

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

---

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SUR 21 DE LLEIDA PER AJUST DE  
L'ÀMBIT EN EL CARRER D'ARTUR VIVES DE LLEIDA I ADAPTACIÓ DE LA NORMATIVA  
A LA REGULACIÓ DELS USOS COMERCIALS I A L'ALÇADA REGULADORA MÀXIMA  
DE L'EDIFICACIÓ**

---

N.I.F. P-2515100-B

---

**AJUNTAMENT DE LLEIDA**

**Març 2011**

**Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta. Cap de Secció de Planejament i Gestió**



## Ajuntament de Lleida

### CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació puntual del Pla parcial SUR 21 per ajust de l'àmbit en el carrer d'Artur Vives de Lleida i adaptació de la normativa a la regulació dels usos comercials i a l'alçada reguladora màxima de l'edificació, tenen el contingut següent:

#### 1. MEMÒRIA

- 1.1 Finalitat i objecte de la modificació.
- 1.2 Delimitació de l'àmbit de proposta.
- 1.3 Promotor, iniciativa i redactor.
- 1.4 Estructura de la propietat.
- 1.5 Antecedents i marc legal aplicable.
- 1.6 Normativa urbanística d'aplicació.
- 1.7 Planejament urbanístic vigent.
- 1.8 Descripció de la proposta.
- 1.9 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
- 1.10 Planejament proposat.
- 1.11 Programa de participació ciutadana.
- 1.12 Justificació del desenvolupament sostenible.
- 1.13 Justificació de la mobilitat generada.
- 1.14 Informe de sostenibilitat econòmica.

#### 2. NORMATIVA

#### 3. GESTIÓ

#### 4. MEMÒRIA SOCIAL

#### 5. ESTUDI DE LA MOBILITAT GENERADA

#### 6. ESTUDI ECONÒMIC

#### 7. PLÀNOLS

|            |  |          |
|------------|--|----------|
| INFORMACIÓ | I.1 Situació                               | 1:25.000 |
|            | I.2 Planejament vigent. Pla parcial SUR 21 | 1: 1.000 |
| ORDENACIÓ  | O.1 Proposta d'ordenació                   | 1: 1.000 |

#### ANNEX 1. DOCUMENT COMPRESIU

- 1. Suspensió de llicències.
  - 1.1 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments.
  - 1.2 Concreció del termini de suspensió.
  - 1.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenden.
- 2. Resum.
  - 2.1 Resum de l'abast de les determinacions.
- 3. Plànols.
  - 3.1 Àmbit de suspensió de llicències.
  - 3.2 Planejament vigent (Pla parcial SUR 21).
  - 3.3 Proposta d'ordenació.

#### ANNEX 2. SENTÈNCIA DEL RECURS I ACTA DE CESSIÓ

#### ANNEX 3. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

N.I.F. P-2515100-B

**1. MEMÒRIA**

---



## Ajuntament de Lleida

### 1. MEMÒRIA

---

#### 1.1 Finalitat i objecte de la modificació

La Modificació puntual del Pla parcial SUR 21 per ajust de l'àmbit en el carrer d'Artur Vives de Lleida i adaptació de la normativa a la regulació dels usos comercials i a l'alçada reguladora màxima de l'edificació, té per objecte ajustar un dels límits del sector, per incorporar una finca qualificada de sistema viari de propietat municipal.

La proposta es concreta en la incorporació de 1.254,05 m<sup>2</sup> de superfície, qualificada de sistema viari. Aquesta superfície es troba ubicada en l'extrem nord est del sector concretament en part del carrer anomenat Artur Vives.

A més, la proposta adapta la normativa del Pla Parcial aprovat a la nova regulació dels usos comercials d'acord al Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials i la nova regulació de l'alçada de les edificacions d'acord a la modificació del Pla General aprovada.

#### 1.2 Delimitació de l'àmbit de proposta

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual del Pla Parcial SUR 21, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació i correspon a 128.988,20 m<sup>2</sup>, tot i que la superfície computable, adoptada un cop determinades les superfícies sense aprofitament, correspon a 126.408,62 m<sup>2</sup>.

El planejament aprovat Pla Parcial SUR 21, determina que sector té una superfície delimitada de 127.734,15 m<sup>2</sup>, tot i que la superfície computable, adoptada un cop determinades les superfícies sense aprofitament, correspon a 125.154,57 m<sup>2</sup>.

Aquest àmbit està situat a la banda migdia del barri de la Bordeta i queda delimitat bàsicament per:

A Llevant, amb la carretera d'Artesa de Lleida i el sector SUR-10 determinat pel Pla General; a Migdia, amb el límit del sòl urbà; a Ponent, amb l'Avinguda de Flix i el sector SUR-6 i al Nord, amb el barri de la Bordeta.

#### 1.3 Promotor, iniciativa i redactor

La Modificació puntual del Pla parcial SUR 21, és una operació d'iniciativa pública. El promotor és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la Plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007.

La redactora del document de Modificació és l'arquitecta, Cap de Secció de Planejament i Gestió de l'Ajuntament de Lleida, Laura Fortuny i Farrús, amb la col·laboració de l'arquitecta municipal Marta Roig i Bravo.



## Ajuntament de Lleida

### 1.4 Estructura de la propietat

D'acord al Pla Parcial aprovat, les propietats inicials corresponen a:

| FINCA | PROPIETARI                 | SUPERFICIE                      | %                | % DRET           | OBSERVACIONS       |
|-------|----------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| A     | Maria Antonia Fígols Porta | 15.713,66 m <sup>2</sup>        | 12,182 %         | 12,431 %         |                    |
| B     | Maria Antonia Fígols Porta | 5.456,74 m <sup>2</sup>         | 4,230 %          | 4,317 %          |                    |
| C     | Maria Antonia Fígols Porta | 22.457,17 m <sup>2</sup>        | 17,410 %         | 17,766 %         |                    |
| D     | Ramona Fígols i altres     | 35.045,77 m <sup>2</sup>        | 27,170 %         | 27,724 %         | 1 unitat registral |
| E     | Ramona Fígols Porta        | 2.866,42 m <sup>2</sup>         | 2,222 %          | 2,268 %          |                    |
| F     | Roser Fígols Porta         | 2.236,64 m <sup>2</sup>         | 1,734 %          | 1,769 %          |                    |
| G     | Roser Fígols Porta         | 38.412,29 m <sup>2</sup>        | 29,780 %         | 30,387 %         |                    |
| H     | Carmen Cervera Bordalba    | 693,43 m <sup>2</sup>           | 0,538 %          | 0,549 %          |                    |
| I     | Desconegut                 | 419,72 m <sup>2</sup>           | 0,325 %          | 0,332 %          |                    |
| J     | Almex Lleida S.L.          | 662,68 m <sup>2</sup>           | 0,514 %          | 0,524 %          |                    |
| K     | Bordetaprom                | 324,00 m <sup>2</sup>           | 0,251 %          | 0,256 %          |                    |
| L-M   | Ajuntament de Lleida       | 866,05 m <sup>2</sup>           | 0,671 %          | 0,685 %          |                    |
| P     | Ajuntament de Lleida       | 1.254,05 m <sup>2</sup>         | 0,972 %          | 0,992 %          |                    |
|       | <b>TOTAL COMPUTABLE</b>    | <b>126.408,62 m<sup>2</sup></b> | <b>98,000 %</b>  | <b>100,000 %</b> |                    |
| N     | Carretera Vall d'Aran      | 1.876,26 m <sup>2</sup>         | 1,455 %          | 0                | Sense aprofitament |
| O     | Carretera d'Artesa         | 703,32 m <sup>2</sup>           | 0,545 %          | 0                | Sense aprofitament |
|       | <b>TOTAL SECTOR</b>        | <b>128.988,20 m<sup>2</sup></b> | <b>100,000 %</b> | <b>100,000 %</b> |                    |



## Ajuntament de Lleida

D'acord al projecte de reparcel·lació del polígon únic del Sector SUR 21, tramitat, la estructura de la propietat adjudicada correspon al quadre següent, tot i que en l'actualitat el projecte es troba pendent d'inscripció al Registre de la Propietat:

| TITULAR   | SUPERFÍCIE (m <sup>2</sup> ) | PERCENTATGE PROPIETAT | PARCEL·LA |
|---|------------------------------|-----------------------|-----------|
| Maria Antònia Figols Porta  | 5.800,58                     | 100,0000 %            | A         |
|   | 733,34                       | 100,0000 %            | g1        |
|   | 1.107,20                     | 100,0000 %            | g2        |
|   | 494,04                       | 100,0000 %            | g3        |
|   | 243,83                       | 60,9584 %             | g4        |
| Ramona Figols porta (50%)<br>Rosa Artigas Figols (25%)<br>Elena Artigas Figols (25%)            | 1.307,17                     | 100,0000 %            | d6        |
|   | 7.200,00                     | 100,0000 %            | E         |
|   | 1.073,45                     | 100,0000 %            | f2        |
|   | 63,50                        | 7,4498 %              | i3        |
|   | 854,30                       | 100,0000 %            | i4        |
|   | 653,30                       | 100,0000 %            | j1        |
|   | 618,40                       | 100,0000 %            | j3        |
|   | 521,62                       | 100,0000 %            | j4        |
|   | 503,35                       | 100,0000 %            | k2        |
| Ramona Fígols Porta   | 788,90                       | 92,5502 %             | i3        |
| Rosier Figols Porta   | 6.128,89                     | 100,0000 %            | C         |
|   | 2.044,80                     | 100,0000 %            | H         |
|   | 429,80                       | 100,0000 %            | i1        |
| M.G. Buixó Roca-Umbert (95%)<br>Manuel de Sàrraga Gómez (2,60%)<br>Carmen Mateo Vilella (2,40%) | 1.691,20                     | 100,0000 %            | d1        |
|   | 400,50                       | 100,0000 %            | d2        |
|   | 1.768,87                     | 100,0000 %            | d3        |
|   | 807,07                       | 57,1429 %             | d4        |
|   | 3.201,87                     | 100,0000 %            | k1        |
| Agesin S.L. (50%)<br>Plowfour S.L. (50%)  | 1.446,19                     | 100,0000 %            | b4        |
|   | 286,87                       | 100,0000 %            | b5        |
|   | 1.376,80                     | 100,0000 %            | b6        |
|   | 156,17                       | 39,0416 %             | g4        |
|   | 1.277,31                     | 100,0000 %            | i2        |
|   | 486,73                       | 100,0000 %            | j2        |
| Carme Cervera Bordalba  | 419,92                       | 100,0000 %            | d5        |
| Desconegut  | 201,77                       | 14,2858 %             | d4        |
| Almex Lleida S.L.   | 403,54                       | 28,5716 %             | d4        |
| Ajuntament de Lleida  | 288,93                       | 100,0000 %            | b2        |
| Ajuntament de Lleida (10% Aprof)  | 1.373,26                     | 100,0000 %            | b1        |
|   | 1.373,69                     | 100,0000 %            | b3        |
|   | 1.803,59                     | 100,0000 %            | f1        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>49.330,75</b>             |                       |           |

|                                 |                          |         |
|---------------------------------|--------------------------|---------|
| Sistema viari                   | 28.320,58 m <sup>2</sup> | VC      |
| Sistema d'equipament comunitari | 20.375,19 m <sup>2</sup> | EC      |
| Sistema d'espais lliures        | 27.128,05 m <sup>2</sup> | VL i VJ |



## Ajuntament de Lleida

### 1.5 Antecedents i marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

En data 5/02/2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística municipal i en data 11/02/2004 va donar conformitat al text refós, publicant-se al DOGC núm. 4100 de data 26/03/2004.

En data 28/05/2004 el Ple de l'Ajuntament va aprovar la imputació dels costos de les obres de desviament de les línies elèctriques en la zona Bordeta-Magraners i d'execució del col·lector general del camí de Picos, publicant-se al BOP núm. 78 de data 24/06/2004.

En data 18/05/2006 la Comissió Territorial d'Urbanisme va aprovar definitivament el Pla Parcial SUR 21 i en data 11/07/2007 va donar conformitat el text refós, publicat el 20/11/2007.

En data 29/01/2008 s'aprovà definitivament el Projecte d'Urbanització, per la Junta de Govern Local, publicat en data 28/02/2008 BOP número 31.

En data 16/12/2008 s'aprovà definitivament el Projecte de Reparcel·lació, per la Junta de Govern Local, publicat en data 01/01/2009 BOP número 1.

La Secció Cinquena de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem, en data 20 de novembre de 2009, va dictar Sentència en el recurs de cassació 05/4811, interposat en representació de Vica Promoció, SA contra la sentència de la Secció Segona de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de 3 de maig de 2005, que va desestimar el recurs contenciós administratiu núm.99/419, interposat per la representació processal de Vica Promoció, SA contra la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de 23 de desembre de 1998, d'aprovació definitiva del text refós del Pla general de Lleida.

En data 03/11/2010, el Conseller PTOP aprova definitivament la Modificació de Pla General d'ordenació urbana en relació amb l'alçada de les edificacions (art. 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i da 14a), publicant-se al DOGC núm. 5767, de data 01/12/2010.

En data 21/12/2010, el Conseller PTOP aprova definitivament la Modificació de Pla General d'ordenació urbana en relació a la regulació d'ús comercial (art. 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, dt11, dt12, da13 i Annex II), publicant-se al DOGC núm. 5817, de data 14/02/2011.



## Ajuntament de Lleida

### 1.6 Normativa urbanística d'aplicació

Article 196 del Pla General.

Normes urbanístiques del Pla Parcial.

### 1.7 Planejament urbanístic vigent

#### 1.7.1 Planejament general

El Planejament general vigent, en els terrenys objecte d'aquesta modificació puntual del Pla parcial SUR 21, classifica els terrenys inclosos en l'àmbit com a sòl urbanitzable delimitat, qualificats de zona d'urbanització residencial tipus 2, clau 12B, d'acord a l'article 196, el qual es transcriu íntegrament:

#### **Art. 196 Zona d'urbanització residencial - Clau 12B**

##### **1.- Definició de la zona.**

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

##### **2.- Objectius generals.**

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

##### **3.- Determinacions de l'ordenació.**

*3.1.- El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sòls urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sòls Urbanitzables no Programats.*

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

*3.3.- Estàndards urbanístics:*

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

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

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

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

*2. Sistemes locals.*

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

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

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

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

*4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial.*

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

##### **4.- Determinacions de l'edificació.**

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

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





## Ajuntament de Lleida

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

### 5.- Condicions particulars d'ús.

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

### 6.- Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-12.

6.1. Es fixa una densitat alternativa màxima a la de l'apartat 3.3 de 72 hab./Ha amb la condició que l'escreix de densitat sigui destinat a habitatge de protecció pública en la modalitat de HPO en venda o lloguer segons la distribució del quadre següent. S'estableix l'obligatorietat de destinar un mínim de 7 hab./Ha de densitat a HPO en règim de lloguer com a mínim durant 25 anys:

Total habitatges sector SUR-12 7,4675 Ha x 72 Hab./Ha = 537 hab.

Distribució d'habitatges protegits:

- Densitat alternativa anterior – 7,4675 Ha x 20 hab./Ha = 149 hab. distribuïts 75 per a HPO i 74 per Habitatge Concertat.
- Nou increment densitat alternativa 7,4675 x 7 hab./Ha = 52 hab. (HPO en règim de lloguer)  
(La densitat alternativa total és de 27 hab./Ha)
- Densitat inicial: corresponents a la reserva del 20% amb destí HPO aplicats a la densitat de 45 hab/Ha – 336 hab x 0,2 = 67 HPO equivalents al 20% del sostre.
- Densitat inicial: corresponents a la reserva del 10% amb destí Habitatge Concertat 336 hab x 0,1 = 33 HC equivalents al 10% del sostre.

Total Habitatges HPO – 194 (de les quals 52 ho seran en règim de lloguer)

Total Habitatges HC – 107

Total Habitatges Lliure – 236

La reserva de 20% per a habitatge de protecció pública i la reserva addicional del 10% per a habitatge assequible, d'acord a l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, caldrà computar-lo respecte del sostre del sector, determinant-lo numèricament en el corresponent projecte del Pla parcial Urbanístic.

6.2. Les cessions obligatòries per a sistemes computaran d'acord amb l'art 189 i amb l'art 16 del Decret 287/2003. segons la distribució següent:

#### a) Sistemes Generals

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Verd Lineal <b>VL</b> | 6.824 m <sup>2</sup>  |
| Parc Urbà <b>PU</b>   | 19.492 m <sup>2</sup> |
| Equipaments           | 7.772 m <sup>2</sup>  |
| Vialitat              | 11.750 m <sup>2</sup> |
| Total cessions SS.GG  | 45.838 m <sup>2</sup> |

#### b) Sistemes locals Espais Lliures

Els sistemes locals d'espais lliures són inferiors als 19.492 m<sup>2</sup> de Parc Urbà, consegüentment aquests compatibilitzaran als efectes del compliment de la cessió dels sistemes locals d'espai lliure.

| Hab. | M <sup>2</sup> Hab. | M <sup>2</sup> Espai Lliure |
|------|---------------------|-----------------------------|
| 485  | 18                  | 8.730                       |
| 149  | 10                  | 1.490                       |
|      | Total               | 10.220                      |

#### c) Sistemes locals d'equipament.

|                         | Hab.                       | M <sup>2</sup> Hab. | M <sup>2</sup> Espai Lliure |
|-------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Equipament docent       | 485                        | 10                  | 4.850                       |
|                         | Sup. Sector m <sup>2</sup> | %                   |                             |
| Equipament assistencial | 74.675                     | 4                   | 2.987                       |
|                         |                            | Total               | 7.837                       |



## Ajuntament de Lleida

Els sistemes locals es sumaran als sistemes generals d'equipament configurant dos àrees segons s'estableix a la planimetria de la modificació puntual.

- d) Sistema viari. Es complementaran en el Pla Parcial si s'escau els Sistemes Generals.
- e) Aparcaments. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre no residencial.

6.3. L'accés al sector des de la carretera N-240a, es realitzarà des d'una rotonda que construiran els promotors d'acord a la documentació aportada a la Demarcació de Carreteres de l'Estat sobre la que s'ha emès un informe favorable en data 13 d'octubre de 2005, de manera que en el Pla Parcial urbanístic, es concretarà la solució concreta d'accés al sector.

### QUADRE GENERAL DE DADES

| SUR 12                                | PGL VIGENT   |         | MODIFICACIÓ PUNTUAL          |         |
|---------------------------------------|--|---------|------------------------------|---------|
|                                       | SUPERFÍCIE (m <sup>2</sup> )                             | %       | SUPERFÍCIE (m <sup>2</sup> ) | %       |
| ÀMBIT TOTAL                           | 74.675   |         | 74.675                       |         |
| <b>CESSIONS</b>                       |  |         |                              |         |
| EQUIPAMENT                            | 15.609,00  | 20,90%  | 15.609,00                    | 20,90%  |
| TOTAL ZONES VERDES                    | 26.316,00  | 35,24%  | 26.316,00                    | 35,24%  |
|                                       | VL   |         | 6.824,00                     |         |
|                                       | PU   |         | 19.492,00                    |         |
| VIALITAT                              | 11.750,00  | 15,73%  | 11.750,00                    | 15,73%  |
| TOTAL CESSIONS MÍNIMES                | 53.675,00  | 71,88%  | 53.675,00                    | 71,88%  |
| <b>SÒL APROFITAMENT PRIVAT</b>        |  |         |                              |         |
| SÒL APROFITAMENT PRIVAT               | 21.000,00  | 28,12%  | 21.000,00                    | 28,12%  |
| EDIFICABILITAT BRUTA                  | 0,65   |         | 0,65                         |         |
| <b>DENSITAT HABITATGES</b>            | <b>65h/ha</b>  |         | <b>72h/ha</b>                |         |
|                                       | DENSITAT INICIAL   | 45      | 45                           |         |
|                                       | DENSITAT ALTERNATIVA                                     | 20      | 27                           |         |
| <b>NOMBRE MÀXIM HABITATGES TOTALS</b> | <b>485</b>   |         | <b>537</b>                   |         |
|                                       | NOMBRE HABITATGES RENDA LLIURE                           | 236     | 236                          |         |
|                                       | NOMBRE HABITATGES PROTEGITS RÈGIM CONCERTAT              | 107     | 107                          |         |
|                                       | NOMBRE HABITATGES PROTEGITS RÈGIM GENERAL                | 142     | 142                          |         |
|                                       | NOMBRE HABITATGES PROTEGITS RÈGIM GENERAL EN LLOGUER (*) |         | 52                           |         |
| SOSTRE MÀXIM                          | 48.538,75  | 100,00% | 48.538,75                    | 100,00% |

(\*) en règim de lloguer per un període de 25 anys

### 7.- Desenvolupament del sector SUR 25, Quatre Pilans 1 (Torre del Pi)

7.1 L'àmbit de referència del sector és de 282.105 m<sup>2</sup> de superfície.

7.2 Es reservarà, com a mínim, un Índex d'edificabilitat bruta de 0,35m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl, corresponents al 54,21% del sostre total, per a habitatges amb protecció pública amb les modalitats i proporcions legalment establertes.

6.3 Es fixa una densitat alternativa de 68 hab/ha. L'increment de 23 hab/ha es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

6.4 El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà, en cap cas, 1/3 del total de la densitat del sector.

6.5 La superfície mínima útil dels habitatges no serà inferior a 50 m<sup>2</sup>.

6.6 L'apartat 4 d'aquest article tindrà per al sector caràcter orientatiu i serà el Pla parcial urbanístic de delimitació qui fixarà les determinacions de l'edificació.



## Ajuntament de Lleida

### 1.7.2 Planejament derivat

La normativa d'aplicació a l'àmbit, és el Pla Parcial SUR 21. De totes maneres, tenint en compte que la modificació de la ordenació correspon a una zona concreta del sector, només es transcriuen els articles de la normativa que hi són d'aplicació:

#### Art. 10 Zones

Les zones corresponents al sol d'aprofitament privat estan dividides al Pla Parcial en edificació unifamiliar i edificació plurifamiliar, cadascuna de les quals està dividida en subzones:

- EU1 Edificació unifamiliar en filera tipus 1.
- EU2 Edificació unifamiliar en filera tipus 2.
- EP1 Edificació plurifamiliar en bloc tipus 1.
- EP2 Edificació plurifamiliar en bloc tipus 2.
- EP3 Edificació plurifamiliar en bloc tipus 3.
- EPF1 Edificació plurifamiliar flexible tipus 1.
- EPF2 Edificació plurifamiliar flexible tipus 2.
- EPF3 Edificació plurifamiliar flexible tipus 3.

#### Art. 16 Zona d'habitatge unifamiliar en filera o arrencada claus EU1 i EU2

##### 1.- Definició de la zona

Compren els sectors de sol ordenats amb cases unifamiliars entre mitgeres, formant agrupacions lineals o aparellades, seguint les directrius dels carrers o passatges que les envolten.

Disposen d'espai lliure privat vinculat a la parcel·la i de verd privat compartit amb una o mes agrupacions de cases.

##### 2.- Condicions de l'ordenació

###### 2.1- Tipus d'ordenació

Ordenació de l'edificació en conjunts arrencat, reculats de l'alineació de vial amb una distància fixa conjunta.

L'ordenació de volums, ocupació en planta i separació a llinars queda indicada als plànols d'ordenació.

###### 2.2 Condicions de la Parcel·lació

- a) Parcel·la mínima: 200 m<sup>2</sup>
- b) Amplada mínima de parcel·la: 5,50 m
- c) Es podran agrupar parcel·les i mancomunar els espais lliures privats.

###### 2.3 Condicions de l'edificació

- a) Índex d'edificabilitat Net = Determinat al plànol per cada unitat
- b) Ocupació màxima en planta = Determinat al plànol per cada unitat
- c) La planta soterrània podrà tenir una superfície i una ocupació en planta un 50% mes que la superfície de la planta baixa, si es destina l'escreix d'edificació als accessos soterrats dels garatges.
- d) Alçada Reguladora màxima: 9,50 mts que correspon a PB + 2P
- e) Densitat: La densitat d'habitatges ve fixada al plànol d'ordenació (B1) per cada unitat de subzona.
- f) L'alçada màxima de les tanques del solar serà d'1,80 mts.
- g) Hi haurà un projecte per cada subzona.

###### 2.4- Condicions d'ús

- a) Es permet l'ús residencial unifamiliar.
- b) Es obligatòria una plaça d'aparcament per habitatge.

###### 2.5- Altres condicions

- a) Es disposarà d'espai lliure privat a cada parcel·la.
- b) Es podran agrupar parcel·les i mancomunar els espais lliures privats.
- c) Els passatges grafiats als plànols de les agrupacions de cases que hi donen front seran de trànsit de vianants i de vehicles de titularitat privada.
- d) Per tots els paràmetres no definits en aquestes normes, s'aplicaran les disposicions del Pla General Municipal.



## Ajuntament de Lleida

### Art. 17 Zona d'edificació plurifamiliar oberta o en bloc clau EPB1, EPB2 i EPB3

#### 1.- Definició de la zona

Correspon als edificis d'habitatges plurifamiliars, en direcció de vial i edificació oberta.

Disposen d'espai lliure vinculat a l'edificació, que pot estar ocupat per la planta soterrània, que, per tant, podrà tenir més ocupació que la planta baixa, sempre que no afecti al vial públic.

#### 2.- Condicions de l'ordenació

##### 2.1.- Tipus d'ordenació

Edificació en blocs oberts segons alineació de vial .

L'ordenació de volums, l'ocupació en planta de les plantes soterrades i de les plantes altes i separació entre blocs ve reflectida al plànol d'ordenació (B1).

##### 2.2- Condicions de la parcel·lació

- a) Parcel·la mínima: 400 m<sup>2</sup>
- b) Fondària de la parcel·la: 16,70 ml.
- c) Amplada mínima: 10,00 ml

##### 2.3- Condicions de l'edificació.

- a) Index d'Edificabilitat Net: :
  - EPB1 3,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - EPB2:3,68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - EPB3:3,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) Ocupació màxima en planta:
  - Plantes soterrànies (màx 2) ..... 100%
  - Planta baixa..... 80%
  - Plantes pisos ..... 80%
- c) Separacions:
  - A vial: Alineació de vial
  - Entre edificis: ≥12 ml.
- d) Alçada Reguladora Màxima **15,50 ml que correspon a P.B + 4 P.P.**
- e) Fondària Edificable: 13,00 ml.
- f) Densitat: La densitat d'habitatges ve fixada al plànol d'ordenació (B1).

##### 2.4- Condicions d'ús

- a) Usos admesos:
  - P. Soterrània ..... Aparcament privat i/o trasters
  - P.Baixa ..... **Comercial (Quiosc, petit comerç)**
  - Industrial ..... Planta Baixa (fins Nivell 3)
  - Terciari ..... (oficines, Restauració, establiments hostellers, recreatius) 50%.
  - Logístic..... (Educatiu, sanitari, assistencial, socio-cultural,esportiu, públic administratiu, serveis tecnològics i altres serveis, comunitaris i aparcaments.) 50%
  - Residencial ..... (sempre que es respectin les incompatibilitats amb d'altres usos).
  - P.Pisos ..... Residencial – amb tolerància de l'ús terciari. 50%
- b) Es obligatòria una plaça d'aparcament per habitatge.

##### 2.5 Altres condicions.

- a) Es disposarà d'un espai lliure vinculat a l'edificació.
- b) Per tots els paràmetres no definits en aquestes Normes s'aplicaran les disposicions del Pla General Municipal.



## Ajuntament de Lleida

### Art. 18 Zona d'edificació plurifamiliar flexible claus **EPF1** i **EPF2** i **EPF3**

#### 1.- Definició de la zona

Correspon als edificis d'habitatges plurifamiliar de composició flexible dins els paràmetres requerits del pla.

#### 2.- Condicions de l'Ordenació

##### 2.1- Tipus d'Ordenació

Edificació en volumetria variable d'acord amb els estàndards urbanístics que fixa el pla i que s'hauran de justificar a l'hora de la Llicència Urbanística tal com regula l'article 180.5 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

2.2- En cas de subdividir les parcel·les, aquestes hauran de complir:

- Parcel·la mínima: 400 m<sup>2</sup>
- Amplada mínima 10,00 ml

##### 2.3- Condicions de l'edificació

a) Índex d'edificabilitat:

**EPF1: 2,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**EPF2: 2,43 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**EPF3: 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

b) Ocupació en planta

- Plantes soterrànies (màx 2) ..... 90%
- Planta baixa..... 80%
- Plantes pisos ..... 80%

c) Separacions

Entre edificis  $\geq 12$  ml

- Alçada reguladora màxima: **15,50 ml que correspon a PB+4PP.**
- Densitat: La densitat d'habitatges dels conjunt de l'illa ve fixada al plànol d'ordenació (B1)

##### 2.4- Condicions d'us

Usos admesos: **EPF1** i **EPF2**

P. Soterrània ..... Aparcament privat i/o trasters

P.Baixa ..... **Comercial (Quiosc, petit comerç)**

Industrial ..... (fins Nivell 3)

Terciari ..... (oficines, Restauració, establiments hostelers, recreatius)

Logístic..... (Educatiu, sanitari, assistencial, socio-cultural, esportiu, públic administratiu, serveis tecnològics i altres serveis, comunitaris i aparcaments.)

Residencial ..... (sempre que es respectin les incompatibilitats amb d'altres usos).

P.Pisos ..... Residencial – amb tolerància de l'ús terciari.

##### EPF3

P. Soterrània ..... Aparcament privat i/o trasters

P.Baixa ..... **Comercial (Quiosc, petit comerç)**

**Es fa reserva per 1 establiment comercial alimentari mitjà, tipus supermercat, de entre 700 i 1.999 m<sup>2</sup>**

Industrial ..... (fins Nivell 3)

Terciari ..... (oficines, Restauració, establiments hostelers, recreatius)

Logístic..... (Educatiu, sanitari, assistencial, socio-cultural, esportiu, públic administratiu, serveis tecnològics i altres serveis, comunitaris i aparcaments.)

Residencial ..... (sempre que es respectin les incompatibilitats amb d'altres usos).

P.Pisos ..... Residencial – amb tolerància de l'ús terciari.

Es obligatòria una plaça d'aparcament per habitatge.

##### 2.5- Altres condicions.

- Es disposarà d'un espai lliure vinculat a l'edificació.
- Per tots els paràmetres no definits en aquestes Normes s'aplicaran les disposicions del Pla General Municipal.



## Ajuntament de Lleida

### Dades bàsiques del Pla parcial vigent

|                                 |   |                                  |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| Sòl urbanitzable delimitat      | Zona residencial tipus 2 Clau 12B       |                                  |
| Índex d'edificabilitat bruta    | 0,65 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |                                  |
| Densitat bruta                  | 45 hab/Ha                               |                                  |
| Superfície sector               | 127.734,15 m <sup>2</sup>               |                                  |
| Superfície computable           | 125.154,57 m <sup>2</sup>               |                                  |
| Sostre màxim                    | 81.350,47 m <sup>2</sup>                |                                  |
| Nombre màxim d'habitatges       | 563 habitatges                          |                                  |
| Hab. Unifamiliars               | 160                                     |                                  |
| Hab. Plurifamiliars             | 403                                     |                                  |
| Sistema viari                   | 28.320,58 m <sup>2</sup>                |                                  |
| Sistema d'equipament comunitari | 20.375,19 m <sup>2</sup>                |                                  |
| Sistema d'espais lliures        | 27.128,05 m <sup>2</sup>                |                                  |
| Total cessions                  | 75.823,82 m <sup>2</sup>                |                                  |
| Sòl d'aprofitament privat       | 49.330,75 m <sup>2</sup>                |                                  |
| Habitatge unifamiliar           |   |                                  |
| EUF1                            | 5.800,58 m <sup>2</sup> sòl             | 5.220,84 m <sup>2</sup> st       |
|                                 | 6.145,74 m <sup>2</sup> sòl             | 5.551,13 m <sup>2</sup> st       |
|                                 | 6.128,89 m <sup>2</sup> sòl             | 5.515,07 m <sup>2</sup> st       |
| EUF2                            | 7.000,04 m <sup>2</sup> sòl             | 6.301,28 m <sup>2</sup> st       |
|                                 | <u>7.200,00 m<sup>2</sup> sòl</u>       | <u>6.480,47 m<sup>2</sup> st</u> |
|                                 | 32.275,25 m <sup>2</sup>                | 29.068,79 m <sup>2</sup> st      |
| Habitatge plurifamiliar         |   |                                  |
| EPB1                            | 2.734,58 m <sup>2</sup> sòl             | 10.745,80 m <sup>2</sup> st      |
| EPB2                            | 2.044,80 m <sup>2</sup> sòl             | 7.527,00 m <sup>2</sup> st       |
| EPB3                            | 2.280,05 m <sup>2</sup> sòl             | 8.476,00 m <sup>2</sup> st       |
| EPF1                            | 2.877,04 m <sup>2</sup> sòl             | 8.135,00 m <sup>2</sup> st       |
| EPF2                            | 3.413,81 m <sup>2</sup> sòl             | 8.476,00 m <sup>2</sup> st       |
| EPF3                            | <u>3.705,22 m<sup>2</sup> sòl</u>       | <u>8.921,88 m<sup>2</sup> st</u> |
|                                 | 17.015,19 m <sup>2</sup>                | 52.281,68 m <sup>2</sup> st      |
| TOTAL                           | 49.330,75 m <sup>2</sup>                | 81.350,47 m <sup>2</sup> st      |



## Ajuntament de Lleida

### 1.8 Descripció de la proposta.

U.

La present modificació del Pla Parcial SUR 21 es concreta en ajustar un dels límits dels sectors, ampliant l'àmbit a l'afegir la superfície de la finca inicial P, propietat de l'Ajuntament de Lleida de 1.254,05 m<sup>2</sup> de superfície, ubicada en el límit nord del sector, concretament en el carrer d'Artur Vives.

La modificació suposa un increment de l'àmbit fins a 128.988,20 m<sup>2</sup> de superfície total i una superfície computable de 126.408,62 m<sup>2</sup>, a la que s'aplica un índex d'edificabilitat bruta de 0,65 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, d'acord amb el planejament vigent.

D'acord al planejament general vigent en el municipi de l'any 1979, el carrer d'Artur Vives es caracteritza per ser un Sistema general i en canvi, al Pla general municipal de l'any 1995, el vial va passar a tenir la consideració de Sistema local.

Inicialment, al Pla general de 1979, donada la seva funcionalitat estructuradora dins la trama viària del municipi com a traça final del sòl urbà, el vial tenia una secció de 30 m. En canvi, amb l'aprovació del nou planejament general de l'any 1995, el carrer passa a tenir la consideració de xarxa urbana local integrada dins del sol urbà consolidat, amb una amplada menor, de 12 m.

Vica de Promociones S.A., en concordança amb el vial determinat pel planejament, va cedir els terrenys corresponents, de 15 m d'amplada, al llarg de tota la façana del carrer d'Artur Vives, d'acord a l'acta de cessió signada en data 11 de juny de 1992 que s'aporta com a annex a aquest document.

Aquests 15 m d'amplada corresponen al semi-vial previst pel PGM del 1979 (de 30 metres d'ample) per tal de poder considerar el solar com a edificable, per haver-se realitzat les cessions necessàries d'acord al planejament vigent.

D'acord a la llicència atorgada per la construcció de les edificacions, el promotor presentà projecte d'urbanització dels carrers que feien front a la promoció, concretament, dels carrers Ludovicus Pius, les Borges Blanques, l'Avda d'Artesa i carrer sense nom (actualment carrer d'Artur Vives).

Aquest projecte promogut per Vica Promociones S.A. va ser aprovat definitivament per decret de data 24 de desembre de 1992, per un import de 27.328.827 pta.

El mencionat projecte preveia la urbanització de 15 m d'amplada del carrer d'Artur Vives, concretament, 4,50 m de vorera i 10,50 m de calçada.

En realitat, d'acord amb els amidaments realitzades pel servei municipal de planejament i gestió, l'obra d'urbanització no s'ha realitzat en la seva totalitat. Tot i que el carrer d'Artur Vives, si que es troba totalment urbanitzat en la secció prevista, en el carrer de les Borges Blanques, només es va realitzar la urbanització de la meitat de la secció del vial.

A la vista del canvi que el planejament general va determinar per l'amplada del vial Artur Vives, la empresa Vica Promociones S.A., presenta un recurs al Pla general de Lleida.

La Secció Cinquena de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem, en data 20 de novembre de 2009, va dictar Sentència en el recurs de cassació 05/4811, en el sentit de determinar que l'empresa ha de ser indemnitzada per un concepte d'excés de cessió, de



## Ajuntament de Lleida

manera que l'Ajuntament de Lleida, ha d'indemnitzar una franja de 9 metres d'amplada (30/2 m – 12/2 m), multiplicats pels 143 m lineals del llarg de la parcel·la, amb un total de 1.287 m<sup>2</sup>. Per aquesta superfície, caldrà que l'Ajuntament pagui 177.793,98 €, més els interessos de demora des del 8 de maig de 2000, a l'empresa Vica Promociones S.A.

Aquest pagament ja s'ha fet efectiu, de manera que l'Ajuntament ha compensat els terrenys que corresponen a l'excés de cessió que havia de ser gratuïta i per tant, adquireix aquests terrenys excedents de manera onerosa.

Tenint en compte que l'Ajuntament ha hagut d'indemnitzar la parcel·la al promotor, com a sòl urbanitzable, en l'actualitat s'està procedint a la patrimonialització del sòl indemnitzat per tal que a través de la present modificació del Pla Parcial urbanístic, es contribueixi a la equidistribució de beneficis i càrregues del sector, com a finca inicial, en el procés reparcel·ladori.

Es tramita la present modificació del Pla Parcial SUR 21, per tal de modificar l'àmbit del sector incorporant la finca indemnitzada. Així, un cop analitzat el document aprovat i incorporada la superfície corresponent a una franja de 9 metres d'amplada, el document proposa una ampliació de l'àmbit de 1.254,05 m<sup>2</sup> de superfície, que d'acord a les determinacions del planejament general, els hi correspon 815,13 m<sup>2</sup> de sostre i 5 habitatges addicionals.

La present modificació del Pla parcial SUR 21 concreta la distribució d'aquest aprofitament en el canvi d'ordenació de la parcel·la f1, adjudicada a l'Ajuntament de Lleida d'acord al Projecte de reparcel·lació del SUR 21, per tal d'encabir-hi el sostre corresponent a dita ampliació.

En concret, es proposa ampliar el gàlib de l'edificació previst pel pla parcial SUR 21 en la edificació anomenada f1 de manera que tingui una profunditat màxima de 16 m i una llargada en la seva façana de 76,20 m. Això, es concreta amb un nou gàlib d'edificació de 1.225,45 m<sup>2</sup> de superfície.

Així, ates que la parcel·la ha sofert modificacions en la seva edificabilitat i densitat, ha calgut crear una nova zona, anomenada EPF1', per tal de poder permetre la construcció de 6.548,13 m<sup>2</sup> st i 50 habitatges, que es concreta en la parcel·la anomenada f1, deixant la parcel·la f2, amb les determinacions existents. Ha calgut adaptar la edificabilitat determinada per la zona EPF1, per ajustar-la al sostre establert per la parcel·la f2.

En concordança amb això, i ates l'augment de la llargada del gàlib de l'edificació de la parcel·la f1, ha calgut modificar la posició del gàlib de la edificació de la parcel·la f2, per tal de garantir la distància adequada entre blocs, d'acord al pla general, establert en 12 metres.

Aquesta ajust del gàlib de l'edificació de la parcel·la f2 no suposa cap disminució en els drets establerts pel planejament, ja que el nou gàlib permet perfectament la materialització dels drets establerts, tot i que, tenint en compte que la normativa determina una ocupació màxima en planta del 80% de la parcel·la, la ordenació és flexible.

D'acord a l'article 57.3, del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós d'urbanisme caldrà reservar un 20 % del sostre d'ús residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

En aquest sentit, la proposta proposa la reserva d'un percentatge superior al 30% del sostre addicional, en concret, 262.07 m<sup>2</sup> de sostre per a la construcció d'habitatges de protecció oficial de règim general i/o especial.





## Ajuntament de Lleida

Dos.

En un altre sentit, la modificació adapta la normativa del Pla parcial aprovat, incorporant les modificacions del planejament general aprovades i vigents. En concret, es tracta de la modificació del Pla general respecte de les alçades de les edificacions i dels usos comercials.

Respecte de la primera modificació, publicada en data 01/12/2010, la *Modificació de Pla General d'ordenació urbana en relació amb l'alçada de les edificacions (art. 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i da 14a)*, que regula l'alçada de les edificacions en sòl urbà, a través de l'article 44, obliga a modificar les determinacions concretes dels diferents plans parcials aprovats amb posterioritat al Pla general.

La modificació del PP SUR 21 determina, per cadascuna de les zones, l'alçada màxima reguladora d'acord a l'article 44. En concret es modifiquen els articles 16, 17 i 18 de les normes i el plànol d'ordenació, en concordança.

En relació a la *Modificació del Pla General d'ordenació urbana en relació a la regulació d'ús comercial (art. 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, dt11, dt12, da13 i Annex II)*, publicada el 14/02/2011, s'adapta la normativa del Pla Parcial SUR 21 a les determinacions vigents en matèria comercial per coherència amb la proposta.

Es modifiquen els articles 17 i 18 de les normes i els quadres del plànol d'ordenació per tal que els usos comercials s'estableixin d'acord a l'Annex II del Pla general, d'acord a la clau 12B.



## Ajuntament de Lleida

### Dades bàsiques de la modificació proposada:

|                                 |                                   |   |
|---------------------------------|-----------------------------------|---|
| Sòl urbanitzable delimitat      |                                   | Zona residencial tipus 2 Clau 12B       |
| Índex d'edificabilitat bruta    |                                   | 0,65 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| Densitat bruta                  |                                   | 45 hab/Ha                               |
| Superfície sector               |                                   | 128.988,20 m <sup>2</sup>               |
| Superfície computable           |                                   | 126.408,62 m <sup>2</sup>               |
| Sostre màxim                    |                                   | 82.165,60 m <sup>2</sup>                |
| Nombre màxim d'habitatges       |                                   | 568 habitatges                          |
| Hab. Unifamiliars               |                                   | 160 habitatges                          |
| Hab. Plurifamiliars             |                                   | 408 habitatges                          |
| Sistema viari                   |                                   | 29.574,63 m <sup>2</sup>                |
| Sistema d'equipament comunitari |                                   | 20.375,19 m <sup>2</sup>                |
| Sistema d'espais lliures        |                                   | 27.128,05 m <sup>2</sup>                |
| Total cessions                  |                                   | 77.077,87 m <sup>2</sup>                |
| Sòl d'aprofitament privat       |                                   | 49.330,75 m <sup>2</sup>                |
| Habitatge unifamiliar           |                                   |   |
| EU F1                           | 5.800,58 m <sup>2</sup> sòl       | 5.220,84 m <sup>2</sup> st              |
|                                 | 6.145,74 m <sup>2</sup> sòl       | 5.551,13 m <sup>2</sup> st              |
|                                 | 6.128,89 m <sup>2</sup> sòl       | 5.515,07 m <sup>2</sup> st              |
| EU F2                           | 7.000,04 m <sup>2</sup> sòl       | 6.301,28 m <sup>2</sup> st              |
|                                 | <u>7.200,00 m<sup>2</sup> sòl</u> | <u>6.480,47 m<sup>2</sup> st</u>        |
|                                 | 32.275,25 m <sup>2</sup>          | 29.068,79 m <sup>2</sup> st             |
| Habitatge plurifamiliar         |                                   |   |
| EP B1                           | 2.734,58 m <sup>2</sup> sòl       | 10.745,80 m <sup>2</sup> st             |
| EP B2                           | 2.044,80 m <sup>2</sup> sòl       | 7.527,00 m <sup>2</sup> st              |
| EP B3                           | 2.280,05 m <sup>2</sup> sòl       | 8.476,00 m <sup>2</sup> st              |
| EP F1                           | 1.073,34 m <sup>2</sup> sòl       | 2.402,00 m <sup>2</sup> st              |
| EP F1'                          | 1.803,70 m <sup>2</sup> sòl       | 6.548,13 m <sup>2</sup> st              |
| EP F2                           | 3.413,81 m <sup>2</sup> sòl       | 8.476,00 m <sup>2</sup> st              |
| EP F3                           | <u>3.705,22 m<sup>2</sup> sòl</u> | <u>8.921,88 m<sup>2</sup> st</u>        |
|                                 | 17.015,19 m <sup>2</sup>          | 53.096,81 m <sup>2</sup> st             |
| TOTAL                           | 49.330,75 m <sup>2</sup>          | 82.165,60 m <sup>2</sup>                |



## Ajuntament de Lleida

### 1.9 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència

L'article 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i la oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta es justifica per coherència amb la Sentència dictada per la Secció Cinquena de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem, en data 20 de novembre de 2009, a raó del recurs de cassació 05/4811 interposat en representació de Vica Promoción, SA contra la sentència de la Secció Segona de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 3 de maig de 2005 que va desestimar el recurs contenciós administratiu núm.99/419, interposat per la representació processal de Vica Promoción, SA contra la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 23 de desembre de 1998 d'aprovació definitiva del text refós del Pla general de Lleida.

La Sentència resol que l'any 1979 Vica Promociones, S.A. va cedir els metres corresponents a la meitat del vial Artur Vives, aleshores de 30 metres d'amplada, i en el nou Pla general aquest ample es va canviar a 12 metres, produint en l'actualitat un excés de cessió, que ha de ser compensat econòmicament l'Ajuntament.

D'acord amb la legislació urbanística vigent els terrenys destinats a vialitat, en les diferents règims urbanístics del sòl, han de ser obtinguts de forma gratuïta per l'Ajuntament i, per aquest motiu, és necessari modificar el planejament actualment vigent per tal d'incorporar al sector SUR 21 la superfície destinada a vialitat adquirida onerosament.

La proposta es justifica, doncs, per la necessitat i l'interès general que té per al municipi la possibilitat de fer viable la participació de la superfície dels terrenys adquirits per l'ajuntament en el repartiment dels beneficis i càrregues del sector, sense modificar els beneficis ni les càrregues que corresponen a la resta dels propietaris de l'àmbit d'acord amb la reparcel·lació aprovada, compensant així, econòmicament, la despesa legalment efectuada.

Es justifica d'una manera específica, en l'estudi econòmic que incorpora la modificació, la innecessarietat de modificar el projecte de reparcel·lació pel que fa a la resta dels propietaris i de les parcel·les adjudicades, en la mesura que la relació de beneficis i càrregues que corresponen als terrenys que s'incorporen al sector, són de menor quantia respecte als que corresponen a la resta dels propietaris abans de la modificació. Per aquesta raó, es proposa no alterar la reparcel·lació aprovada.

Tenint en compte que la incorporació al sector dels 1.253,05 m<sup>2</sup> de superfície que proposa la modificació, suposa un 0,98% de l'àmbit actual i, per tant, es troba molt per sota del 5% que determina el Pla general, es pot considerar que la nova delimitació de l'àmbit correspon a un ajust de límits del sector d'acord, en aquest cas, amb els límits de les propietats urbanes, tal com estableix l'article 14 de la Normativa vigent.

La proposta no suposa cap alteració de les determinacions normatives establertes al Pla general vigent.

Aquesta modificació resta justificada per la possibilitat de garantir la viabilitat econòmica de l'actuació, mitjançant la incorporació d'una franja de 9 m d'amplada per la llargada de la finca, al sector SUR 21 i així permetre la recuperació de la inversió realitzada per part del municipi en forma de sòl edificable.



## Ajuntament de Lleida

L'ordenació proposada resta justificada en la mesura que garanteix la possibilitat de materialitzar adequadament els 815,13 m<sup>2</sup> de sostre addicional que permet l'augment de l'àmbit proposat.

En relació a la reserva d'habitatge de protecció oficial, d'acord a les determinacions de l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2010, s'entén que el fet d'establir que el total de la reserva correspondrà a sostre de protecció oficial de regim general, és coherent, per la poca quantia del sostre. No s'entendria adequat que la normativa determinés un sostre corresponent al 20% de protecció oficial de regim general i/o especial i un 10% per règim concertat, ja que les quanties resultarien poc coherents amb el total de l'operació.

A més, la proposta determina una quantitat de sostre destinat a la construcció de l'habitatge de protecció, superior a l'establert per la Llei.

En relació a les cessions que el planejament general determina per a sistemes locals, cal dir que el sector ja disposa de les superfícies necessàries per poder absorbir-les, tant d'equipaments com de zones verdes. A més, també cal dir que la modificació també compleix amb els estàndards urbanístics fixats per la Llei.

### QUADRE JUSTIFICATIU

| MODIFICACIO PLA PARCIAL SUR 21 |                                     |  |                        |                                |           |                        |            |                          |                                     |           |            |
|--------------------------------|-------------------------------------|--|------------------------|--------------------------------|-----------|------------------------|------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------|------------|
| Pla Parcial SUR 21             |                                     |  |                        | Proposta modificació PP SUR 21 |           |                        |            | Decret Legislatiu 1/2010 |                                     |           |            |
| Determinacions Pla General     |                                     |  | PP SUR 21              | Determinacions Pla General     |           |                        | Proposta   |                          |                                     |           |            |
| superfície sector              |                                     |  | 127.734,15             |                                |           |                        | 128.988,20 |                          |                                     |           | 128.988,20 |
| superfície computable          |                                     |  | 125.154,57             |                                |           |                        | 126.408,62 |                          |                                     |           | 126.408,62 |
| sostre m <sup>2</sup>          | 0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |  | 81.350,47              |                                |           |                        | 82.165,60  |                          |                                     |           | 82.165,60  |
| num. habitatges                | 45 hab/HA                           |  | 563,20                 |                                |           |                        | 568,84     |                          |                                     |           | 568,84     |
| <b>SISTEMA VIARI</b>           |                                     |  |                        |                                |           |                        |            |                          |                                     |           |            |
| Sistema General                |                                     |  | 13.928,01              |                                |           |                        | 15.182,06  |                          |                                     |           |            |
| Sistema Local                  |                                     |  | 14.392,57              |                                |           |                        | 14.392,57  |                          |                                     |           |            |
|                                |                                     |  | 28.320,58              | 28.320,58                      |           |                        |            | 29.574,63                | 29.574,63                           |           |            |
| <b>SISTEMA EQUIPAMENTS</b>     |                                     |  |                        |                                |           |                        |            |                          |                                     |           |            |
| Sistema General                |                                     |  | 9.619,01               |                                |           |                        | 9.619,01   |                          |                                     |           |            |
| Sistema Local                  |                                     |  | 10 m <sup>2</sup> /hab | 5.630,00                       | 5.630,00  | 10 m <sup>2</sup> /hab | 5.680,00   | 5.680,00                 | 20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> | 16.433,12 |            |
|                                |                                     |  | 4%                     | 5.006,18                       | 5.006,18  | 4%                     | 5.056,34   | 5.056,34                 | 5%                                  | 6.320,43  |            |
|                                |                                     |  |                        | 20.255,19                      | 20.375,19 |                        | 20.355,35  | 20.375,19                |                                     | 16.433,12 | 16.433,12  |
| <b>SISITEMA ZONES VERDES</b>   |                                     |  |                        |                                |           |                        |            |                          |                                     |           |            |
| Sistema General                |                                     |  | 27.128,05              |                                |           |                        | 27.128,05  |                          |                                     |           |            |
| Sistema Local                  |                                     |  | 18 m <sup>2</sup> /hab | 10.134,00                      |           | 18 m <sup>2</sup> /hab | 10.224,00  |                          | 20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> | 16.433,12 |            |
|                                |                                     |  | 10%                    | 12.515,46                      | 12.515,46 | 10%                    | 12.640,86  | 12.640,86                | 10%                                 | 12.640,86 |            |
|                                |                                     |  |                        | 27.128,05                      | 27.128,05 |                        | 27.128,05  | 27.128,05                |                                     | 16.433,12 | 16.433,12  |

Respecte de les adaptacions de l'alçada reguladora de les edificacions i respecte de l'ús comercial, la proposta es justifica per la coherència necessària del planejament derivat amb la normativa del planejament general vigent i, per tant, s'entenen totalment adequades per resultar d'un ajust previst expressament en les respectives modificacions del planejament general.



## Ajuntament de Lleida

### 1.10 Planejament proposat.

La modificació proposada es concreta en:

1. Modificar el límit nord i la superfície de l'àmbit del sector SUR 21, per incorporar la superfície de 1.254,05 m<sup>2</sup>, qualificada de sistema viari, en coherència amb la Sentència dictada per la Secció Cinquena de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem.
2. Modificar la ordenació de la parcel·la F, per tal d'ubicar de forma coherent i harmonitzada amb la resta del sector l'aprofitament derivat de l'augment de superfície del sector.
3. Modificar, coherentment la normativa del Pla parcial, i en concret l'article 18, per tal d'ajustar-lo a les necessitats de la ordenació proposada.
4. Modificar els articles 16, 17 i 18 per adaptar-los a la modificació del Pla general respecte de les alçades de la edificació.
5. Modificar els articles 17 i 18 per adaptar-los a la modificació del Pla general respecte dels usos comercials.

### 1.11 Programa de participació ciutadana.

L'Ajuntament de Lleida, promotor d'aquesta Modificació puntual, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la Modificació puntual del Pla parcial SUR 21 per la modificació de l'àmbit, mitjançant el mateix procés de tramitació, que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades a la propietat i als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

El caràcter puntual i localitzat de la modificació i el seu abast, justifiquen la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació.

### 1.12 Justificació del desenvolupament sostenible

Pel que fa referència a la documentació la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental dels plans i programes, determina a l'article 8.2 que les modificacions del plans parcials urbanístics, que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat objecte d'avaluació ambiental, com és el cas, si per les característiques i poca entitat, es constata, sense necessarietat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius sobre el medi ambient, no estan subjectes a avaluació ambiental.

Per les característiques de la modificació que no altera el règim del sòl no urbanitzable, ni altera la qualificació del sòl (incorporació d'un vial al sector SUR 21); per la seva petita dimensió (1.254,05 m<sup>2</sup> de superfície), i pel lloc on s'ubica la proposta, sense significació de caràcter mediambiental i sense afectació per riscos geològics, hidràulics o tecnològics, se'n desprèn que la proposta no suposarà cap efecte significatiu sobre el medi ambient.

### 1.13 Justificació de la mobilitat generada

Per garantir les mesures necessàries per a una mobilitat sostenible en l'àmbit, el document incorpora un estudi de mobilitat de l'àmbit, realitzat pel Servei d'Enginyeria-Mobilitat de l'Ajuntament de Lleida.



## Ajuntament de Lleida

### 1.14 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 66.1.d del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que es refereix a la redacció dels plans parcials urbanístics, per extensió, es pot considerar aplicable a les modificacions posteriors, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la modificació del pla parcial urbanístic, comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, però no de les despeses.

Fonaments de dret

1.14.1 RDL 2/2008, 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 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 el 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.*

1.14.2 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

*Article 66*

*Documentació dels plans parcials urbanístics*

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

(...)

*d) L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i 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.*

*Article 116*

*Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics*

(...)

*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 que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.*

1.14.3 Aspectes legals als que dona resposta l'informe

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

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

Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.

Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.



## Ajuntament de Lleida

### 1.14.4 Informe

Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius.

No es modifica el sòl destinat a usos productius.

S'ajusta l'àmbit del sector per incorporar una finca qualificada de sistema viari de propietat municipal.

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.

Les despeses d'implantació no es veuen afectades per la modificació.

La modificació té per objecte ubicar el sostre provinent de la incorporació de la nova superfície.

#### B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

##### B.2.1. Xarxa viària.

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

$$0,00 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

##### B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

La modificació no hi té incidència.

##### B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

La modificació no afecta l'enllumenat públic.

##### B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions no es modifica.

##### B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La modificació no afecta la xarxa d'aigua potable.

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

La xarxa projectada no sofreix modificacions.

##### B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m<sup>2</sup>, el que suposa:

$$0,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

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

**TOTAL COST MANTENIMENT**

**0,00 € anuals**

B3. 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.



## Ajuntament de Lleida

B4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

La localització dels 5 habitatges que possibilita la Modificació suposarà uns ingressos addicionals:

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.

Tenint en compte que la construcció d'aquest 5 habitatges suposarà un únic ingrés, no es tindrà en compte.

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte la recaptació anual actual en una zona pròxima és de 179.723,36 €, resultant d'un sostre de 85.392 m<sup>2</sup>, amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona, trobem un valor mig de 2,406 €/m<sup>2</sup> de sostre.

Quota total anual estimada:

815,13 m<sup>2</sup> sostre x 2,406 €/m<sup>2</sup> x 0,875 = 1.716,05 €/any

- 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 1.716,05 €/any

B5 Conclusió:

Despeses derivades de l'actuació 0,00 €/any

Ingressos derivats de l'actuació 1.716,05 €/any

**Saldo resultant 1.716,05 €/any**

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació 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, té un balanç positiu.

Lleida, març de 2011

Laura Fortuny i Farrús  
Arquitecta del Servei d'Urbanisme





## Ajuntament de Lleida

### 3 GESTIÓ

---

La proposta no altera els aprofitaments urbanístics del sector en la mesura que els canvis proposats només corresponen a la incorporació de la finca inicial P al sector SUR 21, terrenys que corresponen a vial.

Aquesta incorporació, només afecta a l'aprofitament determinat en la parcel·la F, tal i com s'explica en el document, a més, tal i com s'argumenta en l'estudi econòmic de la proposta, la modificació no comporta cap alteració en la distribució dels beneficis i les càrregues de l'actuació urbanística i, en conseqüència, resulta innecessari alterar la divisió poligonal i els instruments de gestió, que actualment es troben en tràmit.

Actualment es troba aprovat el projecte d'urbanització així com també la reparcel·lació, però queda pendent la inscripció al registre. Es procedirà a modificar la reparcel·lació als efectes descriptius de l'aprofitament de la finca de resultat f1, si fos procedent.



## Ajuntament de Lleida

### 6 ESTUDI ECONÒMIC

---

Donat el caràcter de la modificació puntual s'ha cregut convenient comprovar que, pel conjunt del sector, la incorporació de la superfície proposada no suposa una càrrega afegida respecte del projecte d'urbanització del sector SUR 21 ni dels costos de gestió derivats del desenvolupament de l'àmbit.

En primer lloc, cal dir que la superfície aportada, ja es troba urbanitzada, i que aquestes obres van ser costejades per l'empresa Vica Promociones S.A., d'acord al projecte d'urbanització aportat amb el projecte d'obres corresponent a la promoció immobiliària. Per tant, tot i que s'hagi de preveure obres addicionals o de modificació de la urbanització realitzada, no constituiran un volum prou apreciable com per ser significatiu en el còmput global de la operació. A més, cal considerar que les obres del sector ja les havien de preveure pel correcte funcionament de la vialitat resultant.

Així, s'ha procedit a calcular el valor de repercussió d'una unitat d'aprofitament tenint en compte que en el projecte de reparcel·lació es determina que un m<sup>2</sup> de sostre plurifamiliar té un valor de 400 €/m<sup>2</sup>st, mentre que les parcel·les unifamiliars estan valorades a 420€/m<sup>2</sup> de sòl.

D'acord a la distribució del sostre plurifamiliar i unifamiliar del sector, d'acord al Pla parcial urbanístic, i dels valors del total del sostre que determina el projecte de reparcel·lació, podem extreure:

Valor sostre plurifamiliar:  
 $400,00 \text{ €/m}^2\text{st} \times 52.281,68 \text{ m}^2\text{st} = 20.912.672 \text{ €}$

Valor sostre unifamiliar:  
 $(32.275,25 \text{ m}^2 \text{ sòl} \times 420 \text{ €/m}^2) / 29.068,79 \text{ m}^2\text{st} = 466,33 \text{ €/m}^2\text{st}$   
 $466,33 \text{ €/m}^2\text{st} \times 29.068,79 \text{ €/m}^2\text{st} = 13.555.605 \text{ €}$

Així, d'acord a aquesta relació, podem determinar que  
1 m<sup>2</sup>st plurif. = 1 U.A.  
1 m<sup>2</sup>st unif. =  $466,33 / 400 = 1,1658$  U.A.

Total unitats de valor  
 $52.281,68 \text{ U.A.} + (29.068,79 \text{ U.A.} \times 1,1658) = 86.170.07 \text{ U.A.}$

Tenint en compte que les despeses dels sector, d'acord amb el planejament i el projecte de reparcel·lació aprovat, són:

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Costos urbanització    | 6.478.132,07 € més IVA |
| Indemnitzacions sector | <u>303.446,55 €</u>    |
| TOTAL COSTOS           | 6.781.578,62 €         |

Valor de repercussió  
 $6.781.578,62 \text{ €} / 86.170,07 \text{ U.A.} = 78,699 \text{ €/m}^2 \text{ U.A.}$



## Ajuntament de Lleida

Si fem la mateixa operació per la modificació del Pla parcial SUR 21 proposada:

Valor sostre plurifamiliar:  
 $400,00 \text{ €/m}^2\text{st} \times 53.096,81 \text{ m}^2\text{st} = 21.238.722 \text{ €}$

Valor sostre unifamiliar:  
 $466,33 \text{ €/m}^2\text{st} \times 29.068,79 \text{ €/m}^2\text{st} = 13.555.605 \text{ €}$

Total unitats de valor  
 $53.096,81 \text{ U.A.} + (29.068,79 \text{ U.A.} \times 1,1658) = 86.985,20 \text{ U.A.}$

Tenint en compte que les despeses dels sector s'han incrementat amb el cost d'adquisició dels terrenys que l'Ajuntament ha hagut de realitzar a l'empresa Vica Promociones S.A. el total de costos, són:

|   |                        |
|---|------------------------|
| Indemnització vial                        | 177.793,98 €           |
| Costos urbanització                       | 6.478.132,07 € més IVA |
| Indemnitzacions sector                    | <u>303.446,55 €</u>    |
| TOTAL COSTOS DE CREACIÓ DEL SOL URBÀ..... | 6.959.372,60 €         |

Valor de repercussió

$6.959.372,60 \text{ €} / 86.985,20 \text{ U.A.} = \mathbf{80,006 \text{ €/m}^2 \text{ U.A.}}$

El valor de repercussió un cop incorporada la superfície proposada al sector, és superior a la que resulta del planejament aprovat. El sostre que s'incorpora al sector absorbeix, doncs, de manera voluntària una major càrrega per tal de fer innecessària la modificació de les càrregues de la resta de les parcel·les resultants de la reparcel·lació.

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

N.I.F. P-2515100-B

**INFORMACIÓ**

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

N.I.F. P-2515100-B

**ORDENACIÓ**