 Sufficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

El sòl destinat a usos productius és l'indicat en el Pla de millora urbana com a sòl dedicat a edificació de sostre residencial, en la proporció d'usos que s'estableix al Pla.

3 Ingressos municipals generats per la urbanització proposada.

La localització dels 104 habitatges que preveu el Pla de millora urbana de la plataforma del Seminari, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada :

Aquests ingressos seran de tres tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,77% del Pressupost d'execució material.

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa es dugui a terme al llarg dels propers 8 anys.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 650 €/m<sup>2</sup>.

13.431 m<sup>2</sup> de construïts x 650 €/m<sup>2</sup> x 0,0377/8 anys = 41.140,83 €/any

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte la recaptació anual actual, que és de 15.987,26€ amb un sostre de 10.591m<sup>2</sup>, amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona, trobem un valor mig de 1,71 €/m<sup>2</sup> de sostre.

Quota total anual estimada:

13.431,00 m<sup>2</sup> sup.edif x 1.71€/m<sup>2</sup> x 0,875 = 20.096,13 €/any

TOTAL INGRESSOS 61.236,96 €

#### 4 Conclusió:

Despeses derivades de l'actuació:	43.013,09 €
Ingressos derivats de l'actuació, durant els primers vuit anys:	61.236,96 €
Saldo resultant.	18.223,87 €

Es conclou que la proposta és sostenible per l'hisenda pública.

## E. PLA D'ETAPES

POLÍGON DE L'ÀREA DE LA PLATAFORMA DEL SEMINARI VELL.

S'estableix una única etapa pel desenvolupament del Polígon.

S'estableix un termini d'un any, a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla de millora urbana, per a l'aprovació del Projecte d'urbanització i el de reparcel·lació i, a partir d'aquest moment, un termini màxim de 4 anys per a la urbanització del sector i per a la sol·licitud de les llicències d'edificació.

En tot cas i, tal com estableix l'article 83.2e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'execució dels habitatges de protecció ha de complir els terminis màxims de 2 anys per l'inici de les obres d'edificació, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

## F. JUSTIFICACIÓ MEDIAMBIENTAL

El desenvolupament urbanístic que projecta el present Pla de millora urbana no modifica les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament vigent.

El desenvolupament urbanístic que projecta el present Pla de millora urbana segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 de la Llei d'urbanisme.

En el disseny dels habitatges s'aplicaran a ser possible els requeriments de sostenibilitat de les legislacions recents. Les solucions que s'hi proposen van encaminades a la disminució de les demandes tèrmiques dels habitatges, a l'estalvi d'aigua, a la recollida selectiva de la brossa, etc.

## G. ESTUDI DE LES CONSEQÜÈNCIES SOCIALS I ECONÒMIQUES.

La forta degradació econòmica i social del barri, conjuntament al fet que es correspon amb la part antiga de la ciutat ha potenciat també que l'entorn medi-ambiental d'aquesta zona urbana fos cada cop més de pitjor qualitat, ja que no se li han anat incorporant les millores medi-ambientals que si s'han introduït en altres barris més nous. La zona d'actuació és en conseqüència unes de les àrees més desfavorida de la ciutat des del punt de vista del medi ambient.

Això no obstant el projecte que s'ha de posar en funcionament en aquest àmbit en concret, pretén eliminar els abocaments incontrolats, potenciar la recollida de residus tòxics i perillosos conjuntament a l'increment d'espais verds, accessibilitat, sostenibilitat de la edificació, etc. van adreçades a millorar la qualitat de vida en general, i comportaran una regeneració de la zona en tots els sentits, no sols en termes de qualitat medi-ambiental, sinó a nivell de vida en general.

Així mateix, la regeneració econòmica del barri que l'operació urbanística del Pla de millora representa i que s'aconseguirà a través tant d'inversió pública com de privada, generarà previsiblement l'aparició de nous comerços i empreses que també seran una font d'ofertes de treball a la zona.

## H. MOBILITAT SOSTENIBLE

El projecte de remodelació urbana previst pel present pla de millora no comporta una modificació ni dels usos globals ni de les intensitats ni aprofitaments previstos pel planejament vigent, per la qual cosa no resulta necessari preveure especials determinacions respecte la mobilitat sostenible.

No obstant el projecte a nivell qualitatiu i pel que fa la resolució del mateix està molt condicionat pels problemes de mobilitat quotidiana de la zona d'actuació. Així, el projecte requereix, en aquest sentit, un seguit de comentaris:

- El projecte millora l'accessibilitat per a vianants respecte el C/ Major, C/ Companyia, Ronda del Canyaret i C/ Cavallers oferint recorreguts totalment treballats des del punt de mira de l'accessibilitat.
- Amb la construcció de la nova vialitat s'ofereix la possibilitat d'accés per a vehicles a totes les parcel·les amb possibilitat de càrrega i descàrrega pels darreres del C/ Major.
- Amb la previsió d'aparcament es millora les condicions del nou habitatges i es dona un servei a l'àrea central.
- La urbanització de l'espai lliure i la construcció de l'equipament amb una coberta totalment practicable des del punt de mira de vianants oferirà uns nous espais de qualitat pel lleure dels ciutadans.

A Lleida, setembre 2008.

L'ALCALDE

L'equip redactor