

**MODIFICACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA
SITUADA A L'AVINGUDA JOSEP TARRADELLAS, 45-47 DE
LLEIDA**

PROMOU: EDIFICACIONS MERLI, S.A.
JOAN DUART BARBER
PILAR PALLAS SATUE

ARQUITECTES: ROBERT & MEZQUIDA ASSOCIATES SLP
PERE ROBERT SAMPIETRO
JOSEP M. MEZQUIDA CASASES

1. DADES GENERALS

DG. Identificació i agents del projecte

Promotors:

Nom: Edificacions Merli, S.A.
NIF: A25.055.096
Adreça: Avda. Blondel, 11 7e 2a Lleida
Telèfon/Fax: 973.28.16.86
Nom del Representant: Ramon Agustí Martínez
DNI: 40.821.040L
Adreça a efectes de notificacions: Avda. Blondel, 11 7e 2a Lleida

Nom: Joan Duart Barber
DNI: 40.842.727V
Adreça: Camí de Grenyana, 1 Lleida
Telèfon/Fax: 973.26.97.88 - 973.26.99.51
Adreça a efectes de notificacions: Camí de Grenyana, 1 Lleida

Nom: Pilar Pallas Satue
DNI: 40.883.014P
Adreça: Camí de Grenyana, 1 Lleida
Telèfon/Fax: 973.26.97.88-973.26.99.51
Adreça a efectes de notificacions: Camí de Grenyana, 1 Lleida

Arquitectes:

Empresa: ROBERT & MEZQUIDA ASSOCIATES SLP
NIF: B25615394
Representants: Pere Robert Sampietro
DNI: 40853639G
Arquitecte Col·legiat 10955/1
Josep Ma Mezquida Casases
DNI:40836534B
Arquitecte Col·legiat 7702/1
Adreça: Rambla Ferran, 31 3er – 25007 Lleida
Correu electrònic: pere.robert@coac.cat

***NOTA: La propietat i els promotors suposen el 100% de la propietat de l'illa.

ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

1.1.- Pla de millora urbana de l'illa situada a l' Avinguda Josep Tarradellas nº 45-47 de Lleida.

1.2.- Resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, del Pla de millora urbana de l'illa situada a l' Avinguda Josep Tarradellas nº 45-47 de Lleida.

2. NORMATIVA APLICABLE

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, I L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS (ARTICLE 94.5 DLL1/2005)

5. MESURES ADOPTADES RESPECTE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

6. JUSTIFICACIÓ D'INCIDÈNCIES EN USOS RESIDENCIALS PREEXISTENTS (ARTICLE 91.3 D305/2006)

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA

8. PRESSUPOST DE LES OBRES I PLA D'ETAPES

9. INFORME MEDIAMBIENTAL

10. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

11. NORMATIVA URBANÍSTICA

ANNEX

1.DOCUMENT COMPRENSIU

ÍNDEX DE PLÀNOLS

1.SITUACIÓ

2.PLÀNOL ESTAT ACTUAL – ÀMBIT D'ACTUACIÓ

3.PLÀNOL PROPOSTA PLANTA BAIXA

4.PLÀNOL PROPOSTA PLANTA PRIMERA

5.PLÀNOL PROPOSTA PLANTES TIPUS

6.PLÀNOL PROPOSTA

7.PLANTA NORMATIVA ACTUAL I PROPOSTA

8.SECCIONS ESTAT ACTUAL, NORMATIVA ACTUAL I PROPOSTA

8.ALÇATS PROPOSTA

9.VISUALITZACIÓ DE LA PROPOSTA

1. ANTECEDENTS

1.1.- Pla de millora urbana de l'illa situada a l' Avinguda Josep Tarradellas nº 45-47 de Lleida.

projecte : Pla de millora urbana de l'illa situada a l'Avinguda Josep Tarradellas n° 45-47 de Lleida.

PLA DE MILLORA URBANA

ÍNDEX:

DOCUMENTS DEL PROJECTE:

A.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA DEL PROJECTE

B.-AVALUACIÓ ECONOMICA. ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIALITAT

C.-PRESSUPOST DE LES OBRES I PLA D'ETAPES

D.-INFORME MEDIAMBIENTAL

E.-PLÀNOLS D'INFORMACIÓ, ORDENACIÓ I DETALL:

- 1.- SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT.
- 2.- PLANOL INFORMATIU ESTAT ACTUAL.
- 3.- SECCIONS. ESTAT ACTUAL, MODIFICAT SEGONS NORMATIVA I PROPOSTA
- 4.- DETALL VOLUMETRIA DE LA PROPOSTA DEL PLA PARCIAL

PLA DE MILLORA URBANA

Es desenvolupa en sòl urbà consolidat i té per finalitat, regular la composició volumetrica de la edificabilitat potencial del solar de referència.

UBICACIÓ

El Pla De millora urbana afecta a l'illa urbana situada a l'Avinguda de Josep Tarradellas nº 45-47 de Lleida

PROPIETARI

El propietari unic del solar objecte del Pla de Millora Urbana és NIXINCAT S.L

NORMATIVA APLICABLE

El solar de referència segons el Pla General de Lleida, té la classificació com a sòl urbà amb qualificació de zona d'Edificació Oberta. (Clau 2E)

L'edificabilitat total que la revisió del Pla General assigna a la finca de referència, segons resolució del Conseller al recurs de reposició, va quedar definida en:

4.553'28m² de superfície total d'edificació permesa sobre rasant.

Aquesta edificabilitat venia donada, per una superfície d'ampliació de la planta baixa de 373'00m², i la consolidació de l'edificació actual en planta de 1.393'42m² per tres plantes, la qual cosa dóna 4.180'26m², que sumats als 373'00m² de la planta baixa, generen els 4.553'28m².

SITUACIÓ ACTUAL

En aquests moments, s'ha consolidat l'edificació en planta baixa amb 373m²(ambit de restaurant)

L'ocupació inicial de la planta baixa (sense ampliació) era de 1.780m², els quals es repartien en 1.619'00m² corresponents al volum principal, i 161'00m² corresponentets al volum d'oficines annexes, situat enfront de l'Avinguda Josep Tarradellas.

El volum principal de 1.619'00m² consistents en planta baixa, disposa d'unes edificacions en planta primera i segona, que ocupen parcialment, amb una superfície construïda entre les dos plantes, de 827'68m².

El volum annexe d'oficines de 161'm² en planta baixa, es desenvolupa en planta baixa, planta primera i parcialment en planta segona.

La proposta que apunta la Normativa, situa la nova edificabitat, massisant totalment les plantes 1^a i 2^a, actualment construïdes parcialment.

Aquesta sol.lució és inviable donat que:

- 1- Les edificacions existents actualment que ocupen parcialment les plantes primera i segona del volum principal, destinades a habitatges, es desenvolupen com a volums exents a quatre façanes.

La construcció de les superfícies restants per tant, és incompatible amb l'edificació existent, ja que no podrien ventilar les diferents peces.

Aquesta sol.lució, implicaria doncs, l'enderroc de les edificacions existents en planta primera i segona del volum principal.

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

La proposta, té per finalitat, proposar un canvi en la ubicació de l'edificabilitat potencial del solar de referència, a fi de situar-la de manera que permeti un ús més racional, sense condicionar l'edificació existent, i que resulti una volumetria més ordenada respecte a les construccions que en aquests moments s'estan realitzant en el solar annexe de l'Avinguda Josep Tarradellas.

La proposta implica l'enderroc del volum d'oficines annexe al volum principal, amb una superfície de 161'00m² en planta baixa i desenvolupat en planta baixa, planta primera i parcialment en segona (382'00m² totals)

Això, ens permetrà disposar d'una zona lliure davant de l'Avinguda Josep Tarradellas, on ubicar el volum proposat de forma rectangular, alineada a l'esmentada Avinguda i que volumètricament tingui continuïtat amb les edificacions que es realitzen en la mateixa. Aquest volum de 10'50x40'13m. es desenvolupa en planta baixa i 4 plantes, amb una alçada reguladora de 16.35m.

La nova edificació es destinaria a ús d'habitatges.

La superfície d'aquesta nova edificació seria de 2.106'56m², que sumada a la superfície construïda existent és de 2.446'68m² (tenint en compte l'enderroc del volum de les oficines), ens dóna 4.553'24m² totals construïts (inferiors als 4.553'28m² permesos per normativa.

AVANTATGES DE LA PROPOSTA

- 1- Permet mantenir en l'estat actual l'edificació principal existent i que amb la seva singularitat, té coherència amb el conjunt arquitectonic existent.
- 2- Permet tractar la nova edificació com a edifici exent, annexe al anterior, però amb un aprofitament de façanes molt superior.
- 3- Evita la construcció d'un volumen massís de tres plantes de 1.350m² cada una, de difícil sol·lució en quant a ús i ventil·lació, i d'efecte estètic molt discutible respecte les edificacions annexes.
- 4- El nou volum edificat de 2.106'60m² es presenta com a façana de l'Avinguda Josep Tarradellas, desenvolupada en planta baixa i sis plantes, amb coherència amb les edificacions que en aquests moments s'estan realitzant en l'esmentada Avinguda.

MESURES ADOPTADES RESPECTE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

El present projecte de millora urbana, afecta només a un àmbit dins d'una parcel·la edificable, sense tenir cap afectació a cap àmbit relacionat amb la mobilitat. Es per això que no és necessari adoptar cap mesura respecte aquest tema.

NORMES REGULADORES DE LA NOVA EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació	Edificació oberta o en bloc amb tipologia de viv. Plurifamiliar
Parcel·la mínima	800m2 mínim amb front mínim 18m
Distàncies als límits	Dist. als límits laterals i fons de parcel·la mínim 6m Dist. Mínima entre edificis situats en parcel·les diferents igual o superior a 16m
Alçada reguladora màxima	PB+4PP (16.35m)
Profunditat edificable	10'50m
Edificabilitat de la parcel·la	4.553'28m2

Barcelona, a 10 d' Abril de 2006

Josep Margineda Raich.
Arquitecte.

AVALUACIÓ ECONOMICA

AVALUACIÓ ECONÒMICA.

L'avaluació econòmica de la proposta, per les seves característiques, correspon a un cas de promoció privada d'habitatges.

El cost econòmic es desglosa en cost d'execució de l'obra, que es fixa en 1.786.440'00€ A aquest cost, s'haurà d'afegir el cost del solar (2040'32m²), que amb una repercusió de 1.100€/m², dóna una valoració de 2.244.352'00€.

Els costos financers i de comercialització es fixen en 200.000€, la qual cosa ens dóna un cost total de promoció de 4.241.440€.

Això implica un cost total mig per metre quadrat de 2.078'80€/m², la qual cosa, donat els preus de venda per m² en aquesta zona de lleida, dóna un marge suficient per la viabilitat de la proposta.

PRESSUPOST DE L'OBRA I PLA D'ETAPES.

PRESSUPOST EXECUCIÓ DE L'OBRA:

COST EXECUCIÓ MATERIAL DE L'OBRA	1.476.000€
BENEFICI INDUSTRIAL I GASTOS GENERALS	280.40€
TOTAL	1.756.440€
COSTOS URBANITZACIÓ DE L'ENTORN I CONNEXIO A SERVEIS	30.000
TOTAL PRESSUPOST	1786.440€

Donades les característiques de l'obra i el seu volum, es realitzarà en una sola fase.

INFORME MEDIAMBIENTAL

L'actuació es preveu amb coherència amb les edificacions existents a la zona, tractant-se com un volum independent, ja que per les seves característiques, l'edificació existent és difícilment ampliable amb un volum annexe adossat als volums existents a 4 façanes.

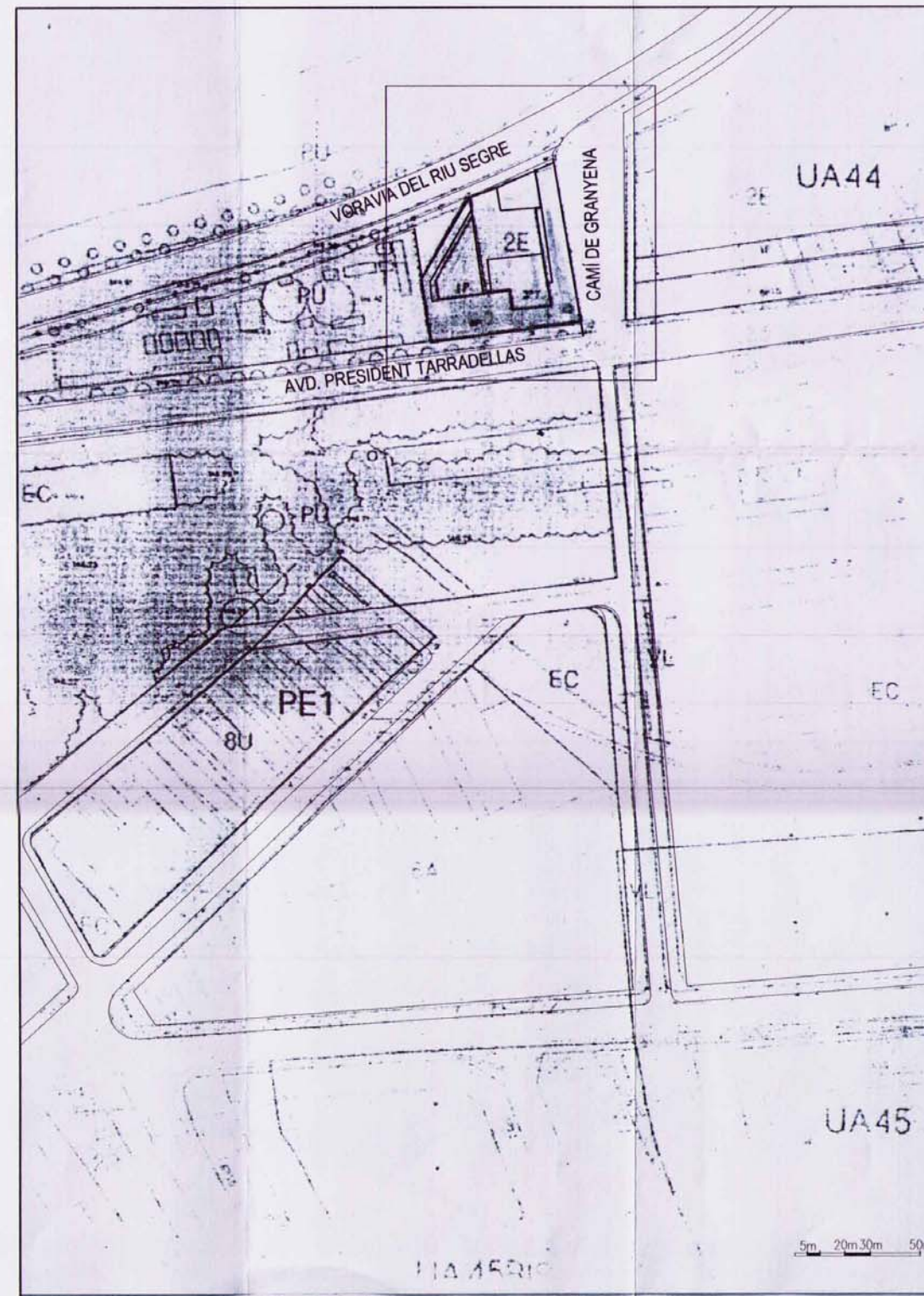
La sol·lució proposada és totalment respectuosa amb les edificacions existents, donat que la seva qualitat ho justifica.

arquitecte tècnic: JOSEP MARGINEDA RAICH

Mn_04.373

projecte : Pla de millora urbana de l'illa situada a l'avinguda Josep Tarradellas nº 45-47 de
Lleida.

PLANOLS



SITUACIÓ
E: GRÀFICA

PARAMETRES URBANÍSTICS	
TIPUS D'ORDENACIÓ	ZONA D'EDIFICACIÓ OBERTA- CLAU 2E
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	P.B. +6PP (2'3'65m)
SUPERFÍCIE MÍNIMA PARCEL·LA	800 m2
FRONT MÍNIM	18 m
SERVEIS URBANÍSTICS	AIGUA, LLUM I CLAVEGUERAM I PAVIMENTACIÓ

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Aprovar definitivament el Pla de millora Urbana de l'illa situada a l'avinguda Josep Tarradellas, 45-47, del municipi de Lleida, promogut per Nixincat SL i tramès per l'Ajuntament, amb la prescripció fixada en l'acord d'aprovació provisional, que el projecte edificatori del nou volum tindrà un sostre màxim de 2006,6 m2at sobre rasant.

15 FEB. 2007
amb les
proscripcions que han estat
establertes en l'esmentat acord
La Secretària,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

-5 GEN. 2006

LA PAERIA
Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió
Urbanística

APROVAT per la Junta de Govern Local
en sessió de data 7 MARÇ 2006

LA PAERIA
Ajuntament de Lleida
Secretaria General

APROVAT per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 27 OCT. 2006

LA PAERIA
Ajuntament de Lleida
Secretaria General

PLANELL: SITUACIÓ

PROPIETARI: NIXINCAT S.L.

PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA SITUADA A L'AVINGUDA JOSEP TARRADELLAS Nº 45-47 DE LLEIDA

Nº 04.373

ARQUITECTE: JOSEP MARGUEDA I RANCH

LLEIDA

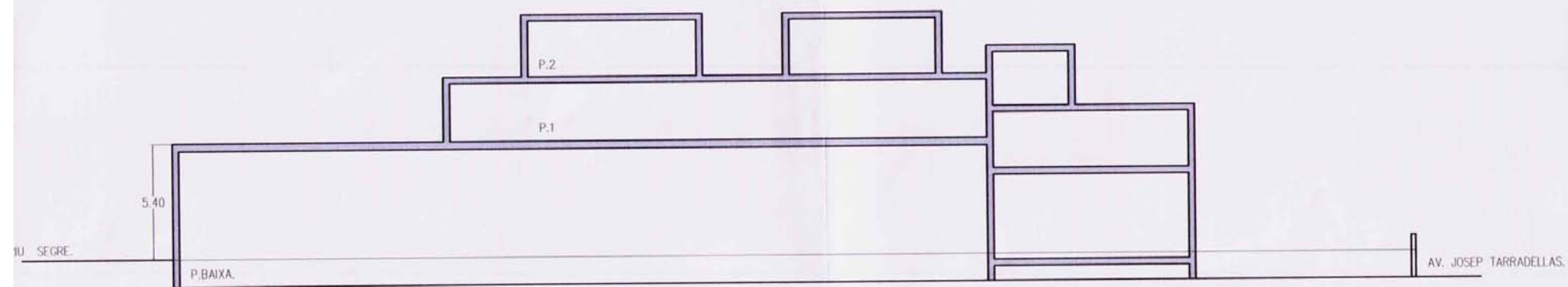
DESCRIPCIÓ

CMRCS-19 Barcelona 08005

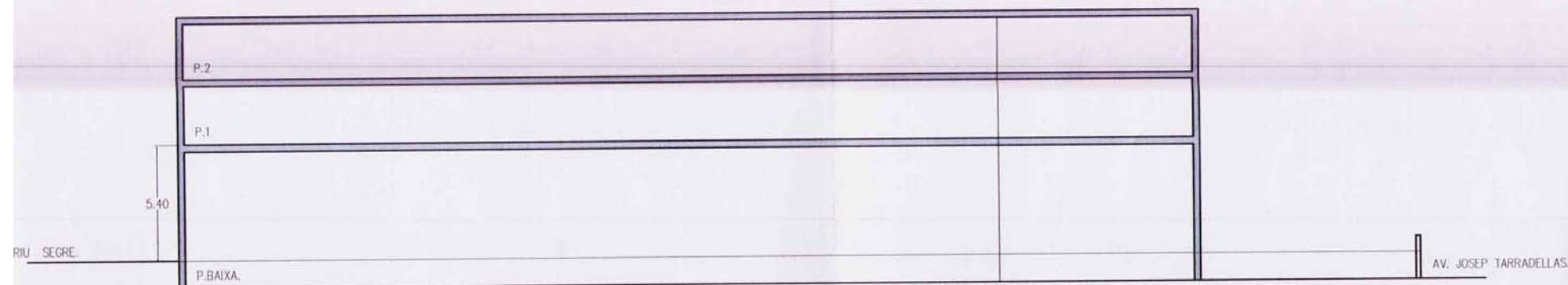
Tlf. 221.13.29

Fax. 221.13.08

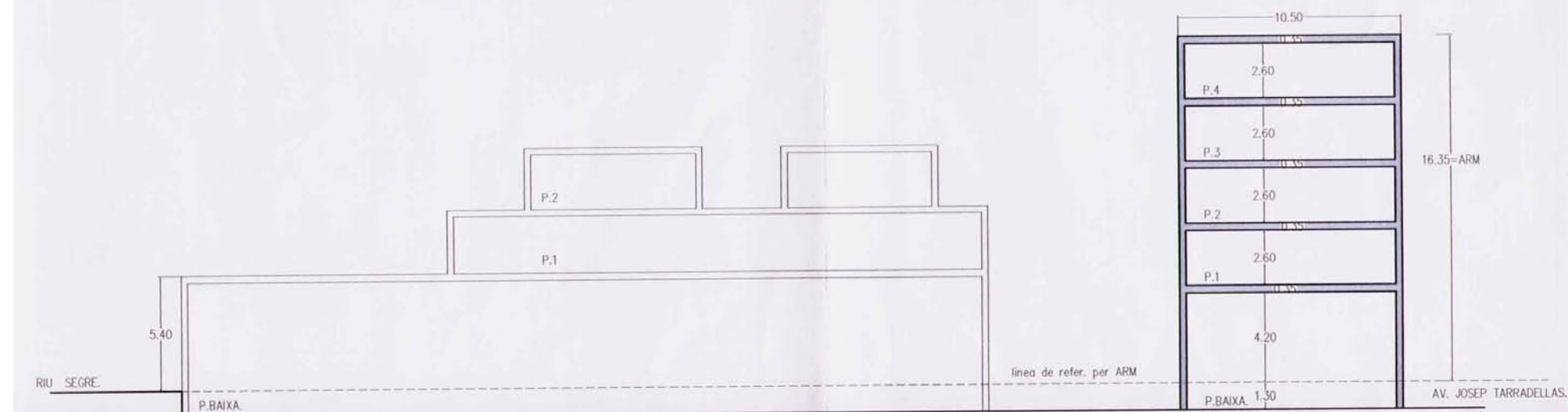




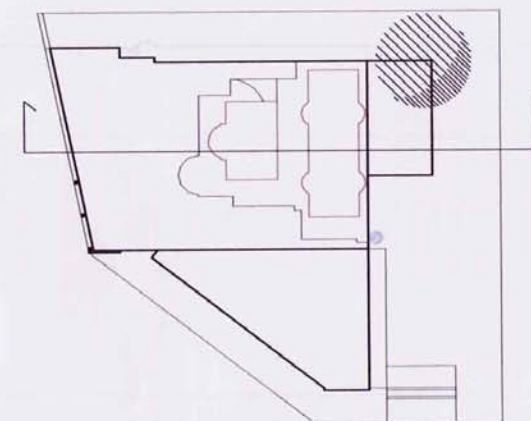
SECCIO ESTAT ACTUAL.



SECCIO NORMATIVA ACTUAL.



SECCIO PROPOSTA.



La Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida a proposta de la Ponència Tècnica, acorda:
Primer. Aprovar definitivament el Pla de millora Urbana de l'illa situada a l'avinguda Josep Tarradellas, 45-47, del municipi de Lleida, promogut per Nixicat SL i tramès per l'Ajuntament, amb la prescripció fixada en l'acord d'aprovació provisional, que el projecte edificatori del nou volum tindrà un sostre màxim de 2006,6 m2st sobre rasant.

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 15 FEB. 2007 amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord
La Secretària,

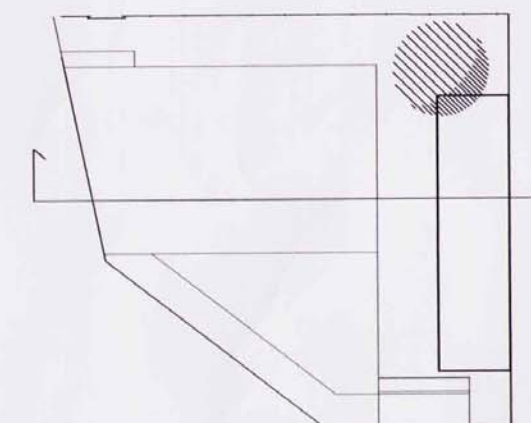
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida

- 5 GEN. 2008

LA PAERIA
Ajuntament de Lleida
Secció de Gestió Urbanística

APROVAT per l'Ajuntament de Lleida en sessió de data 27 OCT. 2006
Procediment Dono Fe El Secretari

LA PAERIA
Ajuntament de Lleida
Secretaria General



PLANELL: SECCIONS ESTAT ACTUAL I MODIFICAT SECCIONS NORMATIVA I PROPOSTA
PROPIETARI: NIXICAT SL
PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA DE L'ILLA SITUADA A L'AVINGUDA JOSEP TARRADELLAS, 45-47 DE LLEIDA
Nº 04.373
ARQUITECTE: JOSEP MARONEDA I RAICH (LLEIDA)
C/MUNICI, 19 - Bercelborg 08005
TEL: 221.13.29
FAX: 221.13.08

1. ANTECEDENTS

1.2.- Resolució d'Aprovació Definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, del Pla de millora urbana de l'illa situada a l' Avinguda Josep Tarradellas nº 45-47 de Lleida, amb data 15 de Febrer de 2007.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Servei Territorial de Lleida

NOT - 27-II - 2007

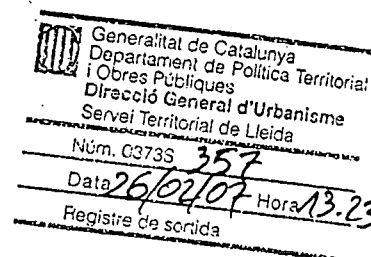
SCULL/O0388/2006 / 025519 / L/2471568

Data: 20 de febrer de 2007

RV: /

RN: 2006 / 025519 / L

Nixincat S L
Polígon industrial El Segre, parcel·la 202 R. Oficina 6
25191 Lleida
Segrià



Assumpte: Pla de millora urbana de l'illa situada a l'avinguda Josep Tarradellas, 45-47 del terme municipal de Lleida

Us notifico que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en sessió de 15 de febrer de 2007, vista la proposta de la Ponència Tècnica, ha adoptat l'acord següent, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta:

Objecte

Ordenació de volums en una parcel·la de sòl urbà consolidat.

Àmbit d'actuació

Solar situat al sud-est del centre urbà, en el marge esquerre del riu, en la confluència de l'avinguda Tarradellas amb el camí de Grenyana, als quals dona front pel sud i per l'est, respectivament.

La seva topografia és plana, i actualment existeix un volum edificat que conté tres usos diferenciats:

- una edificació destinada a restaurant, que ocupa la planta baixa del volum edificat.
- dos habitatges, situats en planta primera i segona sobre el restaurant
- un edifici de planta rectangular, de planta baixa i 2 plantes pis, forma rectangular, adossat al sud, i destinat a oficines.

El solar disposa de tots els serveis urbanístics, i els carrers de l'entorn estan urbanitzats.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: 7.3.2006, Junta de Govern Local.

Informació pública: BOP: 21.3.2006, premsa: 21.3.2006.

Aprovació provisional: 27.10.2006, Ple de l'Ajuntament, amb prescripcions en relació al còmput del sostre, a la cota de referència de planta baixa i a l'execució de l'enderroc previ.

Al·legacions

Se n'ha presentat 1, que ha estat desestimada, segons s'acredita per certificat de l'Ajuntament.





Informes organismes

Agència Catalana de l'Aigua, emès el 14.8.2006. Favorable.

Departament de Medi Ambient i Habitatge, emès el 24.7.2006. No es considera supòsit d'avaluació ambiental.

Antecedents: planejament vigent

Pla general municipal aprovat definitivament en data 23-12-98, amb Text Refós aprovat definitivament en data 16-01-03.

L'àmbit està classificat com a sòl urbà, amb qualificació de zona d'edificació oberta clau 2E, que es regula amb els següents paràmetres principals:

Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia de vivenda plurifamiliar.

Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes en els àmbits ordenats per aquest Pla. En els altres supòsits, es fixa un índex d'edificabilitat net de 2,2 m²/m²s.

Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 800 m² amb un front mínim de 18 m.

Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada.

No s'admeten altells i en planta soterranis s'admetrà l'ocupació total de la parcel·la.

Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una alçada reguladora màxima, segons Art. 44

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar.

No es determina la densitat.

L'ordenació unívoca que determina el Pla general municipal en aquest àmbit configura dos volums:

- Un de planta baixa+2 plantes pis en la part central, de forma trapezoïdal, separat de les alineacions dels carrers Grenyana i avinguda Tarradellas de 8 a 18 metres, i adossat en el límit nord amb el parc urbà del riu.

- L'altre, de forma triangular i de planta baixa, adossat per l'est amb el primer volum, separat 5 metres del límit nord-oest i oest amb el parc urbà del riu, i separat 18 metres respecte l'alineació sud de l'avinguda Tarradellas.

- La resta del solar es determina lliure d'edificació.

Els volums descrits sumen un total de 4.553m² de sostre.

En data 13 de setembre de 2006 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va informar prèviament una proposta de Pla de Millora Urbana, en sentit favorable, i amb la consideració següent:



- El còmput del sostre vigent ha d'incloure el volum realment construït de la planta baixa oest, i consegüentment, caldrà ajustar la nova edificació proposada al sostre que resulti de la diferència entre el vigent, menys el sostre realment construït que es manté.

Descripció de la proposta

La superfície de l'àmbit és de 3.523 m².

Es proposa actuar sobre el front de l'avinguda Tarradellas, enderrocant el volum existent d'oficines de planta baixa + 2 plantes pis, i configurant un nou bloc per volumetria específica, de 10,5 m de fondària per 40,125 m de llargada, en alineació de vial amb aquesta avinguda, i d'un nombre de plantes de planta baixa + 4 plantes pis.

El nou volum resta a 5,53 m del volum existent de planta baixa situat a l'est, i a 7,92 m del volum existent al nord.

Dades de la proposta:

Sostre existent restaurant	373	m ²
Sostre existent 2 habitatges:	2.073	m ²
Sostre a enderrocar d'oficines:	382	m ²
Total existent:	2.828	m ²

Sostre determinat pel planejament:	4.553	m ²
Sostre que es manté (2.828 - 382):	2.446	m ²
Sostre que resta per edificar:	2.106	m ²
Sostre del nou volum:	2.106	m ²

La normativa del Pla general municipal determina unes separacions de 6 metres a límits laterals i fons de parcel·la, i de 16 metres entre edificacions en parcel·les diferents.

L'avaluació econòmica indica uns costos d'execució que inclouen l'obra nova, el valor del sòl i altres despeses que ascendeixen a 4.241.440 €, que representen una repercussió de 2.078,8 €/m²st.

Normativa urbanística

Normes reguladores en un sol apartat.

Consideracions

La proposta es justifica per ordenar l'edificabilitat no esgotada en el bloc nord, en tant que és inviable per la configuració actual dels habitatges, i alhora el nou volum es situa en continuïtat formal respecte els edificis existents a l'est de l'avinguda Tarradellas, respectant un arbre existent de grans dimensions situat en l'extrem sud-est del solar.

El còmput del sostre vigent no s'ajusta a la volumetria existent de planta baixa destinada a restaurant en la seva part sud-oest. En aquest sentit, i d'acord amb les prescripcions de l'acord d'aprovació provisional de l'Ajuntament, que recull la consideració de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, el nou volum tindrà un sostre màxim de 2.006,6m².



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
 Servei Territorial de Lleida

Fonaments de dret

Articles 68 i 83 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Articles 90, 91 i 110 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Resolució

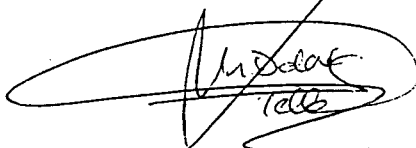
Primer. Aprovar definitivament el Pla de millora Urbana de l'illa situada a l'avinguda Josep Tarradellas, 45-47, del municipi de Lleida, promogut per Nixincat SL i tramès per l'Ajuntament, amb la prescripció fixada en l'acord d'aprovació provisional, que el projecte edificatori del nou volum tindrà un sostre màxim de 2006,6 m2st sobre rasant.

Segon. Publicar aquest acord i, si escau, les normes urbanístiques corresponents al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Decret esmentat, al Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida, avinguda de Blondel, 54, tercera planta.

Tercer. Comunicar-ho a l'Ajuntament i al promotor.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

La secretària de la Comissió Territorial
 d'Urbanisme de Lleida




Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Lleida

Ma. Dolors Tella i Albareda

2. NORMATIVA APLICABLE

El Pla de Millora Urbana de l'illa situada a l'Avinguda Josep Tarradellas nº 45-47 de Lleida, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 15 de febrer de 2007, fixa Normes Reguladores de la Nova Edificació de la següent manera:

NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT (APROVADA EN DATA 15 FEBRER 2007)

Tipus d'ordenació	Edificació oberta o en bloc amb tipologia de vivenda plurifamiliar
Parcel·la mínima	800m2 mínim amb front mínim 18m
Distàncies als límits	Distància als límits laterals i fons de parcel·la 6m Distància mínima entre edificis situats en parcel·les diferents igual o superior a 16m
Alçada reguladora màxima	PB+4PP (16.35m)
Profunditat edificable	10,50m
Edificabilitat de la parcel·la	4.553m2
Edificabilitat nou volum	2.006.60m2

3. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

La superfície de l'àmbit és de 3.523m2.

La edificabilitat de l'àmbit no es modifica en la proposat i queda tal com estava en el Pla de Millora Urbana de l'illa situada a l'Avinguda Josep Tarradellas nº 45-47 de Lleida, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 15 de febrer de 2007 :

Edificabilitat solar restaurant	472,72m2
Edificabilitat solar habitatges existents	2.073,68m2
Edificabilitat solar nova construcció	2.006,60m2
Edificabilitat total	4.553,00m2

La proposta, té per finalitat, proposar un canvi en la ubicació de l'edificabilitat potencial del solar de referència, a fi de situar-la de manera que permeti un ús més racional, sense condicionar l'edificació existent, i que resulti una volumetria més ordenada respecte a les construccions realitzades en el solar annex de l' Avinguda Josep Tarradellas.

La proposta manté l'enderroc del volum d'oficines annex al volum principal, amb una superfície de 161,00m2 en planta baixa i desenvolupat en planta baixa, planta primera i parcialment en segona (382,00m2 totals).

Això ens permetrà disposar d'un solar amb un àmbit d'actuació de la nova construcció de 1.013,32m2, situat davant de l' Avinguda Josep Tarradellas on:

- 1.- Plantejar una edificació totalment exempta i alineada a l' Avinguda Josep Tarradellas.
- 2.- Allunyar l'edifici de la façana i de l'accés al restaurant per a no interferir ni en les seves visuals, ni en la seva funcionalitat.
- 3.- Buscar un sistema de relacions-separacions entre la nova construcció i els habitatges existents en 2a i 3a planta (ja construïts) que facilitin les màximes visuals dels mateixos respecte a l'espai exterior.

4.- Buscar una volumetria singular, senzilla i atractiva perquè la imatge del conjunt de la illa fos entenedora i on el màxim d'espai lliure privat s'incorporés al seu temps com a espai públic.

5.- Permetre que la convivència entre els tres usos molt diferenciats, edifici restaurant, conjunt de tres habitatges i nou edifici amb usos admesos al PGLL es puguin desenvolupar sense molèsties ni interferències.

6.- Disminuir l'alçada del volum edificat en 1.30m, ja que s'agafa la línia de referència de l'ARM en la cota de l'avd. Tarradellas i no en la del riu Segre, millorant l'assolejament i la il·luminació de les edificacions posteriors

La edificabilitat d'aquesta nova edificació serà de:

Planta Baixa	335,80m ²
Planta Primera	415,60m ²
Planta Tipus (2a-3a-4a)	418,40m ²
Total	2.006,60m ²

La nova edificació es destinarà preferentment a locals en planta baixa i oficines en plantes pis, usos compatibles, segons l'annex 2 del Pla general de Lleida, amb l'ús general d'habitatge plurifamiliar fixat en la clau 2E.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA INICIATIVA, I L'OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA AMB RELACIÓ ALS INTERESSOS PÚBLICS I PRIVATS CONCURRENTS (ARTICLE 94.5 DLL1/2005)

Es plantarà un arbre de les següents característiques:

- Varietat: Pinus Pinea (Pi Pinyoner) de 750/800 cm d'alçada amb diàmetre aproximat entre 50-60cm.
- Tipus de Plantació: en cepelló
- Sistema de reg: sistema de reg per goteig amb connexió a xarxa de distribució, arqueta, programador, electrovàlvula, clau de pas, filtre, canonada DN 32mm i anell de reg de 3m.

L'eix de plantació d'aquest pi pinyoner estarà situat respecte la cantonada sud-est del solar a una distància $x = 0.75m$ i $y = 7.00m$, tal com està grafiat en els plànols.

També es plantaran 3 arbres completant l'arbrat urbà existent alineat a les voreres.

5. MESURES ADOPTADES RESPECTE LA MOBILITAT SOSTENIBLE

La present modificació del pla de millora urbana, afecta només a un àmbit dins d'una parcel·la edificable, sense tenir cap afectació a cap àmbit relacionat amb la mobilitat. Es per això que no és necessari adoptar cap mesura respecte aquest tema.

6. JUSTIFICACIÓ D'INCIDÈNCIES EN USOS RESIDENCIALS PREEXISTENTS (ARTICLE 91.3 D305/2006)

L'actuació prevista dins la Modificació del Pla de Millora no incideix sobre els habitatges preexistents.

Tot i que, la concreció del nou volum proposat, tal com s'ha dit anteriorment, busca un sistema de relacions-separacions entre la nova construcció i els habitatges existents en 2a i 3a planta (ja construïts) que facilitin les màximes visuals dels mateixos respecte a l'espai exterior.

A més a més, es preveu la ubicació d'una passera per donar accés independent als habitatges existents.

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA

L'avaluació econòmica de la proposta, per les seves característiques, correspon a un cas de promoció privada d'oficines.

El cost econòmic es desglossa en cost d'execució de l'obra, que es fixa en 2.316.780,94€. A aquest cost, s'haurà d'afegir el cost del solar (2.006,60m²st), que amb una repercussió de 800€/m²st, dóna una valoració de 1.605.280,00€.

Els costos financers i de comercialització es fixen en 180.000€, la qual cosa ens dóna un cost total de promoció de 4.102.060,94€.

Això implica un cost total mig per metre quadrat de 2.044,28€/m²st, la qual cosa, donat els preus de venda per m²st en aquesta zona de Lleida, dóna un marge suficient per la viabilitat de la proposta.

8. PRESSUPOST DE L'OBRA I PLA D'ETAPES

PRESSUPOST EXECUCIÓ DE L'OBRA:

COST EXECUCIÓ MATERIAL DE L'OBRA	1.946.875€
BENEFICI INDUSTRIAL (6%) I DESPESES GENERALS (13%)	369.906€
TOTAL	2.316.781€
COSTOS URBANITZACIÓ DE L'ENTORN I CONNEXIÓ A SERVEIS	30.000€
TOTAL PRESSUPOST	2.346.781€

Donades les característiques de l'obra i el seu volum, es realitzarà en una sola fase.

9. INFORME MEDIAMBIENTAL

L'actuació es preveu amb coherència amb el Pla de Millora Urbana aprovat anteriorment. Es manté la coherència amb les edificacions existents a la zona, tractant-se com un volum independent, definint amb més precisió la seva volumetria arquitectònica i el seu us preferent com a oficines.

La solució proposada és totalment respectuosa amb les edificacions existents, donat que la seva qualitat ho justifica.

Es contempla la plantació d'un exemplar d'arbre tipus pi pinyoner de grans dimensions.

10. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L' informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 12.U del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, que es refereix a la redacció del POUM, per extensió, es pot considerar aplicable a les seves modificacions posteriors i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la modificació del Pla de Millora no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació de les despeses de l'hisenda pública, però sí que comporta la variació dels ingressos de l' hisenda pública. La modificació comporta la ordenació concreta d'un volum edificable en sòl urbà.

10.1.- Fonaments de Dret

10.1.1.- Llei 8/2007, 28 de maig, de sòl.

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

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular 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.

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

Art. 12. Sostenibilitat econòmica i ambiental

U. 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."

Dos. 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."

Tres. 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 sostensibilitat 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."

Quatre. 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.”

10.2.- Aspectes Legals als que dóna resposta l' informe

1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
2. Impacte de l'actuació en l' hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
3. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.
4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

10.3.- Informe

1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.
El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament del Pla de Millora, serà el sòl dedicat a l'edificació de sostre residencial, terciari, comercial, etc en totes les possibilitats d'ús que estableix l'annex número 1 del PGLL.

El sòl és adequat perquè estant situat en una posició ben localitzada, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat i es troba totalment urbanitzat.

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

A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

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

B.1. Criteris generals aplicats.

Es considera que les infraestructures ja estan executades pels 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. El lloc es troba totalment urbanitzat.

Es proposa un operació de reordenació urbana que completa una illa ja consolidada dins la trama urbana de la ciutat.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

Actualment la xarxa viària ja existeix i l'Ajuntament està assumint actualment el manteniment.

Si cal efectuar alguna operació complementària no tindrà despeses d'implantació doncs l'execució correspon als propietaris del sector.

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe, ja que l'illa ja disposa d'aquest servei. En tot cas, dependrà de l'empresa Fecsa-Endesa i dels usuaris del subministrament.

B.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, actualment ja executades i assumit el manteniment per part de l'Ajuntament.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

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

No tenen despeses directes d'implantació ni de manteniment.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe, ja que l'illa ja disposa d'aquest servei.

Si cal efectuar alguna operació complementària tampoc tindrà despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària, Aigües de Lleida i l'usuari.

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

No té despeses d'implantació ni de manteniment directe, ja que l'illa ja disposa d'aquest servei.

Si cal efectuar alguna operació complementària tampoc tindrà despeses directes d'implantació ni de manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària, Aigües de Lleida i l'usuari.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

El sistema d'espais lliures està totalment executat.

Si cal efectuar alguna operació complementària, no tindrà despeses d'implantació, doncs l'execució correspon als propietaris del sector.

Dins la modificació es plantegen dos tipus d'actuació en l'arbrat:

- Plantació d'un arbre *Pinus Pinea* (Pi Pinyoner) de 750/800cm d'alçada amb diàmetre aproximat entre 50-60cm, es plantarà en cepelló i disposarà de sistema de reg per goteig amb connexió a la xarxa de distribució, arqueta, programador, electrovàlvula, clau de pas, filtre i canonada DN32mm i anell de reg de 3m.

- Es plantaran 3 arbres completant l'arbrat urbà existent alineat a les voreres.

L'execució d'aquestes actuacions corresponen als propietaris del sector.

En l'impacte total de l'actuació per l'hisenda pública:

No es preveu cap variació del cost de manteniment de la vialitat ni de les zones verdes ja que l'àmbit del Pla de Millora està totalment urbanitzat, i actualment l'Ajuntament ja assumeix tots els costos de gestió i manteniment.

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

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

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

La localització del sostre previst, 2006,60m², suposarà uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada :

Aquests ingressos seran de dos 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 3 anys.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona obtenim el següent PEM corresponent a l'edifici:

Planta Soterrani (ús garatge)	600,00m ²	256.080,00€
Planta Baixa (ús locals)	335,80m ²	178.237,26€
Planta Primera (ús oficines)	415,60m ²	367.656,38€
Plantes 2-3-4 (ús oficines)	418,40m ² x3	1.110.400,13€
Planta Sotacoberta (auxiliars)	65,00m ²	34.500,96€
Total Edifici	2.671,60m²	1.946.874,74€

Coneixent el PEM de l'edifici, calculem els impostos extraordinaris:

1.946.874,74€ x 0.0377 / 3 anys = 24.465,72 €/any

- Impost dels béns immobles: IBI

La recaptació anual actual corresponent a l'edifici d'oficines, previst d'enderrocar, és de 1.683,30 €, la superfície construïda és de 382m², amb un coeficient de 0.7250 per aquesta zona, trobem un valor mig de 6,07€/m²st.

Aplicant aquests paràmetres a la nova edificació prevista en la Modificació obtenim la següent quota anual estimada:

2006,60 m² sostre x 6,07€/m²st x 0,725 = 8.830,54 €/any

A més a més, considerant que el nou edifici disposarà d'uns 600m² de planta soterrani destinada a aparcaments i suposant un valor mig per aquest de 1,5€/m²st, obtindrem la quota anual estimada corresponent a l'aparcament:

600,00 m² sostre x 1,5 €/m²st x 0,725 = 652,50 €/any

Sumant les dues quantitats obtenim un valor anual corresponent a la nova edificació de:

8.830,54 €/any + 652,50 €/any = 9.483,04 €/any

Els ingressos nets corresponents a l'IBI que s'obtindrien, com a conseqüència d'enderrocar l'edifici existent i construir el nou edifici sereïn:

9.483,04 €/any – 1.683,30 €/any = 7.799,74 €/any

- L' impost d'activitats econòmiques, no es pot determinar a hores d'ara, ja que hi influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no en podem disposar, però que en qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació.

TOTAL INGRESSOS

32.265,46 €/any

10.4.- Conclusió

Despeses derivades de l'actuació	0 € anuals
Ingressos derivats de l'actuació	32.265,46 € anuals
Saldo resultant	32.265,46 € anuals

Es conclou que la construcció de l'edifici suposarà un impacte positiu en les finances públiques, ja que no suposarà cap mena d'inversió, ja que el solar es troba totalment urbanitzat i es produiran uns ingressos tan per la taxa de llicències, com per l'impost de construcció, com per l'IBI dels locals i finques que generarà el nou edifici que resulti.

La Modificació del Pla de Millora Urbana no augmenta ni disminueix la sostenibilitat econòmica de l'operació que ja quedava garantida en el document aprovat en data 15 de febrer de 2007.

11. NORMATIVA URBANÍSTICA

La Modificació del Pla de Millora Urbana de l'illa situada a l'Avinguda Josep Tarradellas nº 45-47 de Lleida, fixa les Normes Reguladores de la Nova Edificació de la següent manera:

NORMATIVA URBANÍSTICA

Tipus d'ordenació	Edificació oberta o en bloc amb tipologia de vivenda plurifamiliar
Parcel·la mínima	800m2 mínim amb front mínim 18m
Distàncies als límits	Distància al fons de parcel·la 6.32m Distància mínima entre edificis situats en illes diferents igual o superior a 16m
Alçada reguladora màxima	PB+4PP (16.35m), la línia de referència ARM s'agafa des de la cota de l' Avinguda Tarradellas
Profunditat edificable	D'acord als plànols d'ordenació
Edificabilitat de la parcel·la-illa	4.553m2
■ Edificabilitat nou volum	2.006,60m2

Lleida, a 22 de Juny de 2009

Robert&Mezquida Associates, SLP

Pere Robert Sampietro
-Arquitecte-

Josep M. Mezquida Casases
-Arquitecte-