

Per fer constar que el present document ha estat aprovat definitivament per acord del Ple de data 5 d'octubre de 2018.
En dono fe, el secretari general.

Jesús Gutiérrez
Bustillo - DNI
40856484C
(SIG)

Firmado digitalmente
por Jesús Gutiérrez
Bustillo - DNI
40856484C (SIG)
Fecha: 2019.02.21
09:23:28 +01'00'



**TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES -
SUR42 · LLEIDA
AGOST 2018**

SIMO BAYONA,
ALBERTO (FIRMA)

Firmado digitalmente por SIMO
BAYONA, ALBERTO (FIRMA)
Fecha: 2018.09.14 12:52:40
+02'00'



Ajuntament de Lleida
GERÈNCIA D'URBANISME

REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ / ORIOL MONFORT
INFRAESTRUCTURES: INVALL FM SL
MOBILITAT: DOYMO

ÍNDEX

LLISTAT DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	4
1 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	6
1.1 INTRODUCCIÓ	6
1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA	8
1.2.1 Situació, àmbit de l'actuació i ajust de límits	8
1.2.2 Antecedents	9
1.2.3 Planejament vigent	10
1.2.4 Iniciativa i estructura de la propietat	11
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	14
1.3.1 Objectius de la modificació del pla	14
1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació del pla	15
1.3.3 Criteris per la inserció del SUR42 en la ciutat	16
1.3.4 Coherència territorial i urbana. Efectes acumulatius altres sectors comercials	19
1.3.5 L'ordenació urbanística proposada	25
1.3.6 Quadres de dades i justificació paràmetres	29
1.3.7 Fonament legal	32
1.3.8 Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible	33
1.3.9 Justificació riscos, gestió dels recursos i protecció del patrimoni	33
1.3.10 Mobilitat sostenible	35
1.3.11 Informe mediambiental	36
1.3.12 Memòria Social	36
1.3.13 Document compresiu	46
1.3.14 Gestió	46
1.3.15 Urbanització i xarxes de serveis	46
2 NORMATIVA URBANÍSTICA	53
3 PLA D'ETAPES	73
4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	76
4.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA	76
5 ANNEX ESTUDI I SIMULACIÓ EFECTES ACUMULATIUS TRÀNSIT GENERAT AMB ALTRES SECTORS COMERCIALS PROPERS	78
6 ANNEX JUSTIFICACIÓ CÀLCULS	80
6.1 XARXA ABASTAMENT AIGUA	80
6.2 XARXA DE SANEJAMENT I AIGÜES PLUVIALS	84
6.3 XARXA DE GAS	89
6.4 SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC	93
7 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	95

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRENSIU *(EN DOCUMENT INDEPENDENT)*

ANNEX 2 ESTUDI AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA *(EN DOCUMENT INDEPENDENT)*

ANNEX 3 ESTUDI D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT *(EN DOCUMENT INDEPENDENT)*

ANNEX 4 INCORPORACIÓ PRESCRIPCIONS APROVACIÓ INICIAL *(EN DOCUMENT INDEPENDENT)*

ANNEX 5 PROJECTE CONSTRUCTIU DE MILLORA VIÀRIA DEL SECTOR URBANÍSTIC SUR-42 AL TERME MUNICIPAL DE LLEIDA-SEGRIÀ *(EN DOCUMENT INDEPENDENT)*

LLISTAT DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

I.01	Planejament Vigent	1/2.500
------	--------------------	---------

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O.01	Zonificació proposada (modificació plànol P-1 PPU)	1/2.500
O.02	Ordenació - paràmetres reguladors (modificació plànol P-2 PPU)	1/2.500
O.03	Imatge indicativa	1/2.500
O.04	Imatge indicativa (relació ciutat)	1/3.500
O.05	Servituds Aeronàutiques	1/25.000
O.06	Rasants. Perfils longitudinals i transversals	1/1.000
O.07.1	Xarxa aigua potable	1/2.500
O.07.2	Xarxa sanejament	1/2.500
O.07.3	Electricitat MT-BT i enllumenat	1/2.500
O.07.4	Xarxa telecomunicacions	1/2.500
O.07.5	Xarxa gas	1/2.500
O.07.6	Xarxa reg i drenatge	1/2.500

ANNEXES

PSL	Suspensió de Llicències	1/2.500
-----	-------------------------	---------

Introducció

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES -
SUR42 · LLEIDA

1 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1.1 INTRODUCCIÓ

Ens trobem en un sector en el que des de l'aprovació definitiva del text refós del pla parcial SUR 42 – Torre Salses l'any 2004 s'han aprovat definitivament dues modificacions de planejament general que han introduït noves determinacions sobre els paràmetres fonamentals del pla. En primer lloc el present treball té la vocació de refondre-les i d'incorporar-les al pla parcial aprovat:

- *“Text refós de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'alta tensió de Magraners SUR 42 i SUR 31”* en el que es situa una part dels aprofitaments del SUR42 al sector adjacent SUR31, preveient al seu lloc sistemes d'espais lliures (clau VJ).
- *“Modificació del Pla General de Lleida per l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge plurifamiliar de protecció pública al SUR42”*. S'aprova per a tot el sector una densitat addicional de 20 habitatges/ha sempre que es destini a habitatges de protecció en les seves diferents modalitats.

D'altra banda el present document modifica la qualificació de gran part de les illes centrals 3, 4 amb la intenció de promoure la implantació de noves superfícies comercials i d'usos terciaris i logístics enlloc del sostre residencial inicialment previst.

Al mateix temps el document ajusta alguns paràmetres no fonamentals del pla parcial i adapta la regulació dels usos a la normativa vigent del Pla General de Lleida.

S'aprofita per introduir també la reserva del 30% del sostre total residencial del sector a destinar a habitatge de protecció d'acord a la legislació vigent atès que no va quedar establert en la modificació d'increment de densitat esmentada.

Memòria Descriptiva

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES –
SUR42 · LLEIDA

1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.2.1 Situació, àmbit de l'actuació i ajust de límits

No es modifica l'àmbit ni es produeix cap ajust de límits respecte l'àmbit el text refós del pla parcial Torre Salses SUR42 aprovat definitivament d'acord al compliment de la CTULL de data 26 de novembre de 2003, restant la superfície del sector per tant sense variació. La modificació es planteja sobre la totalitat de l'àmbit del pla parcial.

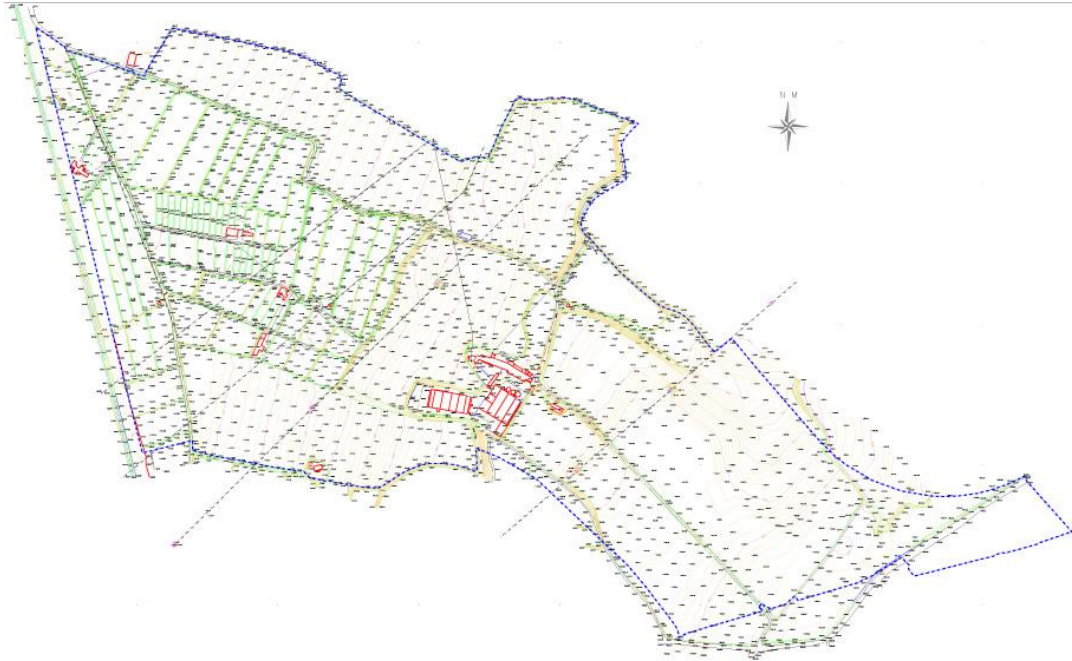
L'àmbit geogràfic que inclou el Pla parcial Torre Salses (SUR 42) està situat a la marge esquerra del riu Segre, al Sud-est del centre històric de la ciutat i entre els barris de Magraners i la Bordeta. El separa del centre de la ciutat la línia del ferrocarril de Tarragona, (Tren d'Alta Velocitat), el canal de Serós, la carretera A2 i el riu Segre.



L'àmbit del Pla Parcial limita al nord amb dos sectors de planejament: el SUR 25 i el SUR 31, al sud-est amb la variant Sud de la A2 i el SUR 26, a l'oest amb la línia del ferrocarril.

L'àmbit és també d'acord amb la Modificació Puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit Magraners – Bordeta, acord de la Comissió d'urbanisme de Catalunya de 5 de febrer de 2004 i es va delimitar segons aixecament topogràfic, pel límits de les finques, els carrers ordenats pel Pla General de Lleida (PGL), el límit de les expropiacions, i l'accés a la variant sud.

L'àmbit del Pla parcial aprovat definitivament és de 550.530,60 m².



1.2.2 Antecedents

Es parteix del *"Text Refós del Pla parcial SUR42 Torres Salses, Lleida, Segrià"* aprovat definitivament en data 07/07/04 i publicat al DOGC número 4227, de data 28/09/04. El Pla General de Lleida delimita el sector SUR42, classificat de sòl urbanitzable delimitat, el qual es va ordenar mitjançant el pla parcial mencionat.

El sector s'ha desenvolupat pel sistema d'actuació urbanística de compensació bàsica a través de la corresponent Junta de Compensació. Els projectes d'urbanització i reparcel·lació es troben aprovats definitivament.

Concretament el Projecte de Reparcel·lació del Pla parcial SUR42, de Lleida, va ser aprovat definitivament per acord de Junta de Govern, en data 19/04/05, i publicat als efectes d'executivitat al BOP número 65, de data 14/05/05.

Les obres d'urbanització han estat plenament executades d'acord al projecte. En data 14/02/06 per acord de la Junta de Govern Local es va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització del Pla Parcial Torre Salses SUR42, publicat BOP núm. 36 de data 16/03/06.

Executiu des del 2007 trobem el *“Text refós de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d’alta tensió de Magraners SUR 42 i SUR 31”* que es comenta al següent apartat de planejament vigent.

Posteriorment amb aprovació el 2009 es va tramitar la *“Modificació del Pla General de Lleida per l’establiment d’una densitat addicional per l’habitatge plurifamiliar de protecció pública al SUR42”*

En aquest sentit cal considerar, doncs, que el present document planteja una modificació que afecta uns terrenys que, per la transformació urbanística realitzada, ja es troben en situació jurídica de sòl urbà i, per tant, no correspon la variació dels paràmetres generals que regulen el sector, sinó que correspon referir la modificació a la ordenació detallada establerta en el document del Pla parcial.

1.2.3 Planejament vigent

El marc urbanístic vigent ve determinat pels documents següents:

- Pla General de Lleida, municipal d’ordenació urbana i territorial 1995-2015, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998 i donada la conformitat al Text Refós per Resolució de data 7/5/1999 (DOGC núm. 2895 de data 25 de maig de 1999).
- El Text refós del Pla General de Lleida, municipal d’ordenació urbana i territorial 1995- 2015, aprovat definitivament en data del 16 de gener de 2003, publicat al DOGC núm. 3924, de data 14 de juliol de 2003, i totes les seves modificacions puntuals posteriors.
- *“Text Refós del Pla parcial SUR42 Torres Salses, Lleida, Segrià”*, aprovat definitivament en data 07/07/04 i publicat al DOGC número 4227, de data 28/09/04
- *“Text refós de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d’alta tensió de Magraners SUR 42 i SUR 31”*. Promoguda per l’Ajuntament de Lleida va ser aprovada definitivament el 5 d’octubre de 2006 i amb conformitat del text refós pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 23 de febrer de 2007.
- *“Modificació del Pla General de Lleida per l’establiment d’una densitat addicional per l’habitatge plurifamiliar de protecció pública al SUR42”*, promoguda per l’Ajuntament de Lleida. Aquesta va ser definitivament aprovada per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 12 de gener de 2009 i amb la incorporació d’ofici de modificacions

1.2.4 Iniciativa i estructura de la propietat

La iniciativa de la present modificació puntual del text refós del pla parcial SUR-42 Torre Salses és privada, i d'acord amb l'Ajuntament de Lleida, s'empara en l'art.101.1 del decret legislatiu DL 1/2010. A més a més del propi Ajuntament de Lleida correspon a

- EUROFUND PARC LLEIDA, SL, amb CIF B25796343 i amb domicili al Paseo de la Castellana, 42, Madrid.

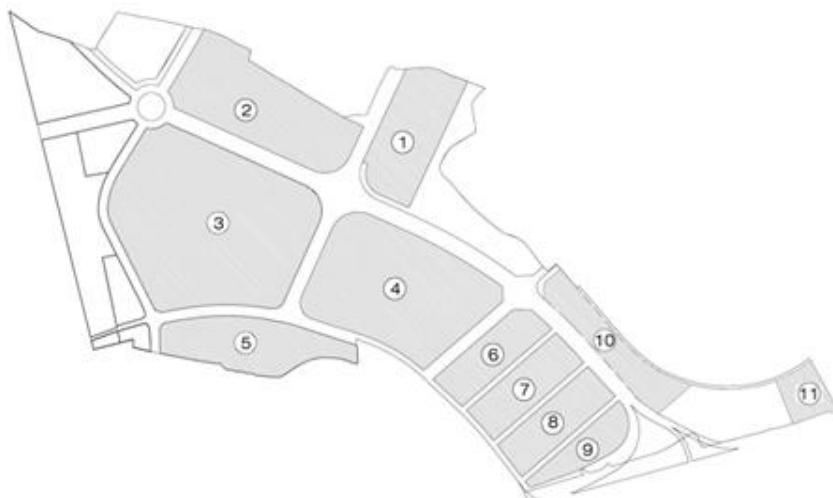
Com a domicili de notificacions es determina el de l'equip redactor Arqcoas Arquitectura i Urbanisme SLU a l'Avinguda Doctor Fleming 35, altell, 25006 de Lleida.

Es presenta a continuació d'acord amb la informació registral disponible l'estructura de la propietat del sector provenint aquesta de la reparcel·lació aprovada definitivament i actualitzats els diferents titulars a la data present. A la taula adjunta, i d'acord a tot allò exposat en aquest document, s'ha actualitzat les superfícies de cada propietari al planejament vigent.

QUADRE NUM. 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

RELACIÓ PROPIETARIS	SUPERFÍCIE m2	
EUROFUND PARC LLEIDA, SL	231.644,68	76,254%
AJUNTAMENT DE LLEIDA	27.893,44	9,182%
LLEIDATANA DE CONSTRUCCIONS, S.L.U.	5.495,80	1,809%
ACTIVITAT INDUSTRIAL LLEIDATANA, S.L.	1.631,28	0,537%
CORN-FRIT, S.A.	20.513,05	6,753%
BUILDINGCENTER, S.A.	16.602,23	5,465%
	303.780,48	100,000%

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació inclou el següent esquema amb la numeració de les diferents illes que componen l'àmbit i que s'utilitza com a referencia al present text.



S'adjunta a continuació un esquema amb la distribució de finques d'acord a l'esmentat projecte.



Memòria Justificativa

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES –
SUR42 · LLEIDA

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Objectius de la modificació del pla

Es presenten a continuació de forma resumida els objectius de la present modificació puntual del pla parcial SUR42. D'una banda consisteixen en el refós del planejament general vigent aprovat definitivament des de l'aprovació del pla parcial, format essencialment per dues modificacions puntuals del PGL que afecten directament l'àmbit, així com la millora del format del document en relació a la simplificació de claus i dels índex d'edificabilitat, reformulació de l'estructura de la normativa, etc.

D'altra banda es modifica la qualificació de les illes centrals i a la vegada s'introdueixen una sèrie de modificacions en paràmetres urbanístics considerats no fonamentals per tal de millorar alguns aspectes de composició:

- 1) Refondre les determinacions del *"Text refós de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'alta tensió de Magraners SUR 42 i SUR 31"* d'iniciativa municipal (modificació zones i sistemes amb el sector adjacent SUR31)
- 2) Incorporar en el sí del pla parcial allò establert en la *"Modificació del Pla General de Lleida per l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge plurifamiliar de protecció pública al SUR42"*, (increment de densitat en tot l'àmbit de 20 habitatges per hectàrea).

Aplicant la densitat addicional de 20 habitatges/hectàrea sobre l'àmbit s'obtindria una densitat addicional de 1101 habitatges per a l'àmbit a addicionar als 1099 habitatges aprovats. Com s'exposa més endavant, d'acord amb el sostre residencial edificable del pla parcial no resulta viable situar tot l'increment densitat al sector i es limita a 336 habitatges.

- 3) Incorporar les reserves de sostre destinat a habitatges de protecció establint una reserva del 30% del sostre residencial total de l'àmbit. Es preveuen zones específicament destinades a aquest ús.
- 4) Modificar la qualificació de les illes centrals 3 i 4 per tal de promoure la implantació de noves superfícies comercials i d'usos terciaris o logístics i no permetre'n l'ús residencial. A la seva

vegada a la inversa modificar la qualificació de la illa 10 per tal de preveure usos residencials enlloc dels terciaris, logístics i comercials actualment vigents així com la tipologia residencial de la illa 5.

- 5) Donar un nou format al document respecte la versió aprovada definitivament de forma que es simplifiquin les qualificacions inicialment previstes i quedin clarament regulats els paràmetres fonamentals de l'índex net d'edificabilitat i la densitat. A la vegada es suprimeixen de la normativa urbanística del pla aspectes reiteratius que fan referència a preceptes establerts i regulats des del Pla General de Lleida.
- 6) Adaptar la regulació dels diferents usos a la normativa vigent del Pla General de Lleida

Posteriorment a la tramitació de la present modificació caldrà introduir i traslladar les corresponents modificacions al projecte de reparcel·lació.

1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació del pla

Tal i com s'ha comentat anteriorment la conveniència d'aquest document es justifica des de la necessitat per incorporar i refondre al pla parcial les modificacions puntuals del PGL aprovades posteriorment així com per l'oportunitat d'introduir nous usos i activitats econòmiques amb vocació comercial a la ciutat.

En relació a les modificacions puntuals, resulta imperatiu per tal de poder establir i definir els paràmetres urbanístics i l'aprofitament corresponent atès que el marc normatiu del planejament general s'ha modificat sobre l'àmbit que ens ocupa però cal ara transposar-lo a l'escala del planejament derivat per tal de poder ésser aplicat adequadament.

Pel que fa als nous usos es constata actualment al mercat un cert dinamisme per la voluntat d'implantació de superfícies comercials mitjanes i grans a la ciutat de Lleida atenent al seu dèficit històric acumulat en relació als estàndards mitjans de referència d'altres ciutats del país.

Es detecta per tant una demanda de sòl per la implantació d'una oferta comercial complementària amb l'existent i que representa per tant una oportunitat per a la ciutat d'enfortir l'oferta comercial i reduir-ne la mobilitat a altres zones, especialment a la banda sud del riu.

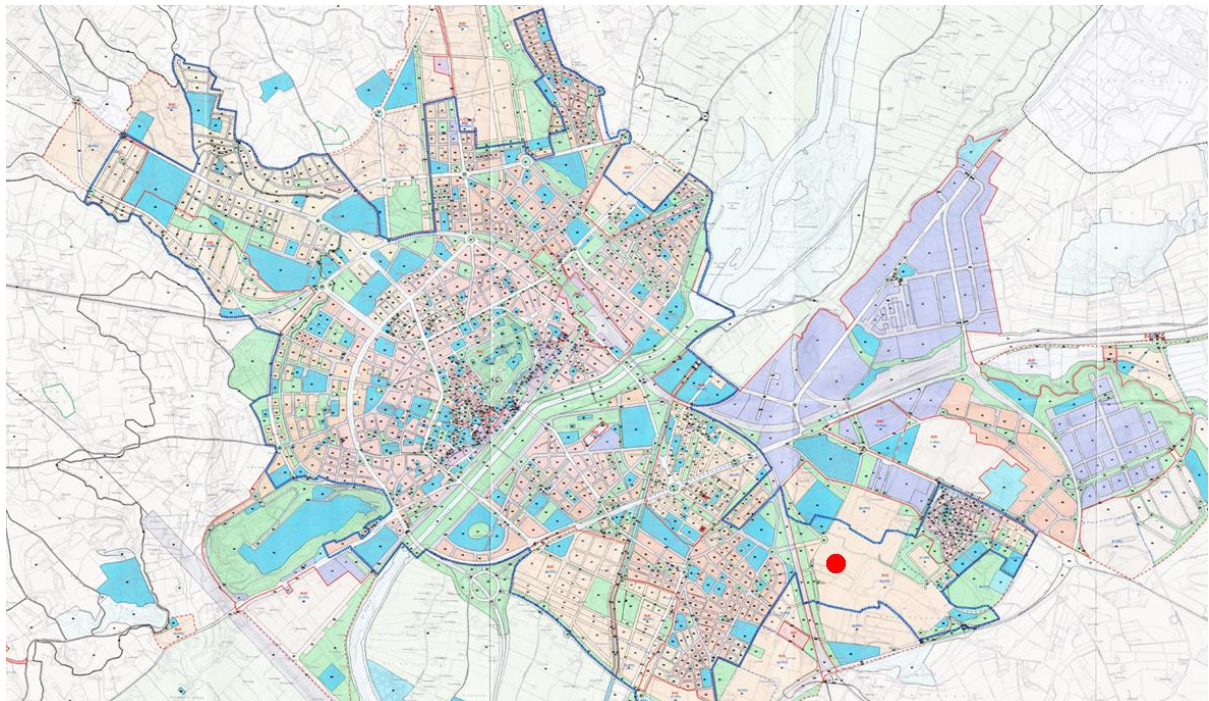
Així mateix es pretén introduir al sector SUR42 i tota la resta de ciutat colindant, marcadament de caràcter residencial, una barreja d'usos que contribueixi a incrementar el dinamisme urbà i la qualitat i diversitat de l'espai de la ciutat.

Finalment i atesa la demanda actual aquesta modificació presenta la oportunitat d'incloure la reserva del 30% del sostre residencial total de l'àmbit com a habitatge de protecció en les seves diferents modalitats. La proposta reforça les raons d'interès públic perquè possibilita l'obtenció d'un major sostre d'habitatge protegit, tant de promoció pública com de promoció privada, en un sector que sense especificar només preveu una densitat addicional genèrica sense una reserva específica de sostre assignada.

Es promou la mixtat de diferents tipologies d'habitatge i com a conseqüència d'això i en consonància amb les necessitats del mercat, es redueixen les proporcions de superfície per habitatge (m²/habitatge) per a les tipologies d'habitatge plurifamiliar i a les diferents zones a les quals es distribueix l'augment de densitat.

1.3.3 Criteris per la inserció del SUR42 en la ciutat

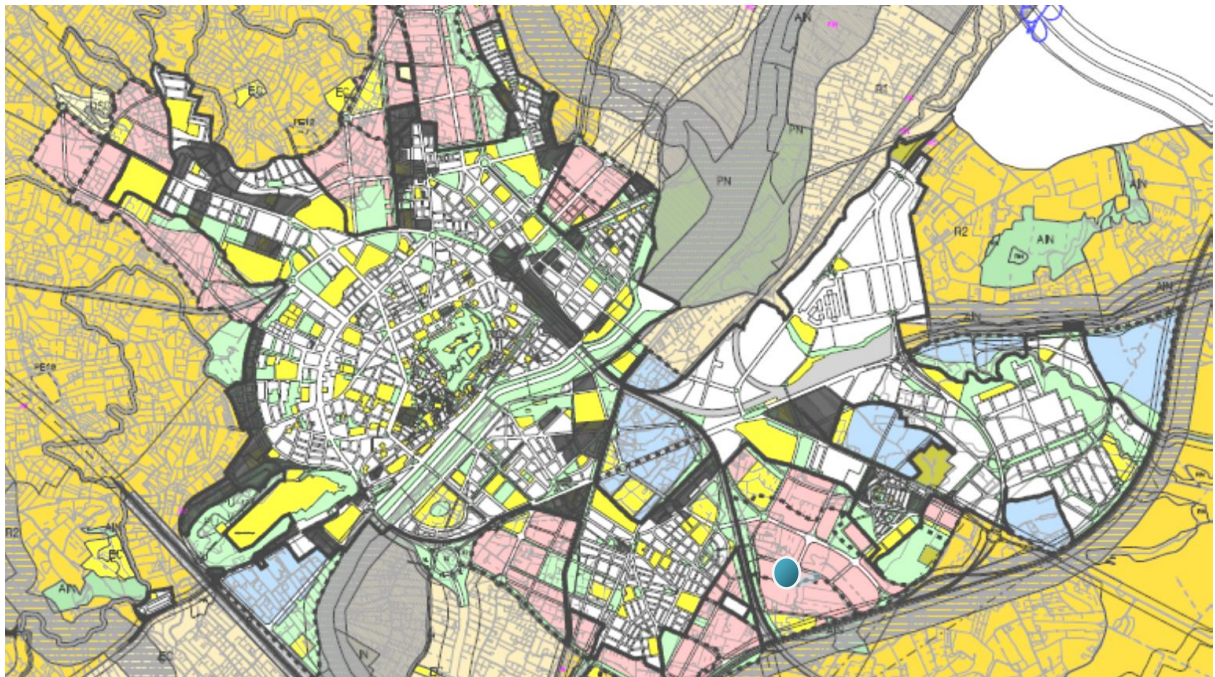
En relació a la implantació dels usos comercials apuntar que el sector SUR42, considerant la seva posició, està actualment inclòs a la Trama Urbana Consolidada (TUC). Es representa en la imatge a continuació en línia blava el perímetre de la TUC i amb un punt vermell la situació del sector.



Pel que fa al capítol de les infraestructures existents i previstes, cal destacar les òptimes connexions de l'àmbit que ens ocupa amb els principals vials que estructuren la ciutat de Lleida i l'enllacen amb el territori adjacent i les principals vies ràpides de rang nacional i comarcal.

Destacar en primer lloc la continuïtat de l'Avinguda de Torre Salses més enllà de l'àmbit, creuant la via del tren fins a enllaçar amb l'eix de l'autovia A-2 – LL-11 passant tangencialment per la trama viària del barri de la Bordeta. L'obertura d'aquest enllaç permetrà la connexió amb els principals carrers de la ciutat i els ponts sobre el riu així com una connexió directa amb la ronda nord de circumval·lació de tota la ciutat.

A la banda sud i en continuïtat física amb l'àmbit del SUR42 cal ressaltar la connexió amb l'eix de la carretera C-13 que en aquest cas defineix i circumval·la el límit sud de la ciutat. Aquesta infraestructura enllaça també amb les principals vies radials que conformen les entrades i sortides a la trama urbana. En sentit horari es poden reconèixer les connexions novament amb la L-11, la carretera N-240 i més cap a l'oest amb la LL-12 que configura el tram d'enllaç fins a l'autopista AP-2 tant en direcció Barcelona com en direcció Saragossa i les resta de ciutats de l'estat espanyol.



A l'escala de la ciutat el sector queda a cavall entre els barris de Magraners i La Bordeta i per tant la seva consolidació podria tenir efectes de cohesió de la trama urbana i generació de nous fluxos, especialment si es genera una nova centralitat comercial que pugui venir complementada amb nous usos terciaris o logístics.

L'àmbit del SUR42 està rodejat per tant de sectors residencials amb diferents graus de consolidació que inclou tant nuclis consolidats, com sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUR25, SUR26, SUR31) en diferents etapes de desenvolupament. A tal efecte la present modificació incorpora el plànol O.04 on es representa a escala entre ciutat i barri aquesta incardinació amb les trames i xarxes de la ciutat colindant.



A la banda sud, l'ordenació va preveure al seu dia un sistema viari tangencial i que per tant deixa totalment obertes les possibles connexions amb el sector SUR26 pendent de desenvolupament. En aquesta banda sud la proposta que ara es presenta deixa igualment oberta la continuïtat del carrer Simeó Miquel cap al nou sector esmentat i que a la vegada l'enllaçaria amb el present sector SUR42 i el SUR25 a continuació cap al nord.

Al nord del sector que en ocupa, s'inclou únicament el carrer central perpendicular a l'Avinguda Torre Salses en direcció al sector SUR25, mantenint per tant la urbanització existent. Atès que el sector SUR25 no s'ha tramitat, més enllà d'estudis previs, l'ordenació definitiva que en resulti permetrà garantir l'enllaç de les trames que rodegen el sector.

Així mateix, amb la voluntat d'enllaçar i potenciar els moviments dels vianants de la zona, el pla parcial preveu una franja de 20 metres d'amplada qualificat de sistemes d'espais lliures – verd lineal que connectarà el nucli de Magraners amb el SUR31, el sector que ens ocupa i el futur desenvolupament que determini el pla parcial del SUR26. Aquesta espècie d'eix verd a escala local permet enllaçar sòls amb usos residencials amb els desenvolupament comercial previst a l'espai central del SUR42.

1.3.4 Coherència territorial i urbana. Efectes acumulatius altres sectors comercials

El present capítol recull un exercici resultant d'ampliar l'estudi urbanístic de la proposta en un àmbit d'afectació supramunicipal, centrant l'atenció, en primer lloc, en la justificació de la cohesió territorial i l'organització correcta del desenvolupament urbà i, en segon lloc, en la ponderació dels efectes acumulatius dels sectors propers que incorporen usos comercials.

La modificació del Pla Parcial del sector SUR-42 resulta coherent territorialment i organitza adequadament el desenvolupament urbà.

Com resulta del contingut de la modificació del Pla Parcial del sector SUR-42, els aspectes més rellevants de la nova ordenació urbanística que introdueix consisteixen, d'una banda, en la incorporació de reserves destinades a habitatges de protecció pública, establint una reserva del 30% de sostre residencial; i d'altra banda, en el canvi de qualificació de diversos àmbits, de manera que les illes centrals 3 i 4 puguin destinar-se a usos comercials, terciaris i logístics, allotjant un equipament comercial de caràcter col·lectiu (aquests dos aspectes s'assoleixen mantenint el sostre total actual del SUR-42, incrementant el sostre comercial, terciari i logístic i reduint el sostre residencial en la mateixa proporció, però incrementant-ne la seva densitat).

Doncs bé, per a raonar que aquestes finalitats bàsiques de la modificació del Pla Parcial del sector SUR-42, i la nova ordenació que conté per a possibilitar-les, resulten coherents territorialment i permeten una correcta organització del desenvolupament urbà, s'ha d'atendre en primer lloc a les previsions del planejament territorial.

Així, el Pla Territorial Parcial de Ponent (*"PTPP"*, en endavant), aprovat definitivament per acord del Govern de Catalunya GOV/94/2007, de 24/7/2007 (publicat en el DOGC núm. 4982, de 5/10/2007) conté, als efectes que interessin, les següents previsions:

- Entre els criteris que determinen l'ordenació del PTPP, figuren els següents:
 - Moderació del consum de sòl, de manera que es fomenti la reconducció cap a les àrees urbanes existents la demanda de més espai per a habitatge i activitats econòmiques, en lloc de noves ocupacions.
 - Propiciar la convivència d'activitats i habitatge en àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris.
 - Afavoriment de la cohesió social, en quant a què tots els ciutadans tinguin accés als equipaments i serveis bàsics.

- Vetllar pel caràcter compacte i continu dels creixements.
- Facilitar el transport públic mitjançant la compacitat dels sistemes d'assentaments.
- El PTPP configura la ciutat de Lleida com l'única polaritat regional de tot l'àmbit de les Terres de Lleida (Memòria, apartat 5.4.3) i li assigna com a estratègia de desenvolupament la de creixement potenciat (plànols d'ordenació).

L'assignació d'aquesta estratègia a Lleida (art. 3.6 de les Normes Urbanístiques, i apartat 5.4.3 de la Memòria) és expressiva de la voluntat del PTPP d'aconseguir un creixement important per extensió, de manera que el planejament urbanístic haurà de fer majors previsions de sòl per a desenvolupament urbanístic que les que resultarien només de considerar les seves pròpies necessitats.

Les finalitats perseguides per la modificació del Pla Parcial del sector SUR-42 responen, són coherents, amb els criteris d'ordenació territorial que inspiren el PTPP i amb el rol que s'atribueix a la ciutat de Lleida.

En efecte, hem d'observar que el sector SUR-42, Torre Salses, és actualment un àmbit de caràcter essencialment residencial, que ja s'ha desenvolupat urbanísticament (els seus terrenys ja tenen la condició de solar per haver-se executat la urbanització), si bé la materialització de l'edificació no s'ha produït per efecte de la crisi immobiliària i econòmica experimentada en els últims anys.

En aquest context, la incorporació a l'ús residencial predominant del Sector (i que continuarà sent-ho) d'usos comercials, terciaris i logístics que possibilitin la implantació de superfícies mitjanes i grans:

Farà possible la convivència d'habitatges i activitats econòmiques, dotant la ciutat de complexitat, i contribuint a incrementar el dinamisme urbà i la qualitat i diversitat de l'espai de la ciutat.

Aquesta convivència es farà en un àmbit ja existent i integrat en el continu urbà de la ciutat, evitant-se el consum de sòl que suposaria a implantació de les activitats comercials en nous polígons.

La previsió de nous usos comercials afavorirà la cohesió social, doncs permetrà subvenir el dèficit històric acumulat de Lleida en dotació comercial de formats de cert tamany (dèficit que l'estudi *"Anàlisi de l'oferta comercial de la ciutat de Lleida"*, d'abril de 2016, elaborat per a l'Ajuntament per la UdL, ha tornat a posar de manifest).

La introducció dels usos comercials i terciaris evitarà desplaçaments per motius de compra i, alhora, anirà acompanyada d'importantes mesures d'impuls del transport públic.

Juntament amb això, no es pot oblidar el rol de polaritat regional (única) que el PTPP atribueix a la ciutat de Lleida, rol que pressuposa que en ella hagin de desenvolupar-se projectes destinats a donar servei no només als seus habitants, sinó també als del seu entorn.

En relació amb aquest últim aspecte, resulta imprescindible atendre a la normativa vigent a Catalunya sobre ordenació dels equipaments comercials, constituïda essencialment pel Decret-Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

L'ordenació territorial del comerç que duu a terme el Decret-Llei 1/2009 està inspirada pels principis de cohesió social i equilibri territorial (és a dir, que tots els ciutadans i ciutadanes puguin satisfer les seves necessitats de compra i abastament), complexitat (consecució d'una barreja harmònica d'usos residencials i comercials) i reducció de la mobilitat i dels desplaçaments innecessaris.

La plasmació d'aquests principis ha donat lloc a una ordenació territorial del comerç caracteritzada perquè, com a regla general (i llevat d'excepcions puntuals) la implantació d'equipaments comercials d'una certa dimensió (més de 2.500 m² de superfície de venda) únicament és possible en un número molt limitat de municipis, concretament els de més de 50.000 habitants o assimilables, o que siguin capitals de comarca. En la mesura en què determinats formats comercials únicament podran trobar-se en aquests municipis, el model d'ordenació comercial assumeix que els habitants d'altres que vulguin trobar-los necessàriament hagin de desplaçar-se cap a ells.

En aquest context, s'ha d'observar que la modificació del Pla Parcial del sector SUR-42 proposada suposa:

- D'una banda, avança en la direcció de dotar l'àmbit de complexitat (mitjançant la barreja d'usos residencials i d'usos comercials, tant de petit com de gran format), d'incrementar la cohesió social del municipi (incrementant la dotació de certs formats comercials) i, amb això, de reduir la mobilitat dels ciutadans de Lleida que vulguin trobar formats comercials ara inexistents; i,
- D'altra banda, la implantació d'usos comercials en gran format es durà a terme en un municipi apte per a aquesta finalitat, tant des del punt de vista de la planificació territorial (en configurar-se Lleida com a polaritat regional) com des del punt de vista de l'ordenació comercial (en ésser Lleida capital del Segrià i tenir més -molt més- de 50.000 habitants).

Les consideracions anteriors posen de manifest, en definitiva, que la modificació del Pla Parcial SUR-42, Torre Salses, proposada organitza correctament el desenvolupament urbà de Lleida i, alhora, manté

la cohesió territorial tal com està configurada pel planejament territorial i l'ordenació vigent de l'activitat comercial.

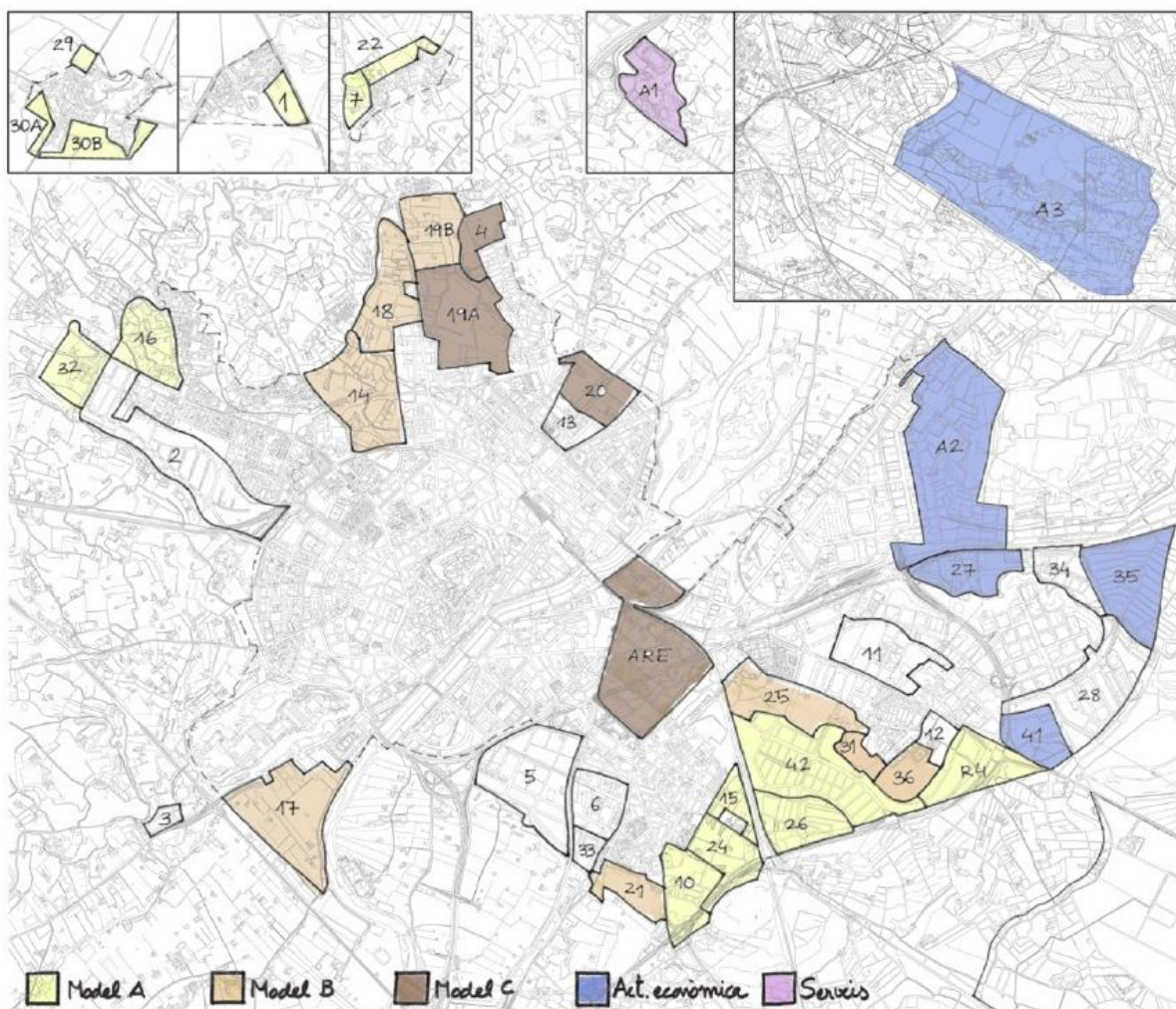
Compatibilitat de la modificació del Pla Parcial del sector SUR-42 amb l'Avanç de POUM de Lleida.

L'ordenació de la modificació del Pla Parcial resulta coherent amb les previsions de l'Avanç del POUM de Lleida 2015 aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Lleida en data 3 d'octubre de 2014 i exposat a informació pública durant dos mesos.

Així, entre els objectius i criteris generals del POUM que esment l'Avanç (Proposta, apartat 2) figuren, en relació amb el sòl residencial, el de flexibilitzar el desenvolupament dels sectors urbanitzats i no construïts, el de crear habitatge amb protecció pública i el d'incrementar el parc d'habitatge dotacional; i en relació amb el sòl terciari i comercial, el d'inserir-lo dins el desenvolupament residencial i el de formar àmbits de desenvolupament d'usos diversos i complexos.

Sobre aquesta base, l'Avanç es planteja diverses alternatives d'ordenació i opta finalment per l'anomenada "alternativa 3, escenari ponderat" caracteritzat per un ajust i adequació del planejament vigent mitjançant la suma d'operacions concretes de classificació, transformació i canvi de model residencial, amb l'adequació de sectors actuals. Específicament respecte el SUR-42, l'Avanç del POUM al·ludeix expressament a la *"possibilitat de concreció d'una alternativa de desenvolupament, d'una banda per tractar-se d'un sector totalment urbanitzat i no consolidat amb l'edificació, i d'altra banda per coherència en l'aplicació dels models d'estudi, ja que, atès el seu estat actual, es considera que pot tenir l'oportunitat i la possibilitat de cobrir amb major celeritat els objectius i necessitats del POUM"*.

Resulta evident la plena compatibilitat de la modificació del Pla Parcial del sector SUR-42 amb l'Avanç del POUM, doncs no fa altra cosa que materialitzar la previsió de l'Avanç de desenvolupament alternatiu del sector, i amb una ordenació plenament compatible amb els objectius i criteris generals que inspiren el nou POUM. En aquest sentit, recordem que la modificació del Pla Parcial suposa incrementar les reserves per a habitatge de protecció pública i, en destinar-se les illes centrals de l'àmbit a usos comercials/terciaris, s'està facilitant la inserció d'aquests amb els usos residencials i dotant el sector de complexitat i diversitat d'usos.



Imatge de l'escenari ponderat alternativa 3 proposat per l'avanç del POUM de Lleida

Efectes acumulatius de la modificació del Pla Parcial del sector SUR-42 amb els sectors propers que incorporen usos comercials.

S'acompanya al capítol 5 del present document com a annex un “*Estudi i simulació dels efectes acumulatius del trànsit generat per la MPP SUR-42 amb altres projectes comercials propers*”, de juliol de 2016, elaborat per DOYMO.

Aquest Estudi parteix de la situació actual de la mobilitat a tota la xarxa de carrers de Lleida, i considera diversos escenaris:

- Com a escenari 1, s'afegeix tot el sostre derivat de la modificació del Pla Parcial SUR-42 (comercial/terciari, residencial i equipaments).
- Com a escenari 2, s'afegeix a l'escenari 1 el creixement de sostre comercial al SUR-5 derivat del planejament urbanístic vigent (als 20.200 m² de sostre existents actualment, s'afegeixen 72.800 m² sostre fins a totalitzar el màxim derivat del planejament urbanístic vigent).

- Com a escenari 3, se suma a l'escenari 2 la totalitat del sostre terciari i comercial previst per a l'ARE de Lleida pel Pla Director Urbanístic de les ARE de l'àmbit de ponent (Terres de Lleida), que és de 153.000 m² sostre.

Atès que per al SUR5 i l'ARE únicament es considera el desenvolupament del sostre no residencial en la seva totalitat, segurament cal emmarcar els escenaris 2 i 3 com un exercici teòric derivat de les prescripcions de l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida.

Els resultats que obté l'Estudi en el cas de l'escenari 1 és que el desenvolupament de tot el sostre derivat de la modificació del Pla Parcial del sector SUR-42, amb l'execució de les propostes en matèria de mobilitat que resulten d'ella, determinarà un increment de la mobilitat, però aquest és absorbit per la xarxa actual. En particular, es conclou que la Modificació del Pla Parcial SUR-42 no empitjora la situació de la LL-11, i particularment de la Rotonda Copa d'Or.

En el cas de l'escenari 2, el desenvolupament del sostre comercial/terciari del SUR-5 suposarà un increment dels punts de saturació de trànsit.

En el cas de l'escenari 3, el desenvolupament del sostre comercial/terciari de l'ARE de Lleida, incrementa els punts de saturació de l'escenari anterior, però els índexs de saturació són inferiors degut a l'execució de les propostes en matèria de mobilitat establertes al Pla Director Urbanístic. En particular, interessa destacar la millora de la situació de les Rotondes de la LL-11 (Copa d'Or, N-340/Pont de Pardinyes, i Victoriano Muñoz).

Per altra banda, l'Estudi incorpora també un escenari 4 de situació del trànsit a mig termini (10 anys), considerant una previsió de desenvolupament urbanístic gradual del sostre de les diverses tipologies del sector SUR-42, del sector SUR-5 i de l'ARE de Lleida. Segurament correspon a un escenari més factible, progressiu i més ajustat a les tendències de demanda actuals i futures per la zona d'influència de Lleida.

- Com a escenari 4, es detalla a continuació el sostre i la tipologia que es considera per a cadascun dels tres sectors.
 - SUR-42: 56.564,78 m² sostre del parc comercial + 78.200 m² sostre residencial (8 anys [2019-2026] x 50 habitatges/any x 85 m²/habitatge) + 2.300 m² sostre comercial petit en planta baixa i terciari (en la mateixa proporció que el percentatge de residencial considerat) + 44.143 m² equipaments + zones verdes.

- SUR-5: 45.500 m² sostre del comercial en format mitjà i gran + 59.500 m² sostre residencial (10 anys [2017-2026] x 70 habitatges/any x 85 m²/habitatge) + 18.170 m² sostre comercial petit en planta baixa (en la mateixa proporció que el percentatge de residencial considerat)
- ARE: 78.354 m² sostre del centre comercial (art. 189 NNUU PDU) + 23.800 m² sostre residencial (4 anys [2023-2026] x 70 habitatges/any x 85 m²/habitatge) + 3.756 m² sostre comercial petit en planta baixa i terciari en la mateixa proporció que el percentatge de residencial considerat)

Per als tres sectors considerats es prenen com a referència uns valors de creixement mitjà residencial que es consideren ajustats al creixement i la capacitat d'absorció esperats en base a les previsions del Pla Local d'Habitatge de Lleida (PLH). Es considera un valor mitjà en el ben entès que en els primers 5 anys de desenvolupament, l'oferta d'habitatges amb algun règim de protecció que es posarà al mercat farà que el ritme de creació sigui més alt que la mitjana al principi i vagi disminuint en el transcurs dels 10 anys que considera l'escenari 4. Els tres sectors suposarien entre un 9% i un 14% de la demanda total d'habitatge de la ciutat.

A la vegada es considera una superfície per habitatge de 85m² en base a la mida predominantment buscada pels sol·licitants segons el PLH. Sobre aquest 85m² de sostre urbanístic correspondria descomptar la repercussió dels metres de les zones comunes així com el sostre imputat a balcons i altres elements sortints que no es computen en les superfícies que figuren al PLH. Per tant amb la previsió de 85m² de sostre urbanístic per habitatge es dona cobertura a la majoria dels sol·licitants busquen un habitatge lliure plurifamiliar (el més freqüent) amb una superfície d'habitatge final propera als 76'5 m².

Com es pot constatar, el resultat és que la situació del trànsit no s'empitjora: es mantenen els mateixos punts de saturació que en l'escenari actual, però amb uns índexs de saturació lleugerament inferiors per les noves infraestructures. En particular, la rotonda Copa d'Or presenta un nivell de servei millor que l'actual.

1.3.5 L'ordenació urbanística proposada

Sense modificar el sostre total de l'àmbit, a les illes centrals (3 i 4) es preveu una ordenació d'edificació aïllada sobre parcel·la per preveure la implantació de superfícies comercials, restauració, etc. A tal efecte es modifica la qualificació dels sòls que ara passen a tenir la consideració de 12C-C, (parcel·les d'edificació terciària, comercial o logística).

Així mateix es modifica la illa 10 que passa de la qualificació anterior 12C-T (parcel·la d'edificació terciària, comercial o logística) a tenir la consideració de 12C-2B, (parcel·les residencials d'edificació

oberta o en bloc). Igualment i en coherència amb allò comentat es modifica la tipologia residencial de la illa 5 per preveure habitatge en blocs plurifamiliars (enlloc d'unifamiliars aparellats).

D'acord amb el que s'acaba de comentar es manté per al sector el caràcter predominant residencial amb el manteniment de més de la meitat del sostre per a l'ús d'habitatge. Es pretén d'aquesta forma mantenir la idea de barri residencial a la que s'incorpora una important dotació d'altres usos amb predomini comercial amb una orientació a l'escala de la ciutat i l'àrea d'influència de Lleida. D'aquesta forma el sòl destinat a usos diferents del residencial és inferior al 50% del sòl d'aprofitament total. Així mateix el sostre destinat a altres usos és inferior al 30% del sostre total del sector.

Per a l'habitatge plurifamiliar es determina una ràtio de referència de forma que qualsevol habitatge tingui un mínim de 86m²/habitatge per que fa a les tipologies de protecció i de 96m²/habitatge pel que fa a la renda lliure.

En base al que s'acaba de comentar en relació al sostre es justifica que tota la densitat addicional de 20 habitatges/ha es destina efectivament a habitatge de protecció en les diferents modalitats. La reserva de 44.349,847 m² de sostre protegit (lleugerament per sobre dels 44.175,712 m² que suposen el 30%) i els 510 habitatges de protecció que preveu aquesta modificació és major que el que resulta de considerar la densitat addicional que s'incorpora en aquesta modificació. Recordar que la densitat addicional que recull aquesta modificació és de 336 habitatges.

Pel que fa a les alçades reguladores en les qualificacions 12C-C i atesa l'especificitat de les edificacions dels grans establiments comercials i de caràcter logístic s'introdueix una normativa específica diferent del caràcter general i que regula directament la relació de nombre de plantes màxima i alçada reguladora d'acord a allò previst en l'article 44.i) del Pla General de Lleida (PGL).

De banda de refondre les modificacions de planejament general aprovades la proposta de la modificació consisteix en els aspectes següents:

- Mantenir l'edificabilitat establerta pel pla parcial aprovat definitivament i la resta de documents que componen el planejament vigent. En realitat el sostre màxim previst al present document de 208.061,744m²st és 1,556 m² inferior al del planejament aprovat definitivament que era de 208.063,30m²st (220.212,20m²st del pla parcial inicial – 12.148,90m²st que la primera modificació situa al sector SUR 31).
- Modificar els usos per permetre la implantació d'edificacions amb orientació comercial, terciària o logística. La modificació planteja destinar 60.809,370 m² de sostre (quantitat inferior al 30% del sostre total) a aquests altres usos esmentats.

- Augmentar la densitat de les parcel·les residencials així com la conversió a l'ús residencial de la illa 10 (parcel·la 111) amb els mateixos estàndards amb un total de 336 habitatges més, tots ells destinats a habitatges de protecció pública en les seves diferents modalitats. La modificació comporta l'increment del nombre d'habitatges que hi havia en el sector segons planejament vigent, de 1.099 habitatges, fins a un màxim de 1.435 habitatges, el que representa un increment de la densitat bruta del sector de 19,96 a 26,04 habitatges/ha.

D'aquest total d'habitatges, en tots els casos amb una mitjana de superfície superior a 86m²/habitatge, 924 corresponen a habitatges plurifamiliars de renda lliure i 510 corresponen a habitatges plurifamiliars de protecció. Pel que fa als habitatges unifamiliars la superfície mínima dels habitatges resulta de 276m²/habitatge.

- Determinar el nombre d'habitatges de protecció pública que correspon a les diferents parcel·les d'ús residencial plurifamiliar definides en el pla parcial amb l'assignació de la quantitat d'habitatges i de la superfície de sostre edificable corresponent a cada tipus de protecció pública dels previstos en la normativa vigent.
- Establir l'obligació de destinar el 30% del sostre residencial total a habitatges de protecció en les seves diferents modalitats.
- Regular específicament la relació de nombre de plantes i alçada reguladora de la clau 12C-C.
- Incrementar les cessions de sistemes d'acord a la nova ordenació proposada mantenint-ne les ja realitzades pel planejament vigent. a) creació d'un nou verd lineal VL de 4.048,94 m² de connexió amb el SUR31 i Magraners. b) nova reserva d'equipaments amb un increment de 4.331.18 m² de sòl per sobre dels mínims legalment exigibles (situat a la illa 5 al sud-oest de l'àmbit). c) increment de la superfície de xarxa viària pública en 9.269,65 m² (vial de futura connexió amb el SUR26 a la illa 5 i xarxa de viari restringit a la illa 2).

Els tipus d'edificació són els següents: 1) zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la, 2) edificació residencial oberta o en bloc i 3) edificació aïllada sobre parcel·la d'ús no residencial.

SÒL D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA

a) Residencial unifamiliar en filera:

Qualificació 12C-5U. Igual que al pla parcial que es modifica, correspon al tipus d'edificació d'habitatges unifamiliars aïllats, amb una alçada total de planta baixa més una planta pis, més l'espai sota coberta ocupant el 50% de la superfície de la planta baixa, amb jardí privat situat al voltant de l'edificació.

El nombre màxim d'habitatges no superarà el resultat de dividir el sostre total de la parcel·la entre 276 m².

SÒL D'EDIFICACIÓ OBERTA O EN BLOC

b) Edificació residencial plurifamiliar oberta o en bloc regulada en configuració flexible:

Qualificacions 12C-2A, 12C-2B, 12C-2C i 12C-2E. Alçada corresponent a planta baixa més 3 plantes pis (PB+3). Diferents índexs d'edificabilitat. Algunes qualificacions admeten planta baixa d'ús no residencial.

Qualificacions 12C-2B (HP), 12C-2C (HP), 12C-2D (HP) i 12C-2E (HP). Qualificacions amb sostre destinat exclusivament a habitatge de protecció en alguna de les modalitats previstes per la legislació vigent. Diferents índexs d'edificabilitat. Algunes qualificacions admeten planta baixa d'ús no residencial.

SÒL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA D'ÚS NO RESIDENCIAL

c) Edificació aïllada sobre parcel·la de sostre privat d'ús comercial, terciari, logístic

Qualificació 12C-C. PB+2 amb alçades especials definides en aquest document però amb possibilitat de major alçada per usos específics d'oficines o hotelers d'acord a la normativa urbanística.

CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

Com s'ha comentat s'han introduït les tipologies plurifamiliars en la illa 10 (subzona 12C-2B) així com les diferents modalitats de l'habitatge protegit. S'introdueixen així mateix les tipologies d'edificació comercial i amb possibilitat d'usos terciari i logístic.

Per a la qualificació d'habitatge plurifamiliars, d'acord al plànol O.02, es determinen els paràmetres i gàlibs per a la ubicació de l'edificació. Sobre els gàlibs es determina en alguns casos alineacions o una cantonada obligatòria a partir de la qual cal preveure l'edificació.

SISTEMES D'EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES

Es determinen les cessions i la posició dels sòls de sistemes de zones verdes i equipaments, dins de l'àmbit d'acord al planejament vigent.

XARXA VIÀRIA

Es determinen les cessions dins de l'àmbit d'acord al planejament vigent. Correspon a 107.458,54m² de xarxa viària, 1.795,20m² superfície de cessió per sistema viari, més els 8.151,64m² del viari restringit.

En relació amb les condicions dels sectors de l'entorn s'ha modificat la zonificació del pla de forma que permeti la continuïtat de la vialitat i els espais lliure que provenen del sector adjacent SUR 25

EDIFICACIONS

Manté el mateix criteri que el pla parcial que es modifica.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Manté el mateix criteri que el pla parcial que es modifica.

DETERMINACIONS

La modificació del Pla Parcial Urbanístic concreta l'ordenació detallada de l'àmbit que abasta, mitjançant:

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

1.3.6 Quadres de dades i justificació paràmetres

QUADRE NUM. 2: RESUM ZONIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSAT

	SECTOR SUR-42 - PLANEJAMENT VIGENT		SECTOR SUR-42 - PROPOSTA	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	550.530,60 m²	100,00%	550.530,60 m²
SISTEMES	44,82%	246.750,12 m²	48,23%	265.502,37 m²
Total Espais lliures	17,95%	98.801,85 m²	19,15%	105.449,28 m²
Sistemes Generals		77.144,53		77.144,53
Sistemes Locals		21.657,32		28.304,75
Total Equipaments	7,23%	39.812,54 m²	8,02%	44.143,72 m²
Sistemes Generals		12.626,10		12.626,10
Sistemes Locals		27.186,44		31.517,62
Total Vialitat	19,64%	108.135,73 m²	21,05%	115.909,37 m²
Sistemes Generals		106.340,53		107.504,31
Sistemes Locals				6.609,86
Superfície cessió sistema viari		1.795,20		1.795,20
ZONES	55,18%	303.780,48 m²	51,77%	285.028,23 m²
Sòl aprofitament privat		303.780,48 m²		285.028,23 m²
Ús Residencial	52,15%	287.119,98 m²	26,09%	143.616,26 m²
Ús Comercial, Terciari, Logístic	3,03%	16.660,50 m²	25,69%	141.411,97 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		208.063,300 m²st		208.061,744 m²st
APROFITAMENT (i.e)		0,40 m²st/m²s		0,40 m²st/m²s
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	208.063,300 m²st	100,00%	208.061,744 m²st
Residencial	92,71%	192.896,800 m²st	70,77%	147.252,374 m²st
Terciari, Comercial, Logístic	7,29%	15.166,500 m²st	29,23%	60.809,370 m²st
DENSITAT HABITATGES		20 (+20) hab/Ha		20 (+20) hab/Ha
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	1.099 hab	100,00%	1.435 hab
Total Habitatges Renda Lliure (HLL)	100,00%	1.099	64,46%	925
Total Habitatges Protegits (HP)	0,00%	0	35,54%	510
Habitatge de Protecció General o especial (HPP)	0,00%	0	23,83%	342
Habitatge de preu Concertat (HPC)	0,00%	0	11,71%	168
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ				
SOSTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	192.896,800 m²st	100,00%	147.252,374 m²st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	70,00%	192.896,800 m²st	69,88%	102.902,527 m²st
Total Habitatge Protegit (HP) *	30,00%	0,000 m²st	30,12%	44.349,847 m²st
Habitatge de Protecció General o especial (HPP)	20,00%	0,000 m²st	20,12%	29.624,573 m²st
Habitatge de preu Concertat (HPC)	10,00%	0,000 m²st	10,00%	14.725,274 m²st

JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT ART.65.3 DL 1/2010

Es compleixen les reserves previstes en l'article 65.3 del decret legislatiu DL 1/2010 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme i per que fa als sectors d'ús residencial. Pel que fa als sistemes d'espais lliures públics un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística (superior al que resulta d'aplicar el 20% del sostre admès), així com la reserva per a equipaments de titularitat pública amb un mínim del 5% de la superfície del àmbit d'actuació urbanística.

La zonificació proposada pel que fa a sistemes d'espais lliures públics preveu una reserva del 19,15% de l'àmbit del sector, corresponent a 105.449,28 m2 de superfície i per tant superior al 10% i a allò establert al planejament vigent.

En relació als sistemes d'equipaments de titularitat pública preveu un 8,02 % del sòl amb una superfície de 44.143,72 m2, superior al 5% mínim i al planejament vigent. L'esmentada reserva d'equipaments inclou un increment de 4.331.18 m2 de sòl per sobre dels mínims legalment exigibles (situat a la illa 5 al sud-oest de l'àmbit).

QUADRE NUM. 3: DISTRIBUCIÓ GENERAL DEL SOSTRE PER PARCEL·LES / IL·LES

plànol 2		sòl (m²)	parcel. mín (m²)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	nº plantes	st resid. (m²st)	st no resid. (m²st)	st. total (m²st)	hab (u)	DN total (m²st/hab)
ABANS	USOS NO RESID. (illes)											
12C-T.1	12C-C.1	91.695,20	ÚNICA	0,00	0,40	0,40	3,00	0,00	36.678,08	36.678,08	0	0,00
12C-T.2	12C-C.2	49.716,77	ÚNICA	0,00	0,40	0,40	3,00	0,00	19.886,70	19.886,70	0	0,00
	TOTAL	141.411,97						0,000	56.564,780	56.564,780	0	
RESID. PLURIFAMILIAR (parcel·les)												
12C-2E.1	12C-2B (HP)	5.916,41	2.500,00	1,45	0,00	1,45	4,00	8.578,79	0,00	8.578,79	99	86,00
12C-2E.2	12C-2A.1	4.767,60	2.000,00	1,70	0,00	1,70	4,00	8.104,92	0,00	8.104,92	84	96,00
12C-2E.3	12C-2A.2	4.767,60	2.000,00	1,70	0,00	1,70	4,00	8.104,92	0,00	8.104,92	84	96,00
12C-2E.4	12C-2A.3	4.767,60	2.000,00	1,70	0,00	1,70	4,00	8.104,92	0,00	8.104,92	84	96,00
12C-2E.5	12C-2D (HP)	10.883,58	3.000,00	0,88	0,39	1,27	4,00	9.577,55	4.244,59	13.822,14	111	86,00
12C-2E.6	12C-2C.1 (HP)	6.327,86	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	7.909,82	0,00	7.909,82	91	86,00
12C-2E.7	12C-2C.2 (HP)	6.589,33	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	8.236,66	0,00	8.236,66	94	86,00
12C-2E.8	12C-2C.1	6.592,91	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	8.241,13	0,00	8.241,13	85	96,00
12C-2E.9	12C-2C.3 (HP)	6.419,60	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	8.024,50	0,00	8.024,50	93	86,00
12C-2E.10	12C-2B.1	6.408,17	2.500,00	1,60	0,00	1,60	4,00	10.253,07	0,00	10.253,07	106	96,00
12C-2E.11	12C-2B.2	5.546,33	2.000,00	1,60	0,00	1,60	4,00	8.874,12	0,00	8.874,12	92	96,00
12C-2E.12	12C-2E.1	6.643,59	2.500,00	1,00	0,00	1,00	4,00	6.643,59	0,00	6.643,59	69	96,00
12C-2E.13	12C-2E.2	7.027,76	2.500,00	1,00	0,00	1,00	4,00	7.027,76	0,00	7.027,76	73	96,00
12C-2E.14	12C-2C.2	5.732,18	2.000,00	1,25	0,00	1,25	4,00	7.165,22	0,00	7.165,22	74	96,00
12C-2E.15	12C-2C.3	3.225,48	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	4.031,85	0,00	4.031,85	41	96,00
12C-2E.16	12C-2C.4	2.870,00	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	3.587,50	0,00	3.587,50	37	96,00
12C-2E.17	12C-2E (HP)	2.022,52	1.500,00	1,00	0,00	1,00	4,00	2.022,52	0,00	2.022,52	22	86,00
12C-2E.18	12C-2E.3	2.025,86	1.500,00	1,00	0,00	1,00	4,00	2.025,86	0,00	2.025,86	21	96,00
RESID. UNIFAMILIAR (illes)												
12C-5X.1	12C-5U.1	15.001,55	600,00	0,46	0,00	0,46	2,00	6.900,71	0,00	6.900,71	25	
12C-5X.2	12C-5U.2	15.601,70	600,00	0,46	0,00	0,46	2,00	7.176,78	0,00	7.176,78	26	
12C-5X.3	12C-5U.3	14.478,63	600,00	0,46	0,00	0,46	2,00	6.660,17	0,00	6.660,17	24	
	TOTAL	143.616,26						147.252,374	4.244,590	151.496,964	1.435	
TOTAL		285.028,23						147.252,374	60.809,370	208.061,744	1.435	

HPP: Habitatge de protecció pública en règim general o especial; HPC: Habitatge preu concertat

IEN: Index d'edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

1.3.7 Fonament legal

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (LUC), (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres) així com el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

Les modificacions de les figures de planejament urbanístic venen regulades per l'article 96 de la LUC, que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

En la modificació que ens ocupa no resulten d'aplicació les modificacions introduïdes a la LUC (inicialment per mitjà del decret 26/2009) en relació a l'increment de densitat, atès que es refon un planejament derivat ja aprovat en bases a les modificacions de planejament general també aprovades.

En aquest sentit cal considerar que el present document planteja una modificació que afecta uns terrenys que, per la transformació urbanística realitzada, ja es troben en situació jurídica de sòl urbà i, per tant, no correspon la variació dels paràmetres generals que regulen el sector, sinó que correspon referir la modificació a la ordenació detallada establerta en el document del Pla parcial.

L'objecte del Pla Parcial Urbanístic i per extensió de la seva modificació, s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 65 del Decret Legislatiu 1/2010 en sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb l'apartat 1 d'aquest article, en el sentit que els plans parcials tenen per objectiu desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten.

En relació a la documentació, la modificació del Pla Parcial conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

La modificació del Pla Parcial conté la documentació que requereix l'article 66 del DL 1/2010: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació i d'ordenació; normes reguladores dels

paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; avaluació econòmica i pla d'etapes de la promoció. Fa també referència pertinent a la informació mediambiental i a la sostenibilitat de la promoció.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 85, 88, 89 i concordants del Text refós de la LUC, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

1.3.8 Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible

La transformació d'una part important del sostre del sector per incloure usos complementaris i diferents al residencial, fa que es pugui acabar de desenvolupar i consolidar el sector que ja es troba urbanitzat i d'aquesta forma permetre completar un espai de la trama urbana consolidada.

La present modificació del Pla Parcial del sector SUR42, s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en els següents termes:

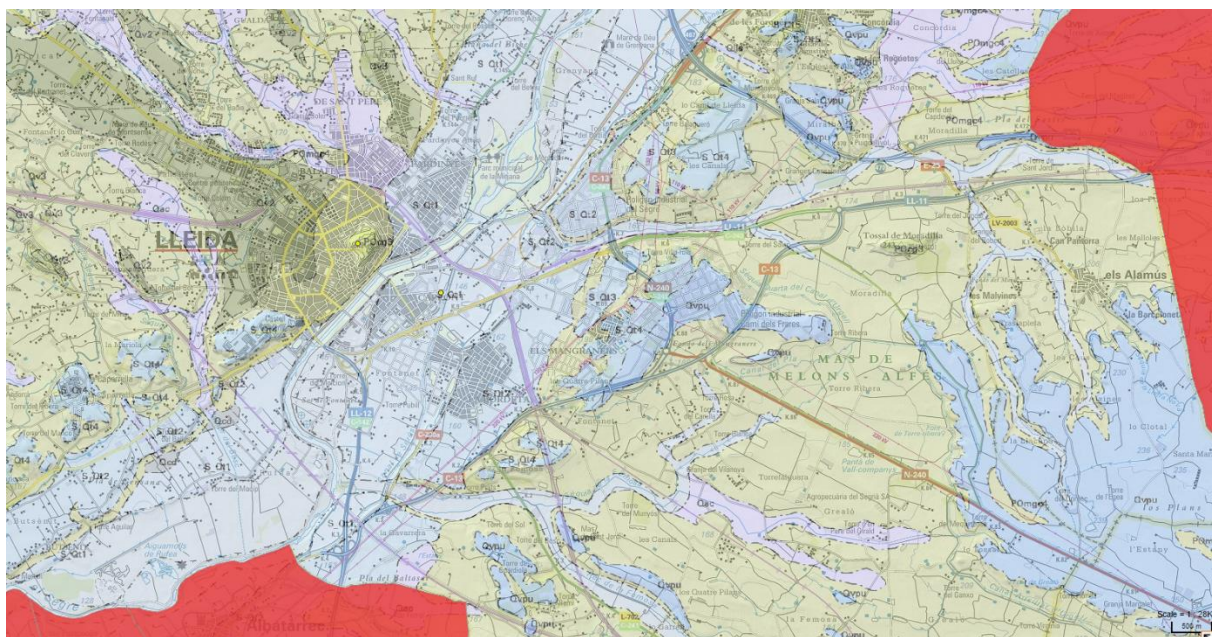
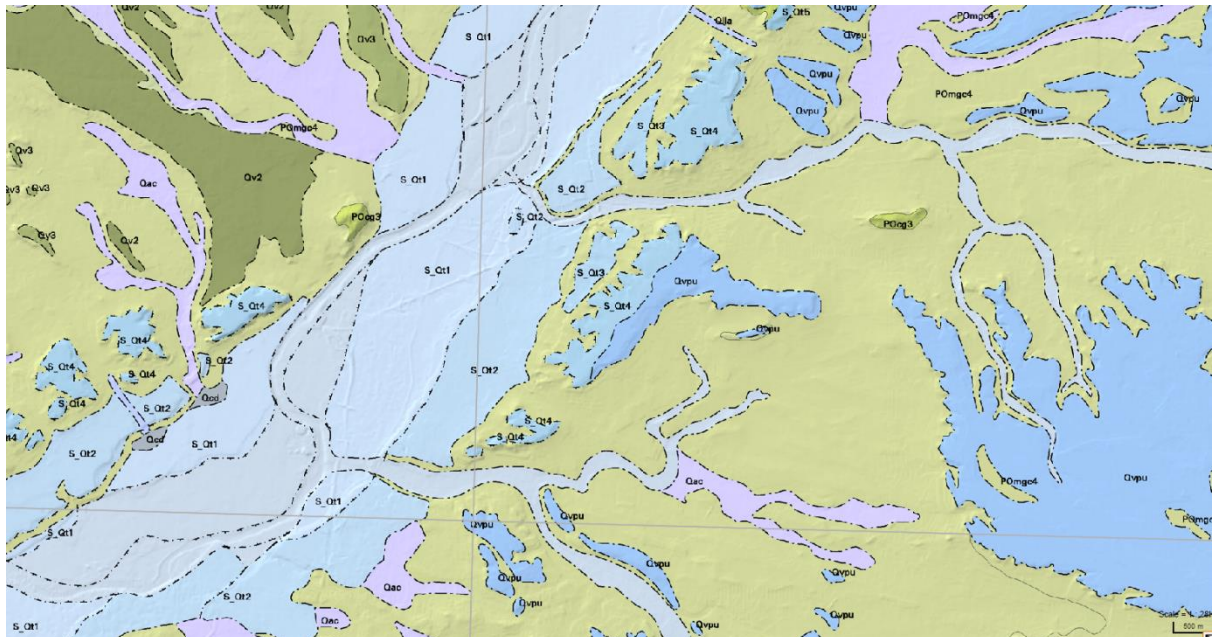
- El desenvolupament urbanístic sostenible es garanteix amb la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà. En el cas que ens ocupa es planteja la renovació del sòl urbà transformant un sostre residencial excessiu que ha quedat fora del mercat en un sostre comercial i d'usos complementaris pel que existeix una demanda, evitant així la ocupació de nou sòl rústic i per tant la dispersió en el territori.

1.3.9 Justificació riscos, gestió dels recursos i protecció del patrimoni

S'inclou el present apartat amb la finalitat d'exposar les corresponents justificacions en relació a alguns dels aspectes no tractats i d'acord al que estableix l'article 87.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Apuntar que ens trobem davant d'un sector completament urbanitzat que prové de l'aprovació anterior d'un pla parcial i dels corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació. La present modificació planteja una redistribució d'usos en unes determinades illes sense alterar la configuració actual del sòl, la seva topografia o els vectors ambientals.

Cal fer esment a que una vegada consultat el mapa geològic de l'Institut Geològic de Catalunya no estem en una zona inestable o que presenti riscos geològics, no afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.



Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya. Mapa Geològic (sobre); Mapa per a la prevenció de riscos geològics 1:25.000, incloent informació complementària i sismologia (sota)

En relació a la inundabilitat, no ens trobem en una zona inundable. El propi informe de l'ACA així ho corrobora. En el seu punt 4. **HIDROLOGIA – HIDRÀULICA. INUNDABILITAT** s'exposa “L'àmbit del SUR-42 de Lleida no es troba afectat per lleres públiques”. La proposta no afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent.

Durant el procés d'informació pública s'obté informe favorable per part de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental (OTAA) de Lleida i per tant es pot concloure que la intervenció proposada no afecta a la gestió dels recursos naturals ni compromet la protecció del patrimoni natural.

Si bé es fa referència a un increment en les emissions, relacionat sobretot amb la mobilitat associada a sectors de caràcter comercial, l'informe considera que no és en el marc del planejament parcial, sinó en el marc dels instruments de planejament general, on s'han de planificar les estratègies per tal d'assolir els nivells d'emissions establerts a nivell local, en concret, en el Pla d'acció per a l'energia sostenible de Lleida 2020.

D'acord a les consideracions emeses a l'esmentat l'informe de la OTAA: *“Les característiques de l'àmbit, sense elements ambientals susceptibles de conservació ni àmbits sotmesos a risc, no condicionen la ubicació dels espais lliures en l'interior del sector ni la seva ordenació”*.

En relació al patrimoni cultural i en relació a possibles restes arqueològiques, la proposta no afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

D'acord amb tot allò comentat es justifica que la proposta és compatible amb els riscos preexistents i l'afectació als recursos naturals i al patrimoni cultural, natural i científic.

1.3.10 Mobilitat sostenible

D'acord amb allò previst a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, correspon incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) en la present modificació del planejament derivat atès que té per objectiu la implantació de nous usos o activitats i concretament la implantació d'usos comercials o terciaris amb superfície superior a una hectàrea.

El present document de planejament derivat, en base a les noves qualificacions proposades, inclou doncs el corresponent EAMG que s'incorpora com a part integrant d'aquest pla parcial en l'annex 2. Aquest avalua la mobilitat i justifica els criteris per al correcte funcionament de l'àmbit considerant que en el cas que ens ocupa les obres d'urbanització ja es troben actualment executades

1.3.11 Informe mediambiental

El desenvolupament urbanístic de la present modificació del pla parcial afecta uns terrenys que, per la transformació urbanística realitzada, ja es troben en situació jurídica de sòl urbà, amb les obres d'urbanització ja executades i per tant no modifica les condicions medi ambientals.

Pel que fa referència a la documentació ambiental doncs, es considera que atès que no es modifica el sostre edificable ni aspectes d'ocupació de la edificació respecte del planejament aprovat, considerant l'abast i contingut de la modificació, les determinacions que ara es proposen no impliquen cap tipus d'afectació ambiental negativa sobre el medi en el qual s'actua i no s'adjunta informe ambiental.

El desenvolupament urbanístic que projecta la present modificació del pla parcial suposa un increment respecte la compacitat i segueix per tant les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 de la Llei d'urbanisme.

1.3.12 Memòria Social

EVOLUCIÓ GENERAL DEL MARC DE L'HABITATGE

En la darrera dècada i especialment fins a l'any 2007, l'escalada incontrolada de preus va repercutir de forma notable en l'increment de l'esforç econòmic que havien de fer les famílies per accedir a l'habitatge. En aquest context col·lectius socials específics com els joves o la gent gran es van situar al centre dels grups amb majors dificultats per tirar endavant els seus projectes de vida per no tenir assegurat el gaudi d'un habitatge digne i adequat. Proporcions cada cop majors de famílies es van veure i encara es veuen expulsades del mercat de l'habitatge i tenen dificultats per satisfer les necessitats de residència com es comenta a continuació.

Amb l'escalada de preus del boom immobiliari l'habitatge es va anar enfilant en enquestes i baròmetres municipals arribant a ocupar en molts casos la primera posició en la llista de preocupacions ciutadanes. La pressió social es va anar progressivament traslladant a l'esfera dels poders públics.

D'aquesta forma durant els darrers anys del període fortament expansiu els diferents nivells d'administració van anar impulsant nova normativa de regulació del sòl i l'habitatge. En el context català, des de principis del 2002 es va produir l'entrada en vigor d'una nova legislació de referència bàsica, la Llei d'urbanisme, que va introduir noves determinacions importants en matèria d'habitatge a partir de la seva modificació i evolució posterior, la *Llei 10/2004* i el *Decret Legislatiu 1/2005 especialment*. El 2007 es va aprovar el *Decret 1/2007, de mesures urgents en matèria urbanística* per promoure i regular la

producció d'habitatge assequible, el contingut del qual es va refondre en el nou text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel *Decret Legislatiu 1/2010*.

Com es comenta a continuació avui es treballa en un escenari de canvi on les qüestions d'habitatge són objecte d'especial atenció amb nous marcs reguladors, institucions, instruments, plans financers i formes gestió, dels que el Pacte Nacional per l'Habitatge (2009-2012) i amb caràcter previ l'aprovació de la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge* i del *Decret 13/2010 de 2 de febrer, del pla per al dret a l'habitatge 2009-2012* i, en són alguns exemples.

INDICADORS DE CREIXEMENT, RECURSOS I DESENVOLUPAMENT ECONÒMIC I SOCIAL

Com s'ha comentat, la dinàmica expansiva dels darrers anys ha provocat una pressió sobre l'oferta immobiliària que ha disparat els preus de mercat i, per tant, una progressiva expulsió dels col·lectius amb rendes més baixes.

Per tant, es podria interpretar que el canvi de tendència experimentat a partir de 2007-2008 a la major part del territori català i espanyol hagués millorat les condicions d'accés al mercat lliure producte dels descensos registrats en els preus de l'habitatge. Res més lluny de la realitat. Aquest descens ha anat de la mà d'una crisi econòmica que ha afectat a l'ocupació (i, per tant, a les rendes familiars) així com al sector financer, que ha reduït de manera dràstica la injecció de crèdits a empreses i particulars. Per tant, la conseqüència ha estat un empitjorament d'aquest accés: les vendes d'habitatges han caigut, motivant un efecte directe sobre les empreses constructores que, en el millor dels casos han reduït dràsticament la seva activitat prevista per a concentrar-se en els actius presents en curs.

En aquest sentit el Pla Local d'Habitatge (PLH) de Lleida proposa una filosofia general consistent en arribar a assolir una cobertura del total de necessitats assequibles generades durant el seu període de vigència. Així doncs, es planteja que amb el desenvolupament del planejament urbanístic vigent –a priori més que suficient per donar sortida a aquestes necessitats- poden cobrir-se aquelles necessitats que la resta d'eines de generació d'habitatge assequible del Pla no puguin assolir (mobilització d'habitatge buit, i nou i de segona mà en oferta amb dificultats de venda)

Des d'una perspectiva estrictament quantitativa, les necessitats d'habitatge van estretament lligades a l'evolució demogràfica i als ritmes de formació de noves llars. Ara bé, per ser més rigorosos, el que resulta més determinant a l'hora d'aproximar-se a les necessitats d'habitatge és la quantitat i la tipologia de les llars. Dues poblacions amb el mateix nombre d'habitants poden tenir diferents necessitats d'habitatge si no comparteixen la mateixa estructura familiar.

Considerant una anàlisi demogràfica de població i llars 2008-2013 les projeccions de llars elaborades en el sí del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Lleida apunten a què, les 46.635 llars residents l'any 2007 es convertiran en gairebé 49.800 l'any 2013 segons l'escenari baix o fins a 55.700 i escaig segons

l'escenari alt, és a dir, creixeran a un ritme mitjà entre 526 llars anuals com a mínim i 1.513 llars anuals com a màxim.

Taula 3

Nombre de llars a Lleida, 2007-2013*								
	Escenari baix				Escenari intermedi baix			
	Llars	Variació (%)	Variació (abs)	Persones/llar	Llars	Variació (%)	Variació (abs)	Persones/llar
2007: Punt de partida (estimació)	46.635			2,73	46.635			2,73
2008*	47.284	1,39%	649	2,72	47.435	1,71%	800	2,71
2009*	47.555	0,57%	271	2,72	48.002	1,20%	567	2,70
2010*	48.239	1,44%	683	2,71	49.074	2,23%	1072	2,67
2011*	49.039	1,66%	800	2,69	49.999	1,89%	925	2,64
2012*	49.491	0,92%	452	2,68	50.769	1,54%	769	2,61
2013*	49.793	0,61%	302	2,68	51.555	1,55%	786	2,58
2008*-2013*			3.157				4.919	
	Nombre de llars a Lleida, 2007-2013*							
	Escenari intermedi alt				Escenari alt			
	Llars	Variació (%)	Variació (abs)	Persones/llar	Llars	Variació (%)	Variació (abs)	Persones/llar
2007: Punt de partida (estimació)	46.635			2,73	46.635			2,73
2008*	47.513	1,88%	878	2,72	47.664	2,21%	1029	2,71
2009*	48.452	1,98%	939	2,72	48.907	2,61%	1242	2,70
2010*	49.651	2,47%	1199	2,71	50.511	3,28%	1604	2,67
2011*	51.164	3,05%	1513	2,69	52.166	3,28%	1655	2,64
2012*	52.536	2,68%	1372	2,68	53.892	3,31%	1726	2,61
2013*	53.810	2,42%	1274	2,68	55.714	3,38%	1822	2,58
2008*-2013*			7.175				9.079	

Font: elaboració D'ALEPH a partir de dades de l'INE i l'IDESCAT.

*Projeccions.

D'altra banda el volum de noves llars al bienni 2014-2015 procedeix de la mitjana del volum de noves llars derivat de cadascuna de les tres hipòtesis: 1.201 l'any 2014, i 1.233 l'any 2015

Pel que fa a la demanda i en relació a les superfícies el 68'1% dels sol·licitants d'habitatge lliure cerquen un habitatge plurifamiliar amb superfície inferior als 90 m² –un 25'3% de sol·licitants cerquen un habitatge de menys de 60 m² i un 42'8% està interessat en un habitatge plurifamiliar entre 60 i 89 m². A força distància es troba la demanda interessada en els habitatges plurifamiliars de 90 m² o més (25'6%). El 6'4% restant sol·licita un habitatge unifamiliar.

Com a conseqüència de les dades recopilades, la superfície mitjana cercada pels sol·licitants que cerquen un habitatge lliure plurifamiliar (el més freqüent) és propera als 76'5 m², mentre que la superfície mitjana oferta pel producte plurifamiliar present al mercat (segons l'Estudi de l'Oferta d'Habitatge a Lleida) és lleugerament superior als 86 m², fet que assenyala la presència de possibles desequilibris essencials entre oferta i demanda d'habitatge a Lleida.

Així mateix segons el Pla Local d'Habitatge de Lleida (PLH) existeix un dèficit (fins el 2008) d'habitatges assequibles a la ciutat de Lleida i d'acord amb les dades disponibles, actualment, caldrien uns 1.690 habitatges assequibles addicionals per què es complís el criteri que estipula la Llei pel Dret a l'Habitatge en relació al criteri d'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU).

Per tant, per al compliment del criteri d'OSU, el PLH haurà de comptar l'any 2015 com a primera xifra (que justificarà la reducció proporcional del dèficit actual): $1.692 \text{ habitatges de dèficit} \times (7/20) = 592$ habitatges assequibles

A la xifra anterior caldrà afegir el resultat de cobrir el 15% de l'increment del parc principal previst per al final del període del PLH (any 2015)

Segons l'escenari intermedi alt de les projeccions demogràfiques, considerat el més plausible en termes de llars, a Lleida hi haurà un total de 53.810 llars l'any 2013. D'altra banda, s'estima que el bienni 2014-2015 el nombre de llars s'incrementarà en 2.434.

Aquestes xifres suposen un creixement, respecte l'any 2008, de 8.731 nous habitatges principals. Per tant, la segona meitat del càlcul de l'OSU vindrà donada pel càlcul següent: $8.731 \text{ llars} \times 15\% = 1.310$ habitatges assequibles.

Per tant, la quantitat global mínima d'habitatges assequibles que el PLH hauria de garantir per a cobrir l'OSU per als propers sis anys i l'any en curs serà: $592 + 1.310 = 1.902$ habitatges assequibles.

Segons es desprèn de les conclusions de l'estudi demogràfic, el nombre total de llars de Lleida passarà de 46.635 (estimades) l'any 2007 a 56.244 l'any 2015 segons l'escenari més plausible, és a dir, 9.609 noves llars en total fins l'any 2015.

D'acord amb l'anàlisi del Pla General vigent, per l'estat de tramitació dels diferents sectors, l'any 2015 es podrien construir fins a 28.658 habitatges. D'aquest potencial 10.812 correspondrien a sectors de disponibilitat immediata, és a dir, 10.812 habitatges podrien resoldre necessitats d'allotjament dintre del període de vigència del PLH, magnitud que cobreix suficientment les necessitats totals d'habitatge diagnosticades.

D'acord amb l'anàlisi de planejament, els sectors de disponibilitat immediata podrien arribar a aportar 3.363 habitatges protegits fins l'any 2015 -2.142 HPO, 613 HC i 609 HCC-, una desena part dels quals es troba actualment en marxa o acabada (352 segons es desprèn de les previsions d'execució directa).

D'acord amb l'estudi de necessitats d'habitatge social, les necessitats d'allotjament a Lleida corresponents a llars excloses del mercat d'habitatge lliure ascendeixen a 4.113 entre 2008 i 2015. Per tant, les possibilitats del planejament actual de Lleida, en el supòsit d'executar tot l'habitatge protegit possible, permeten cobrir gran part de les necessitats d'habitatge social.

Tenint en compte, d'una banda, la situació econòmica actual i les disponibilitats econòmiques locals i, d'altra banda, el desequilibri diagnosticat entre l'evolució de les necessitats i la calendarització dels habitatges potencials possibles, es recomana que es desenvolupin totes les actuacions que

proporcionin habitatge protegit d'una manera immediata i, molt especialment, les que produeixin nous contingents d'habitatge protegit en lloguer, com a complement de les actuacions de mobilització d'estoc d'habitatges desocupats -buits, o nous o de segons mà amb dificultats de venda- i de potenciació dels ajuts al pagament del lloguer i l'adquisició d'habitatges

ALGUNES DADES DEL MARC DE L'HABITATGE A NIVELL LOCAL

La Paeria, va assumir com un compromís polític de l'equip de govern anterior, prèvia decisió i impuls, el desenvolupament i execució d'una política d'habitatge protegit, tota vegada que degut a l'escalada dels preus, amb una repercussió en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies, com passa a nivell general, a la ciutat, col·lectius específics com els joves o la gent gran, tenen dificultats per assolir un habitatge digne.

Aquesta voluntat política, va quedar recollida en el Programa d'Actuació Municipal (PAM), aprovat per l'anterior equip de govern, com la primera de les vint propostes transversals als grans temes de ciutat com a política de sòl i habitatge, concretant-se en una oferta de sòl públic, a la Generalitat, promotors institucionals, com Caixes d'Estalvis i sindicats i als promotors privats, perquè a través de convenis i/o concursos es pogués edificar 300 habitatges protegits destinats a lloguer en el marc d'una reserva de sòl per construir 800 habitatges HPP.

Tanmateix i en el Ple de data 24 de setembre de 2004, van quedar aprovats definitivament els estatuts de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), com l'instrument per dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.

Fruit del treball desenvolupat des de l'OLH en col·laboració amb l'àrea d'urbanisme han estat signats durant aquest període diversos convenis dirigits a iniciar el compliment del mandat del Programa d'Actuació Municipal.

PROGRAMA LOCAL D'HABITATGE

QUADRE RESUM SÒL PÚBLIC DEDICAT A PROMOURE HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

(Estat a Maig 2007)

PARCEL·LES	H.P.O. i H.P.C.	EN	VENDA o LLOGUER	ESTAT	ENTREGA
SÒL URBÀ					
UA 71 (Magraners)	Paeria	98 habitatges	Venda (Règim cooperatiu 48) Lloguer 50	PA	2008-2009
Cavallers, 29	EMU	16 habitatges	Lloguer joves	EE	2007
UA 3'C.Històric	B.Arnó	12 habitatges	Venda HPO	EE	2008
UA 29 Mariola	INCASOL	59 habitatges	Venda HPO	AI	2008
SUCHS	EMU	8 habitatges	Venda HPO	EE	2007
Balafía	INCASOL	70 habitatges	Lloguer H.P.O. (25 anys)	EE	2007
UA 22 Balàfia	Paeria	50 habitatges	Venda-concurs HPO 2006	AI	2008

SÒL URBANITZABLE					
SUR-6					
Parcel·la 17	Paeria	22 habitatges	Concursos HPO règim general venda 2004	AI	2008
Parcel·la 28	Paeria	21 habitatges	Concursos HPO règim general venda 2004	AI	2008
Parcel·la 29	Paeria	51 habitatges	Concursos HPO règim general venda 2004	PI	2008-2009
SUR-13-Pardinyes					
Parcel·la 11	Paeria	30 habitatges	Venda –Cooperativa CCOO	AI	2008
Parcel·la 30-31	Paeria	44 habitatges	Lloguer Caixa de Catalunya (Conveni)	EE	2008
Parcel·la 16	Paeria	5 habitatges	Concursos HPO règim general venda (2004)		
Parcel·la 21	Paeria	18 habitatges	Concursos HPO règim general venda cooperatiu (2004)	EE	2007
Parcel·la 12	INCASOL	30 habitatges	Venda	AE	2006
Parcel·la 13	INCASOL	30 habitatges	Venda	AE	2006
Parcel·la 28	INCASOL	22 habitatges	Lloguer	EE	2007-2008
Parcel·la 29	INCASOL	22 habitatges	Lloguer	EE	2007-2008
SUR 5					
Parcel·la L 3	Paeria	117 habitatges	Venda concurs HPO 2006	PA	2008-2009
Parcel·la L 2	Paeria	117 habitatges	Conveni)	PA	2008-2009
Parcel·la L 1	Paeria	84 habitatges	Venda (Règim Cooperatiu)	PA	2008-2009
Parcel·la L 4	Paeria	84 habitatges	Venda concurs HPO - 2006	PA	2008-2009
TOTAL		960 habitatges			

RÈGIM LLOGUER :

446 HABITATGES

RÈGIM VENDA O PROPIETAT:

564 HABITATGES

NOTA.- Abreviatures

A.- Acabades

PI.- Pendent d'Inici

AI.- Adjudicades per iniciar

EE.- En Execució

PA .- Pendent d'Adjudicació

AE.- Acabades i Entregades

L'actual equip de govern, continuant en el procés iniciat en l'anterior mandat, estableix un compromís per promoure el Pacte Lleidatà per a l'Habitatge, per destinar grans reserves de sòl públic a la construcció d'habitatge protegit i assequible per a tothom, implicant tots els sectors de la ciutat.

Des del mes de maig del 2004, l'Oficina Local d'Habitatge, ha obert un registre local, on s'inscriuen els ciutadans que desitgen obtenir un habitatge de protecció pública, en algun dels seus règims, i que compleixen les condicions que el marc legislatiu fixa, per accedir a algun d'ells.

Tanmateix amb data 30 de març de 2007, es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament el Reglament pel qual es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial del municipi de Lleida.

Una explotació a juny de 2007, de la base de dades dels inscrits (1.535), feta des de l'aprovació del Registre, que comportava actualitzar les fitxes de demanda, ens mostra que del conjunt de les dades durant el període (gener - juny 2007) se'n desprenen, entre altres, les següents conclusions:

- A l'existència una forta demanda, continuada des del novembre de 2004, data en que l'activitat de l'OLH s'estructura completament, de 125 sol·licituds mensuals de mitjana, s'ha passat en el moment de la renovació fruit de l'aprovació del Registre Local a gener 2007, a una modulació, fruit de les baixes per adjudicacions i per la no renovació.
- Les consultes d'informació (presencials, telefòniques, internet, etc.) durant el període han estat de 6.250.
- Entre el 64-65% dels sol·licitants estan compresos entre els 15-34 anys.
- La demanda de població estrangera representa al 23% dels demandants.
- La grandària de la unitat familiar és preferentment petita, de 1 o 2 membres, representen el 62% de la demanda.
- El principal problema dels sol·licitants, no és el règim de l'habitatge, sinó poder-hi accedir (40,67%).
- La relació en quant al règim de tinença es situaria en uns paràmetres entre els 58% de compra o propietat i 42% el lloguer.
- La dimensió dels habitatges s'establiria entre els 45-60 m² útils, majoritàriament en els habitatges de lloguer, i entre 70-90 m². en els habitatges de compra o propietat.

JUSTIFICACIÓ DE LES PROPOSTES D'HABITATGE DE LA MODIFICACIÓ

D'acord amb tot el que s'ha comentat en aquest apartat, la present modificació del Pla Parcial SUR42 redueix el sostre global d'habitatge atès que s'ha reduït notablement la possibilitat d'accés a l'habitatge i per tant la demanda neta anual. Al mateix temps existeix al municipi de Lleida un estoc significatiu d'habitatge nou de característiques similars per comercialitzar.

D'acord al Pla Local d'habitatge (PLH) la demanda potencial d'habitatge se situa al voltant de les 1000 llars per any com a mitjana dels diferents escenaris de creixement considerats. No obstant, la previsió que es manté al Pla Parcial suposa una important bossa per donar cobertura a aquesta necessitat anual. De fet, d'acord amb l'agenda d'aquest document el desenvolupament del sector suposarà aproximadament en el primers 3 anys una creació d'aproximadament 130 habitatges/any que representa per si sol un percentatge del 13% del total necessari a la ciutat de Lleida i previst pel PLH.

És essencialment pels dos raonaments exposats que es planteja una reducció del sostre destinat a l'ús residencial tot i mantenint el caràcter residencial de l'àmbit.

En el global s'incrementa la densitat doncs el que es pretén es ajustar el nou habitatge que generarà el planejament a les superfícies apropiades actualment al mercat i a la seva projecció futura. Aquesta demanda i previsió se situa en superfícies inferiors als 90 d'acord a les previsions del Pla Local d'Habitatge. En aquest es determina que la mida mitjana de l'habitatge més sol·licitat se situa entorn als 76,5m².

En el cas del present document la mitjana de l'habitatge plurifamiliar resulta lleugerament superior als 90 m² i se situa en aproximadament 91,5m².

En relació a les tipologies de major dimensió sol·licitades per un 25% de la població d'acord al PLH, ja existeix una important oferta latent d'habitatges unifamiliars tant aparellats com aïllats. Exemple d'això són el sector SUR2 ciutat jardí o bé altres sectors i sòls en desenvolupament a la carretera d'Osca.

Finalment i en la línia que apunten les conclusions del Pla Local d'Habitatge la present modificació regula i estableix destinar una part significativa del sostre residencial a habitatges de protecció en les seves diferents modalitats, fet que no queda garantit amb el planejament actualment vigent. Afavoreix per tant l'objectiu del pla de reduir l'actual dèficit generat des del 2008 de 1.690 habitatges assequibles addicionals per què es complís el criteri que estipula la Llei pel Dret a l'Habitatge en relació al criteri d'Objectiu de Solidaritat Urbana. Concretament per als propers sis anys i l'any en curs el dèficit es preveu en 1.902 habitatges assequibles

Per tant la modificació del pla parcial urbanístic del sector SUR42 en relació amb la demanda i conclusions del PLH representa un important increment del nombre d'habitatges assequibles o de protecció en la línia de la mitjana de superfície útils de la demanda.

D'altra banda inclou diferents tipologies d'habitatge protegit i lliure dirigides a les diferents franges de demanda estudiades al PLH.

D'acord amb tot allò comentat i les consideracions realitzades es considera justificada l'oportunitat i la conveniència de l'actuació proposada d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori. Es considera justificada l'adequació de la promoció al que estableixen l'apartat 1.d de l'article 58 del DL 1/2010

QUANTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LES RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ

En línia del que s'ha comentat en relació a la reserva de sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'estarà a les disposicions de la legislació vigent en relació al Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

D'acord a la disposició transitòria tercera de la Llei d'Urbanisme, i ,atès que el municipi no disposa d'un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei; atès que ens trobem davant una modificació de planejament derivat; ates que ens trobem en un municipi de més de deu mil habitants i capital de comarca, correspondria aplicar preceptivament les reserves mínimes d'habitatge de protecció que estableix l'article 57.3, corresponent al 30% del sostre residencial total.

L'esmentada disposició transitòria tercera en relació a les modificacions de sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial estableix però una excepció de les reserves que s'acaben de comentar a aquells sectors que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local.

En el cas que ens ocupa ens trobem davant la modificació del "*Text Refós del Pla parcial SUR42 Torres Salses, Lleida, Segrià*", aprovat definitivament en data 07/07/04 i publicat al DOGC número 4227, de data 28/09/04. La Llei 10/2004 va entrar en vigor en data 30/12/04 (DOGC núm. 4291). Per tant i atès que el present planejament és anterior a la Llei no resultaria preceptiu efectuar les reserves. Dit això i considerant tot el que s'ha comentat en aquesta memòria social, la conjuntura del mercat i la voluntat de l'Ajuntament, la present modificació determina incloure i efectuar les reserves previstes en l'article 57.3 esmentades.

Pel que fa a la quantificació de les reserves i més enllà dels 20 habitatges/ hectàrea aprovats el 2009, aquesta modificació estableix una reserva lleugerament superior a la que resulta del 30% del sostre residencial total de l'àmbit per a l'habitatge de protecció corresponents a 44.349,293 m²st. 29.624,573 m²st corresponen a les tipologies d'habitatge de protecció pública en règim general o especial (HPP) i 14.725,274 m²st corresponent a l'habitatge de preu concertat (HPC).

En matèria d'habitatge s'incorpora en el sí del pla parcial allò establert en la "*Modificació del Pla General de Lleida per l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge plurifamiliar de protecció pública al SUR42*", (increment de densitat en tot l'àmbit de 20 habitatges per hectàrea).

Aplicant la densitat addicional de 20 habitatges/hectàrea sobre l'àmbit s'obtindria una densitat addicional de 1101 habitatges per a l'àmbit a addicionar als 1099 habitatges del planejament vigent. Com s'exposa més endavant, d'acord amb el sostre edificable residencial que preveu el pla parcial no resulta viable situar tot l'increment densitat al sector i es limita a 336 habitatges.

La modificació comporta l'increment del nombre d'habitatges que hi havia en el sector segons planejament vigent, de 1.099 habitatges, fins a un màxim de 1.435 habitatges, el que representa un increment de la densitat bruta del sector de 19,96 a 26,04 habitatges/ha.

D'aquest total d'habitatges, en tots els casos amb una mitjana de superfície superior a 86m²/habitatge, 924 corresponen a habitatges plurifamiliars de renda lliure i 510 corresponen a habitatges plurifamiliars de protecció. Per tant es conclou que la present modificació destina a habitatges de protecció un nombre superior d'unitats (510) que les que correspondria si es destines només l'increment de densitat addicional (336).

QUADRE NUM. 4: RESREVA SOSTRE PER HABITATGES DE PROTECCIÓ

SECTOR SUR-42 - PROPOSTA		
APROFITAMENT (i.e)	0,40 m²st/m²s	
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	208.061,744 m²st
Residencial	70,77%	147.252,374 m²st
Terciari, Comercial, Logístic	29,23%	60.809,370 m²st
DENSITAT HABITATGES	20 (+20) hab/Ha	
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	1.435 hab
Total Habitatges Renda Lliure (HLL)	64,46%	925
Total Habitatges Protegits (HP)	35,54%	510
Habitatge de Protecció General o especial (HPP)	23,83%	342
Habitatge de preu Concertat (HPC)	11,71%	168
RESERVA SOSTRE I H. DE PROTEC.		
SOSTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	147.252,374 m²st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	69,88%	102.902,527 m²st
Total Habitatge Protegit (HP)	30,12%	44.349,847 m²st
Habitatge de Protecció General o especial (HPP)	20,12%	29.624,573 m²st
Habitatge de preu Concertat (HPC)	10,00%	14.725,274 m²st

TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

En relació als terminis per al a seva construcció aquests s'estableixen al pla d'etapes i la normativa urbanística d'aquest document.

TAULA JUSTIFICATIVA

S'adjunta finalment taula resum on es recullen les reserves d'habitatges de protecció pública segons la seva tipologia (HPP – habitatge de protecció pública en règim general o especial, HPC – habitatge de preu concertat). S'inclou la distribució d'acord a les diferents qualificacions i illes en les que hi ha habitatges de protecció pública.

La present modificació distribueix l'augment de densitat entre les diferents illes esmentades i la reserva del 30% del sostre residencial total d'acord a la taula resum que es presenta a continuació

QUADRE NUM. 5: DISTRIBUCIÓ GENERAL DEL SOSTRE DE RENDA LLIURE I PROTECCIÓ

	Nº MAX. PLANTES	SOSTRE RESIDENCIAL (m²st)	HAB. TOTALS	HLL			HPP			HPC		
				nº hab	(m²st)	DN m²/hab	nº hab	(m²st mínim)	DN m²/hab	nº hab	(m²st mínim)	DN m²/hab
12C-2B (HP)	PB+3PP	8,578.795	99	0	0.000	0.00	72	6,202.245	86.00	27	2,376.550	86.00
12C-2D (HP)	PB+3PP	9,577.550	111	0	0.000	0.00	82	7,069.406	86.00	29	2,508.144	86.00
12C-2C.1 (HP)	PB+3PP	7,909.820	91	0	0.000	0.00	61	5,273.220	86.00	30	2,636.600	86.00
12C-2C.2 (HP)	PB+3PP	8,236.663	94	0	0.000	0.00	63	5,491.113	86.00	31	2,745.550	86.00
12C-2C.3 (HP)	PB+3PP	8,024.500	93	0	0.000	0.00	62	5,349.670	86.00	31	2,674.830	86.00
12C-2E (HP)	PB+3PP	2,022.520	22	0	0.000	0.00	2	238.920	86.00	20	1,783.600	86.00
TOTAL		44,349.847	510	0	0.000	0.00	342	29,624.573	86.62	168	14,725.274	87.650

HPP: Habitatge de protecció pública en règim general o especial; HPC: Habitatge preu concertat

IEN: Index d'edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

1.3.13 Document comprensiu

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document comprensiu. Aquest s'incorpora i forma part d'aquesta modificació en document independent.

1.3.14 Gestió

Es delimita un únic polígon i a efectes de gestió urbanística es manté el sistema de compensació bàsica per articular la modificació de la reparcel·lació aprovada anteriorment. En base a la present modificació correspon realitzar noves cessions d'equipaments, espais lliures i sistema viari de banda de mantenir les cessions ja realitzades.

Correspon així mateix incloure els costos que es puguin derivar de les obres complementàries en la urbanització que ja es troba executada com a conseqüència d'allò establert en aquest document d'acord a les proporcions establertes en la reparcel·lació i els acords que es determinin.

1.3.15 Urbanització i xarxes de serveis

URBANITZACIÓ

Les obres d'urbanització ja es troben plenament executades d'acord al corresponent projecte. Es valora a continuació i a l'annex de justificació de càlculs d'aquest document, el possible impacte sobre la urbanització de la modificació de la qualificació de les illes centrals (illes 3 i 4) per preveure la implantació d'usos comercials, terciaris i logístics així com la transformació de la illa 10 a habitatge i del lleuger augment d'unitats d'habitatge que preveu la present proposta.

D'altra banda i d'acord amb el que estableix aquest document es preveu la urbanització de noves superfícies d'espais lliures així com de xarxa de viari restringit (modificació de l'existent). En ambdós casos es procedirà amb els mateixos criteris d'execució, materials i costos que els de les corresponents àrees ja executades.

XARXES DE SERVEIS EXISTENTS

El traçat i característiques de les xarxes de servei es reflecteixen al projecte d'urbanització aprovat al seu dia i ja executat. L'esquema de partida es va basar en el següent.

- *Clavegueram*

La xarxa de clavegueram serà de sistema unitari. La connexió amb la xarxa municipal es realitzarà al col·lector general situat un dels laterals de la via de l'AVE. Col·lector del marge esquerra pel camí de Picos que ha de servir de desguàs al parc .

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

- *Xarxa elèctrica*

A partir de les línies aèries de mitja tensió previstes al sector, es conduiran línies cap a les estacions transformadores previstes. A partir d'aquestes estacions es realitzarà el subministrament en baixa tensió a totes les parcel·les. Tota la instal·lació transcorrerà per dessota de les voreres.

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

- *Enllumenat públic*

L'enllumenat públic es farà mitjançant columnes de 10,00 metres i lluminària de 250 W, a tots els carrers i bàculs de 4,00 m als vials de servei.

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

- *Abastament d'aigua*

La xarxa d'abastament d'aigua es connectarà a l'existent als vials més propers de Magraners ja construïts a través del SUR 31 promogut per la mateixa iniciativa que aquest.

La distribució de la xarxa es farà mitjançant els diferents anells i ramals d'acord amb Aigües Lleida.

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

La xarxa inclourà la col·locació dels hidrants d'incendis en distàncies de, com a màxim 100 m, i allà on s'estableixin d'acord a la legislació vigent sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

- *Xarxa telefònica, xarxa de fibra òptica.*

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

XARXES DE SERVEIS PROPOSTA

Es pretén valorar a continuació el possible impacte de la previsió de nous usos comercials, terciaris i logístics així com l'augment del número d'unitats d'habitatge sobre les obres d'urbanització ja executades i en relació a tot allò relatiu a les xarxes de serveis i de subministrament.

En base als raonaments que s'exposen a continuació i a l'annex de justificació de càlculs inclòs al final del document es conclou que la urbanització ja executada pot garantir el bon funcionament de pràcticament totes les xarxes considerant els nous usos i la nova densitat proposada pel present document amb un increment de 336 habitatges.

Com es pot veure és només en el cas del subministrament elèctric que correspon preveure un increment respecte de la demanda inicial. A tal efecte es presenten les consideracions i els càlculs corresponents i s'inclou la nova sol·licitud d'increment de potència realitzada en data febrer de 2013.

En qualsevol cas comentar també que respecte el pla parcial aprovat d'inici el sostre total del sector s'ha reduït en 12.148,90m² d'acord a l'aprovació del "*Text refós de la Modificació Puntual del Pla*

General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'alta tensió de Magraners SUR 42 i SUR 31".

XARXA DE SUBMINISTRAMENT I DISTRIBUCIÓ D'AIGUA POTABLE

La xarxa d'abastament i distribució d'aigua potable del "Projecte d'urbanització del pla parcial Torres Salses (SUR-42) del pla general de Lleida", redactat a l'Octubre de 2004 (REF-227-01) amb una xarxa exterior que planteja dues entrades al sector amb diàmetre 125, cobreix les necessitats d'abastament d'aigua per una previsió de 1.445 habitatges plurifamiliars així com els usos complementaris previstos a les illes centrals.

Al capítol d'annex de justificacions de càlcul s'inclou una taula en la que es mostren els càlculs justificatius.

XARXA DE SANEJAMENT. RESIDUALS I PLUVIALS

Atès que el "Projecte d'urbanització del pla parcial Torres Salses (SUR-42) del pla general de Lleida", redactat a l'Octubre de 2004 (REF-227-01), és anterior a la publicació del Real Decret 314/2006 de 17 de març, pel qual s'aprova el "Codi Tècnic de l'Edificació", la xarxa de clavegueram projectada no és separativa, evacuant les aigües residuals i pluvials per la mateixa xarxa.

Les canonades de sanejament es dimensionen per a que cobreixin les necessitats d'absorbir de forma òptima el caudal punta de les aigües pluvials.

El caudal originat per les aigües residuals provinents dels diferents edificis, resulta menor que el caudal d'aigües pluvials calculat, atenent al fet que les necessitats dels nous usos són més reduïdes, i per tant no suposa un augment del caudal total.

D'aquesta manera, la disminució de les aigües residuals en cap cas requerirà una variació en el dimensionament de la xarxa de clavegueram.

D'altra banda i d'acord al que es comenta a continuació, no es preveu abocar a la xarxa de sanejament, l'aportació de pluvials provinents de l'increment de superfície d'ús Terciari, Comercial i Logístic. Es preveu la subscripció d'un Conveni de Sanejament amb l'ACA on figurarà la repercussió de depuració per un import estimat de 176.302€ (informe de 2/11/2016) que es formalitzarà amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència d'obres per part de l'Ajuntament, o bé, com a alternativa, contemplar una depuració pròpia amb la corresponent obtenció de l'autorització d'abocament.

En aquest direcció, la solució concertada amb els Síndics i el Guarda del la Comunitat, segons reunió mantinguda el dia 02/06/16 al propi SUR-42, i que ha de ser oficialment informada pels SSTT de la CR del Canals d'Urgell és la següent:

Les aigües de pluja generades a les dues Illes centrals 3 i 4, que fruit de la Modificació del Sector Urbanístic SUR-42 ara seran d'ús Terciari, Comercial i Logístic, es reaprofitaran totalment com a reg de les pròpies illes. Per tal d'atenuar els cabals punta de pluvials, calculats per un període de retorn de 10 anys, es plantejaran estratègies d'aprofitament d'aquestes aigües, com el disseny de paviments drenants en la zona d'aparcaments. La resta d'aigua de pluja es recollirà en els punts baixos de les esmentades dues superfícies, i es canalitzarà per gravetat amb canonada de un DN suficient fins la Zona Verda del SUR-42 ubicada al nord-oest del Sector (i per damunt l'Av del Pla d'Urgell), on es construirà una Bassa de reg (coordenades sistema ETRS89: x=304300/y=4608875 aprox).

El Projecte Constructiu de millora viària del Sector Urbanístic del SUR-42 definirà aquesta Bassa de reg, seguint els estàndards dels SSTT de l'Ajuntament de Lleida, i amb un volum d'emmagatzematge calculat per un temps de concentració concret i les necessitats hídriques estimades per l'arbrat i l'enjardinament de les illes comercials. L'aigua de la Bassa, mitjançant l'equipament i tractament necessari, es retornarà per impulsió a les illes comercials pel reg de l'arbrat i zones enjardinades (segons disseny definitiu que es prevegi en el Projecte executiu de les Illes comercials).

En cas de disposar excedent d'aigua, o per tasques de manteniment, aquesta Bassa es connectarà, a través de l'arqueta existent (coordenades ETRS89: x=304282/y=4608965), al ramal de reg de DN 400 mm de la xarxa principal de DN 500 mm, que rega les Finques adjacents (Polígon 19 Parcel·les 283, 296, i 366 de Lleida). Aquesta xarxa privada de reg es renovarà, per entre d'altres raons per a que en el seu tram final, si cal, es puguin abocar les aigües a l'arqueta existent fora del domini del FFCC (coordenades ETRS89: x=304119/y=4609171) i que connecta amb el canal obert de dimensions mínimes interiors 1x1 m, que discorre paral·lel a la línia de FFCC de l'AVE.

Per altra banda, cas de què la Bassa necessités disposar d'aigua per regar les illes comercials, o per mantenir un resguard mínim a la pròpia Bassa, també es realitzarà una escomesa des de l'arqueta de la canal principal de la CR dels Canals d'Urgell (coordenades ETRS89: x=304297/y=4608930), ubicada dins la pròpia Zona Verda, i al costat mateix de la Bassa projectada

INSTAL·LACIÓ PER AL SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC I ENLLUMENAT. BAIXA I MITJA TENSIÓ

Tal i com es pot comprovar d'acord a les justificacions de càlculs, la potència total instal·lada serà de 20.179,7 KW. Tal i com es pot veure en la resposta de Fecsa-Endesa la potència sol·licitada inicialment va ser de 15.957,67 KW, i per tant, no és suficient per la potència estimada ara amb els canvis d'usos.

Es realitza, doncs, un sol·licitud d'ampliació de potència fins arribar als 20.179,7 KW. La mencionada sol·licitud es va entrar a Fecsa-Endesa amb data del 11 de febrer de 2013, de la que s'adjunta còpia rebuda i segellada per Fecsa-Endesa..

XARXA DE SUBMINISTRAMENT DE GAS

La xarxa d'abastament i distribució de gas del "Projecte d'urbanització del pla parcial Torres Salses (SUR-42) del pla general de Lleida", redactat a l'Octubre de 2004 (REF-227-01), cobreix les necessitats d'abastament de gas per una previsió de 1.445 habitatges plurifamiliars així com els usos complementaris previstos a les illes centrals.

Al capítol d'annex de justificacions de càlcul s'inclouen els càlculs justificatius.

XARXA DE TELECOMUNICACIONS

Donat que el nombre d'armaris Muxfin i les infraestructures, estaven ja previstos originàriament per un nombre superior d'habitatges, es considera que la xarxa de telecomunicacions del "Projecte d'urbanització del pla parcial Torres Salses (SUR-42) del pla general de Lleida ", redactat a l'Octubre de 2004 (REF-227-01), cobreix les necessitats per una previsió de 1.445 habitatges plurifamiliars així com els usos complementaris previstos a les illes centrals.

Lleida , 30 d'agost de 2018

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas , arquitecte

Normativa urbanística

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES -
SUR42 · LLEIDA

2 NORMATIVA URBANÍSTICA

DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 *Objecte i marc legal*

1. Les presents normes són part integrant del pla parcial urbanístic del sector SUR 42 i són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del pla segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen amb una superfície de referència de 550.530,60m².
2. Aquesta normativa deroga i substitueix integralment la normativa anterior del Pla Parcial del sector urbanitzable SUR42 aprovat definitivament.
3. El pla parcial té per objecte definir la regulació de l'ordenació del sector urbanitzable SUR 42.
4. En tot allò que no estigui previst en aquest pla parcial seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques del PGL i altres normatives sectorials vigents sobre edificació, habitatge, indústria, medi ambient, etc.

Art. 2 *Contingut*

El contingut d'aquest pla parcial urbanístic dóna compliment a allò previst als articles 65, 66 i concordants del Decret Legislatiu 1/2010, així com a l'article 79 i següents del reglament i les normes urbanístiques del PGL i està format pels documents següents:

- A. Memòria descriptiva i justificativa
- B. Normativa urbanística
- C. Condicions de gestió
- D. Avaluació econòmica i financera
- E. Informe de sostenibilitat econòmica
- F. Pla d'Etapes
- G. Documentació gràfica d'informació i d'ordenació
- H. Document compendi
- I. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
- J. Documentació Ambiental
- K. Projecte constructiu de millora viària del sector urbanístic

Art. 3 *Obligatorietat*

1. Les determinacions d'aquest pla parcial urbanístic obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.
2. També tindran caràcter obligatori les propostes d'actuació recollides a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

Art. 4 *Interpretació*

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

Art. 5 *Modificació*

1. Les previsions d'aquest pla parcial urbanístic podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.
2. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat superiors al 5% d'acord a l'article 14 de les normes del PGL.

GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 6 *Definició i delimitació del polígons d'actuació*

L'àmbit d'aquest pla parcial urbanístic es constitueix en un únic polígon d'actuació urbanística (PAU) on dur a terme la gestió per mitjà del sistema d'actuació urbanística integrada d'acord amb allò establert en els articles 117 i 118 de la LUC.

Art. 7 *Sistema d'actuació i pla d'etapes*

1. El sistema d'actuació previst per a la gestió del polígon d'actuació urbanística, d'acord amb el que estableix l'article 121 de la LUC, és el de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130 i concordants de la mateixa Llei.
2. El desenvolupament del polígon d'actuació urbanística es determina en una única etapa en relació a la reparcel·lació i la urbanització, d'acord amb allò establert al Pla d'Etapes d'aquest pla parcial.

Art. 8 *Projecte d'urbanització i normes generals de les construccions*

1. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit o polígon de gestió. Aquest no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
2. El projecte d'urbanització considerarà i inclourà aquelles obres i treballs de contorn exteriors a l'àmbit d'actuació necessaris per resoldre la connexió i correcte funcionament de les diferents xarxes de subministrament requerides, conjuntament amb les xarxes existents a mantenir i enllaçar.
3. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació.
4. El pla parcial urbanístic inclou la previsió dels espais públics i privats necessaris per a poder gestionar correctament la recollida de residus municipals. Es preveu una recollida viària de residus domèstics, via contenidors.
5. Les normes generals d'edificació, quant a llicències i condicions mínimes de les construccions es regulen segons el que disposa el PGL vigent i, en el seu defecte, per les determinacions de la LUC i les disposicions sectorials vigents en cada moment.
6. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el planejament general.
7. Les característiques de l'enllumenat s'han d'ajustar a allò establert a la *Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn*, en el cas de les zones E3 (protecció moderada).
8. Caldrà donar compliment als valors límit d'immissió acústica dB(A) atenent als usos del sòl i a les franges horàries d'acord al Decret 176/2009, especialment en aquelles zones ubicades en les proximitats a la línia del ferrocarril.
9. Els projectes d'edificació hauran de complir amb el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.
10. El creixement urbanístic, ha d'internalitzar el cost global de la depuració de les aigües residuals derivades del seu desenvolupament. En el marc d'aquest objectiu, en el PSARU s'estableix la previsió de subscripció d'acords voluntaris entre l'Administració

amb competències urbanístiques, l'Agència Catalana de l'Aigua i els propietaris per tal de formalitzar el compromís de col·laboració en matèria de sanejament de creixements urbanístics.

Tal i com s'estableix en el Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer), i el PSARU 2005, els promotors que desenvolupin el Planejament Urbanístic, hauran d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre.

Es preveu la subscripció d'un Conveni de Sanejament subscrit per l'Ajuntament, propietaris afectats, i Agència Catalana de l'Aigua amb la finalitat d'executar el sanejament amb les adequades condicions per a que pugui ser rebut per l'Ajuntament, on figurarà la repercussió de depuració per un import estimat de 176.302€ (informe de 2/11/2016) que es formalitzarà amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència d'obres per part de l'Ajuntament, o bé, com a alternativa, contemplarà una depuració pròpia amb la corresponent obtenció de l'autorització d'abocament.

En la tramitació de les obres d'urbanització per convertir l'actual zona residencial, en zona d'usos Terciari / Comercial / Logístic, es sol·licitarà informe a l'Agència Catalana de l'Aigua.

11. Per al tractament del sanejament i les aigües pluvials, el projecte d'urbanització preveurà una bassa de reg a la zona nord-oest del sector, on s'acumularà l'aigua de pluja de les 2 illes amb qualificació 12C-C, no abocant-se per tant aigües pluvials a la xarxa de sanejament d'aigües residuals amb destí a l'EDAR. Aquesta bassa es connectarà a la xarxa de reg interior de les illes comentades i disposarà d'un desaigua a la canalització de la Comunitat de Regants que discorre pel límit nord, en el supòsit que calgui abocar-hi aigües sobrants. Així mateix disposarà de toma d'aigua, per emprar el cabal necessari per regar quan no se'n disposi a la bassa, o bé per mantenir-ne un volum mínim. Previ a l'abocament, s'haurà de disposar del permís previ de la comunitat de regants. El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials no podrà originar cap afecció a terrenys externs al sector de planejament.

Art. 9 *Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida*

La totalitat de l'àmbit d'ordenació del Pla Parcial es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire. En el plànol que s'adjunta com O.05 en aquest document, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes

d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

En particular, l'àmbit d'estudi es troba principalment afectat per la Superfície d'Aproximació Final de la maniobra VOR/DME 31 Altitud 411 i la Superfície d'Aproximació intermèdia de la maniobra ILS/DME 31 Altitud 400.

Art. 10 *Servituds ferroviàries*

1. S'estarà a tot allò previst per la legislació sectorial d'aplicació i especialment la Llei 38/2015, de 30 de setembre, per la qual s'aprova la Llei del Sector Ferroviari (LSF) i el Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari (RSF) així com el Reial Decret 2395/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova l'Estatut de l'entitat pública empresarial Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF).
2. S'estarà a les limitacions de propietat i tot allò establert en la legislació sectorial en relació als terrenys inclosos en la zona de domini públic, de protecció i de la línia d'edificació.
3. Es prohibeix en ambdós costats de la línia ferroviària, en els terrenys situats fins a la línia d'edificació, qualsevol tipus d'obra d'edificació, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resultin necessàries per la conservació i manteniment de les edificacions existents per les quals caldrà obtenir la prèvia autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF).
4. En les zones de domini públic i de protecció, abans de l'inici de qualsevol actuació per executar qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa o provisional, modificar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat i plantar o tallar arbres, d'acord amb la legislació sectorial i tot allò comentat, caldrà obtenir la prèvia de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF).
5. D'acord a l'article 16.1 de la Llei 38/2015, de 30 de setembre, del Sector Ferroviari, qualsevol de les obres que es portin a terme en la zona de domini públic i en la zona de protecció i que tinguin per finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries, aniran a càrrec dels promotors de les mateixes.
6. Els projectes constructius de totes les edificacions contingudes als àmbits colindants amb el Sistema General Ferroviari, en els que alguna part de les mateixes estigui a menys de 20 metres de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma ferroviària, o, en les zones cobertes, des de l'intradós de la estructura que serveixi de suport a la llosa de cobertura, inclouran una separata que estudiï l'impacte per soroll i vibracions produïdes pel ferrocarril i les mesures adoptades en el seu cas, per tal que els nivells de soroll i vibracions estiguin dins dels nivells admissibles per la normativa sectorial vigent.

RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 11 Qualificació del sòl

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

SISTEMES

Equipaments comunitaris	(clau EC)
Sistema xarxa viària	
- Xarxa viària urbana	(clau VB)
- Viari restringit	(clau VC)
Sistemes d'espais lliures	
- Zones verdes o jardins	(clau VJ)
- Parc urbans	(clau PU)
- Espais lliures lineals	(clau VL)

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

- a) Edificació no residencial aïllada sobre parcel·la
12C-C
- b) Edificació oberta o en bloc aïllat (habitatge renda lliure)
12C-2A / 12C-2B / 12C-2C / 12C-2E
- c) Edificació oberta o en bloc aïllat (habitatge de protecció)
12C-2B (HP) / 12C-2c (HP) / 12C-2D (HP) / 12C-2E (HP)
- d) Edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la
12C-5U

S'adjunta a continuació taula de dades del sector amb caràcter normatiu on es regulen les superfícies de divisió entre sistemes i zones així com altres paràmetres fonamentals.

SECTOR SUR-42 - PROPOSTA	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00% 550.530,60 m²
SISTEMES	48,23% 265.502,37 m²
Total Espais lliures	19,15% 105.449,28 m²
Sistemes Generals	77.144,53
Sistemes Locals	28.304,75
Total Equipaments	8,02% 44.143,72 m²
Sistemes Generals	12.626,10
Sistemes Locals	31.517,62
Total Vialitat	21,05% 115.909,37 m²
Sistemes Generals	107.504,31
Sistemes Locals	6.609,86
Superfície cessió sistema viari	1.795,20
ZONES	51,77% 285.028,23 m²
Sòl aprofitament privat	51,77% 285.028,23 m²
Ús Residencial	26,09% 143.616,26 m²
Ús Comercial, Terciari, Logístic	25,69% 141.411,97 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE	208.061,744 m²st
SECTOR SUR-42 - PROPOSTA	
APROFITAMENT (i.e)	0,40 m²st/m²s
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00% 208.061,744 m²st
Residencial	70,77% 147.252,374 m²st
Terciari, Comercial, Logístic	29,23% 60.809,370 m²st
DENSITAT HABITATGES	20 (+20) hab/Ha
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	100,00% 1.435 hab
Total Habitatges Renda Lliure (HLL)	64,46% 925
Total Habitatges Protegits (HP)	35,54% 510
Habitatge de Protecció General o especial (HPP)	23,83% 342
Habitatge de preu Concertat (HPC)	11,71% 168
RESERVA SOSTRE I H. DE PROTEC.	
SOSTRE MÀXIM HABITATGES	100,00% 147.252,374 m²st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	69,88% 102.902,527 m²st
Total Habitatge Protegit (HP)	30,12% 44.349,847 m²st
Habitatge de Protecció General o especial (HPP)	20,12% 29.624,573 m²st
Habitatge de preu Concertat (HPC)	10,00% 14.725,274 m²st

Art. 12. Intensitat d'edificació, densitat d'habitatges i paràmetres d'ordenació

L'índex d'edificabilitat neta (IEN) i la ràtio de densitat neta (DN) d'habitatges establert per a cada subzona en el quadres d'aquest article es considera una determinació fonamental d'aquest Pla Parcial i en cap cas pot sobrepassar-se.

S'adjunta un resum de la distribució i paràmetres fonamentals que regulen cada una de les qualificacions que estableix aquest Pla Parcial.

plànol 1		sòl (m²)	parcel. mín (m²)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	nº plantes	st resid. (m²st)	st no resid. (m²st)	st. total (m²st)	hab (u)	DN total (m²st/hab)
USOS NO RESID.												
12C-C		141.411,97	ÚNICA	0,00	0,40	0,40	3,00	0,00	56.564,78	56.564,78	0	0,00
TOTAL		141.411,97						0,000	56.564,780	56.564,780	0	
RESID. PLURIFAMILIAR												
12C-2B (HP)		5.916,41	2.500,00	1,45	0,00	1,45	4,00	8.578,79	0,00	8.578,79	99	86,00
12C-2A		14.302,80	2.000,00	1,70	0,00	1,70	4,00	24.314,76	0,00	24.314,76	252	96,00
12C-2D (HP)		10.883,58	3.000,00	0,88	0,39	1,27	4,00	9.577,55	4.244,59	13.822,14	111	86,00
12C-2C (HP)		19.336,79	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	24.170,98	0,00	24.170,98	278	86,00
12C-2C		18.420,57	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	23.025,70	0,00	23.025,70	237	96,00
12C-2B		11.954,50	2.500,00	1,60	0,00	1,60	4,00	19.127,19	0,00	19.127,19	198	96,00
12C-2E		15.697,21	2.500,00	1,00	0,00	1,00	4,00	15.697,21	0,00	15.697,21	163	96,00
12C-2E (HP)		2.022,52	1.500,00	1,00	0,00	1,00	4,00	2.022,52	0,00	2.022,52	22	86,00
RESID. UNIFAMILIAR												
12C-5U		45.081,88	600,00	0,46	0,00	0,46	2,00	20.737,66	0,00	20.737,66	75	276
TOTAL		143.616,26						147.252,37	4.244,59	151.496,96	1.435	
TOTAL		285.028,23						147.252,374	60.809,370	208.061,744	1.435	

HPP: Habitatge de protecció pública en règim general o especial; HPC: Habitage preu concertat

IEN: Índex d'edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

D'acord amb la distribució de parcel·les i illes actualment existent i que resulta de la reparcel·lació aprovada definitivament es relacionen a continuació el paràmetres urbanístics que resulten de l'aplicació de les qualificacions corresponents.

plànol 2		sòl (m²)	parcel. mín (m²)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	nº plantes	st resid. (m²st)	st no resid. (m²st)	st. total (m²st)	hab (u)	DN total (m²st/hab)
ABANS	USOS NO RESID. (illes)											
12C-T.1	12C-C.1	91.695,20	ÚNICA	0,00	0,40	0,40	3,00	0,00	36.678,08	36.678,08	0	0,00
12C-T.2	12C-C.2	49.716,77	ÚNICA	0,00	0,40	0,40	3,00	0,00	19.886,70	19.886,70	0	0,00
	TOTAL	141.411,97						0,000	56.564,780	56.564,780	0	
RESID. PLURIFAMILIAR (parcel·les)												
12C-2E.1	12C-2B (HP)	5.916,41	2.500,00	1,45	0,00	1,45	4,00	8.578,79	0,00	8.578,79	99	86,00
12C-2E.2	12C-2A.1	4.767,60	2.000,00	1,70	0,00	1,70	4,00	8.104,92	0,00	8.104,92	84	96,00
12C-2E.3	12C-2A.2	4.767,60	2.000,00	1,70	0,00	1,70	4,00	8.104,92	0,00	8.104,92	84	96,00
12C-2E.4	12C-2A.3	4.767,60	2.000,00	1,70	0,00	1,70	4,00	8.104,92	0,00	8.104,92	84	96,00
12C-2E.5	12C-2D (HP)	10.883,58	3.000,00	0,88	0,39	1,27	4,00	9.577,55	4.244,59	13.822,14	111	86,00
12C-2E.6	12C-2C.1 (HP)	6.327,86	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	7.909,82	0,00	7.909,82	91	86,00
12C-2E.7	12C-2C.2 (HP)	6.589,33	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	8.236,66	0,00	8.236,66	94	86,00
12C-2E.8	12C-2C.1	6.592,91	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	8.241,13	0,00	8.241,13	85	96,00
12C-2E.9	12C-2C.3 (HP)	6.419,60	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	8.024,50	0,00	8.024,50	93	86,00
12C-2E.10	12C-2B.1	6.408,17	2.500,00	1,60	0,00	1,60	4,00	10.253,07	0,00	10.253,07	106	96,00
12C-2E.11	12C-2B.2	5.546,33	2.000,00	1,60	0,00	1,60	4,00	8.874,12	0,00	8.874,12	92	96,00
12C-2E.12	12C-2E.1	6.643,59	2.500,00	1,00	0,00	1,00	4,00	6.643,59	0,00	6.643,59	69	96,00
12C-2E.13	12C-2E.2	7.027,76	2.500,00	1,00	0,00	1,00	4,00	7.027,76	0,00	7.027,76	73	96,00
12C-2E.14	12C-2C.2	5.732,18	2.000,00	1,25	0,00	1,25	4,00	7.165,22	0,00	7.165,22	74	96,00
12C-2E.15	12C-2C.3	3.225,48	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	4.031,85	0,00	4.031,85	41	96,00
12C-2E.16	12C-2C.4	2.870,00	2.500,00	1,25	0,00	1,25	4,00	3.587,50	0,00	3.587,50	37	96,00
12C-2E.17	12C-2E (HP)	2.022,52	1.500,00	1,00	0,00	1,00	4,00	2.022,52	0,00	2.022,52	22	86,00
12C-2E.18	12C-2E.3	2.025,86	1.500,00	1,00	0,00	1,00	4,00	2.025,86	0,00	2.025,86	21	96,00
RESID. UNIFAMILIAR (illes)												
12C-5X.1	12C-5U.1	15.001,55	600,00	0,46	0,00	0,46	2,00	6.900,71	0,00	6.900,71	25	
12C-5X.2	12C-5U.2	15.601,70	600,00	0,46	0,00	0,46	2,00	7.176,78	0,00	7.176,78	26	
12C-5X.3	12C-5U.3	14.478,63	600,00	0,46	0,00	0,46	2,00	6.660,17	0,00	6.660,17	24	
	TOTAL	143.616,26						147.252,374	4.244,590	151.496,964	1.435	
TOTAL		285.028,23						147.252,374	60.809,370	208.061,744	1.435	

HPP: Habitatge de protecció pública en règim general o especial; HPC: Habitatge preu concertat

IEN: Index d'edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

Caldrà destinar a habitatges de protecció, en les diferents modalitats establertes per la legislació vigent, el sostre i la densitat amb les proporcions indicades en el quadre adjunt i en la present normativa. Aquestes reserves corresponen a un mínim del 30% del sostre residencial total del sector i implica que tota la densitat addicional (336 habitatges) es destina a habitatges de protecció així com part de la densitat inicial.

La superfície per als habitatges de protecció en les diferents modalitats tindrà un valor mínim de 86m²/habitatge. La totalitat del sostre residencial de les qualificacions 12C-2B (HP), 12C-2C (HP), 12C-2D (HP) i 12C-2E (HP) es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció.

Art. 13 Normes generals dels sistemes

1. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en aquest pla parcial urbanístic tenen caràcter i titularitat pública.
2. En relació a la regulació dels sistemes s'estarà a allò previst en les disposicions fixades amb caràcter general per a tot el municipi en el PGL i les seves normes urbanístiques (bloc tercer especialment apartats 1, 5, 6 i 7). En el seu defecte en el marc normatiu del planejament general vigent en cada moment.

NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES

Art. 14 Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la 12C-C

	parcel. mín (m ²)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	nº plantes	DN total (m ² st/hab)
USOS NO RESID.						
12C-C	ÚNICA	0,00	0,40	0,40	3,00	0,00

1. Definició:

Qualificació per a la implantació d'usos no residencials, com el terciari, el comercial, el logístic o l'industrial i en general tots aquells que permet la zona 12C de l'annex 2 del PGL, amb l'excepció de l'ús habitatge. Per a l'ús comercial s'estarà a tot allò previst a la Disposició Addicional 13^a.

2. Tipus edificatori:

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la.

3. *Parcel·lació:*

S'estableix una parcel·la única per a cada una de les dues illes amb aquesta qualificació.

4. *Ocupació de parcel·la:*

L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en un 50%.

5. *Separació de parts:*

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la un mínim de 5,00 metres.

6. *Sostre edificable:*

L'índex d'edificabilitat neta s'estableix en 0,40 m²st/m²sòl.

7. *Alçada màxima:*

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 18,00 metres a comptar des de la cota de referència de la planta baixa sobre la rasant definitiva d'accés de cada façana fins al punt d'arrencada de la coberta independentment si l'edificació es construeix en planta baixa o en planta baixa i pis. Per sobre d'aquesta alçada s'admetrà puntualment la col·locació de senyals corporatives i elements especials assimilables.

Si l'edificació es destina a usos terciaris com el d'establiment hotel·ler, oficines o usos assimilables, s'admetrà una alçada màxima de planta baixa i cinc plantes pis (PB+5) amb regulació d'acord a allò establert en l'article 44 del Pla General de Lleida (PGL) o planejament general vigent.

8. *Soterranis:*

Amb caràcter general s'admet la construcció de soterranis amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació. S'admetrà així mateix la construcció de soterranis més enllà de l'ocupació en planta quan aquests connectin diferents edificacions sota rasant.

9. *Aparcament:*

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst a l'annex 4 del PGL.

En el moment de la materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació de places es realitzarà segons la "tipologia comercial" que s'implanti i sempre "per cada 100 m² de superfície de venda", d'acord amb l'article 12.3 del Decret 378/2006 de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

10. *Sòl lliure privat:*

Caldrà ordenar adequadament l'espai lliure que limita amb el front de carrer; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.

Es preveurà el tractament dels espais lliures privats formats a l'interior de les illes i especialment aquells que estiguin destinats a vianants. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar de forma unitària per a tota la illa i conjuntament amb els de l'edificació i definiran amb exactitud el tractament d'aquests espais. S'hi poden ubicar les rampes de l'aparcament, així com elements de serveis tècnics i infraestructures necessaris, molls de descàrrega i similars.

Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic. Caldrà enjardinar un mínim del 20% de la superfície dels espais lliures privats amb una plantació de, com a mínim, un arbre cada 30 metres quadrats. Es minimitzarà la superfície impermeabilitzada com a conseqüència de l'aplicació de paviments i acabats propis de l'espai urbà per tal d'afavorir la infiltració d'aigua.

En zones on s'estableixi com a ús exclusiu el d'aparcaments s'exigirà, com a mínim, la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, distribuint les plantacions de forma homogènia en tota la superfície.

Les espècies arbòries, arbustives i herbàcies seran autòctones de baixes necessitats hídriques, minimitzant les superfícies de gespa. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

Es disposarà d'un sistema de reaprofitament de les aigües pluvials mitjançant la construcció d'una bassa d'acumulació d'aigua per al reg de les zones verdes.

Per a les zones enjardinades es prioritzaran les xarxes de reg amb sistema de degoteig, evitant els regs per aspersió, de menor eficiència. S'instal·laran programadors per controlar la durada i freqüència del reg en zones verdes, evitant regar durant les hores centrals del dia, en les que l'evaporació és superior.

Els edificis comercials es situaran prioritàriament sobre el perímetre de les illes. Caldrà preveure com a mínim un espai lliure privat continu i sense edificacions comercials (excepte les petites edificacions auxiliars de restauració, oci i similars amb una superfície d'ocupació en planta de fins a 600m²) amb una dimensió mínima corresponent al 25% de la superfície total de cada illa. Aquest espai podrà incorporar les zones d'aparcament necessàries. Es garantirà així mateix la continuïtat formal i geomètrica entre els dos espais mínims resultants per a cada una de les dos illes amb la qualificació 12C-C.

L'espai lliure resultant tindrà una forma aproximadament rectangular considerant el conjunt de les dues illes comentades. Es posicionarà de forma que quedi obert i integrat al nord amb l'avinguda de Torres Salses i disposarà de diferents accessos des de totes les zones residencials del sector. Aquest espai

col·lectiu conformat per les dues illes incorporarà un eix reservat per als vianants que unifiqui i doni coherència a aquests espais.

11. *Tractament de les edificacions*

Caldrà garantir la integració paisatgística de les instal·lacions i edificacions. Aquestes hauran d'utilitzar els materials, els elements de composició i els colors de forma que no desentonin amb l'entorn, per tal de minimitzar el seu impacte paisatgístic (sobretot visual). Tots els paraments al descobert tindran tractament de façana.

Sense detriment d'allò exposat en l'apartat anterior, s'admetrà la utilització de sistemes que millorin la eficiència energètica així com la implantació de plaques solars i fotovoltaiques sobre les teulades i pèrgoles amb els paràmetres d'orientació, inclinació, separació i d'altres que siguin necessaris pel seu correcte funcionament.

Les parts massisses dels diferents tancaments verticals exteriors dels edificis, tant si són sobreexposats, exposats o protegits, incloent els ponts tèrmics integrats en aquests tancaments, com: contorns d'obertures, pilars de façana o d'altres, tindran unes solucions constructives i d'aïllament tèrmic que assegurin un coeficient mitjà de transmissió tèrmica que doni compliment a tot allò previst al Codi Tècnic de l'edificació.

Les obertures de façanes i cobertes dels espais habitables disposaran de vidres dobles o bé d'altres solucions que assegurin un coeficient mitjà de transmissió tèrmica de la totalitat de l'obertura adient d'acord a tot allò previst al Codi Tècnic de l'edificació.

12. *Regulació dels usos:*

L'ús principal o característic de la zona és el comercial i s'estableixen com a compatibles els usos terciaris, logístics i industrials. No s'admet l'ús residencial. No es configura cap prevalença entre l'ús principal i els usos compatibles esmentats, podent arribar-se a implantar qualsevol d'ells fins al 90%.

Sense detriment del que s'acaba d'exposar la regulació d'usos es complementa amb allò establert a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12C, excepte per a l'ús comercial que s'estarà a allò establert per la Disposició Addicional 13^a.

La regulació dels usos comercials es farà d'acord a tot allò que estableix el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.

Amb la finalitat de reduir el nombre d'operacions de càrrega i descàrrega caldrà destinar per a magatzem un mínim d'un 10% del sostre total, a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar.

13. Terminis de construcció

S'estableixen els següents terminis d'inici i finalització per la construcció de les edificacions d'acord al que es relaciona al quadre a continuació:

Illla		Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
3	12C-C1	24,00	36,00
4	12C-C2	24,00	36,00

14. Condicions a l'execució de les obres corresponents a usos no residencials.

L'execució de les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial, estaran subjectes a la prèvia posada en servei del vial de connexió entre la LL-11 i el pont d'accés al sector SUR 42, prolongació del carrer Víctor Torres, així com de la prolongació del carrer Francesc Bordialba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25.

Per a que es puguin executar simultàniament les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona i les obres d'execució dels dos vials referits al paràgraf precedent, serà necessària l'aportació de garantia admesa en dret per import equivalent al cost d'execució dels esmentats vials. En aquest supòsit, la prèvia posada en servei dels dos vials serà imprescindible per a l'obertura i inici de les activitats d'usos no residencials.

Art. 15 Zona residencial d'edificació oberta o en bloc 12C-2 (habitatge lliure)

Inclou 4 qualificacions diferents d'acord a la taula següent:

	parcel. mín (m²)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	nº plantes	DN total (m²st/hab)
RESID. PLURIFAMILIAR						
12C-2A	2,000.00	1.70	0.00	1.70	4.00	96.00
12C-2C	2,500.00	1.25	0.00	1.25	4.00	96.00
12C-2B	2,500.00	1.60	0.00	1.60	4.00	96.00
12C-2E	2,500.00	1.00	0.00	1.00	4.00	96.00

1. Definició i tipus edificatori:

Zones amb aprofitament d'habitatge plurifamiliar de renda lliure amb edificació oberta o en bloc.

Correspon a edificació regulada mitjançant la modalitat de configuració flexible amb cota de referència i gàlib edificatori (ocupació 80%) d'acord al plànol d'Ordenació – O.02. Al plànols s'estableixen criteris respecte alineacions obligatòries i cantonades de referència on cal preveure l'edificació. Blocs d'habitatge plurifamiliar amb alçada màxima corresponent a planta baixa més 3 plantes pis.

La parcel·la mínima s'estableix per a cada qualificació:

12C-2A: 2000 m²

12C-2C: 2500 m²

12C-2B: 2500 m²

12C-2E: 2500 m²

2. *Sostre edificable i densitat màximes:*

Els índex d'edificabilitat neta (IEN) i la ràtio de densitat neta (DN) d'habitatges s'estableixen per a cada qualificació:

12C-2A: IEN residencial 1,70 m²st/m²sòl. IEN no residencial 0,00 m²st/m²sòl. DN 96m²st/habitatge

12C-2C: IEN residencial 1,25 m²st/m²sòl. IEN no residencial 0,00 m²st/m²sòl. DN 96m²st/habitatge

12C-2B: IEN residencial 1,60 m²st/m²sòl. IEN no residencial 0,00 m²st/m²sòl. DN 96m²st/habitatge

2E: IEN residencial 1,00 m²st/m²sòl. IEN no residencial 0,00 m²st/m²sòl. DN 96m²st/habitatge

3. *Aparcament:*

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge i 2 places d'aparcament per cada 100 m² de sostre no residencial.

4. *Sòl lliure privat:*

Els espais lliures privats tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació. S'hi pot ubicar la rampa de l'aparcament.

5. *Regulació dels usos:*

L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar. No s'admeten com a compatibles els usos comercial, terciari, logístic o industrial.

Sense detriment del que s'acaba de comentar, la regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12C i la Disposició Addicional 13^a pel que fa a la prohibició de l'ús comercial.

6. *Terminis de construcció*

S'estableixen els terminis d'inici i finalització d'acord al que es relaciona al quadre a continuació:

Illà	Subzona	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
2	12C-2A.1	24,00	36,00
2	12C-2A.3	24,00	36,00
2	12C-2A.2	24,00	36,00
1	12C-2C.1	48,00	54,00
4	12C-2C.3	48,00	54,00
4	12C-2C.4	48,00	54,00

5	12C-2C.2	48,00	54,00
2	12C-2E.3	48,00	54,00
10	12C-2B.1	48,00	54,00
10	12C-2B.1	48,00	54,00
5	12C-2E.1	48,00	54,00
5	12C-2E.2	48,00	54,00

Art. 16 Zona residencial d'edificació oberta o en bloc 12C-2 (HP) (habitatge de protecció)

Inclou 4 qualificacions diferents d'acord a la taula següent:

	parcel. mín (m²)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	nº plantes	DN total (m²st/hab)
RESID. PLURIFAMILIAR						
12C-2B (HP)	2,500.00	1.45	0.00	1.45	4.00	86.00
12C-2D (HP)	3,000.00	0.88	0.39	1.27	4.00	86.00
12C-2C (HP)	2,500.00	1.25	0.00	1.25	4.00	86.00
12C-2E (HP)	1,500.00	1.00	0.00	1.00	4.00	86.00

1. Definició i tipus edificatori:

Zones amb aprofitament d'habitatge plurifamiliar amb edificació oberta o en bloc. La totalitat del sostre residencial de les zones regulades en aquest article es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública de règim general o especial (HPP) o habitatges de preu concertat (HPC).

Correspon a edificació regulada mitjançant la modalitat de configuració flexible amb cota de referència i gàlib edificatori (ocupació 80%) d'acord al plànol d'*Ordenació – O.02*. Al plànols s'estableixen criteris respecte alineacions obligatòries i cantonades de referència on cal preveure l'edificació. Blocs d'habitatge plurifamiliar amb alçada corresponent a planta baixa més 3 plantes pis.

La parcel·la mínima s'estableix per a cada qualificació:

12C-2B (HP): 2500 m²

12C-2D (HP): 3000 m²

12C-2C (HP): 2500 m²

12C-2E (HP): 1500 m²

2. Sostre edificable i densitat màximes:

Els índex d'edificabilitat neta (IEN) i la ràtio de densitat neta (DN) d'habitatges s'estableixen per a cada qualificació:

12C-2B (HP): IEN residencial 1,45 m²st/m²sòl. IEN no residencial 0,00 m²st/m²sòl. DN 86m²st/habitatge

12C-2D (HP): IEN residencial 0,88 m²st/m²sòl. IEN no residencial 0,39 m²st/m²sòl. DN 86m²st/habitatge

12C-2C (HP): IEN residencial 1,25 m²st/m²sòl. IEN no residencial 0,00 m²st/m²sòl. DN 86m²st/habitatge

12C-2E (HP): IEN residencial 1,00 m²st/m²sòl. IEN no residencial 0,00 m²st/m²sòl. DN 86m²st/habitatge

3. *Aparcament:*

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge i 2 places d'aparcament per cada 100 m² de sostre no residencial.

En el moment de la materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació de places es realitzarà segons la "tipologia comercial" que s'implanti i sempre "per cada 100 m² de superfície de venda", d'acord amb l'article 12.3 del Decret 378/2006 de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

Sense detriment de tot allò establert, a la qualificació 12C-2D (HP) s'admetrà l'aparcament en superfície a l'espai lliure d'edificació atenent la previsió de sostre no residencial.

4. *Sòl lliure privat:*

Els espais lliures privats tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació. S'hi pot ubicar la rampa de l'aparcament.

5. *Regulació dels usos:*

L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar.

Caldrà destinar la totalitat del sostre i la densitat residencial de la qualificació a l'ús principal d'habitatge en la modalitat d'habitatge de preu concertat (HPC) o a l'ús principal d'habitatge en la modalitat d'habitatge de protecció pública de règim general i/o especial (HPP) amb les proporcions indicades i segons correspongui d'acord a la taula que s'adjunta a continuació:

	Nº MÁX. PLANTES	SOSTRE RESIDENCIAL (m ² st)	HAB. TOTALS	HLL			HPP			HPC		
				nº hab	(m ² st)	DN m ² /hab	nº hab	(m ² st mínim)	DN m ² /hab	nº hab	(m ² st mínim)	DN m ² /hab
12C-2B (HP)	PB+3PP	8,578.795	99	0	0.000	0.00	72	6,202.245	86.00	27	2,376.550	86.00
12C-2D (HP)	PB+3PP	9,577.550	111	0	0.000	0.00	82	7,069.406	86.00	29	2,508.144	86.00
12C-2C.1 (HP)	PB+3PP	7,909.820	91	0	0.000	0.00	61	5,273.220	86.00	30	2,636.600	86.00
12C-2C.2 (HP)	PB+3PP	8,236.663	94	0	0.000	0.00	63	5,491.113	86.00	31	2,745.550	86.00
12C-2C.3 (HP)	PB+3PP	8,024.500	93	0	0.000	0.00	62	5,349.670	86.00	31	2,674.830	86.00
12C-2E (HP)	PB+3PP	2,022.520	22	0	0.000	0.00	2	238.920	86.00	20	1,783.600	86.00
TOTAL		44,349.847	510	0	0.000	0.00	342	29,624.573	86.62	168	14,725.274	87.650

HPP: Habitatge de protecció pública en règim general o especial; HPC: Habitatge preu concertat

IEN: Índex d'edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

Sense detriment del que s'acaba de comentar, la regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12C, excepte per a l'ús comercial que s'estarà a allò establert per la Disposició Addicional 13^a.

Sense detriment d'allò establert i regulat al PGL, a la qualificació 12C-2D (HP) caldrà destinar el sostre que resulti de l'aplicació de l'IEN no residencial a usos compatibles que no siguin l'ús predominant residencial. S'estableixen com a compatibles els usos comercial, terciari, logístic o industrial. No es configura cap prevalença entre els usos compatibles esmentats, podent arribar-se a implantar qualsevol d'ells fins al 90%.

La regulació dels usos comercials es farà d'acord a tot allò que estableix el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.

6. *Terminis de construcció*

S'estableixen els següents terminis d'inici i finalització per la construcció dels habitatges de protecció (HPP i HPC). Per a totes les qualificacions d'aquest article s'estableix que l'inici de les obres dels habitatges amb protecció oficial no pot ser superior a 2 anys, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar (en base a la definició de solar de l'article 29 de la LUC) i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.

Art. 17 Determinacions per a la zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la

	parcel. mín (m²)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	nº plantes
RESID. UNIFAMILIAR					
12C-5U	600,00	0,46	0,00	0,46	2,00

1. *Definició:*

Zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la.

2. *Tipus edificatori:*

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les, sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

3. *Parcel·lació:*

La parcel·la mínima s'estableix en 600 m².

4. *Ocupació de parcel·la:*

L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en un 50%.

5. *Separació de partions:*

La edificació s'haurà de separar 3.00 metres en la façana principal i 3.00 metres en la resta de l'indars.

6. *Sostre edificable i densitats màximes:*

L'índex d'edificabilitat neta (IEN) s'estableix en 0,46 m²st/m²sòl.

S'admet únicament un habitatge per parcel·la.

7. *Alçada màxima:*

L'alçada reguladora màxima s'estableix en planta baixa i planta pis (PB+1PP). Es podrà construir l'espai sota coberta habitable d'acord a les condicions del PGL, en una superfície no superior al 50% de la superfície construïda de la planta baixa..

8. *Aparcament:*

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

9. *Regulació dels usos:*

L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge unifamiliar. No s'admeten com a compatibles els usos comercial, terciari, logístic o industrial.

Sense detriment del que s'acaba de comentar, la regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12C i la Disposició Addicional 13^a pel que fa a la prohibició de l'ús comercial. No s'admetran els usos d'equipament comunitaris inclosos als apartats públic-administratiu, religiós o d'altres serveis comunitaris.

Lleida, 30 d'agost de 2018

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas , arquitecte

Pla d'Etapes

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES –
SUR42 · LLEIDA

3 PLA D'ETAPES

No es modifica el pla d'etapes del pla parcial aprovat definitivament i de fet ja s'han portat a terme allò previst en aquest.

S'ha portat a terme la gestió del sector pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica en un sòl polígon.

Es va redactar i aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació

Es va redactar, aprovat i executar allò previst al corresponent projecte i obres d'urbanització. D'acord a tot allò que s'exposa al capítol 1.3.11 - urbanització i xarxes de serveis - i a l'annex de justificació de càlculs es relacionen les modificacions en relació a les obres d'urbanització executades. Pel que fa a les xarxes de subministrament correspon únicament a l'increment de la potència elèctrica.

Pel que fa a les noves actuacions d'urbanització en relació al pla d'etapes, la present modificació preveu la creació d'un nou verd lineal VL de 4.331.18 m² així com l'increment de la superfície de xarxa viària pública en 9.269,65 m². D'altra banda correspon modificar el projecte de reparcel·lació.

S'estableix una única etapa en relació a la redacció del projecte de reparcel·lació i urbanització, que es podrà executar per fases. No es modifica el sistema d'actuació.

DIVISIÓ POLIGONAL

Els nous aspectes pendents de desenvolupar i objecte del la present modificació s'executaran en un únic polígon d'actuació urbanística d'acord al que s'ha comentat.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Termini de tramitació: el projecte de reparcel·lació s'haurà d'aprovar inicialment o si més no haver-ne efectuat la seva entrada i iniciat la tramitació davant l'Ajuntament de Lleida abans d'un any a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació del pla parcial.

PROJECTE I OBRES D'URBANITZACIÓ

Pel que fa al projecte d'urbanització s'haurà de presentar i iniciar la tramitació d'aquest davant l'Ajuntament de Lleida abans de dotze mesos a comptar des de la notificació de l'aprovació definitiva del present pla parcial.

Sense detriment de les previsions definides al projecte es preveu l'execució de la urbanització en una única fase de 18 mesos de durada a partir del dia següent de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació.

Tant en el cas exposat com en el supòsit que hi hagués més etapes, la primera s'haurà d'iniciar als sis mesos de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació. En qualsevol cas quedarà garantida a cada etapa si s'escau, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

PROJECTE I OBRES D'EDIFICACIÓ

S'incorporen els terminis de construcció a la normativa d'aquest document al final de la regulació de cada una de les zones d'aprofitament privat.

En relació als terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública, aquests no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Avaluació Econòmica i Financera

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES –
SUR42 · LLEIDA

4 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

4.1 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L'estudi d'avaluació econòmica i financera i l'informe de sostenibilitat de la present Modificació Puntual del Pla Parcial SUR42 es troben a l'annex 3 que acompanya aquest treball (en document independent)

Al seu dia, l'avaluació econòmica i financera del pla parcial aprovat definitivament va justificar la viabilitat econòmica del sector en base als costos de les obres d'urbanització, que ara ja es troben executades. Com a criteri general s'entén que ara encara es donen millors arguments per justificar la viabilitat del sector atès que amb la inclusió i promoció de nous usos comercials, terciaris i logístics i amb l'increment de densitat s'adapten les tipologies d'edificació a les necessitats del mercat oferint major flexibilitat i possibilitats per al desenvolupament de les promocions.

No es reproduïx en aquest document l'avaluació econòmica i financera del pla parcial, entre d'altres aspectes perquè com s'ha comentat les obres d'urbanització ja han estat executades. Apuntar però que d'acord al que es preveu correspon modificar i executar una petita part de la urbanització així com aportar un fons de reserva per a la implantació de transport públic.

Pel que fa al major nombre d'habitatges que permet la modificació i la previsió de sostre per a usos comercials, terciaris i logístics cal considerar que no suposa cap increment de valor de les finques, ja que els habitatges resultants tindran la qualificació d'habitatges de protecció oficial i els preus de venda del sostre comercial, terciari i logístic estan per sota dels de l'habitatge lliure.

A partir de la consideració dels preus de venda aproximats en el moment d'aprovació del projecte de reparcel·lació per a les mateixes tipologies d'edificació que es proposen pel sector en qüestió, s'obtenen els valors que es mostren a la pàgina 9 de l'esmentada avaluació econòmica i financera.

En tot cas aquests valors són inferiors als 316 €/m² de repercussió que es va establir en el projecte de reparcel·lació del sector SUR42.

Tenint en compte aquestes xifres, el valor resultant del canvi de les qualificacions de les illes centrals i de l'aplicació de les densitats alternatives no suposen incrementen de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les objecte de modificació.

De tot allò exposat anteriorment, se'n desprèn que els canvis de les qualificacions a usos diferents del residencial i l'augment de densitat en el sector, destinat a habitatges de protecció pública, no genera plusvàlues addicionals.

Només prenent en consideració que la modificació ajusta el sostre resultant a les condicions de mercat (reduint substancialment els interessos i els costos de finançament) es pot afirmar que les xifres aportades no suposen en cap cas un increment que alteri la viabilitat econòmica del sector.

Respecte la modificació de sostre residencial en sostre no residencial i sense detriment del que el projecte de reparcel·lació posterior determini i d'acord al que s'ha comentat, no es modifica necessàriament l'equilibri de beneficis atès que en el projecte de reparcel·lació s'estableix la mateixa valoració de forma indistinta per al sostre dels diferents usos previstos al pla parcial aprovat definitivament. Això també resulta de l'aplicació de la base 8a de les Bases d'Actuació de la Junta de Compensació del sector. Es relaciona a continuació la referència al projecte de reparcel·lació:

8. Criteris de valoració de les superfícies adjudicades

a Valor en venda del sòl urbanitzat.

S'obté a partir del preu real de mercat aplicat sobre el m2 de sostre edificable un cop costejada la urbanització, aplicant idèntic valor al sostre comercial i al residencial i sense assignar valor al sòl lliure privat.

*En base a transaccions conegudes en indrets similars s'estableix el preu de 316 euros/m2.
(...)*

d Valoració de les parcel·les resultants.

En aplicació de la base 8a de les Bases d'Actuació, que estableix que la valoració de les parcel·les resultants es basarà en un preu unitari per metre quadrat de sostre edificable adjudicat a cada membre de la comunitat reparcel·latòria, i atenent al valor de mercat del sòl urbanitzat que s'ha fet constar, el valor de cadascuna de les parcel·les resultants amb aprofitament lucratiu és el següent:

En relació amb la introducció de l'habitatge de protecció (règim general i règim concertat) i d'acord amb la valoració de l'apartat anterior es constata que el valor de repercussió d'aquesta tipologia està per sota del valor de referència utilitzant en el projecte de reparcel·lació aprovat.

Prèviament a la publicació de l'aprovació definitiva de la present modificació, caldrà aportar la garantia econòmica del 12% del valor de les obres del Projecte d'urbanització complementari d'acord al que determina l'article 107.3 Publicació de l'aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic de la LUC. A efectes de calcular la garantia establerta per l'esmentat apartat 3 de l'article 107, aquesta es comptabilitzarà sobre l'import de 1.048.220,27€.

**Annex estudi i simulació efectes
acumulatius trànsit generat amb
altres sectors comercials propers**

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES -
SUR42 · LLEIDA

5 ANNEX ESTUDI I SIMULACIÓ EFECTES
ACUMULATIUS TRÀNSIT GENERAT AMB
ALTRES SECTORS COMERCIALS PROPERS

Annex Justificació Càlculs

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES -
SUR42 · LLEIDA

6 ANNEX JUSTIFICACIÓ CÀLCULS

6.1 XARXA ABASTAMENT AIGUA

Es pretén estudiar i valorar si la modificació puntual del Pla parcial comportarà una variació en les necessitats de subministrament d'aigua potable. En primer lloc es calcula el cabal necessari d'aigua potable segons l'estat actual (projecte As-Built). Posteriorment es realitza el mateix estudi amb els usos del sostre modificats (modificació puntual del Pla parcial).

Necessitats de subministrament en l'estat actual (projecte As-Built):

Parcel	Sup. Sostre residencial [m2]	Nº Habitatges	Habitants	Cabal unitari residencial [m3/habitants.dia]	Cabal residencial [l/s]	Sostre NO residencial [m2]	Cabal unitari NO residencial [m3/ha.dia]	Cabal NO residencial [l/s]	Cabal aigua TOTAL [l/s]
1	7441.4	87	348	0.90	3.626	900.00	40	0.083	3.710
2	7500	88	351	0.90	3.655		40	0.000	3.655
3	7500	88	351	0.90	3.655		40	0.000	3.655
4	7500	88	351	0.90	3.655		40	0.000	3.655
5	7500	88	351	0.90	3.655		40	0.000	3.655
6	8315	97	389	0.90	4.052		40	0.000	4.052
7	8315	97	389	0.90	4.052		40	0.000	4.052
8	8315	97	389	0.90	4.052		40	0.000	4.052
9	8315	97	389	0.90	4.052		40	0.000	4.052
10	7578.1	89	355	0.90	3.693	800.00	40	0.074	3.767
11	7337.3	86	343	0.90	3.576	900.00	40	0.083	3.659
12	0	0	0	0.90	0.000	3669.90	40	0.340	0.340
13	2475	0	0	0.90	0.000		40	0.000	0.000
14	3850	45	180	0.90	1.876		40	0.000	1.876
15	5760	67	269	0.90	2.807		40	0.000	2.807
16	3850	45	180	0.90	1.876		40	0.000	1.876
17	5225	61	244	0.90	2.546		40	0.000	2.546
18		0	0	0.90	0.000		40	0.000	0.000
19	1,650.00	6	24	0.90	0.250		40	0.000	0.250
20	3575	13	52	0.90	0.542		40	0.000	0.542
21	4675	17	68	0.90	0.708		40	0.000	0.708
22	8280	46	184	0.90	1.917		40	0.000	1.917
23	3850	14	56	0.90	0.583		40	0.000	0.583
24	2200	8	32	0.90	0.333		40	0.000	0.333
25	3300	39	154	0.90	1.608		40	0.000	1.608

26	3575	42	167	0.90	1.742		40	0.000	1.742
27	3850	45	180	0.90	1.876		40	0.000	1.876
28a	3850	45	180	0.90	1.876		40	0.000	1.876
28b	1925	7	28	0.90	0.292		40	0.000	0.292
28c	3025	11	44	0.90	0.458		40	0.000	0.458
29	2750	10	40	0.90	0.417		40	0.000	0.417
30	2750	10	40	0.90	0.417		40	0.000	0.417
31	2200	8	32	0.90	0.333		40	0.000	0.333
32	14040	78	312	0.90	3.250		40	0.000	3.250
33	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
34	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
35	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
36	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
37	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
38	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
39	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
40	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
41	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
42	275	3	13	0.90	0.134		40	0.000	0.134
43	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
44	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
45	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
46	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
47	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
48	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
49	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
50	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
51	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
52	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
53	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
54	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
55	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
56	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
57	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
58	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
59	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
60	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
61	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
62	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
63	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
64	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
65	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
66	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
67	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
68	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
69	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
70	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
71	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042

72	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
73	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
74	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
75	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
76	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
77	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
78	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
79	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
80	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
81	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
82	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
83	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
84	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
85	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
86	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
87	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
88	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
89	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
90	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
91	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
92	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
93	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
94	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
95	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
96	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
97	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
98	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
99	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
100	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
101	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
102	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
103	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
104	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
105	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
106	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
107	275	1	4	0.90	0.042		40	0.000	0.042
108		0	0	0.90	0.000		40	0.000	0.000
109		0	0	0.90	0.000	6525	40	0.604	0.604
110		0	0	0.90	0.000	3640	40	0.337	0.337
111		0	0	0.90	0.000	8896.6	40	0.824	0.824
112		0	0	0.90	0.000	19757	40	1.829	1.829
									74.824

Necessitats de subministrament en l'estat modificat:

Parcel·la	Sup. Sostre residencial [m2]	Nº vivendes	Habitants	Cabal unitari residencial [m3/habitants.dia]	Cabal residencial [l/s]	Sostre NO residencial [m2]	Cabal unitari NO residencial [m3/ha.dia]	Cabal NO residencial [l/s]	Cabal aigua TOTAL [l/s]
usos Compatibles									
12C-C.1	0,00	0	0	0,9	0,00	36.678,08	40	3,396	3,40
12C-C.2	0,00	0	0	0,9	0,00	19.886,71	40	1,841	1,84
Plurifamiliar					0,00				
12C-2B (HP)	8.555,58	98	392	0,9	4.083,33	570,37	40	0,053	4.083,39
12C-2A.1	8.319,68	91	364	0,9	3.791,67	489,39	40	0,045	3.791,71
12C-2A.2	7.994,71	88	352	0,9	3.666,67	470,28	40	0,044	3.666,71
12C-2A.3	8.000,46	83	332	0,9	3.458,33	470,62	40	0,044	3.458,38
12C-2D (HP)	9.600,21	111	444	0,9	4.625,00	2.208,05	40	0,204	4.625,20
12C-2C.1 (HP)	7.909,83	91	364	0,9	3.791,67	0,00	40	0,000	3.791,67
12C-2C.2 (HP)	8.236,66	94	376	0,9	3.916,67	0,00	40	0,000	3.916,67
12C-2C.1	8.241,14	85	340	0,9	3.541,67	0,00	40	0,000	3.541,67
12C-2C.3 (HP)	8.024,50	93	372	0,9	3.875,00	0,00	40	0,000	3.875,00
12C-2B.1	10.253,07	106	424	0,9	4.416,67	0,00	40	0,000	4.416,67
12C-2B.2	8.874,13	92	368	0,9	3.833,33	0,00	40	0,000	3.833,33
12C-2E.1	6.643,59	69	276	0,9	2.875,00	0,00	40	0,000	2.875,00
12C-2E.2	7.027,76	73	292	0,9	3.041,67	0,00	40	0,000	3.041,67
12C-2C.2	7.165,23	74	296	0,9	3.083,33	0,00	40	0,000	3.083,33
12C-2C.3	4.031,85	42	168	0,9	1.750,00	0,00	40	0,000	1.750,00
12C-2C.4	3.587,50	37	148	0,9	1.541,67	0,00	40	0,000	1.541,67
12C-2E (HP)	2.022,52	22	88	0,9	916,67	0,00	40	0,000	916,67
12C-2E.3	2.025,86	21	84	0,9	875,00	0,00	40	0,000	875,00
Unifamiliar									
12C-5U.1	6.900,71	25	100	0,9	1.041,67	0,00	40	0,000	1.041,67
12C-5U.2	7.176,78	26	104	0,9	1.083,33	0,00	40	0,000	1.083,33
12C-5U.3	6.660,17	24	96	0,9	1.028,57	0,00	40	0,000	1.028,57
Equipaments						44.143,72	40	4,087	4,09
									60.247

Per realitzar els càlculs anteriors, s'han considerat les condicions típiques de les urbanitzacions:

- Cabal domèstic unitari de 0,3 m3/dia per cada habitant.
- Cabal comercial unitari de 40 m3/dia per hectàrea de sostre comercial.
- Cabal equipaments unitari de 40 m3/dia per hectàrea de sostre d'equipaments.
- En ús domèstic es considera un coeficient punta $K_p=3$ aplicat al cabal domèstic unitari ($0,3 \text{ m3/dia} * 3 = 0,9 \text{ m3/dia}$).

Tal i com es pot veure en els resultats obtinguts en la primera taula, el cabal necessari pel subministrament d'aigua potable de les parcel·les indicades en les taules, en el moment actual, és de **74,824 l/s**.

En la segona taula es mostren els resultats obtinguts pel cas de la modificació puntual del Pla Parcial. El cabal necessari pel subministrament d'aigua potable de les parcel·les indicades en les taules, en cas d'aplicar-se la modificació, serà de **60,247 l/s**.

D'aquesta manera queda justificat que les necessitats d'abastament d'aigua potable quedaran **perfectament cobertes** en cas de produir-se la modificació puntual del pla parcial.

Cal dir que els cabals calculats anteriorment no són els cabals totals de la urbanització. Pertanyen únicament als consums de les parcel·les indicades en les taules. Els consums d'aigua de reg, protecció antiincendis, neteja de vialitat, etc..., no estan contemplats en aquest resultat donat que es consideren els mateixos en els dos casos.

6.2 XARXA DE SANEJAMENT I AIGÜES PLUVIALS

Es pretén estudiar i valorar si la modificació puntual del Pla parcial comportarà una variació en les necessitats d'evacuació d'aigües residuals i pluvials. En primer lloc es calcula el cabal necessari d'evacuació d'aigües residuals segons l'estat actual (projecte As Built). Posteriorment es realitza el mateix estudi amb els usos del sostre modificats (modificació puntual del Pla parcial). El cabal de recollida d'aigües pluvials es considera idèntic en els dos casos.

Necessitats d'evacuació d'aigües residuals en l'estat actual (projecte As Built):

Parcel·la	Superfície sostre residencial [m2]	Nº Habitatges	Habitants	Cabal unitari residencial [m3/habitants.dia]	Cabal residencial [l/s]	Sostre no residencial [m2]	Cabal unitari NO residencial [m3/ha.dia]	Cabal no residencial [l/s]	Cabal residual total [l/s]
1	7441.4	87	348	0.90	3.6264	900.00	40	0.083	37.097
2	7500	88	351	0.90	3.6550		40	0.000	36.550
3	7500	88	351	0.90	3.6550		40	0.000	36.550
4	7500	88	351	0.90	3.6550		40	0.000	36.550
5	7500	88	351	0.90	3.6550		40	0.000	36.550
6	8315	97	389	0.90	4.0521		40	0.000	40.521
7	8315	97	389	0.90	4.0521		40	0.000	40.521
8	8315	97	389	0.90	4.0521		40	0.000	40.521
9	8315	97	389	0.90	4.0521		40	0.000	40.521
10	7578.1	89	355	0.90	3.6930	800.00	40	0.074	37.671
11	7337.3	86	343	0.90	3.5757	900.00	40	0.083	36.590

12	0	0	0	0.90	0.0000	3669.90	40	0.340	3.398
13	2475	0	0	0.90	0.0000		40	0.000	0.000
14	3850	45	180	0.90	1.8762		40	0.000	18.762
15	5760	67	269	0.90	2.8070		40	0.000	28.070
16	3850	45	180	0.90	1.8762		40	0.000	18.762
17	5225	61	244	0.90	2.5463		40	0.000	25.463
18		0	0	0.90	0.0000		40	0.000	0.000
19	1,650.00	6	24	0.90	0.2500		40	0.000	2.500
20	3575	13	52	0.90	0.5417		40	0.000	5.417
21	4675	17	68	0.90	0.7083		40	0.000	7.083
22	8280	46	184	0.90	1.9167		40	0.000	19.167
23	3850	14	56	0.90	0.5833		40	0.000	5.833
24	2200	8	32	0.90	0.3333		40	0.000	3.333
25	3300	39	154	0.90	1.6082		40	0.000	16.082
26	3575	42	167	0.90	1.7422		40	0.000	17.422
27	3850	45	180	0.90	1.8762		40	0.000	18.762
28a	3850	45	180	0.90	1.8762		40	0.000	18.762
28b	1925	7	28	0.90	0.2917		40	0.000	2.917
28c	3025	11	44	0.90	0.4583		40	0.000	4.583
29	2750	10	40	0.90	0.4167		40	0.000	4.167
30	2750	10	40	0.90	0.4167		40	0.000	4.167
31	2200	8	32	0.90	0.3333		40	0.000	3.333
32	14040	78	312	0.90	3.2500		40	0.000	32.500
33	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
34	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
35	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
36	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
37	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
38	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
39	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
40	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
41	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
42	275	3	13	0.90	0.1340		40	0.000	1.340
43	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
44	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
45	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
46	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
47	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
48	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
49	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
50	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
51	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
52	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
53	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
54	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
55	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
56	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
57	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417

58	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
59	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
60	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
61	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
62	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
63	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
64	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
65	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
66	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
67	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
68	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
69	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
70	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
71	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
72	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
73	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
74	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
75	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
76	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
77	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
78	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
79	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
80	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
81	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
82	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
83	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
84	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
85	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
86	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
87	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
88	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
89	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
90	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
91	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
92	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
93	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
94	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
95	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
96	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
97	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
98	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
99	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
100	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
101	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
102	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
103	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
104	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
105	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417

106	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
107	275	1	4	0.90	0.0417		40	0.000	0.417
108		0	0	0.90	0.0000		40	0.000	0.000
109		0	0	0.90	0.0000	6525	40	0.604	6.042
110		0	0	0.90	0.0000	3640	40	0.337	3.370
111		0	0	0.90	0.0000	8896.6	40	0.824	8.238
112		0	0	0.90	0.0000	19757	40	1.829	18.294
									748.244

Necessitats d'evacuació d'aigües residuals en l'estat modificat:

Parcel·la	Superfície sostre residencial [m2]	Nº Habitatges	Habitants	Cabal unitari residencial [m3/habitants .dia]	Cabal residenci al [l/s]	Sostre no residencial [m2]	Cabal unitari NO residencial [m3/ha.dia]	Cabal no residencial [l/s]	Cabal residual total [l/s]
usos Compatibles									
12C-C.1	0,00	0	0	0,9	0,00	36.678,08	40	3,396	33,96
12C-C.2	0,00	0	0	0,9	0,00	19.886,71	40	1,841	18,41
Plurifamiliar					0,00				
12C-2B (HP)	8.555,58	98	392	0,9	4.083,33	570,37	40	0,053	40.833,8 6
12C-2A.1	8.319,68	91	364	0,9	3.791,67	489,39	40	0,045	37.917,1 2
12C-2A.2	7.994,71	88	352	0,9	3.666,67	470,28	40	0,044	36.667,1 0
12C-2A.3	8.000,46	83	332	0,9	3.458,33	470,62	40	0,044	34.583,7 7
12C-2D (HP)	9.600,21	111	444	0,9	4.625,00	2.208,05	40	0,204	46.252,0 4
12C-2C.1 (HP)	7.909,83	91	364	0,9	3.791,67	0,00	40	0,000	37.916,6 7
12C-2C.2 (HP)	8.236,66	94	376	0,9	3.916,67	0,00	40	0,000	39.166,6 7
12C-2C.1	8.241,14	85	340	0,9	3.541,67	0,00	40	0,000	35.416,6 7
12C-2C.3 (HP)	8.024,50	93	372	0,9	3.875,00	0,00	40	0,000	38.750,0 0
12C-2B.1	10.253,07	106	424	0,9	4.416,67	0,00	40	0,000	44.166,6 7
12C-2B.2	8.874,13	92	368	0,9	3.833,33	0,00	40	0,000	38.333,3 3
12C-2E.1	6.643,59	69	276	0,9	2.875,00	0,00	40	0,000	28.750,0 0
12C-2E.2	7.027,76	73	292	0,9	3.041,67	0,00	40	0,000	30.416,6 7

12C-2C.2	7.165,23	74	296	0,9	3.083,33	0,00	40	0,000	30.833,3 3
12C-2C.3	4.031,85	42	168	0,9	1.750,00	0,00	40	0,000	17.500,0 0
12C-2C.4	3.587,50	37	148	0,9	1.541,67	0,00	40	0,000	15.416,6 7
12C-2E (HP)	2.022,52	22	88	0,9	916,67	0,00	40	0,000	9.166,67
12C-2E.3	2.025,86	21	84	0,9	875,00	0,00	40	0,000	8.750,00
Unifamiliar									
12C-5U.1	6.900,71	25	100	0,9	1.041,67	0,00	40	0,000	10.416,6 7
12C-5U.2	7.176,78	26	104	0,9	1.083,33	0,00	40	0,000	10.833,3 3
12C-5U.3	6.660,17	24	96	0,9	1.028,57	0,00	40	0,000	10.285,7 1
Equipaments						44.143,72	40	4,087	40,87
									602.467

Per realitzar els càlculs anteriors, s'han considerat les condicions típiques de les urbanitzacions:

- Cabal domèstic unitari de 0,9 m3/dia per cada habitant (cabal rectificat amb Kp=3).
- Cabal comercial unitari de 40 m3/dia per hectàrea de sostre comercial.
- Cabal d'equipaments unitari de 40 m3/dia per hectàrea de sostre d'equipaments.
- Coeficient de dilució = 10.

Tal i com es pot veure en els resultats obtinguts en la primera taula, el cabal d'evacuació d'aigües residuals corresponents a les parcel·les indicades en les taules, en el moment actual, és de **748,244 l/s**.

En la segona taula es mostren els resultats obtinguts pel cas de la modificació puntual del Pla Parcial. El cabal d'evacuació d'aigües residuals corresponents a les parcel·les indicades en les taules, en cas d'aplicar-se la modificació, serà de **602,467 l/s**.

D'aquesta manera queda justificat que les necessitats d'evacuació d'aigües residuals quedarien **perfectament cobertes** en cas de produir-se la modificació puntual del pla parcial esmentada en els antecedents.

S'entén que el cabal d'aigües residuals no es veurà modificat si es produeix la modificació puntual del pla parcial, i per tant, les necessitats d'evacuació serien les mateixes que en l'estat actual.

Cal dir que els cabals d'evacuació d'aigües residuals calculats anteriorment no son els caudals totals de la urbanització. Pertanyen únicament a les evacuacions de les aigües residuals de les parcel·les indicades en les taules.

6.3 XARXA DE GAS

Es pretén estudiar i valorar si la modificació puntual del Pla parcial comportarà una variació en les necessitats de subministrament de gas. En primer lloc es calcula el cabal necessari de gas segons l'estat actual (projecte As Built). Posteriorment es realitza el mateix estudi amb els usos del sostre modificats (modificació puntual del Pla parcial).

Necessitats de subministrament en l'estat actual (projecte As Built):

Sup. Sostre residencial [m2]	Nº Hab.	Habitants	Sup. Sostre NO residencial [m2]	Cabal unit. residencial [m3/h.hab]	Cabal total residencial [m3/h]	Hab. equivalents zona comercial	Cabal total residencial [m3/h]
7441.4	87.03	348	900.00	1.10	95.74	9.00	9.90
7500	87.72	351		1.10	96.49	0.00	0.00
7500	87.72	351		1.10	96.49	0.00	0.00
7500	87.72	351		1.10	96.49	0.00	0.00
7500	87.72	351		1.10	96.49	0.00	0.00
8315	97.25	389		1.10	106.98	0.00	0.00
8315	97.25	389		1.10	106.98	0.00	0.00
8315	97.25	389		1.10	106.98	0.00	0.00
8315	97.25	389		1.10	106.98	0.00	0.00
7578.1	88.63	355	800.00	1.10	97.50	8.00	8.80
7337.3	85.82	343	900.00	1.10	94.40	9.00	9.90
0	0.00	0	3669.90	1.10	0.00	36.70	40.37
2475	28.95	116		1.10	31.84	0.00	0.00
3850	45.03	180		1.10	49.53	0.00	0.00
5760	67.37	269		1.10	74.11	0.00	0.00
3850	45.03	180		1.10	49.53	0.00	0.00
5225	61.11	244		1.10	67.22	0.00	0.00
	0.00	0		1.10	0.00	0.00	0.00
1,650.00	19.30	77		1.10	21.23	0.00	0.00
3575	41.81	167		1.10	45.99	0.00	0.00
4675	54.68	219		1.10	60.15	0.00	0.00
8280	96.84	387		1.10	106.53	0.00	0.00
3850	45.03	180		1.10	49.53	0.00	0.00
2200	25.73	103		1.10	28.30	0.00	0.00
3300	38.60	154		1.10	42.46	0.00	0.00
3575	41.81	167		1.10	45.99	0.00	0.00
3850	45.03	180		1.10	49.53	0.00	0.00
3850	45.03	180		1.10	49.53	0.00	0.00
1925	22.51	90		1.10	24.77	0.00	0.00

[illegible]

Parcel·la	Sup. Sostre residencial [m2]	NºHab.	Habitants	Sup. Sostre NO residencial [m2]	Cabal unit. residencial [m3/h.hab]	Cabal residencial [m3/h]	Hab. equivalents zona NO residencial	Cabal NO residencial [m3/h]	Cabal total [m3/h]
usos Compatibles									
12C-C.1	0,00	0	0	36.678,08	1,1	0,000	366,78	403,46	403,459
12C-C.2	0,00	0	0	19.886,71	1,1	0,000	198,87	218,75	218,754
Plurifamiliar									
12C-2B (HP)	8.555,58	98	392	570,37	1,1	107,800	5,70	6,27	114,074
12C-2A.1	8.319,68	91	364	489,39	1,1	100,100	4,89	5,38	105,483
12C-2A.2	7.994,71	88	352	470,28	1,1	96,800	4,70	5,17	101,973
12C-2A.3	8.000,46	83	332	470,62	1,1	91,300	4,71	5,18	96,477
12C-2D (HP)	9.600,21	111	444	2.208,05	1,1	122,100	22,08	24,29	146,389
12C-2C.1 (HP)	7.909,83	91	364	0,00	1,1	100,100	0,00	0,00	100,100
12C-2C.2 (HP)	8.236,66	94	376	0,00	1,1	103,400	0,00	0,00	103,400
12C-2C.1	8.241,14	85	340	0,00	1,1	93,500	0,00	0,00	93,500
12C-2C.3 (HP)	8.024,50	93	372	0,00	1,1	102,300	0,00	0,00	102,300
12C-2B.1	10.253,07	106	424	0,00	1,1	116,600	0,00	0,00	116,600
12C-2B.2	8.874,13	92	368	0,00	1,1	101,200	0,00	0,00	101,200
12C-2E.1	6.643,59	69	276	0,00	1,1	75,900	0,00	0,00	75,900
12C-2E.2	7.027,76	73	292	0,00	1,1	80,300	0,00	0,00	80,300
12C-2C.2	7.165,23	74	296	0,00	1,1	81,400	0,00	0,00	81,400
12C-2C.3	4.031,85	42	168	0,00	1,1	46,200	0,00	0,00	46,200
12C-2C.4	3.587,50	37	148	0,00	1,1	40,700	0,00	0,00	40,700
12C-2E (HP)	2.022,52	22	88	0,00	1,1	24,200	0,00	0,00	24,200
12C-2E.3	2.025,86	21	84	0,00	1,1	23,100	0,00	0,00	23,100
Unifamiliar									
12C-5U.1	6.900,71	25	100	0,00	1,1	27,500	0,00	0,00	27,500
12C-5U.2	7.176,78	26	104	0,00	1,1	28,600	0,00	0,00	28,600
12C-5U.3	6.660,17	24	96	0,00	1,1	26,400	0,00	0,00	26,400
Equipaments				44.143,72	1,1	0,000	441,44	485,58	485,581
									2.743,589

Per realitzar els càlculs anteriors, s'han considerat les condicions típiques de les urbanitzacions:

- Cabal domèstic unitari de 1,1 m3/h per cada habitatge.
- Zona comercial: es considera un cabal unitari de 1,1 m3/h per cada 100 m2. de sostre comercial.
- Coeficient de simultaneïtat:1.
- Coeficient de penetració:1.

Tal i com es pot veure en els resultats obtinguts en la primera taula, el cabal necessari de gas per al subministrament de les parcel·les indicades en les taules, en el moment actual, és de 2.481,71+495.97 = **2.977,68 m3/h.**

En la segona taula es mostren els resultats obtinguts pel cas de la modificació puntual del Pla Parcial. El cabal necessari de gas per al subministrament de les parcel·les indicades en les taules, en cas d'aplicar-se la modificació, serà de 1.396,59+1.389,80 = **2.743.59m³/h**.

D'aquesta manera queda justificat que les necessitats de subministrament de gas quedarien **perfectament cobertes** en cas de produir-se la modificació puntual del pla parcial esmentada en els antecedents.

6.4 SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC

La modificació dels usos de algunes parcel·les ha comportat que aquestes deixin de ser residencial i passin a ser de ús comercial. Aquest fet provoca que les potències assignades a cada parcel·la es vegin modificades substancialment, afectant d'aquesta manera tant a la potència total assignada al sector i conseqüentment a la xarxa de Baixa i Mitja Tensió. A continuació s'adjunta taula de càlcul potències amb els nous usos d'algunes parcel·les:

Nº PARCEL.	SUPERFICIE SOSTRE RESIDENCIAL [m ²]	Nº VIVENDES	SERVEIS COMUNS	POTÈNCIA SERVEIS COMUNS (KW)	POTÈNCIA VIVENDES (KW)	SOSTRE NO RESIDENCIA L [m ²]	POTENCIA UNIT. (KW/m ²)	POTENCIA TOTAL(KW)
usos Compatibles								
12C-C.1	0,000	0,000	0	0,00	0,00	36.678,080	0,10	3.667,8
12C-C.2	0,000	0,000	0	0,00	0,00	19.886,710	0,10	1.988,7
Plurifamiliar								
12C-2B (HP)	8.555,580	98,000	7	17,32	5,75	570,370	0,10	733,7
12C-2A.1	8.319,680	91,000	6	17,32	5,75	489,390	0,10	677,3
12C-2A.2	7.994,710	88,000	6	17,32	5,75	470,28	0,10	654,6
12C-2A.3	8.000,460	83,000	6	17,32	5,75	470,620	0,10	620,1
12C-2D (HP)	9.600,210	111,000	7	17,32	5,75	2.208,050	0,10	987,2
12C-2C.1 (HP)	7.909,830	91,000	6	17,32	5,75	0,000	0,00	628,3
12C-2C.2 (HP)	8.236,660	94,000	6	17,32	5,75	0,000	0,00	649,0
12C-2C.1	8.241,140	85,000	6	17,32	5,75	0,000	0,00	586,9
12C-2C.3 (HP)	8.024,500	93,000	6	17,32	5,75	0,000	0,00	642,1
12C-2B.1	10.253,070	106,000	7	17,32	5,75	0,000	0,00	731,9
12C-2B.2	8.874,130	92,000	6	17,32	5,75	0,000	0,00	635,2
12C-2E.1	6.643,590	69,000	5	17,32	5,75	0,000	0,00	476,4
12C-2E.2	7.027,760	73,000	5	17,32	5,75	0,000	0,00	504,0
12C-2C.2	7.165,230	74,000	5	17,32	5,75	0,000	0,00	510,9
12C-2C.3	4.031,850	42,000	3	17,32	5,75	0,000	0,00	290,0
12C-2C.4	3.587,500	37,000	2	17,32	5,75	0,000	0,00	255,5
12C-2E (HP)	2.022,520	22,000	1	17,32	5,75	0,000	0,00	151,9
12C-2E.3	2.025,860	21,000	1	17,32	5,75	0,000	0,00	145,0
Unifamiliar								
12C-5U.1	6.900,710	25,000	0	0,00	9,20	0,000	0,00	230,0
12C-5U.2	7.176,780	26,000	0	0,00	9,20	0,000	0,00	239,2
12C-5U.3	6.660,170	24,000	0	0,00	9,20	0,000	0,00	220,8
EQUIP.	0	0,000	0	0,00	0,00	44.143,72	0,10	4.414,4
POTENCIA TOTAL INSTAL·LADA								20.641,1

Tal i com es pot comprovar la potència total instal·lada serà de **20.641,1 KW**. Tal i com es pot veure en la resposta de Fecsa-Endesa la potència sol·licitada inicialment va ser de 15.957,67 KW, per tant, no és suficient per la potència estimada ara amb els canvis d'usos. Es realitza, doncs, un sol·licitud d'ampliació de potència fins arribar als 20.641,1 KW. La mencionada sol·licitud es va entrar a Fecsa-Endesa amb data del 11 de febrer de 2013, de la que s'adjunta còpia recepcionada i segellada per Fecsa-Endesa.

S'adjunten a continuació dos fragments de les sol·licituds de potència elèctrica a la companyia subministradora. D'una banda la sol·licitud inicial en base a la que es porta a terme l'execució de les obres d'urbanització i de l'altra la nova sol·licitud presentada recentment per donar cobertura a l'increment de potència.



Lleida, 29 de març de 2006

Ctra. N240, Km 88,5
25001, LLEIDA
Tel.: 973.003.2 37
Fax: 973.003.199

Sol·licitud nº: NSLLLL-145.166-125623

**Junta de Compensació
Del sector SUR 42 del
Pla Parcial Torre Salses**

**Ubicació subministrament:
Adreça: Lleida (Magraners – Bordeta)
Municipi: 25001 - Lleida**

Senyors,

Corresponent a la seva petició de serveis per la modificació de la xarxa de distribució existent i de subministrament elèctric en baixa tensió per una potència de 15.957,67 kW, d'acord amb el Reial Decret 1955/2000 de 1 de Desembre de 2000 (BOE núm.310 del 27/12/2000), així com allò disposat en el Reial Decret 1556/2005 de 23 de desembre, pel que s'estableix la tarifa elèctrica pel 2006 (BOE núm.310 de 28/12/2005), els informem que el pressupost de la inversió d'extensió i connexió a la xarxa de distribució d'ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA,S.L., a mes a mes dels



Junta de Compensació del Sector SUR-42
Del Pla Parcial Torre Salses (Lleida)
Av. Doctor Fleming, 33 Atillo 2º
25006 Lleida

Teléfono: 973 229050

Fax: 973 835072 email: info@invall.com

Endesa

Magraners

12 FEB. 2013

Nº Registro entrada 50128

FECSA ENDESA

Dpto. Nuevos suministros

Lleida, a 11 de Febrero de 2013

Muy señor mío:

En fecha de 29 de marzo de 2006, como respuesta a una petición de suministro realizada por esta junta de compensación, se recibió la propuesta de suministro con referencia de solicitud nº **NSLLLL-145.166-125623**, en ella se especificaba que la solicitud de suministro para el sector SUR-42 se realizaba para una potencia de 15.957,67 KW. Pues bien, dado que se han redefinido algunos usos en la parcelas del sector y según un nuevo cálculo de potencias se estima que la potencia necesaria para el sector será ahora de **20.179,7 KW**.

Se realiza una petición de ampliación de potencia para el sector SUR-42, con una potencia ampliada instalada de **4.222 KW**. Se adjunta plano de parcelación y tablas justificativas de usos y potencias.

Ubicación del suministro:
Magraners-Bordeta, SUR-42
25001 Lleida

Atentamente,

Arturo Oliveras Sanz
INVALL FM, S.L.

INVALL FACILITY
MANAGEMENT, S.L.
B43871854
Av. Maria Fortuny 83 4t - 43203 REUS
(TARRAGONA)

Plànols d'Informació Urbanística

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES -
SUR42 · LLEIDA



SÒL PÚBLIC			
	EC	EQUIPAMENTS	39.812,54 m2
		ZONA VERDA	98.801,85 m2
		SISTEMA VIARI	106.340,53 m2
		SUPERFÍCIE DE CESSIÓ PER SISTEMA VIARI	1.795,20 m2
TOTAL SÒL PÚBLIC			246.750,12 m2

SÒL PRIVAT			
SÒL APROFITAMENT PRIVAT RESIDENCIAL			
	12C-5Y	PARCEL·LES D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR EN FILERA	46.536,40 m2
	12C-5X	PARCEL·LES D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA	176.451,83 m2
	12C-2E	PARCEL·LES D'EDIFICACIÓ OBERTA O EN BLOC	64.131,75 m2
SÒL APROFITAMENT PRIVAT TERCIARI, COMERCIAL, LOGÍSTIC			
	12C-T	PARCEL·LES D'EDIFICACIÓ OBERTA O EN BLOC	16.660,50 m2
TOTAL SÒL PRIVAT			303.780,48 m2
TOTAL ARUZA			550.530,60 m2

	VIALITAT PRIVADA
	GÀLIB EDIFICATORI

VJ- 50.975,30 m2
VL- 25.070,90 m2
PU- 22.755,65 m2

— — ALINEACIÓ MÀXIMA EDIFICACIÓ
PROTECCIÓ CARRETERA
- - - - LÍMIT A.R.U.Z.A.

EXP.: 1328
PROMOTOR:
EUROFUND PARC LLEIDA, SL
AJUNTAMENT DE LLEIDA

PROJECTE:
TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC -
SECTOR SUR 42 - TORRE SALSES

EMPLAÇAMENT: LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL
PLANEJAMENT VIGENT

ESCALA: 1/2500
DATA: AGOST 2018
NÚM PLÀNOL: 1.01

arqcoods
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:
Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

Plànols d'Ordenació Urbanística

TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC TORRE SALSES -
SUR42 · LLEIDA



SÒL PÚBLIC			
	EC	EQUIPAMENTS	44.143,72 m2
	ZONA VERDA		105.449,28 m2
	SISTEMA VIARI		107.504,31 m2
	VC	VIARI RESTRINGIT	6.609,86 m2
		SUPERFÍCIE DE CESSIÓ PER SISTEMA VIARI	1.795,20 m2
TOTAL SÒL PÚBLIC			265.502,37 m2

SÒL PRIVAT			
SÒL APROFITAMENT PRIVAT RESIDENCIAL			
	12C-2	PARCEL·LES D'EDIFICACIÓ OBERTA O EN BLOC	98.534,38 m2
	12C-5U	PARCEL·LES D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA	45.081,88 m2
SÒL APROFITAMENT PRIVAT TERCARI, COMERCIAL, LOGÍSTIC			
	12C-C	EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA	141.411,97 m2
TOTAL SÒL PRIVAT			285.028,23 m2
TOTAL ARUZA			550.530,60 m2

VJ- 53.573,79 m2
VL- 29.119,84 m2
PU- 22.755,65 m2

NOVA ROTONDA
----- ALINEACIÓ MÀXIMA EDIFICACIÓ
▲----- ALINEACIÓ OBLIGATORIA
----- PROTECCIÓ CARRETERA
- - - - - LÍMIT A.R.U.Z.A.

EXP.:1328

PROMOTOR:

EUROFUND PARC LLEIDA, SL

AJUNTAMENT DE LLEIDA

PROECTE:

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA

PARCIAL URBANÍSTIC -

SECTOR SUR 42 - TORRE SALSES

EMPLACAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLANOL:

ZONIFICACIÓ PROPOSADA

(MODIFICACIÓ PLANOL P1 PPU)

ESCALA:1/2500

DATA:AGOST 2018

NÚM PLANOL:0.01

arqcoods

ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

Oriol Monfort Casas



ORDENACIÓ EQUIPAMENT

EDIFICACIÓ OBERTA O EN BLOC

BLOC CONFIGURACIÓ FLEXIBLE

ORDENACIÓ RESIDENCIAL

EDIFICACIÓ AÏLLADA

UNIFAMILIAR AÏLLADA PB + 1PP

EDIFICACIÓ OBERTA O EN BLOC

BLOC CONFIGURACIÓ FLEXIBLE PB+3PP

BLOC CONFIGURACIÓ FLEXIBLE PB+1PP

PLANTA BAIXA NO RESIDENCIAL

LLIURE PRIVAT

SÒL PER HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA:

HABITATGE PROTEGIT EN QUALESEVOL DE LES MODALITATS

ORDENACIÓ TERCIARI, COMERCIAL, LOGÍSTIC

EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA

ORDENACIÓ INDICATIVA

PARÀMETRES EDIFICATORIS

DISTANCIA MÍNIMA

DISTANCIA GÀLIB FLEXIBLE

GÀLIB EDIFICACIÓ

ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA

DN DENSITAT NETA (m²st. x habitatge)

St res SOSTRE RESIDENCIAL (m²st)

St no res SOSTRE NO RESIDENCIAL (m²st)

195,50 COTA REFERÈNCIA PB

CANTONADA DE REFERÈNCIA

SÒL PÚBLIC

SISTEMA VIARI

VC VIARI RESTRINGIT

SUPERFÍCIE DE CESSIÓ PER SISTEMA VIARI

NOVA ROTONDA

LIMIT A.R.U.Z.A.

ALINEACIÓ MÀXIMA EDIFICACIÓ PROJECCIÓ CARRETERA

SERVITUDS FERROVIÀRIES

ZONA DOMINI PÚBLIC FERROVIARI (5m)

ZONA DE PROTECCIÓ (8m)

LÍNIA LÍMIT D'EDIFICACIÓ (20m)

EXP.: 1328

PROMOTOR:

EUROFUND PARC LLEIDA, SL
AJUNTAMENT DE LLEIDA

PROJECTE:

TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC -
SECTOR SUR 42 - TORRE SALSÉS

EMPLACAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

ORDENACIÓ - PARÀMETRES REGULADORS
(MODIFICACIÓ PLÀNOL P2 PPU)

ESCALA:

1/2500

DATA:

AGOST 2018

NÚM PLÀNOL:

0.02

arqcoods
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

Oriol Monfort Casas



SÒL DE APROFITAMENT PRIVAT

EDIFICACIÓ AÏLLADA

UNIFAMILIAR AÏLLADA PB + 1PP

EDIFICACIÓ OBERTA O EN BLOC

BLOC CONFIGURACIÓ FLEXIBLE PB+3PP

LLIURE PRIVAT

ORDENACIÓ TERCARI

EDIFICACIÓ AÏLLADA

USOS COMERCIALS, TERCARI, LOGÍSTIC PB+1PP

SÒL PÚBLIC

EC EQUIPAMENTS

ZONA VERDA

SISTEMA VIARI

VC VIARI RESTRINGIT

SUPERFÍCIE DE CESSIÓ PER SISTEMA VIARI

NOVA ROTONDA

LÍMIT A.R.U.Z.A.

ALINEACIÓ MÀXIMA EDIFICACIÓ PROYECCIÓ CARRETERA

EXP.: 1328

PROMOTOR:
EUROFUND PARC LLEIDA, SL
AJUNTAMENT DE LLEIDA

PROJECTE:
TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC -
SECTOR SUR 42 - TORRE SALSÉS

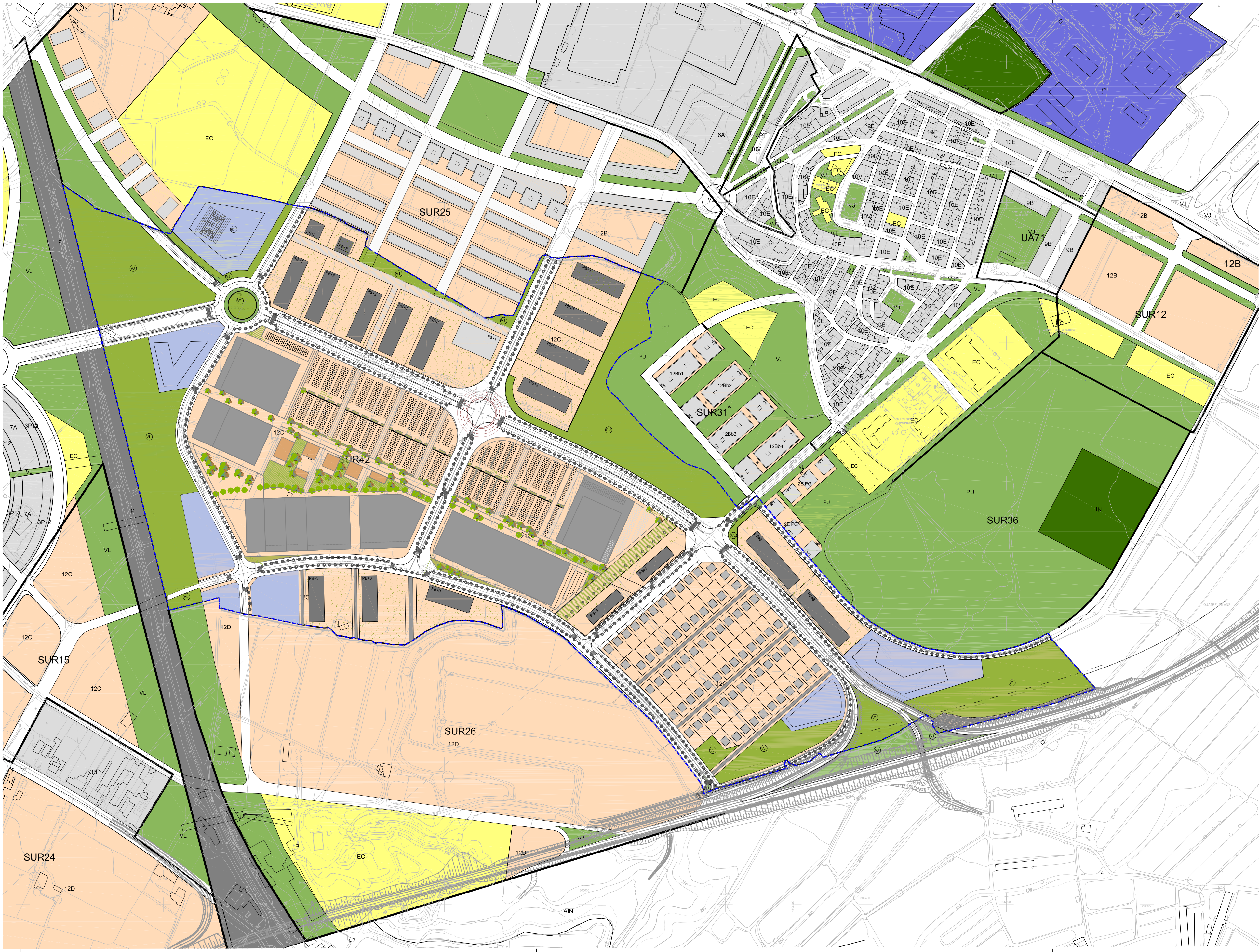
EMPLACAMENT:
LLEIDA

TÍTOL PLANOL
IMATGE INDICATIVA

ESCALA: 1/2500
DATA: AGOST 2018
NÚM PLANOL: 0.03

ARQUITECTES:
arqcoos
ARQUITECTURA I URBANISME

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



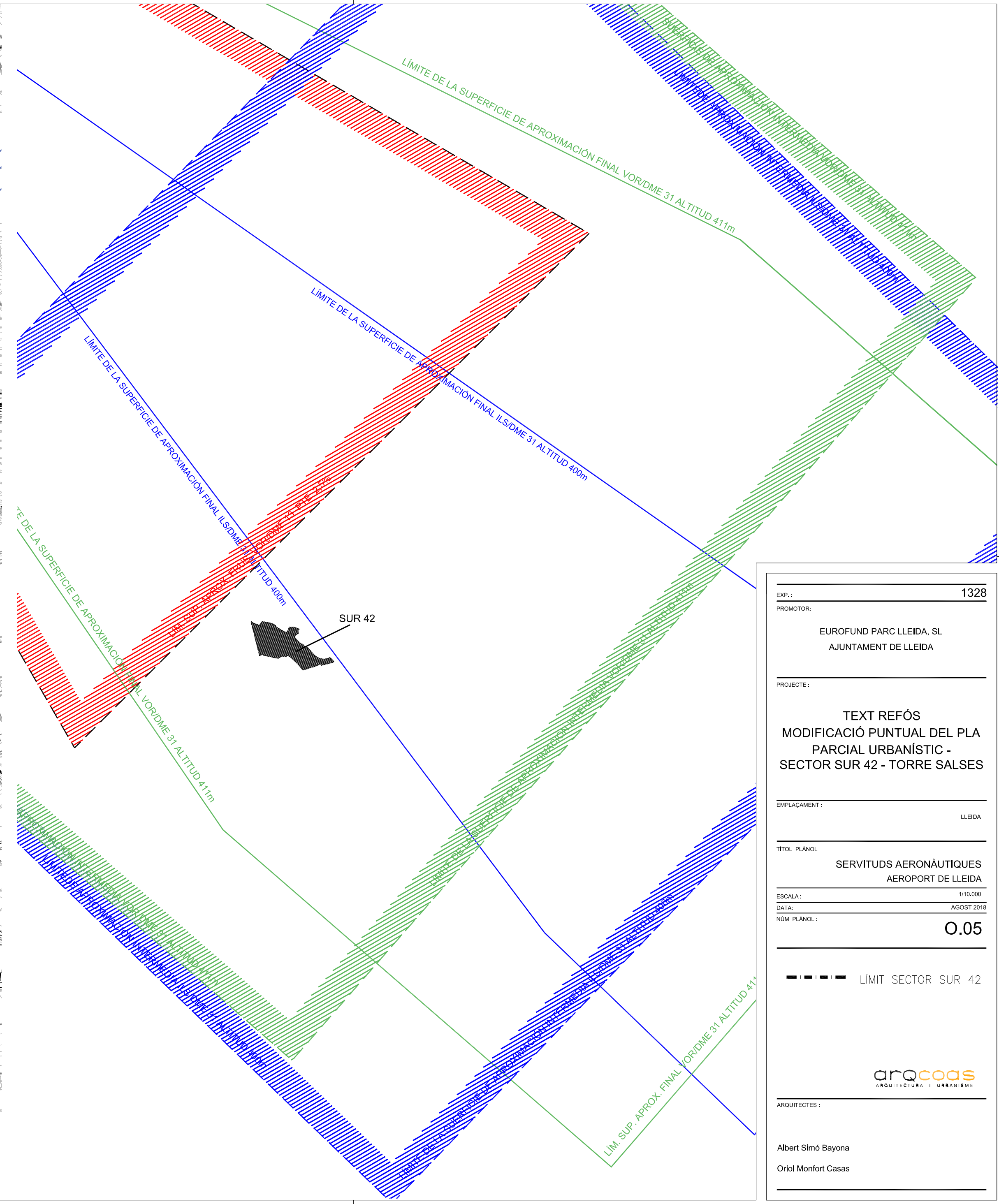
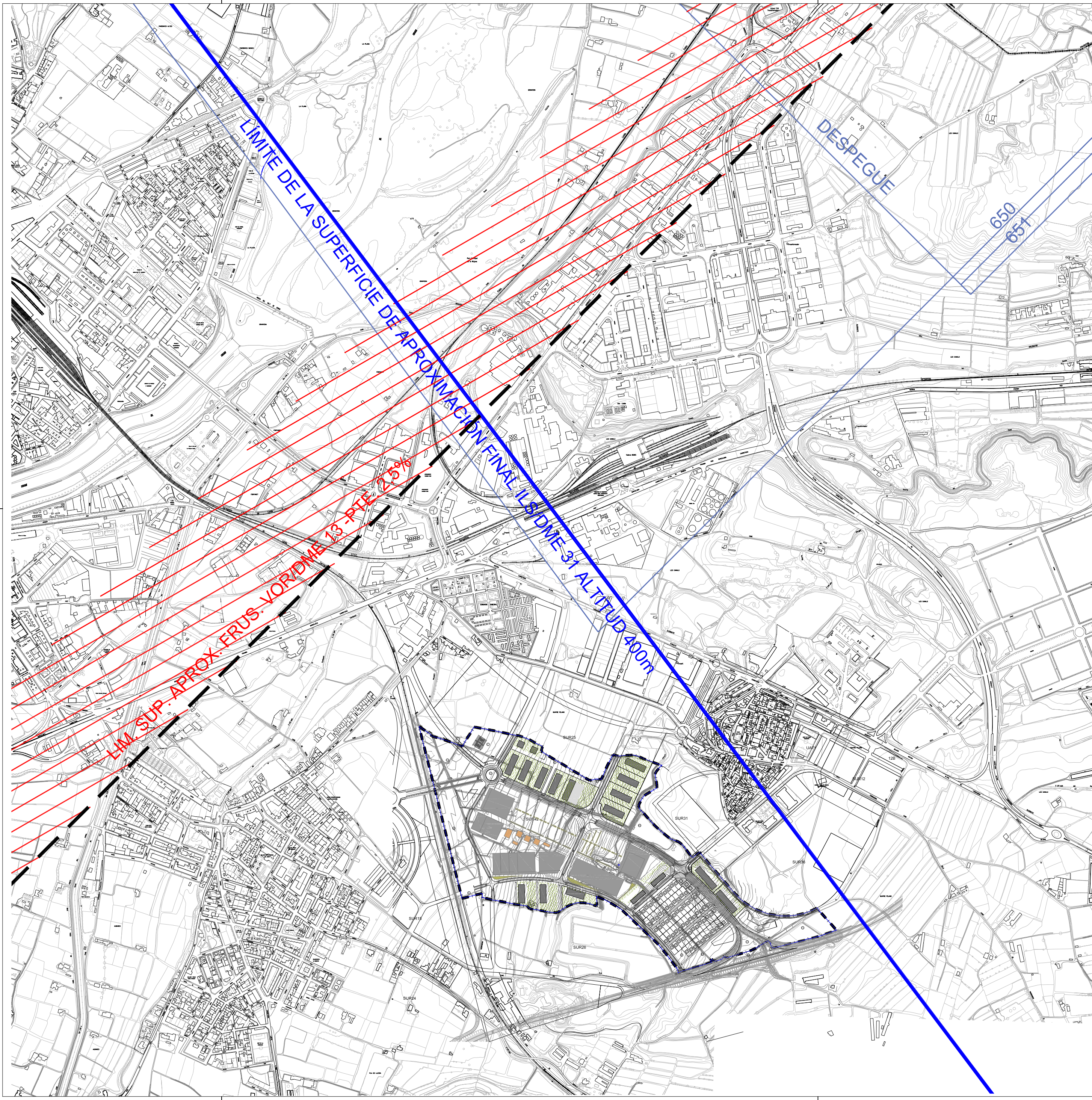
----- LÍMIT A.R.U.Z.A.

EXP.:	1328
PROMOTOR:	EUROFUND PARC LLEIDA, SL AJUNTAMENT DE LLEIDA
PROJECTE:	TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC - SECTOR SUR 42 - TORRE SALSÉS
EMPLACAMENT:	LLEIDA
TÍTOL PLANOL	IMATGE INDICATIVA RELACIÓ CIUTAT
ESCALA:	1/3000
DATA:	AGOST 2018
NÚM PLANOL:	0.04

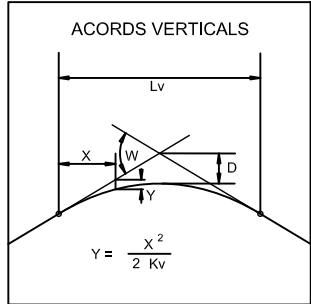
arqcoods
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

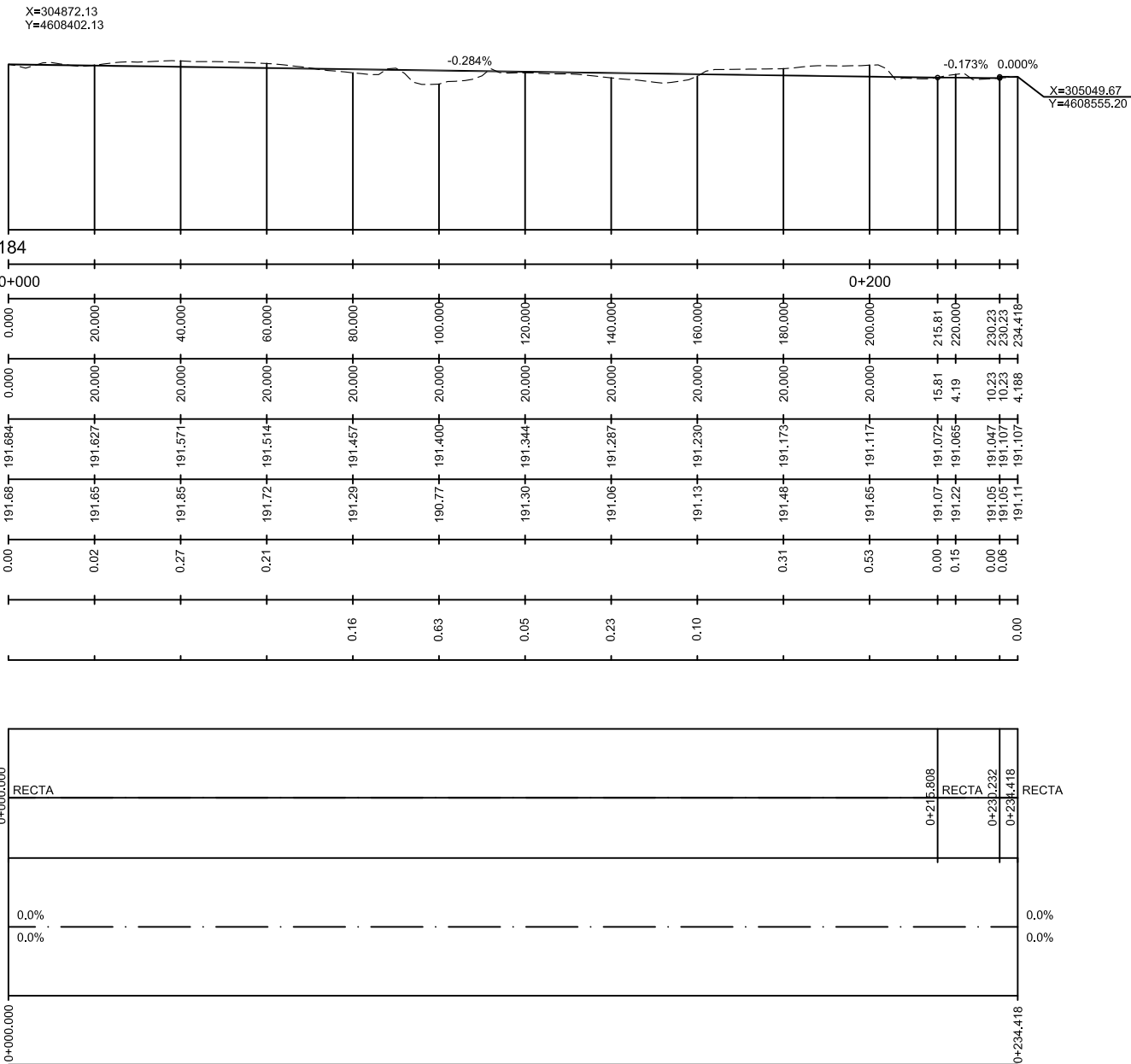


EXP.:	1328
PROMOTOR:	EUROFUND PARC LLEIDA, SL AJUNTAMENT DE LLEIDA
PROEJECTE:	TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC - SECTOR SUR 42 - TORRE SALSES
EMPLACAMENT:	LLEIDA
TÍTOL PLANOL:	SERVITUDS AERONÀUTQUES AEROPORT DE LLEIDA
ESCALA:	1/10.000
DATA:	AGOST 2018
NÚM PLANOL:	0.05
- - - - - LÍMIT SECTOR SUR 42	
arqcoods ARQUITECTURA I URBANISME	
ARQUITECTES:	
Albert Simó Bayona	
Oriol Monfort Casas	



PLA DE COMPARACIÓ	
DISTÀNCIES	P.K.
	A L'ORIGEN
ORDENADES	PARCIAIS
	RASANT
COTES ROGES	TERRENY
	DESMUNT
	TERRAPLÉ
ACORDS VERTICALS	
DIAGRAMA DE CORBATURES	
DIAGRAMA DE PERALTS	COSTAT DRET
	COSTAT ESQUERRE

EIX ZONA VERDA



VIAL INT-16

PENDENTS		0.834%					
COTES	RASANT	171.75	171.98	172.09	172.25	172.42	172.59
	TERRENY	171.91	171.65	171.63	171.63	171.62	171.66
	DIFERÈNCIES	0.0	0.29	0.46	0.62	0.80	0.97
QUILOMETRATGE		0+000	0+100	0+129.133			

INTERS. VIAL M
PK 0+004.141
C. RASANT 171.931
C. TERRENY 171.60

PK=15.140
CV=171.711
Kv=0
L=0.000
B=0.000
TH=0.0083

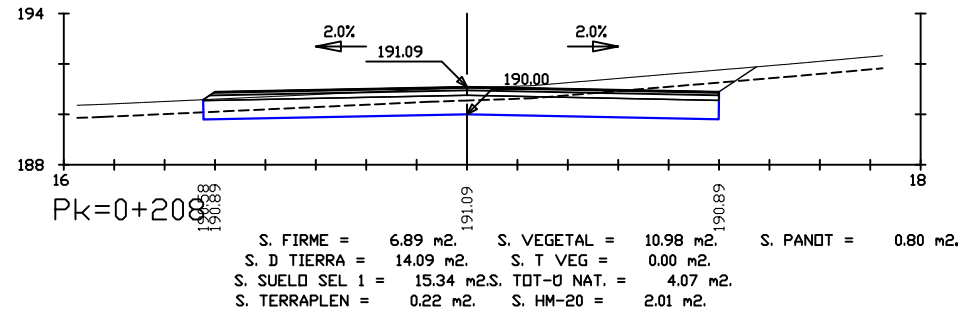
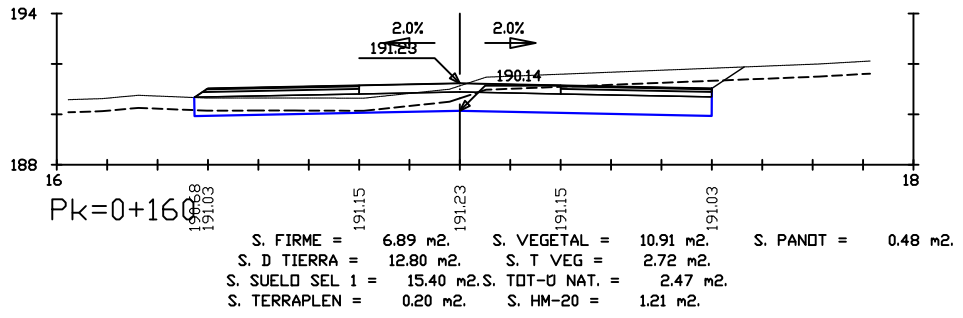
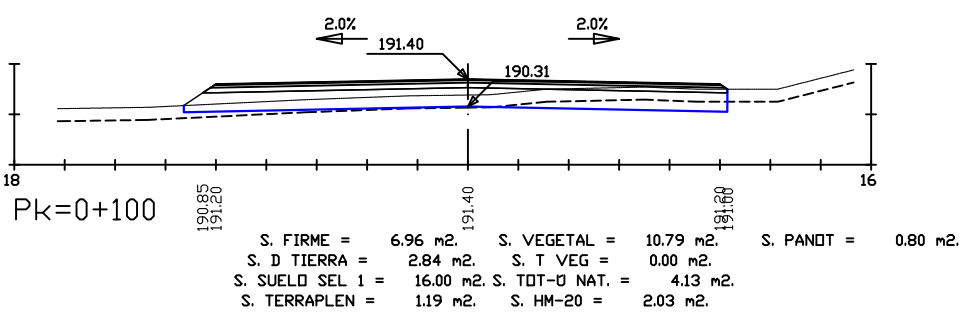
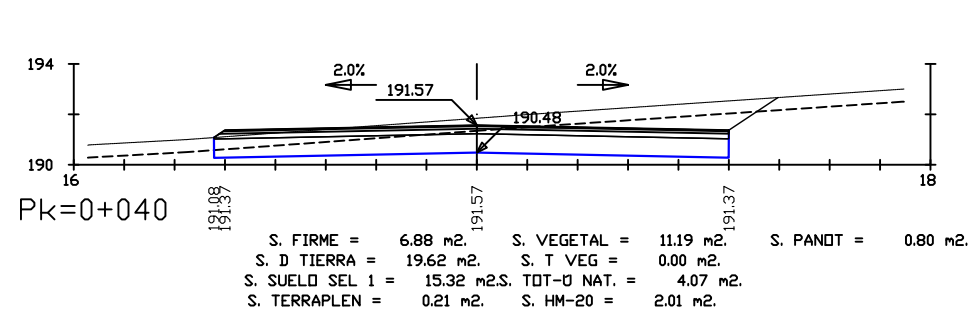
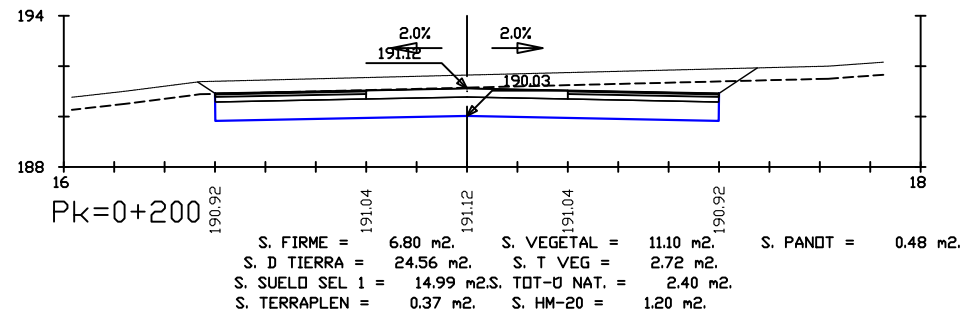
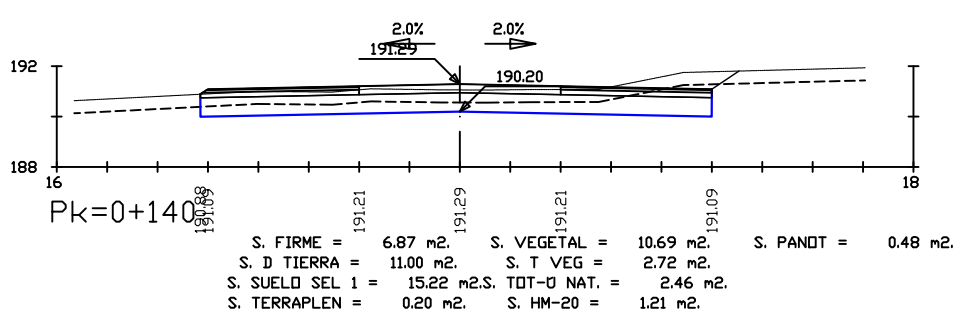
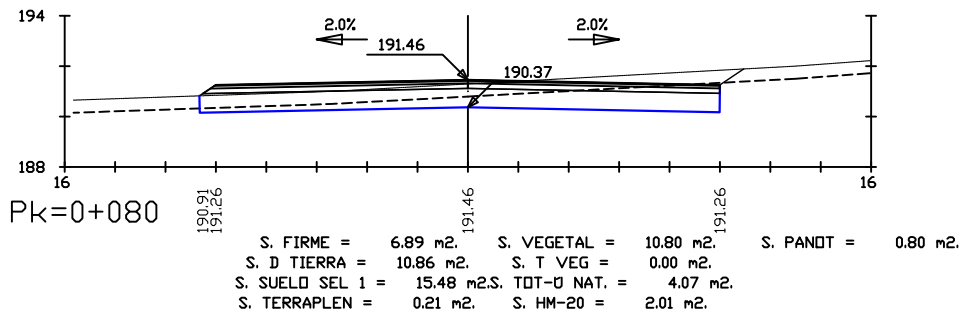
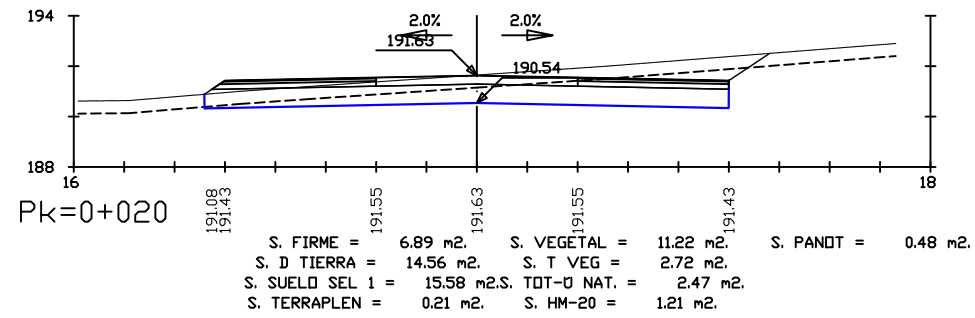
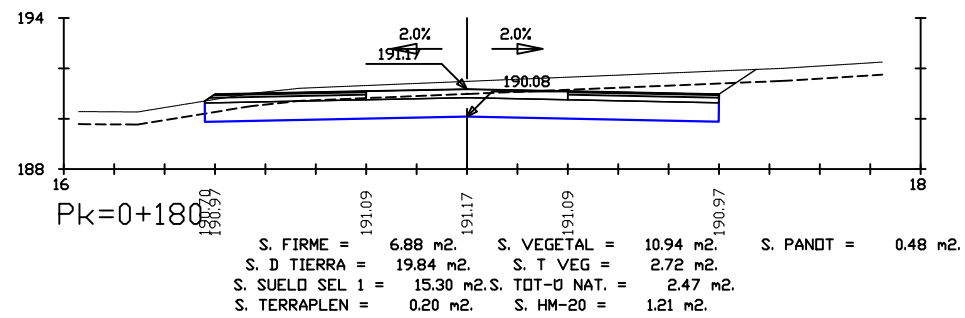
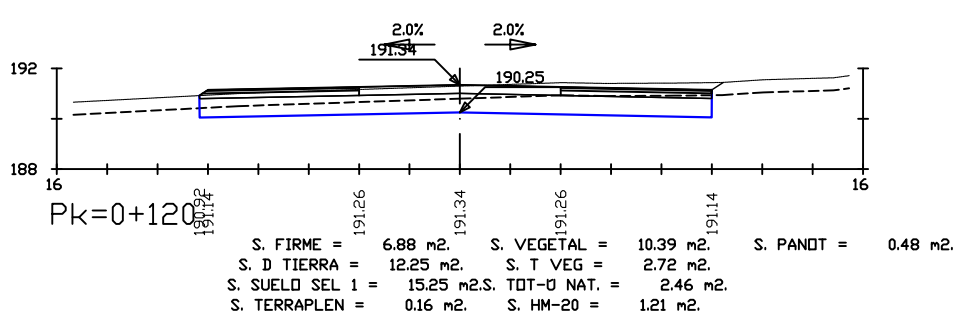
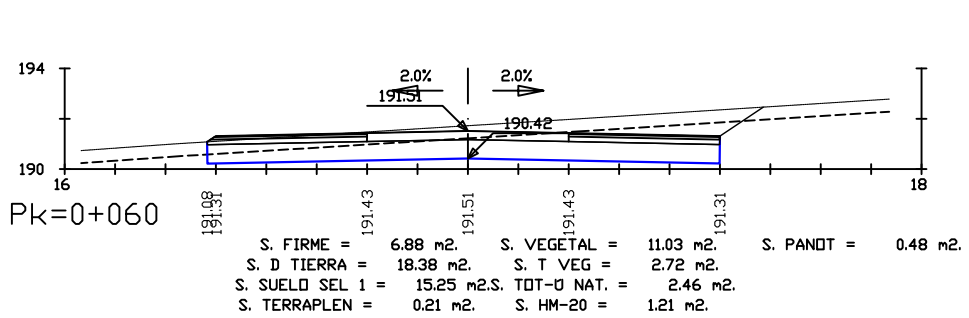
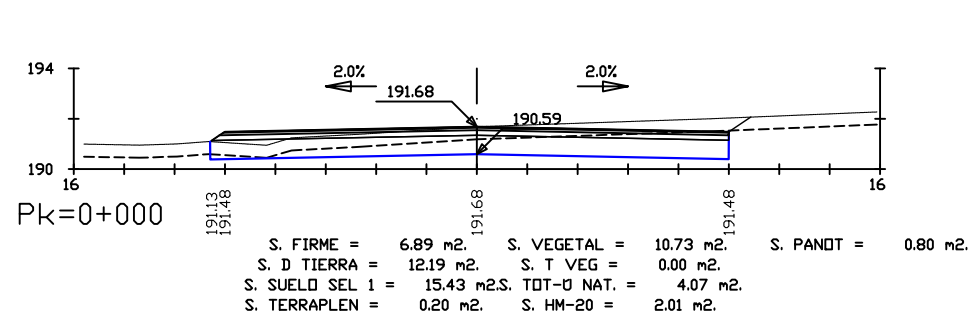
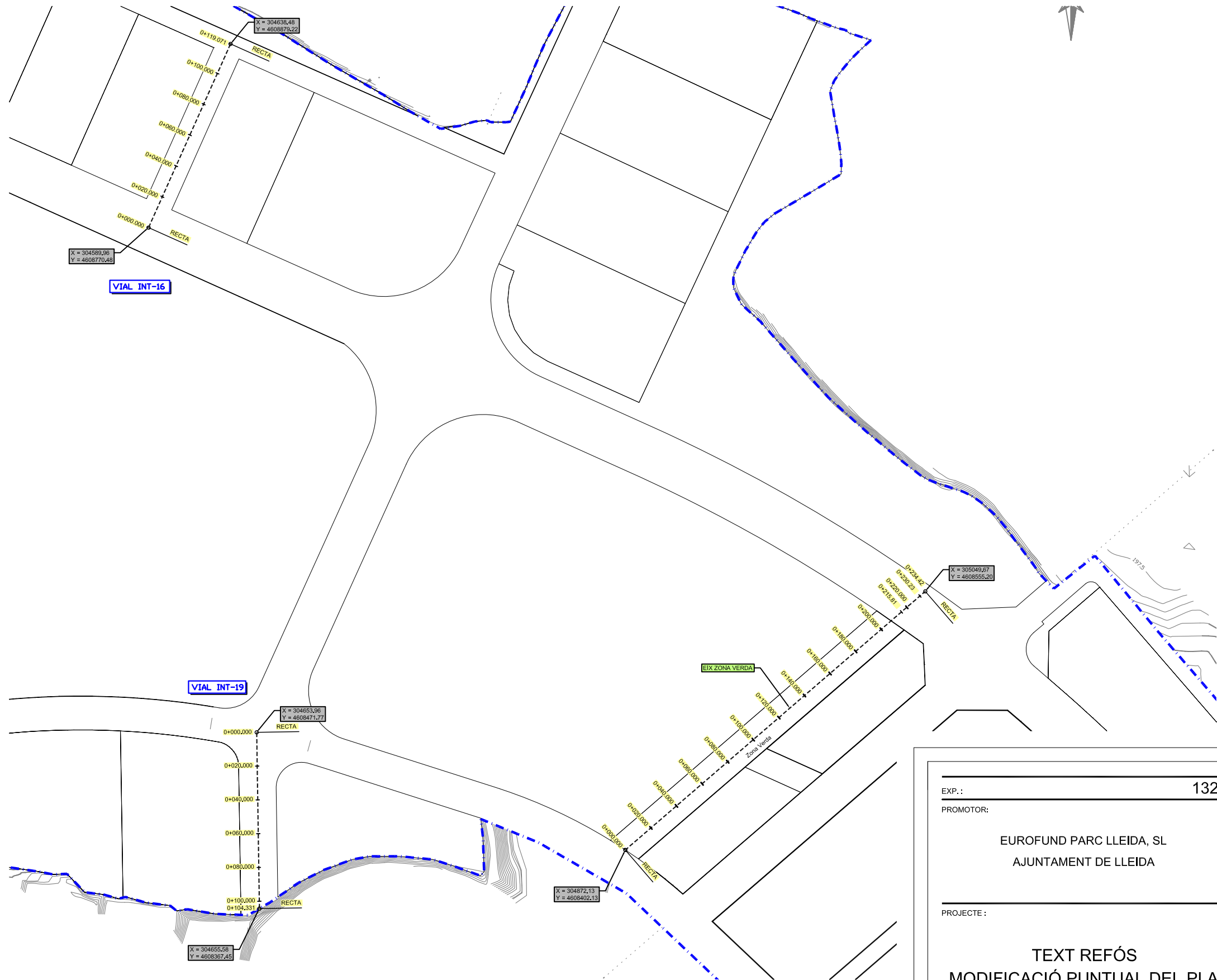
INTERS. INT 14
PK 0+103.143
C. RASANT 172.613
C. TERRENY 171.74

PK=123.143
CV=172.612
Kv=0
L=0.000
B=0.000
TH=-0.0104

INTERS. VIAL 07
PK 0+000.000
C. RASANT 176.200
C. TERRENY 175.980

VIAL INT-19

PENDENTS		14.64					
COTES	RASANT	176.20	176.50	176.79	177.08	177.38	177.80
	TERRENY	175.98	176.28	176.59	176.98	177.37	178.50
	DIFERÈNCIES	0.22	0.22	0.20	0.10	0.01	-0.83
QUILOMETRATGE		0+000	0+100	0+109			



EXP.: 1328

PROMOTOR: EUROFUND PARC LLEIDA, SL
AJUNTAMENT DE LLEIDA

PROJECTE: TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC -
SECTOR SUR 42 - TORRE SALSÉS

EMPLAÇAMENT: LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL: RASANTS
PERIFLS LONGITUDINALS I TRANSVERSALS

ESCALA: 1/1000
DATA: AGOST 2018
NÚM PLÀNOL: 0.06

ARQUITECTES: arqcoos
ARQUITECTURA I URBANISME

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

LLEENDA

TUB EXISTENT

TUB NOU PROJECTAT

BOCA DE REG EXISTENT

VÀLVULA DE COMPORTA EXISTENT

FONT PROJECTADA

NOU HIDRANT

LÍMIT SUR-42

EXP.:1328

PROMOTOR:

EUROFUND PARC LLEIDA, SL

AJUNTAMENT DE LLEIDA

PROJECTE:

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA

PARCIAL URBANÍSTIC -

SECTOR SUR 42 - TORRE SALSES

EMPLAÇAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXES

AIGUA POTABLE

ESCALA:1/2500

DATA:AGOST 2018

NÚM PLÀNOL:0.07.1

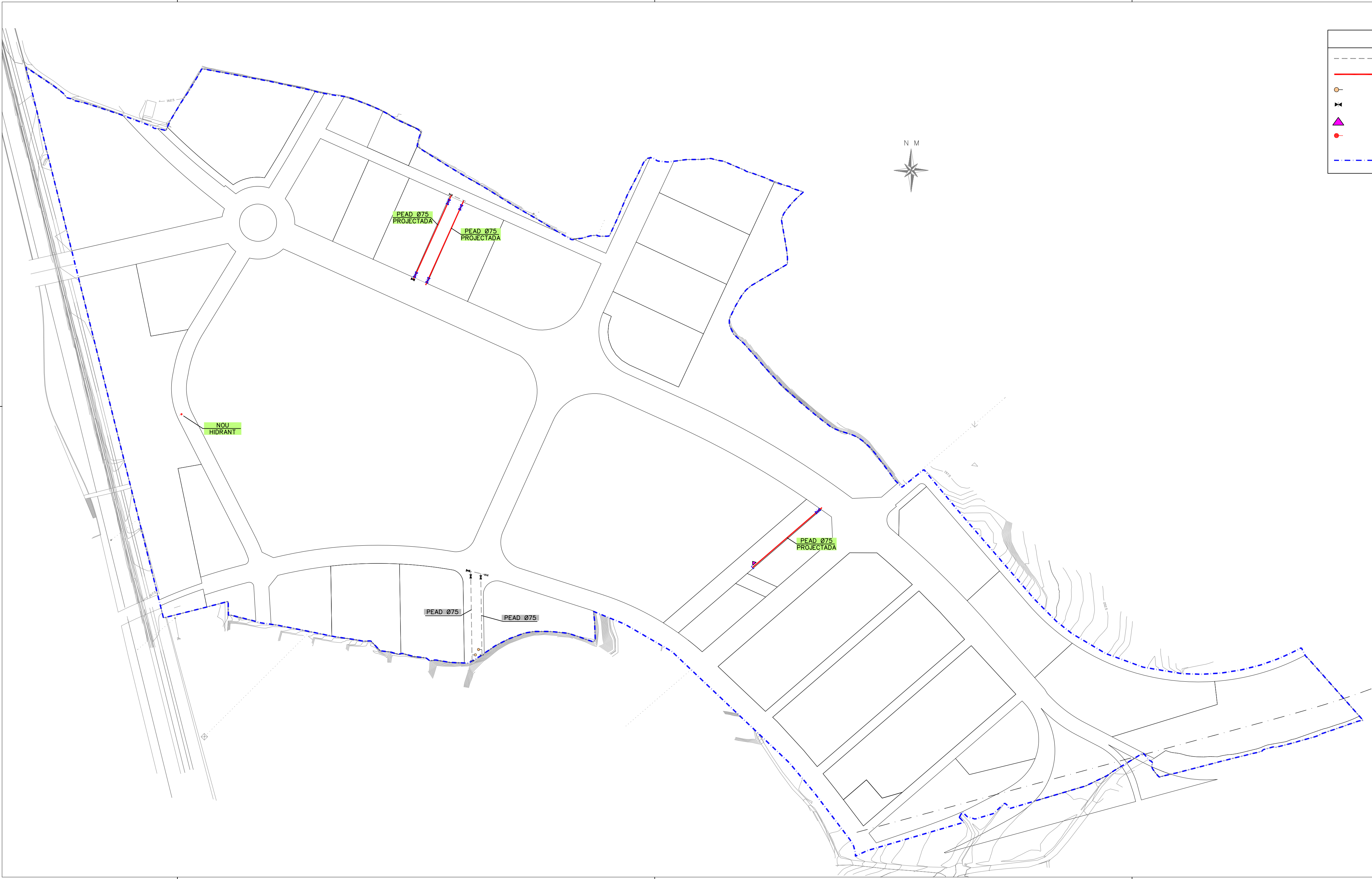
arqcoas

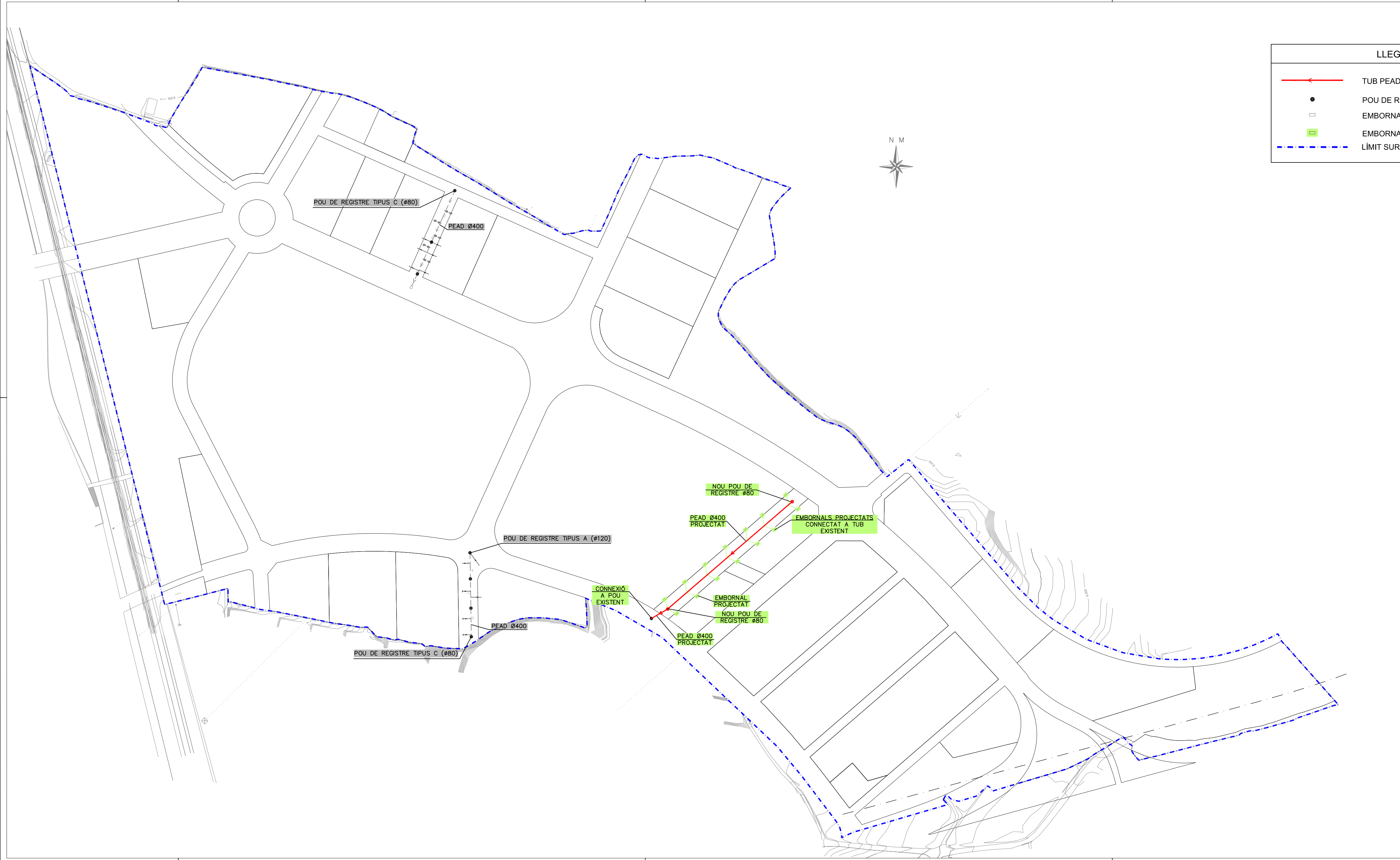
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

Oriol Monfort Casas





LLEGENDA	
	TUB PEAD Ø400 PROJECTAT
	POU DE REGISTRE
	EMBORNAL EXISTENT
	EMBORNAL PROJECTAT
	LÍMIT SUR-42

EXP.:	1328
PROMOTOR:	EUROFUND PARC LLEIDA, SL AJUNTAMENT DE LLEIDA
PROECTE:	TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC - SECTOR SUR 42 - TORRE SALSÉS
EMPLAÇAMENT:	LLEIDA
TÍTOL PLÀNOL	XARXES SANEJAMENT
ESCALA:	1/2500
DATA:	AGOST 2018
NÚM PLÀNOL:	0.07.2
ARQUITECTES:	 ARQUITECTURA I URBANISME
	Albert Simó Bayona Oriol Monfort Casas



EXP.:	1328
PROMOTOR:	
EUROFUND PARC LLEIDA, SL AJUNTAMENT DE LLEIDA	
PROJECTE:	
TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC - SECTOR SUR 42 - TORRE SALSÉS	
EMPLAÇAMENT:	LLEIDA
TÍTOL: PLANOL	
XARXES ELECTRICITAT MT - BT I ENLLUNENAT PÚBLIC	
ESCALA:	1/2500
DATA:	AGOST 2018
NUM. PLANOL:	
0.07.3	

arqcoas
ARQUITECTURA | URBANISME

ARQUITECTES :

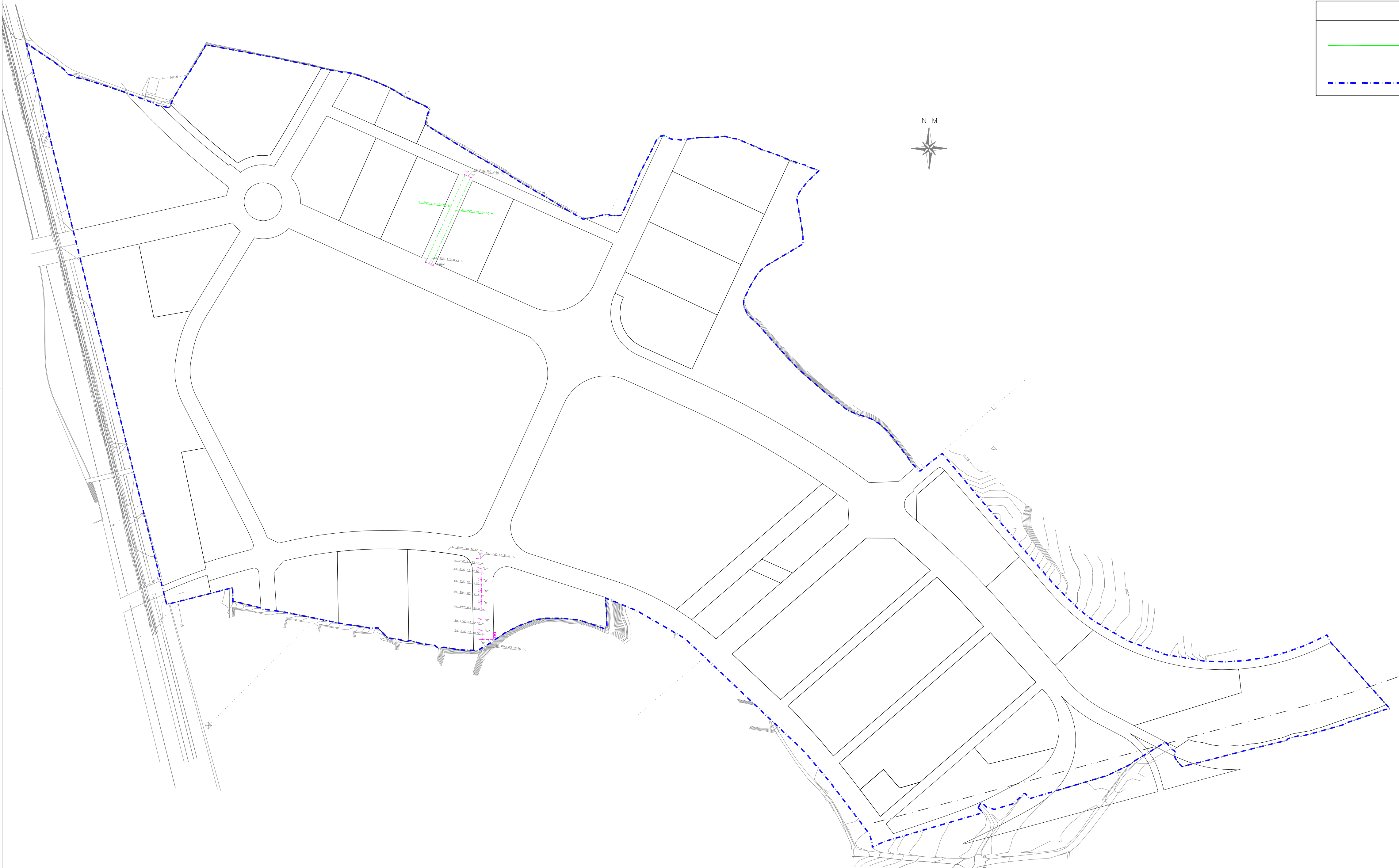
Albert Simó Bayona

Oriol Monfort Casas

LLEENDA

NOUS CONDUCTES

LÍMIT SUR-42



EXP.:1328

PROMOTOR:

EUROFUND PARC LLEIDA, SL

AJUNTAMENT DE LLEIDA

PROJECTE:

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA

PARCIAL URBANÍSTIC -

SECTOR SUR 42 - TORRE SALSÉS

EMPLAÇAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:

XARXES

TELECOMUNICACIONS

ESCALA:1/2500

DATA:AGOST 2018

NÚM PLÀNOL:0.07.4

arqcoas

ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

Oriol Monfort Casas

LLEENDA

TUB EXISTENT

TUB NOU PROJECTAT

LÍMIT SUR-42



EXP.:1328

PROMOTOR:

EUROFUND PARC LLEIDA, SL

AJUNTAMENT DE LLEIDA

PROJECCTE:

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA

PARCIAL URBANÍSTIC -

SECTOR SUR 42 - TORRE SALSSES

EMPLAÇAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:

XARXES

GAS

ESCALA:1/2500

DATA:AGOST 2018

NÚM PLÀNOL:0.07.5

arqcoos

ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

Oriol Monfort Casas



LLEGENDA	
	XARXA DE REG EXISTENT
	XARXA DE REG PER GOTEIG Ø 40 PEBD (10 BAR) PROJECTADA
	XARXA DE REG PER GOTEIG Ø 32 PEBD (10 BAR) PROJECTADA
	ENCREUAMENTS DE CALÇADA AMB PASSATUB DE 2 Ø125 PEBD EXISTENT
	ARQUETA DE 40 X 40 PER ENCREUAMENT DE CALÇADA
	ASPERSOR TIPUS T-BIRD
	ESCOMESA DE REG
	AESCULUS HIPPOCASTANUM
	MELIA AEEDERACH
	ACER NEGUNDO
	ARBUST PRUNUS LANROCERASUS
	LÍMIT SUR-42

EXP.:1328

PROMOTOR:

EUROFUND PARC LLEIDA, SL

AJUNTAMENT DE LLEIDA

PROJECTE:

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA

PARCIAL URBANÍSTIC -

SECTOR SUR 42 - TORRE SALSES

EMPLAÇAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:

XARXES

REG I DRENATGE

ESCALA:1/2500

DATA:MARÇ 2017

NÚM PLÀNOL:0.07.6

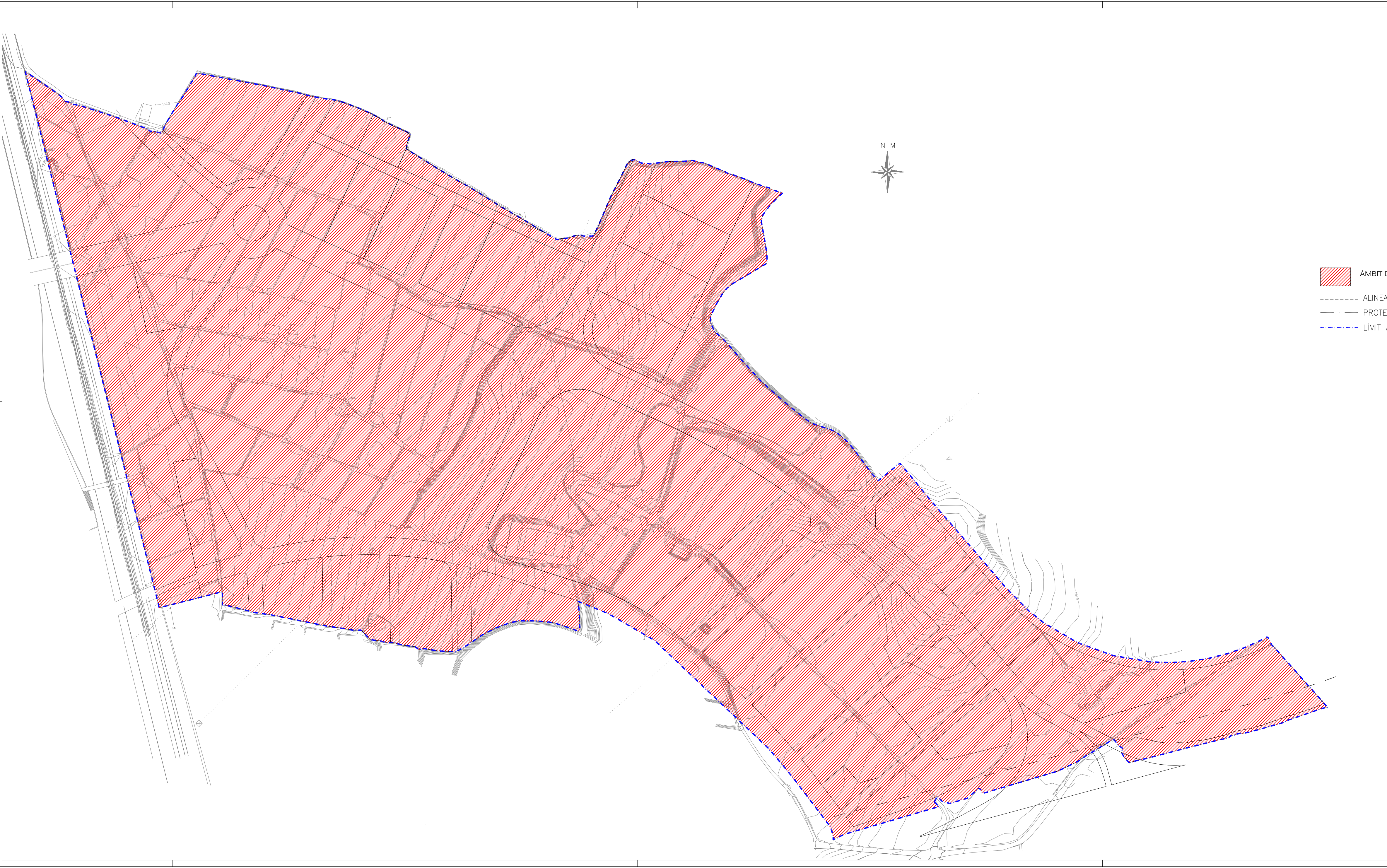
arqcoas

ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

Oriol Monfort Casas



-  ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES
-  ALINEACIÓ MÀXIMA EDIFICACIÓ
-  PROTECCIÓ CARRETERA
-  LÍMIT A.R.U.Z.A.

EXP.:	1328
PROMOTOR:	EUROFUND PARC LLEIDA, SL AJUNTAMENT DE LLEIDA
PROJECTE:	TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC - SECTOR SUR 42 - TORRE SALSES
EMPLAÇAMENT:	LLEIDA
TÍTOL PLÀNOL:	SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES
ESCALA:	1/2500
DATA:	AGOST 2018
NÚM PLÀNOL:	PSL
ARQUITECTES:	 ARQUITECTURA I URBANISME
	Albert Simó Bayona Oriol Monfort Casas