



ingeniería • medio ambiente • arquitectura

Edificio Torre Mil·lenium, Av. Francesc Macià, 60, 3ª planta 08208 Sabadell
Tel. 902 431 289 Fax 93 726 45 79 web www.idp.es

PLA DE MILLORA URBANA

De composició volumètrica i façanes per una implantació comercial de les finques situades a l'avinguda de l'Alcalde Rovira Roure, números 52, 68, 76; i el carrer Eugeni d'ors, número 12,14,16, i 18, de Lleida
00892 – LIDL PMU Lleida

Document : I. MEMÒRIA I PLÀNOLS

Promotor: LIDL Supermercados S.A.U.

Emplaçament: Av/ de l'Alcalde Rovira Roure, 52, 68, 76; carrer Eugeni d'ors, 12,14,16, i 18
(illa delimitada per Av. Alcalde Rovira Roure, Pg. Onze de Setembre i c. Eugeni d'ors)
25198 Lleida (Segrià)

Referència: 00892

Data: Gener de 2015

PLA DE MILLORA URBANA

1. MEMÒRIA.....	5
1.1. Justificació de la procedència de la formulació del PMU.....	5
1.2. Promotor, iniciativa i redacció del document.....	6
Promotor:	6
Redactor del pla:.....	6
Redactor de l'estudi de mobilitat:	6
1.3. Informació urbanística de l'àmbit.....	7
1.3.1. Àmbit	7
1.3.2. Topografia	9
1.3.3. Infraestructures existents	9
1.3.4. Estructura de la propietat.....	10
1.3.5. Dades registrals	11
1.4. Objectius i criteris de l'ordenació.....	13
1.4.1. Marc legal vigent.....	13
1.4.2. Qualificació urbanística vigent.....	13
1.4.3. Resum paràmetres.....	18
1.4.4. Criteris generals de la proposta i adequació al planejament.....	18
1.4.5. Descripció general de la proposta d'ordenació.....	18
1.4.6. Descripció de les edificacions proposades.....	19
1.4.7. Compliment del paràmetres urbanístics	20
1.4.8. Descripció de la vialitat.....	21
1.4.9. Descripció de xarxes de serveis.....	21
1.4.10. Observança de l'objectiu de desenvolupament sostenible.....	21
1.4.11. Compliment de les determinacions del planejament general sobre mobilitat.....	21
2. JUSTIFICACIÓ.....	22
2.1. Justificació legal.....	22
2.2. Justificació de la proposta.....	22
2.3. Justificació de la implantació d'establiments comercials dins d'una trama principalment residencial.....	23
2.4. Justificació de la composició volumètrica y façanes.....	25
2.5. Justificació del compliment de les reserves d'aparcament privat establertes per la normativa urbanística (PGO de Lleida).....	26
3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÓMICA.....	27
3.1. Fonaments de dret.....	27
3.2. Aspectes legals.....	27
3.3. Informe de sostenibilitat econòmica.....	27

3.3.1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.....	27
3.3.2. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.	28
3.3.3. Ingressos Derivats de l'actuació urbanística.....	28
3.3.4. Conclusions.....	29
4. NORMES REGULADORES	30
Art. 1 Definició de la zona	30
Art. 2 Objectius generals.....	30
Art. 3 Usos admesos.....	30
Art. 4 Condió pels usos comercials	30
Art. 5 Aplicació subsidiària del PGOU	30
Art. 6 Determinació de l'ordenació	30
Art.7 Alçada i nombre de plantes.....	30
Art. 8 Separacions a límit de parcel·la i alineacions.	31
Art.9 Materials de façana	31
Art. 10 Rètols, tòtems i anuncis	31
Art. 11 Ordenació i tractament de l'espai lliure privat	31
Art.12 Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida.	31
Art. 13 Aparcament:	32
Art. 14 Plantes soterrani	32
5. LLISTAT DE PLÀNOLS.	33

1. MEMÒRIA

1.1. Justificació de la procedència de la formulació del PMU.

L'aprovació i vigència del nou Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, ha comportat que l'Ajuntament de Lleida tramiti una modificació del Pla general d'ordenació urbana, en relació a la regulació de l'ús comercial, per tal de fer coherent la normativa urbanística municipal amb el nou Decret aprovat.

La modificació del Pla general de Lleida delimita la Trama Urbana Consolidada (TUC) i entre altres aspectes, modifica l'article 88, que és refereix a la definició de l'ús comercial i de les categories dels diferents establiments, fent remissió al que disposa la legislació sectorial. També, s'incorpora en aquest article la descripció detallada d'aquelles condicions específiques, de caràcter urbanístic, que han d'assolir els establiments comercials en determinades zones per ser considerats com un ús compatible.

La modificació de Pla general de Lleida, a més, introdueix en el seu Quadre d'usos de l'Annex II, les noves categories d'establiments comercials, tot determinant la compatibilitat, la compatibilitat amb condicions o la incompatibilitat de l'ús comercial en les diferents zones.

En zones d'habitatges unifamiliars, i concretament en la Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, clau 5B, (qualificació corresponent a l'àmbit objecte d'aquest Pla de Millora Urbana), s'admeten, a més dels petits establiments comercials, els establiments comercials mitjans, grans i territorials que es situïn dins de la trama urbana consolidada, condicionats a redacció d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) per tal de preveure i corregir possibles problemes circulatoris i d'aparcament i a la tramitació d'un Pla de millora urbana de composició volumètrica i façanes, a les zones del Centre Històric i en les zones d'habitatges unifamiliars.

Degut a que LIDL Supermercados S.A.U. pretén construir un nou edifici de nova planta, al solar situat dins de la illa delimitada per l'Avinguda Alcalde Rovira Roura, el passeig de l'Onze de Setembre i el carrer Eugeni d'ors i aquesta illa es troba dintre de la qualificació 5B, zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, i que també existeix la voluntat d'encabir altres usos permesos pel planejament vigent a la zona, es redacta aquest Pla de Millora Urbana de composició volumètrica i façanes en compliment de la condició establerta per la normativa del Pla General de Lleida, en el seu Annex II, Quadre d'usos.

Mitjançant el present Pla de Millora Urbana, es pretén regular l'ordenació volumètrica i de façanes de la illa delimitada per l'Avinguda del Alcalde Rovira Roure, el Passeig de l'Onze de Setembre i el carrer Eugeni d'Ors.

Al mateix temps es redacta i tramita el corresponent Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, donant compliment així, amb la segona condició establerta per la implantació d'un establiment comercial a la zona 5B.

S'adjunta tanmateix el plànol de situació de trama urbana consolidada de Lleida (TUC) on es mostra que l'àmbit objecte d'estudi hi està inclòs, tercera condició indispensable per ser admès un establiment comercial mitjà, gran i territorial dins la zona 5B.

1.2. Promotor, iniciativa i redacció del document.

Promotor:

Societat Mercantil:	LIDL Supermercados S.A.U.
CIF:	A-60.195.278
Adreça fiscal:	C/ Beat Oriol s/n Polígon Industrial "La Granja"
Codi postal:	08110 Montcada i Reixac (Barcelona)
Nom i cognoms del representant legal:	Jordi Massó Sagarra

Redactor del pla:

Nom comercial:	IDP
Raó social:	Ingeniería y Arquitectura Iberia, SL.
CIF:	B-62.731.807
Adreça:	Ed. Torre Mil·lenium Av. Francesc Macià 60, 3 ^a planta, Sabadell
Codi postal:	08208
Telèfon:	902.431.289
Fax:	937.264.579
Web:	www.idp.es
Nom i cognoms del tècnic:	Jaime Polo Villafaina y Enrique Blasco Gómez
Titulació/s:	Ingenieros Industriales
Col·legi:	Colegio de Ingenieros Industriales de Cataluña
Nº de col·legiat:	10.408 y 10.389

Redactor de l'estudi de mobilitat:

Societat Mercantil:	Assessoria d'infraestructures i mobilitat
Adreça postal:	c/Gran via de les Corts Catalanes, 774, sobreàtic 1a 08013 Barcelona
Telèfon:	932.320.880

1.3. Informació urbanística de l'àmbit.

1.3.1. Àmbit

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana es troba situat al Nord-oest de Lleida, i ocupa la illa delimitada per l'avinguda Alcalde Rovira Roure a l'Oest, el Passeig Onze de Setembre al Sud i el carrer Eugeni d'Ors al Nord. La seva superfície és de 15.022,74 m².



Es tracta d'una zona urbana consolidada amb ús residencial i una important presència d'equipaments, ja que la illa objecte d'aquest Pla de Millora Urbana, es troba just davant de l'Hospital Universitari Arnau de Vilanova i de diversos centres docents, fent així de nexa entre la zona d'equipaments i la zona residencial més propera al centre de la ciutat.



Vista de la cantonada entre el carrer Eugeni d'Ors i el passeig Onze de Setembre

A l'àmbit existeixen algunes edificacions. Concretament trobem que al front del carrer d'Eugeni d'Ors existeix un conjunt de cases unifamiliars adossades als números 12, 14 i 16. Aquestes cases tenen unes zones destinades a jardí, piscina i zones esportives. Tot aquest conjunt es troba perfectament delimitat amb murs i tanques.



Vista dels accessos als habitatges al carrer Eugeni d'Ors

A l'Avinguda Alcalde Rovira Roure trobem al número 68 un edifici destinat a ús comercial, concretament a la venda de vehicles. L'edifici té diferents construccions i porxos adossats a les façanes. Al número 76 de la mateixa avinguda no trobem cap edificació, només les restes de construccions lleugeres que s'utilitzaven per a la protecció de vehicles.



Vista de l'edifici comercial a l'Avinguda Rovira Roure



Vista de la cantonada entre el carrer Eugeni d'Ors amb l'Avinguda Rovira Roure

Al Passeig Onze de Setembre no trobem cap edificació existent.

Per tant a l'àmbit del present Pla de Millora Urbana es troben diferents edificacions de diverses tipologies i qualitats, més endavant es concretarà el destí de cadascuna d'elles.

1.3.2. Topografia

Topogràficament l'àmbit presenta un lleuger desnivell, amb una diferencia de cota topogràfica d'uns 3,20 m. d'alçada, entre la cota més baixa a prop de la rotonda (+172,72) i el punt més alt en la confluència del carrer Eugeni d'Ors amb l'avinguda Rovira Roure (+176,29) amb una pendent constant del 2% en direcció nord sud.

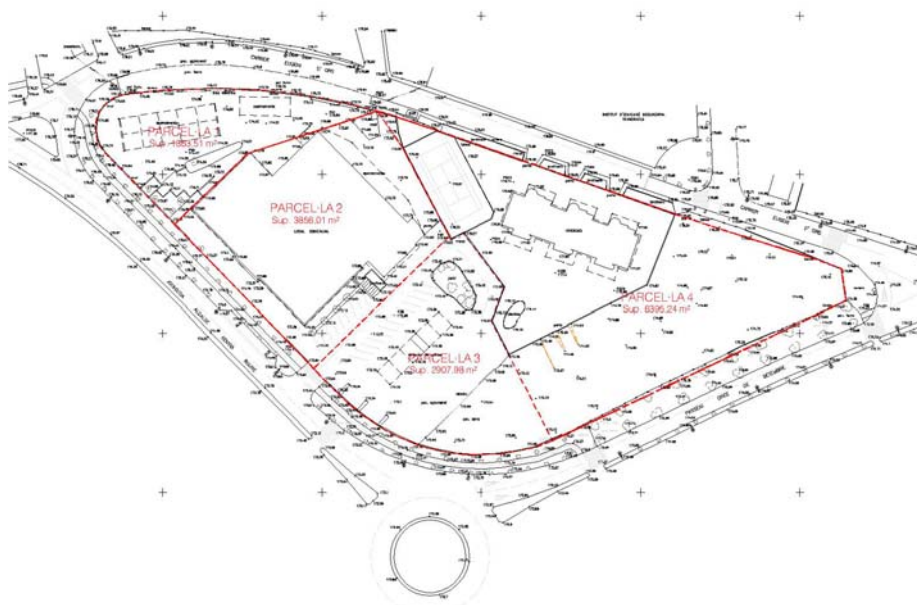
1.3.3. Infraestructures existents

La vialitat que rodeja l'àmbit està completament urbanitzada, tenint perfectament definides i urbanitzades la calçada i la vorera.

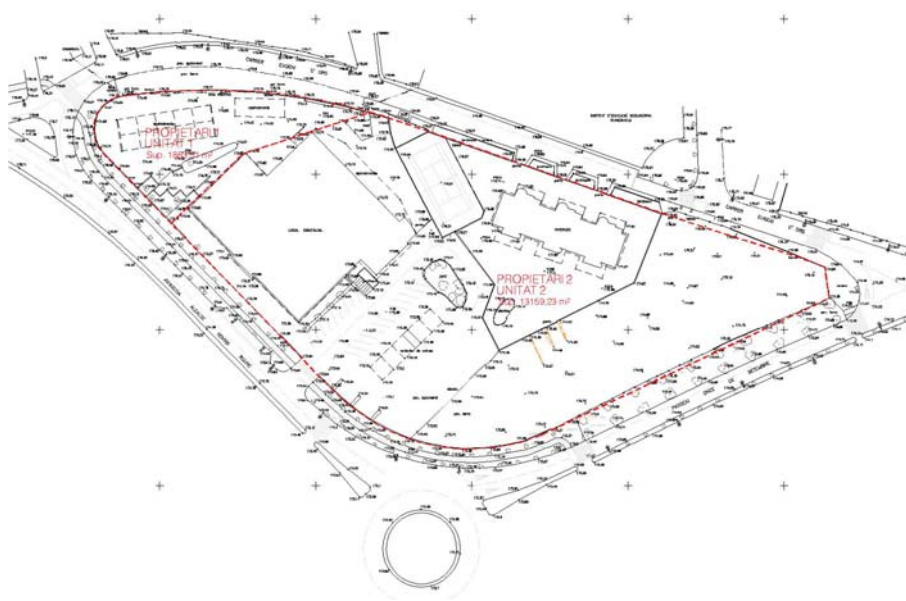
L'acabat de les voreres es diferent en els vials que envolten l'àmbit. Trobem panots als carrer Eugeni d'Ors i a l'Avinguda de l'Alcalde Rovira Roure, on també trobem un carril bici. Al passeig Onze de Setembre l'acabat de la vorera és de sauló amb els corresponents escocells i arbres, formant un conjunt ja consolidat.

1.3.4. Estructura de la propietat

Actualment l'àmbit objecte del present Pla de Millora Urbana la componen 4 parcel·les diferenciades tal i com s'indica al següent plànol.



Les parcel·les 2, 3 i 4 tenen el mateix propietari i per tant de cara a no afectar al propietari de la parcel·la 1, es planteja la següent divisió en unitats per propietaris a partir de la qual s'establirà el càlcul de paràmetres urbanístics.



A continuació es detallen les superfícies de les parcel·les actuals, les quals són menors que les registrades ja que, en el seu moment, van ser aplicades les corresponents cessions al adquirir la condició de solar.

La parcel·la N. 1 té una classificació del sòl de **PARCEL·LA URBANA CONSOLIDADA**, i consta d'una superfície real de 1.863,51m² que difereix en 177,49m² de la superfície registral (sent aquesta de 2.041m²) després d'haver estat aplicades en el seu moment les corresponents cessions al adquirir la condició de solar.

La parcel·la N. 2 té una classificació del sòl de **PARCEL·LA URBANA CONSOLIDADA**, i consta d'una superfície real de 3.856,01m² que difereix en 1.155,46m² de la superfície registral (sent aquesta de 5.011,47m²) després d'haver estat aplicades en el seu moment les corresponents cessions al adquirir la condició de solar.

La parcel·la N. 3 te una classificació del sòl de **PARCEL·LA URBANA CONSOLIDADA**, i consta d'una superfície real de 2.907,98m² que difereix en 263,02 m² de la superfície registral (sent aquesta de 3.171m²) després d'haver estat aplicades en el seu moment les corresponents cessions al adquirir la condició de solar.

La parcel·la N. 4 te una classificació del sòl de **PARCEL·LA URBANA CONSOLIDADA**, i consta d'una superfície real de 6.395,24m² que difereix en 876,76 m² de la superfície registral (sent aquesta de 7.272m²) després d'haver estat aplicades en el seu moment les corresponents cessions al adquirir la condició de solar.

1.3.5. Dades registrals

Tot seguit s'indiquen les parcel·les segons consta al registre de la propietat:

PARCEL·LA 1	
FINCA	7938 de LLEIDA
IDUFIR	25010000709734
DADES REGISTRALS	Tom 2836 Llibre 1983 Foli 6
DESCRIPCIÓ	RÚSTICA*: peça de terra, situada al terme de Lleida, partida de San Hilari i també Rejolà, d'extensió aproximada vint àrees, quaranta-i-una centiàrees. Llinda: Nort, camí de Guindabols; Sud, Joaquín Portoles; Est, senyora Gabandé; i Oest, carretera d' Osca. Referència cadastral: no consta.
TITULARS	DISTREMA, S.A: A22205942 Participació de ple domini.
CÀRREGUES	SENSE CàRREGUES

PARCEL·LA 2	
FINCA	1909 de LLEIDA
IDUFIR	25010000248653
DADES REGISTRALS	Tom 386 Llibre 94 Foli 109
DESCRIPCIÓ	RÚSTICA*: peça de terra, horta, en terme municipal de Lleida, partida de San Hilari i també Rejolà, d'extensió cinquanta àrees, onze centiàrees, quaranta-i-set decímetres quadrats. Llindant: al Nort, amb Isidre Gabandé, mitjançant braçal, anteriorment successors de Juan Sureda; Est, Joaquín Portolés Lax i Angelina Bosch, mitjançant camí que dona accés a aquesta i altres propietats delimitat per una filera d'arbres que formen part d'aquesta finca; al Sud, Carretera d'Osca; i Oest, amb Juan Bautista Rosell Font. Referència cadastral: no consta.
TITULARS	JOAQUÍN PORTOLES LAX Participació de ple domini.
CÀRREGUES	SENSE CàRREGUES

PARCEL·LA 3	
FINCA	7937 de LLEIDA
IDUFIR	25010000709727
DADES REGISTRALS	Tom 265 Llibre 61 Foli 1
DESCRIPCIÓ	RÚSTICA*: Peça de terra horta, situada en el terme de Lleida, partida de San Hilari i també Rejolà, d'extensió trenta-i-un àrees, setanta-i-un centiàrees, sobre la qual s'ha construït una casa destinada a habitatge unifamiliar, composta de planta soterrani, destinada a magatzem, amb una superfície construïda de setanta-i-sis metres quadrats, una planta baixa, destinada a local comercial, amb una superfície construïda de cent quatre metres quadrats, i una planta alta, destinada a habitatge, composta de varies dependències, amb una superfície construïda de cent dinou metres, setanta-i-cinc decímetres quadrats. Llinda: per Oest, amb la via fèrria; Sud, amb la carretera d'Oscà; per Est, amb camí d'entrada a la totalitat de la finca i costat esquerra de la torre en ella existent; i per Nord, amb successors de Juan Sureda. Referencia cadastral: no consta.
TITULARS	JOAQUÍN PORTOLES LAX Participació de ple domini.
CÀRREGUES	La finca 7937 de Lleida, té estesa al marge de la inscripció 1ra, una nota manifestant haver-se expedit la certificació a la que es refereix l'article 32 del Reglament Hipotecari, sol·licita en instància de data divuit de juliol de mil nou-cents setanta-i-nou, amb data dinou de juliol de mil nou-cents setanta-i-nou, al foli 1 del tom 265 de l'Arxiu, llibre 61.

PARCEL·LA 4	
FINCA	60189 de LLEIDA
IDUFIR	25010000106458
DADES REGISTRALS	Tom 1610 Llibre 861 Foli 122
DESCRIPCIÓ	URBANA: Peça de terra, regadiu, en terme de Lleida, partida Rejolà, Guindàvols o San Hilari, amb una superfície de setanta-i-dos àrees, setanta-i-dos centiàrees, o el que existeixi en les seves llindes, que son: Nord, carrer Eugeni d'Ors, i avui a demés, Joaquín i Fernando Portolés Bosch; Sud, en línia d'uns cent vint-i-nou metres, Avinguda Onze de Setembre i Avinguda Roure; Oest, Senyor Portolés; i Est, amb Nord i Sud, al terminar en punta. Sobre aquesta finca s'ha edificat UNA CASA, que consta de planta soterrani, destinada a garatge, amb una superfície construïda de cent trenta-i-dos metres, trenta decímetres quadrats; i planta baixa i primera, destinades a habitatge, amb un habitatge entre ambdues, amb una superfície construïda en la planta baixa de cent trenta-i-nou metres, vint-i-sis decímetres quadrats, i en planta primera de cent set metres, vint-i-nou decímetres quadrats. Referencia cadastral: no consta.

TITULARS	JOAQUÍN PORTOLES LAX Participació de ple domini.
CÀRREGUES	SENSE CÀRREGUES

*La classificació del sol d'aquestes parcel·les actualment és de URBANA CONSOLIDADA (cessions pertinents de terreny ja realitzades).

1.4. Objectius i criteris de l'ordenació.

1.4.1. Marc legal vigent.

L'actual i vigent marc legal a Catalunya en matèria d'Urbanisme està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 5 d'Agost de 2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, pel Decret 305/2006 de 18 de Juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i el Decret Legislatiu 1/2007 de 16 d'Octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla General de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data de 23 de Desembre de 1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data de 7 de Maig de 1999, i publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895 de data de 25 de Maig de 1999.

En data de 16 de Gener de 2003, per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, s'apravà el darrer Text Refós del Pla General de Lleida. La resolució es publica al DOGC núm. 3924 en data de 14 de Juliol de 2003.

En data de 22 de desembre de 2009, s'aprova el Decret Llei 1/2009 d'Ordenació d'Equipaments Comercials, que es publica al DOGC núm. 96594 de 28 de Desembre de 2009. Es manté en vigència el Reglament anterior, Decret 378/2006, de 10 d'Octubre, que desplegava la Llei 18/2005, de 27 de Desembre, d'Equipaments Comercials. El Decret 378/2009 es publica al DOGC 4740 de 16 d'Octubre de 2006.

En data de 4 de Febrer de 2011, s'emet Edicte de la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data de 21 de Desembre de 2010 en Aprovació Definitiva de la Modificació puntual del Pla General de Lleida en relació a la regulació d'us Comercial. L'aprovació definitiva es publica en DOGC núm. 5817 de 14 de Febrer de 2011.

En DOGC núm. 5737 de 19 d'Octubre de 2010, es publica Edicte de 8 d'Octubre de 2010 sobre una resolució del Director General d'Urbanisme per la qual s'aprova la Trama Urbana Consolidada, TUC, del municipi de Lleida.

1.4.2. Qualificació urbanística vigent.

El planejament vigent en l'àmbit és el Pla d'Ordenació Urbana de Lleida, amb Text refós aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 16 de gener de 2003 i publicat al DOGC nº 3924 en data 14 de juny de 2003.

Segons aquest planejament general, l'àmbit està classificat de sòl urbà, i qualificat com a **Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, clau 5B**, amb la regulació normativa establerta a l'article 172, reproduït a continuació:

Art. 172 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1 - Clau 5B

1.- Definició de la zona.

Compren les àrees d'habitatges normalment aïllats, però també combinats amb edificacions en filera.

2. Objectius generals.

Establir unes condicions d'edificació més confortables de cara al futur de les zones de referència, especialment pel que respecta a la superfície de les parcel·les.

3. Determinacions de l'ordenació

Aquesta zona s'ordena mitjançant les determinacions del present article.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Es fixa el tipus d'edificació aïllada i/o en filera per habitatge unifamiliar.

També es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa en 0.80 m²t/m²s.

4.3.- La parcel·la mínima es fixa en 400 m² i el front mínim en 10 metres.

4.4.- L'ocupació màxima per a l'edifici principal serà del 30 %. La segona planta podrà ocupar una superfície igual al 25 % de la corresponent a la planta baixa. L'ocupació per l'edificació secundària no pot o superar el 10% de la parcel·la.

La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació es considera subjecta de manera permanent a l'ús d'espai lliure privat i no pot ésser parcel·lada ni venuda amb independència de la resta del solar o parcel·la. Es permet adossar l'edificació principal amb la secundària.

4.5.- Les edificacions s'hauran de separar 3 m. del front al vial i 2 m. de la resta de l'indars.

4.6.- L'alçada màxima serà la corresponent a planta baixa i dues plantes pis (una planta pis, més una segona a mena d'àtic . 25%) en l'Art. 44 d'aquestes Normes.

4.7.- En el supòsit de parcel·les l'existència de les quals com a unitats independents, fos anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla i es pugui acreditar mitjançant registre i que no s'adaptin a les condicions fixades en el número 4.3. se'ns permetrà l'edificació en forma aparellada, amb una ocupació indiferenciada del 40% màxim de la parcel·la, tot o mantenint, en tot cas, la separació establerta per al front del vial i pels l'indars.

4.8.- Tanmateix, prèvia redacció d'un Estudi de Detall, es permet l'edificació d'habitatges aparellats i en filera, respectant el sostre màxim (resultant de l'aplicació de l'IEN de 0,80 m²t/m²s), i les condicions d'edificació dels apartats 4.5 i 4.6.

El nombre màxim d'habitatges no superarà el resultat de dividir la superfície total de la parcel·la per 400 m² de sòl.

4.9.- L'aparcament vinculat a l'habitatge segons l'Art. 119 i annex 4 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús

L'ús general és el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles, segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Es reproduïxen també les determinacions normatives d'aplicació a l'àmbit corresponents als paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la:

APARTAT 5 - PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA

Art. 71 Intensitat d'edificació màxima

La intensitat d'edificació màxima es defineix pels paràmetres següents: índex d'edificabilitat neta, ocupació màxima, les distàncies als lindars i l'alçada màxima segons determinen les normes de cada zona.

Art. 72 Ocupació màxima en planta

A les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints, de qualsevol tipus que defineix el plànol de cobertes.

Art. 73 Definició de plantes (PB-PS)

1. Serà planta baixa la primera per damunt de la planta soterrani, real o possible, segons la definició donada per aquestes Normes.

2. S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi semi soterrada i el sostre de la qual estigui menys d'un metre (1 m.) per damunt del nivell del terreny exterior. La planta semi soterrada en tota la part que el sostre sobresurti més de l'esmentada altura tindrà la consideració de planta baixa.

3. No es permetrà la construcció d'entresolats en planta baixa.

Art. 74 Alçària de l'edificació

1. L'alçària màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de part de planta que tingui una tal consideració.

En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçària màxima que correspongui per raó de cada una de les esmentades parts, i l'edificació total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes no es podran establir amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçària el centre de gravetat de cada planta baixa.

2. Per damunt de l'alçària màxima, només es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), i l'arrencada de la qual se situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, situada a una alçària no superior a la màxima, i la volada de la qual no superi el màxim admès per als ràfecs. O bé la coberta plana o terrat amb cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçària total de seixanta centímetres (60 cm.).

b) No és d'aplicació l'aprofitament sota coberta regulat per l'Art. 65.3 a.

c) Les baranes fins a una alçària màxima d'1,10 metres.

d) Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions.

Art. 75 Cossos sortints

Per als cossos sortints, oberts o tancats, és d'aplicació el que es disposa en l'Art. 54 d'aquestes Normes, i específicament en el seu apartat 2.a) per tal de calcular la distància als límits de propietat.

Art. 76 Separacions mínimes

Es fixen distàncies de l'edificació, principals enfront de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves mitgeres laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, si s'escau.

Les esmentades separacions són les distàncies mínimes a què es pot situar l'edificació, incloses les seves volades i els soterranis respecte de tots els límits de la parcel·la

La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la també es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de volada.

Els ràfecs i canelons podran ocupar un màxim de 30 cm. de l'espai lliure resultant de l'aplicació dels paràmetres de separacions mínimes.

Art. 77 Construccions auxiliars

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destí a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestuaris, estables, rentadors, rebost, hivernacles, barbacoes o focs a terra, quioscs i garites de control, i altres usos similars.

2. El sostre edificat de construccions auxiliars computa als efectes de la intensitat de l'edificació.

3. L'edificació auxiliar es limita a les disposicions establertes per a cada zona quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçària màxima i separacions mínimes als límits.

Art. 78 Tancaments de parcel·la

1. Les alçàries i materials de les tanques amb front a vials públics, dotacions i espais lliures es regularan d'acord amb les disposicions de cada zona, o en les Ordenances Municipals, o bé en els bans de l'Alcaldia.

2. Les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, tanmateix en determinats casos es permetrà endarrerir-les i recular-les en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació s'haurà de mantenir enjardinat a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.

3. L'alçària màxima de les tanques opaques en qualsevol cas serà d'1,80 m. mesurats des de la cota natural del terreny de cada punt del terme o de la rasant de la vorera, excepte en allò que fa referència a la longitud de veïnatge en mitjanera de les construccions auxiliars, que no excedirà de 3,50 m. d'alçària total i una longitud de 12 mts.

4. No es permetrà incrementar l'alçària de les tanques opaques amb instal·lacions tipus frontons i similars. Els elements d'obra destinats a aquest tipus d'ús, que se situïn a l'interior de les parcel·les, hauran de complir, la

condició de projectar una ombra màxima de 45º (quaranta-cinc graus de projecció) sobre les parcel·les adjacents no superior a la determinada per la tanca opaca de 1,80 mts.

Art. 79 Adaptació topogràfica

A les parcel·les amb pendent i en els casos en què sigui imprescindible l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran d'una tal manera que la cota de cada una compleixi les següents condicions:

1) Les plataformes d'anivellament, en el punt dels límits, no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 m. per davall de la cota natural del terme o llindars de la parcel·la.

2) La plataforma d'anivellament en interior de parcel·la (excepte els soterranis) s'haurà de disposar de manera que no sobrepassi uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària: base) traçats des de les cotes per damunt o per davall, possibles en els llindars. Els murs d'anivellament de terres en els límits no arribaran, en cap punt, a mesurar 1,50 metres per damunt de la cota natural del terme ni a 2,20 metres per davall. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçària de 3,70 metres.

Art. 80 Paràmetres complementaris

1. En tot allò que fa referència als paràmetres, que se citen tot seguit: parcel·la, planta pis i alçària lliure entre plantes, elements tècnics de les instal·lacions, elements sortints, patis de parcel·la, celoberts, patiets de ventilació, els serà d'aplicació allò que es defineix en els articles d'ordenació segons alineació de via.

2. Per a qualsevol concepte referent a un paràmetre no previst en aquest capítol, serà d'aplicació el que es defineix en el paràmetre unívoc dels altres tipus d'ordenació.

Es citen a continuació les determinacions normatives d'aplicació a l'àmbit en relació a la reserva d'aparcaments, d'acord als usos previstos en ell:

Art. 4 Reserva d'aparcament privat:

...2. Les places mínimes d'aparcament, en funció d'un criteri d'estàndard de servei, són les següents:

...b) serveis bancaris i edificis públics o privats destinats a activitats terciàries, oficines i despatxos, i similars, una plaça d'aparcament per cada cent vint metres quadrats (120) de superfície construïda.

...c) Locals i establiments de comerç a la menuda i grans magatzems, a partir de sis-cents metres quadrats (600) de superfície de venda (sumades totes les plantes de l'edifici), una plaça d'aparcament cada vint metres quadrats (20) de superfície de venda.

...f) Hotels i residències de quatre i cinc estrelles i similars, una plaça d'aparcament per cada tres cambres, de tres estrelles, una plaça d'aparcament per cada cinc cambres; i de dues estrelles, una plaça d'aparcament per cada sis cambres, o bé un mínim d'una plaça per cada 225,200 i 120 m² construïts respectivament.

Per altra banda, l'Ajuntament de Lleida ha tramitat la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbana en relació a la regulació de l'ús comercial, la qual, tal i com s'esmenta en l'apartat 1 ANTECEDENTS d'aquest document, estableix, per a la implantació d'establiments comercials en la Zona 5B, la condició C9, es a dir, l'ús és admès dins la Trama Urbana Consolidada (TUC) amb Estudi d'Avaluació de Mobilitat generada (EAMG) i amb la tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU).

L'art. 88 de Pla d'Ordenació Urbana de Lleida, en el redactat donat per la Modificació puntual aprovada definitivament pel Conseller de Política territorial i Obres públiques en data 21 de desembre de 2010, estableix de forma detallada l'abast d'aquestes dues condicions, tal i com es reproduïx a continuació:

2. Admès amb EAMG. En les zones que així es determina els projectes d'establiments comercials amb una superfície de venda superior a 800m² i menor de 2.500m² s'han de tramitar amb un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tret que s'emplacin en solars als que s'hi pot accedir, en tot el recorregut des dels vials estructurants de la ciutat, amb espais públics d'amplada superior als 20 metres. Els establiments comercials amb una superfície de venda superior a 2.500m², en tots els casos tenen la consideració d'implantacions singulars d'acord amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

3. Admès amb tràmit de PMU. En les zones que així es determina, prèviament a l'atorgament de la llicència cal tramitar un pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i les façanes, amb l'objectiu de garantir l'adequada integració en la trama urbana i la compatibilitat amb la tipologia de les edificacions de l'entorn.

1.4.3. Resum paràmetres

CLAU 5B: Habitatge unifamiliar tipus 1

Índex d'edificabilitat net:	0.8 m2 s/m2 par
Parcel·la mínima:	400 m2
	10m de façana
Ocupació:	40% (30% +i 10%)
Separació l·lindars:	3 m vial
	2m a la resta de l·lindars
Altura màxima:	PB + 2 (corresponent a 11'20 m, segons l'article 44 del PGOU)
Usos:	Habitatge unifamiliar (dominant)
	Comercial (tipus C9: permès amb condicions: TUC, Est. Mobilitat y PMU)
Tanques:	art. 78 del PGOU
Adaptació topogràfica:	1,50 m per damunt de la cota natural del terme o l·lindars de la parcel·la
	2,20 m per davall de la cota natural del terme o l·lindars de la parcel·la

1.4.4. Criteris generals de la proposta i adequació al planejament.

La finalitat del Pla de Millora Urbana és la d'habilitar i fer compatibles els usos comercials i organitzar la volumetria de les edificacions que es preveuen a l'àmbit objecte d'aquest Pla.

Es compleixen les condicions establertes d'una banda per la Modificació Puntual del Pla General de Lleida per a l'establiment de l'ús comercial dins la clau 5B, en virtut del Decret Llei 1/2009 d'ordenació d'equipaments comercials i d'una altra de la resolució d'aprovació de la Trama Urbana Consolidada, TUC, del municipi de Lleida. El conjunt de publicacions possibilita que, en l'àmbit objecte del present Pla, s'habilitin els usos comercials en un entorn bàsicament d'ús residencial.

A tal efecte, es redacta aquest Pla de Millora Urbana de composició volumètrica i façanes per a definir la volumetria de la nova ordenació prevista, així com la composició de les façanes de les edificacions, garantint l'adequada integració a la trama urbana i la compatibilitat amb la tipologia de les edificacions de l'entorn, amb ús majoritàriament residencial.

1.4.5. Descripció general de la proposta d'ordenació.

La redacció i definició del present Pla de Millora Urbana es fa per tal de permetre la implantació comercial d'un supermercat de venda al detall al Passeig Onze de setembre. Per tal de poder realitzar aquesta Pla de Millora es necessari tenir en compte tota la illa compresa entre l'Avinguda Onze de Setembre, el passeig Alcalde Rovira Roure i el carrer Eugeni d'Ors, en el qual trobem unes edificacions existents.

Com ja s'ha comentat en el punt 1.3.4 Estructura de la propietat, es considera pel càlcul dels paràmetres urbanístics la divisió de propietaris existents a la parcel·la i per tant considerem una parcel·la de 1.863,51 m2 que ocupa la cantonada est i dona front a l'Hospital Arnau de Vilanova, i una parcel·la 2 de 13.159,23 m2 que ocupa la resta de l'àmbit.



La posició de les edificacions proposades té la intenció de donar una façana arquitectònica tant al passeig Onze de Setembre com a l'Avinguda Alcalde Rovira Roure. A la rotonda que es genera a la intersecció d'aquestes dues vies també es planteja una nova edificació per donar façana a la mateixa.

A més, el Pla de Millora Urbana no es limita únicament a definir la posició, volumetria y façanes dels edificis a construir a l'àmbit, sinó també la proposta d'ordenació global del àmbit en el seu conjunt, definint l'ordenació i característiques del espai lliure privat, de l'aparcament i els accessos, sempre des de l'objectiu de la correcta ordenació global prevista a l'interior de l'àmbit en qüestió, amb les parcel·les veïnes i el conjunt de la trama on s'integra.

1.4.6. Descripció de les edificacions proposades.

A la parcel·la 1 que actualment no té cap edificació a considerar, només unes petites estructures lleugeres en mal estat que servien com aparcament, el Pla proposa un edifici comercial de forma trapezoïdal i amb una superfície d'ocupació de 745,40 m². L'edifici dona front al carrer Eugeni d'Ors amb una alineació marcada paral·lela a la façana de l'Hospital, i un altre alineació a l'avinguda Alcalde Rovira Roure. L'edificabilitat es reparteix en dues plantes a la part Nord, front carrer Eugeni d'Ors, i en tres a la part que dona front a l'avinguda Alcalde Rovira Roure.

A la parcel·la 2 trobem unes edificacions existents diferenciades. Donant front al carrer d'Eugeni d'Ors existeix un conjunt de cases adossades amb una superfície d'ocupació de 544,00 m² i una superfície construïda de 1.224,00 m², el conjunt conta també una superfície enjardinada, y uns espais esportius. A la zona més propera a la parcel·la 1 trobem un altre edifici existent que dona front al carrer Alcalde Rovira Roure, aquest edifici té una ocupació de 2.088,65 m² i una superfície construïda de 2.361,55 m². Les dues edificacions es mantenen i s'inclouen a la proposta presentada.

A més a la parcel·la 2 es proposen dues noves edificacions una que dona front a la rotonda de la intersecció del carrer Alcalde Rovira Roure i el passeig Onze de Setembre, i l'altre l'edificació que pròpiament allotjarà el supermercat i que és el motiu principal de la redacció d'aquest Pla de Millora Urbana. El volum 2 que dona front a

la rotonda té una ocupació de 578,46 m² i una edificabilitat de 1.735,38 m² repartits en planta baixa i dues plantes pis.

El volum 3 que és on s'implantarà el futur supermercat és un edifici de planta trapezoidal amb una ocupació de 2.053,01 m² i una superfície edificable de 4106,02 m² repartits en planta baixa i una planta pis.

1.4.7. Compliment del paràmetres urbanístics

CLAU 5B: Habitatge unifamiliar tipus 1

	PGOU	PROPOSTA PMU		UNITATS
Índex d'edificabilitat net	0,80	Unitat 1:	0,80	m ² s/m ² par
		Unitat 2:	0,80	
Parcel·la mínima	400,00	Unitat 1:	1.863,51	m ²
		Unitat 2:	13.159,23	
Façana	10,00	Unitat 1:	130,36	m
		Unitat 2:	418,45	
Ocupació	40%	Unitat 1:	40	%
		Unitat 2:	40	
Separació a vial	3,00	Unitat 1:	Segons plànol adjunt	m
		Unitat 2:	Segons plànol adjunt	
Separació a la resta de l'indars	2,00	Unitat 1:	Segons plànol adjunt	m
		Unitat 2:	Segons plànol adjunt	
Alçada màxima	PB + 2 (11,20 m.)	Unitat 1:	PB + 2 (11,20 m.)	
		Unitat 2:	PB + 2 (11,20 m.)	
Usos	Habitatge unifamiliar (dominant) Comercial (tipus C9: permès amb condicions: TUC, Est. Mobilitat y PMU)	Unitat 1:	Comercial	
		Unitat 2:	Comercial Habitatge unifamiliar	
Adaptació topogràfica per sobre de la cota natural del terme o l'indars de la parcel·la	1,50	Unitat 1:	1,50	m
		Unitat 2:	1,50	
Adaptació topogràfica per davall de la cota natural del terme o l'indars de la parcel·la	2,20	Unitat 1:	2,20	m
		Unitat 2:	2,20	

1.4.8. Descripció de la vialitat.

El present Pla de Millora Urbana es situa en un àmbit que es troba totalment urbanitzat i els carrers i voreres es troben totalment acabats.

La proposta que es presenta no altera en cap paràmetre la urbanització existent i la trama urbana.

1.4.9. Descripció de xarxes de serveis.

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana es situa en un entorn de ciutat plenament consolidada, per la qual cosa es disposa de totes les xarxes de serveis necessàries per a la correcta implantació de qualsevol dels usos permesos.

1.4.10. Observança de l'objectiu de desenvolupament sostenible.

El model d'ocupació del sòl proposat en el present PMU modifica els usos principals plantejats al Pla General de Lleida, malgrat tot no genera una major dispersió i si que disminueix la intensitat de sol·licitació sobre les xarxes de sanejament i abastament d'aigua repercutint en un creixement més sostenible de la Ciutat.

Es valora a l'inrevés, i es considera que les condicions d'un sòl en desús dins de la trama urbana i amb un entorn d'habitatges i de serveis, repercutia negativament en la valoració de l'entorn.

1.4.11. Compliment de les determinacions del planejament general sobre mobilitat.

El Pla General de Lleida no conté determinacions sobre mobilitat sostenible.

Per aquesta raó i en compliment de la Modificació puntual del Pla General de Lleida en relació a la regulació d'us Comercial, que en la modificació del Quadre Annex II estableix que per la clau 5B, és compatible el gran establiment comercial però determina com a condició un Pla de Millora Urbana i un Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada.

Es per aquesta raó que s'incorpora un Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada, com a document integrant del Pla de Millora Urbana.

Les determinacions del PMU són coherents amb les conclusions del Estudi d'avaluació de la Mobilitat Generada.

2. JUSTIFICACIÓ

2.1. Justificació legal.

Aquest Pla de millora urbana es redacta en compliment de les determinacions establertes a l'Annex 2 corresponent al Quadre d'Usos del Pla d'Ordenació urbana de Lleida, en el redactat donat per la Modificació puntual en relació a la regulació de l'ús comercial, aprovada definitivament pel Conseller de Política territorial i Obres públiques, en data 21 de desembre de 2010, publicada en data 14 de febrer de 2011 i publicada per correcció d'errada material en data 11 de maig de 2011, en el qual s'estableix la condició de redactar un Pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i façanes, per a la implantació de l'ús d'establiment comercial en les zones 5B incloses dins la Trama urbana consolidada.

Per tant, tenint en compte l'objecte del mateix, s'emmarca en el supòsit previst per l'article 70.1.b) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, corresponent als plans de millora urbana en sòl urbà consolidat per a regular la composició volumètrica i de façanes.

Els seus continguts i documentació, d'acord a l'article 70.6, del DL 1/2010, s'han adaptat a la naturalesa i finalitats del Pla, tenint en compte els objectius del mateix descrits a l'apartat 1.4.3 d'aquest document.

2.2. Justificació de la proposta.

La proposta s'emmarca dins l'esperit del model de ciutat mediterrània definida en l'exposició de motius del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, on es reconeix al comerç una innegable funció aglutinadora dins la ciutat, com a element determinant en l'objectiu de que aquesta esdevingui més compacta, més autosuficient i socialment més cohesionada, amb la conseqüent reducció de la mobilitat i de desplaçaments innecessaris. La combinació de forma harmònica, dels usos residencials amb les activitats comercials i de serveis, entre d'altres, dona lloc a teixits urbans i barris equilibrats i socialment cohesionats, en els que es garanteix que els ciutadans i ciutadanes, independentment que tinguin, o no, possibilitats de desplaçar-se, puguin satisfer llurs necessitats a partir de serveis públics accessibles.



La proposta és coherent també, amb els objectius de l'esmentat Decret llei, definits en el seu article 4.2, on es fa referència, entre d'altres, als següents:

- L'afavoriment de la cohesió social, la qual implica necessàriament la prossecució d'equilibris econòmics en lloc del tradicional creixement lineal i acumulatiu; per garantir, en aquest context, l'aprovisionament, la diversitat d'oferta i la multiplicitat d'operadors en un model de ciutat que ofereixi les mateixes possibilitats per a tots els ciutadans i ciutadanes i tots els sectors socials, incloent en aquest objectiu la integració de les situacions de dependència.
- La potenciació d'un model de ciutat compacta en què l'ús residencial s'harmonitza amb les activitats comercials i de serveis, per enfortir les estructures comercials com a valors de la cultura mediterrània.
- La reducció de la mobilitat per evitar els desplaçaments innecessaris que congestionen les infraestructures públiques i incrementen la contaminació atmosfèrica derivada del trànsit de vehicles.

La proposta comporta la incorporació de l'ús comercial compatible mitjançant el compliment de les condicions establertes en la Modificació Puntual del Pla General de Lleida.



La proposta possibilita el desenvolupament d'una iniciativa concreta existent per a la implantació d'un establiment comercial gran, i possibilita la implantació d'altres serveis en aquest punt estratègic de la ciutat (amb front a dues vies principals i enfront de l'hospital Arnau de Vilanova, suplint una mancança existent en aquest sentit. A més, s'ha de considerar i valorar la creació d'un important nombre de llocs de feina a la ciutat que aquests usos porten associats, aspecte a tenir en compte al context econòmic i social.

2.3. Justificació de la implantació d'establiments comercials dins d'una trama principalment residencial.

De l'anàlisi de les preexistències de la trama urbana on es situa la proposta, s'observa força diversitat pel que fa als usos, tipologia i composició volumètrica dels edificis, havent-hi, en l'entorn més immediat, edificis amb usos, dimensions i tipologia molt variats: habitatges unifamiliars aïllats, cases aparellades, cases en filera, edifici d'habitatge plurifamiliar de PB+3PP, equipament sanitari (Hospital Arnau de Vilanova a l'illa del davant), Institut d'Educació Secundària, i la zona esportiva més al sud, aspecte que fa difícil extreure de forma clara un denominador comú en el model tipològic d'implantació de l'edificació a l'àmbit.

La conclusió és que no hi ha altres trets comuns que no siguin els que resulten de la regulació urbanística de la zona 5B, majoritària en l'àmbit, que porta a una ordenació d'edificació aïllada de baixa alçada.

També és cert que aquesta disparitat tipològica no és excessivament perceptible en tant que en l'entorn proper, no hi ha punts de vista accessibles al vianant que permetin captar una visió global del conjunt de les edificacions

que configuren aquesta porció de trama urbana sense que s'interposin altres elements (tanques, vegetació, etc.) i atesa que cap d'elles té una alçada excessiva.

Tot i això, aquest Pla de millora urbana opta per una proposta edificatòria que ocupi el seu lloc en la trama urbana sense constituir un element discordant en el conjunt actual incorporant establiments comercials i de serveis.

Per aconseguir la integració de les edificacions proposades amb l'entorn es proposen unes edificacions compactes i amb una volumetria clara. A més es plantegen unes alineacions obligatòries per a poder generar unes façanes que acompanyin a les edificacions a les quals s'enfronten. La alineació es separa de la línia de parcel·la per tal de permetre la generació d'uns espais entre la vorera i les edificacions imitant les implantacions residencials amb jardins a les façanes principal a mode de jardinetets.



Les edificacions es situen al perímetre per tal d'alliberar l'espai interior de la mateixa manera que ho fan les implantacions residencials de l'entorn.



L'adaptació també contempla, a les façanes posposades en l'edificació proposada al passeig onze de setembre que per mida pot sortir-se de les tipologies de l'entorn, una sèrie de retranqueijos per tal de trencar la linealitat i així donar-li un caràcter similar al residencial.

Els materials que es proposen a l'apartat de normativa també volen donar resposta a la integració de les edificacions proposades a l'entorn i per això es limiten els materials i acabats.

2.4. Justificació de la composició volumètrica y façanes

Des del punt de vista de la composició volumètrica, es proposen una sèrie d'edificis que, juntament als seus espais exteriors annexos, resolen un dèficit urbanístic de la zona; ordenant l'àmbit i tancant el buit existent fins al dia d'avui. L'àmbit objecte del present Pla porta molt de temps en un estat de degradació urbanística i s'ha utilitzat temporalment per diferents usos sense control.

La proposta de nova ordenació en canvi, es planteja de forma integral i unitària per a tota la parcel·la, el que permet aconseguir mitjançant el Pla de Millora Urbana i el projecte edificatori, un resultat volumètric i compositiu de les façanes més controlat, compacte, coherent i integrat amb les preexistències de l'entorn i en definitiva de forma ordenada.

La proposta s'integra adequadament a la trama urbana i de forma compatible amb la tipologia de les edificacions de l'entorn, tal i com queda justificat al punt 2.3 d'aquest document.

La proposta dona compliment als paràmetres urbanístics principals de la zona 5B on s'implanta, i inclús proposa a la majoria de l'àmbit un número de plantes inferior a la permesa, per afavorir la correcta integració del volum més gran que resulta d'aplicar aquest paràmetres a una parcel·la d'una dimensió superior que les del entorn, i no incrementa l'edificabilitat permesa.

La proposta també integra les edificacions proposades tal i com ja s'ha comentat a l'apartat 2.3, les façanes amb l'entorn, principalment a l'edificació del passeig Onze de Setembre, tan en la forma com en els materials permesos.



2.5. Justificació del compliment de les reserves d'aparcament privat establertes per la normativa urbanística (PGO de Lleida)

D'acord a la Disposició transitòria 12a) del PGO, les condicions d'aparcament vinculat al comerç previstes a l'art.114 i l'Annex 4, seran d'aplicació en tant que no quedin substituïdes mitjançant el desplegament reglamentari de la legislació sectorial de comerç.

En tant que el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, no ha estat desplegat reglamentàriament, el nombre mínim de places d'aparcament a complir, des del punt de vista urbanístic és el que resulta de l'aplicació dels mínims establerts en l'esmentat Annex 4 del PGO, per cadascun dels usos previstos per aquest PMU en l'àmbit considerat.

Les necessitats d'aparcament seran definides y justificades en els diferents projectes tècnics de cada edificació abans de l'obtenció de la perceptiva llicència.

Sabadell, gener de 2015

**ENRIQUE
BLASCO
GOMEZ /
num:10389**

Firmado digitalmente por ENRIQUE
BLASCO GOMEZ / num:10389
DN: cn=ENRIQUE BLASCO GOMEZ /
num:10389, c=ES, o=Col·legi
d'Enginyers Industrials de Catalunya /
COEIC / 0016, ou=Col·legiat,
email=eblasco@idp.es
Fecha: 2020.05.07 13:34:15 +02'00'

Enrique Blasco Gómez

Ingeniero Industrial

Col. nº 10.389

Ingeniería y Arquitectura Iberia, SL

**JAIME POLO
VILLAFAINA /
num:10408**

Firmado digitalmente por JAIME
POLO VILLAFAINA / num:10408
DN: cn=JAIME POLO
VILLAFAINA / num:10408,
c=ES, o=Col·legi d'Enginyers
Industrials de Catalunya /
COEIC / 0016, ou=Col·legiat,
email=jpolo@idp.es
Fecha: 2020.05.07 13:38:50
+02'00'

Jaime Polo Villafaina

Ingeniero Industrial

Col. nº 10.408

Ingeniería y Arquitectura Iberia, SL

3. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3.d del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010 , que es refereix a la redacció dels plans d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les modificacions posteriors, i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de l'informe.

3.1. Fonaments de dret.

- RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl.

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

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

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

Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal.

Punt 3. La memòria a què es refereix l'apartat anterior 1.a. ha d'integrar:

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

Article 116. Concepte d'actuació urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics(...)

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

3.2. Aspectes legals

Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

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

Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.

Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada i els usos que s'hi desenvoluparan.

3.3. Informe de sostenibilitat econòmica.

La Hisenda Pública afectada és l'Ajuntament de Lleida.

3.3.1. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

No es modifica el sòl destinat a usos productius.

El Pla de Millora Urbana fa possible la implantació de l'ús comercial al complir les condicions establertes per la Modificació puntual del Pla General de Lleida.

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

No es preveuen despeses d'implantació que afectin la hisenda pública, donat que les parcel·les ja tenen la condició de solar i qualsevol despesa generada va a càrrec de la propietat.

Despeses de manteniment.

- Xarxa Viària.

La vialitat que envolta l'àmbit objecte del present Pla de Millora Urbana, es troba totalment urbanitzat i no es necessari cap ampliació ni modificació dels mateixos.

Per tant no es genera cap despesa per la implantació dels usos permesos.

- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No comporta despeses d'implantació ni de manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del servei.

- Xarxa d'Enllumenat Públic.

La despesa de manteniment de la xarxa d'enllumenat públic està inclosa en la partida de manteniment de xarxa viària.

- Xarxa de Telecomunicacions.

La despesa de manteniment de la xarxa de telecomunicacions està inclosa en la partida de manteniment de xarxa viària.

- Xarxa d'aigua Potable.

La xarxa d'aigua potable es projectarà d'acord a les indicacions de l'empresa concessionària Aigües de Lleida.

No comportarà despesa directa de manteniment, donat que l'assumeix l'empresa concessionària i la repercuteix via taxa sobre l'usuari.

- Xarxa de Sanejament. Aigües pluvials i residuals.

Les xarxes de sanejament es dissenyaran d'acord als criteris i directrius dels serveis tècnics municipals. No comporten despeses d'implantació, imputables al projecte d'obra i tampoc comporten despeses de manteniment a la hisenda pública donat que el manteniment l'assumeix l'empresa concessionària del servei, que el repercuteix sobre l'usuari.

La ordenança fiscal 2.6. Taxa de Clavegueres assegura els ingressos necessaris per al manteniment de la xarxa vinculada.

- Sistema de espais Lliures i Enjardinat.

La normativa del àmbit definida en el PGOU de Lleida no defineix zona verda, per la qual cosa no es quantifica el manteniment d'espais enjardinats.

3.3.3. Ingressos Derivats de l'actuació urbanística.

Es preveu uns ingressos anuals, fixes i en progressiu augment d'acord a l'increment que es pugui produir en l'increment dels costos de manteniment.

D'acord a l'ordenança fiscal 1.1. Impost sobre bens immobles, s'aplicarà un coeficient del 0,613% sobre el valor cadastral del solar (Dada extreta de les ordenances fiscals 2014 e l'Ajuntament de Lleida)

Calcularem el valor cadastral d'acord al màxim de superfície edificable proposada en aquest pla de millora Urbana, és a dir, 9.426,95 m²

Valor Cadastral (aproximat segons informació extreta de la web del cadastre): 8.987.500,00 euros,

IBI (aproximat) : 53.925,00 euros.

Així mateix, en aplicació de la ordenança fiscal 3.2. Taxa per guals i reserves a la via pública, article 3, les activitats que es produeixin sol·licitaran guals i accessos des de la via pública per la qual cosa, es preveu uns ingressos, també anuals i fixes.

Al marge d'aquests ingressos fixats, que es poden quantificar a priori, caldrà considerar els ingressos derivats de la ordenança fiscal 1.4. d'Impost sobre construccions instal·lacions i obres, que suposarà una quantitat important que només es materialitzarà el primer any.

Per altra banda, a partir del tercer any, donat que hi ha una exempció de dos anys per tal d'incentivar l'activitat econòmica, s'aplicarà la ordenança fiscal 1.2. d'impost sobre activitats econòmiques, IAE. En aquest moment és difícil de valorar, donat que caldrà valorar la dimensió de les diferents activitats i els diferents epígrafs fiscals en les que s'emmarquen. Malgrat tot, això no descarta la consideració d'un ingrés prou important a la Hisenda Pública.

Amb tot això els ingressos totals previstos anualment, i de forma fixa, importen la quantitat de 53.925,00 €.

3.3.4. Conclusions.

De l'anàlisi efectuat, es conclou que el balanç que es produeix és el següent:

Despeses derivades de l'actuació: 0 Euros

Ingressos derivats de les activitats 53.925,00 Euros.

Resultant un balanç positiu, sense valorar els altres possibles ingressos derivats del ICIO, l'IAE o les taxes per gual i reserva de via pública.

Es conclou que l'actuació té un impacte positiu sobre les finances de la Hisenda Pública que assumirà la titularitat de les infraestructures i el seu manteniment i conservació.

4. NORMES REGULADORES

Art. 1 Definició de la zona

Compren l'àmbit delimitat al plànol I04, amb una superfície de 15.022,74 m².

Art. 2 Objectius generals.

L'objectiu de la normativa és la de permetre, ajustat a la legislació i normativa vigent, la implantació a la zona d'usos comercials amb una configuració arquitectònica que s'integri en un entorn residencial i de baixa densitat de forma que no afecti la qualitat de l'entorn i que afegeixi valor a l'àmbit.

Art. 3 Usos admesos

A l'àmbit objecte d'aquest Pla de Millora Urbana, a més dels usos d'habitatge unifamiliar, hotel·ler, oficines i serveis permesos amb caràcter general pel planejament vigent, s'admet l'ús comercial, en les modalitats de petit, mitjà, gran establiment comercial i gran establiment comercial territorial, segons les definicions establertes pel Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials.

Art. 4 Condició pels usos comercials

Els usos de mitjà establiment comercial, gran establiment comercial i gran establiment comercial territorial es condicionen a l'adopció de les determinacions, en quan a composició volumètrica i condicionants de façanes; incloses en la documentació gràfica d'aquest Pla de Millora Urbana i la seva normativa; també complint les condicions del PGOU.

Art. 5 Aplicació subsidiària del PGOU

En allò no determinat de forma expressa per aquest P.M.U. seran d'aplicació subsidiària les determinacions corresponents a la qualificació urbanística vigent en l'àmbit : Zona d'habitatge unifamiliar, tipus 1, clau 5B, establerta pel planejament general (Pla general d'Ordenació urbana de Lleida).

Art. 6 Determinació de l'ordenació

Es fixa l'àmbit del present P.M.U. tal i com es defineix a l'article 1 d'aquesta normativa.

A la documentació gràfica, al plànol O04 d'ordenació, es defineixen les alineacions màximes i obligatòries, l'ocupació i la màxima edificabilitat permesa que preveu la normativa.

Art.7 Alçada i nombre de plantes

El nombre de plantes màxim, l'alçada màxima i la posició respecte a la rasant dels carrers perimetrals és l'establert en el plànol O05 ordenació façanes, inclòs en aquest PMU, d'acord amb l'article 44 del PGOU.

Els ajustos que resultin necessaris del projecte d'execució definitiu de l'edificació, dins el compliment dels paràmetres edificatoris del planejament general, no comportaran modificació el Pla de millora urbana, sempre que no suposin una modificació substancial respecte de les alçades definides en aquest P.M.U.

S'entén que no hi ha modificació substancial si el número de plantes es inferior o igual al màxim establert per aquesta normativa.

Art. 8 Separacions a límit de parcel·la i alineacions.

Les separacions dels volums edificats així com els gàlibs edificatoris i les alineacions obligatòries respecte dels límits de parcel·la, seran les establertes al plànol O04 d'ordenació.

S'entén com *Gàlib Edificatori* el perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació, on la línia que el defineix no pot ser ultrapassada en cap cas per l'edificació. S'entén com a *Alineació Obligatòria* la línia sobre la qual l'edificació (en cas d'existir-ne) no pot ultrapassar ni recular en cap cas, respecte una línia imaginària perpendicular al pla de façana.

Art.9 Materials de façana

Les característiques estètiques de les edificacions deuran tenir en compte els següents criteris:

- a) *Les façanes dels edificis aniran acabades o revestides amb materials duradors i impermeables. Es prohibeixen els revestiments de ciment o cal sense pintar i la fabrica de totxo sense revestir.*
- b) *El materials a emprar hauran d'ésser materials de característiques estètiques que no malmetin la visió general de l'entorn. Es recomanen materials com l'obra vista, els acabats tipus revestiments de monocapa, els revestiments amb aplacats de pedra, ceràmics, formigó arquitectònic, alumini arquitectònic o similars.*
- c) *Totes les façanes es tractaran segons aquests criteris i mantindran un tractament compostiu i de materials.*

Art. 10 Rètols, tòtems i anuncis

Els rètols es col·locaran en façana y no podran sobresortir del gàlib establert.

Els tòtems respectaran les alçades màximes i les separacions a l'indar. I es separaran mínim la seva alçada respecte al límit de la parcel·la on es situïn. Els continguts dels tòtems només podran fer referència a les activitats que es desenvolupin a la parcel·la, en cap cas podran ser utilitzats com elements publicitaris d'altres activitats alienes a les mateixes. Es permet un tòtem per cada establiment comercial mitjà o gran.

La retolació indicativa de cada establiment es permet sempre i quan es col·loqui en façanes i amb una superfície inferior al 5% del total de la superfície de façana.

Art. 11 Ordenació i tractament de l'espai lliure privat

A l'espai interior lliure se li donarà un acabat digne i amb incorporació de vegetació, formant unitats d'entitat suficient. La superfície enjardinada mínima serà un 20% de l'espai lliure de cada parcel·la. Tractant-se de verd lineal es considerarà a partir de 6m d'amplada, i essent verd unitari, computarà com a espai lliure verd tot aquell en el qual es pugui inserir un cercle de 12m de diàmetre. La definició concreta d'aquests espais s'haurà de justificar al corresponent projecte tècnic per l'obtenció de llicències.

Es permet l'ús d'aparcament a l'espai interior lliure sempre i quan sigui fora del 20% d'espai lliure enjardinat.

Art.12 Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida.

La totalitat de l'àmbit d'ordenació del Pla de millora urbana es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire. En el plànol que s'adjunta com i07 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, la Superfície d'Aproximació frustrada VOR/DME 13, la Superfície d'Aproximació intermèdia ILS/DME 31 i la Superfície d'Aproximació intermèdia VOR/DME 31.

Art. 13 Aparcament:

El nombre de places d'aparcament complirà amb l'annex 4 del PGOU i la normativa sectorial corresponent en cada cas.

Art. 14 Plantes soterrani

Es podran edificar soterranis en el total de la parcel·la, respectant les separacions a límit de parcel·la establertes al plànol O04 ordenació, planta.

5. LLISTAT DE PLÀNOLS.

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

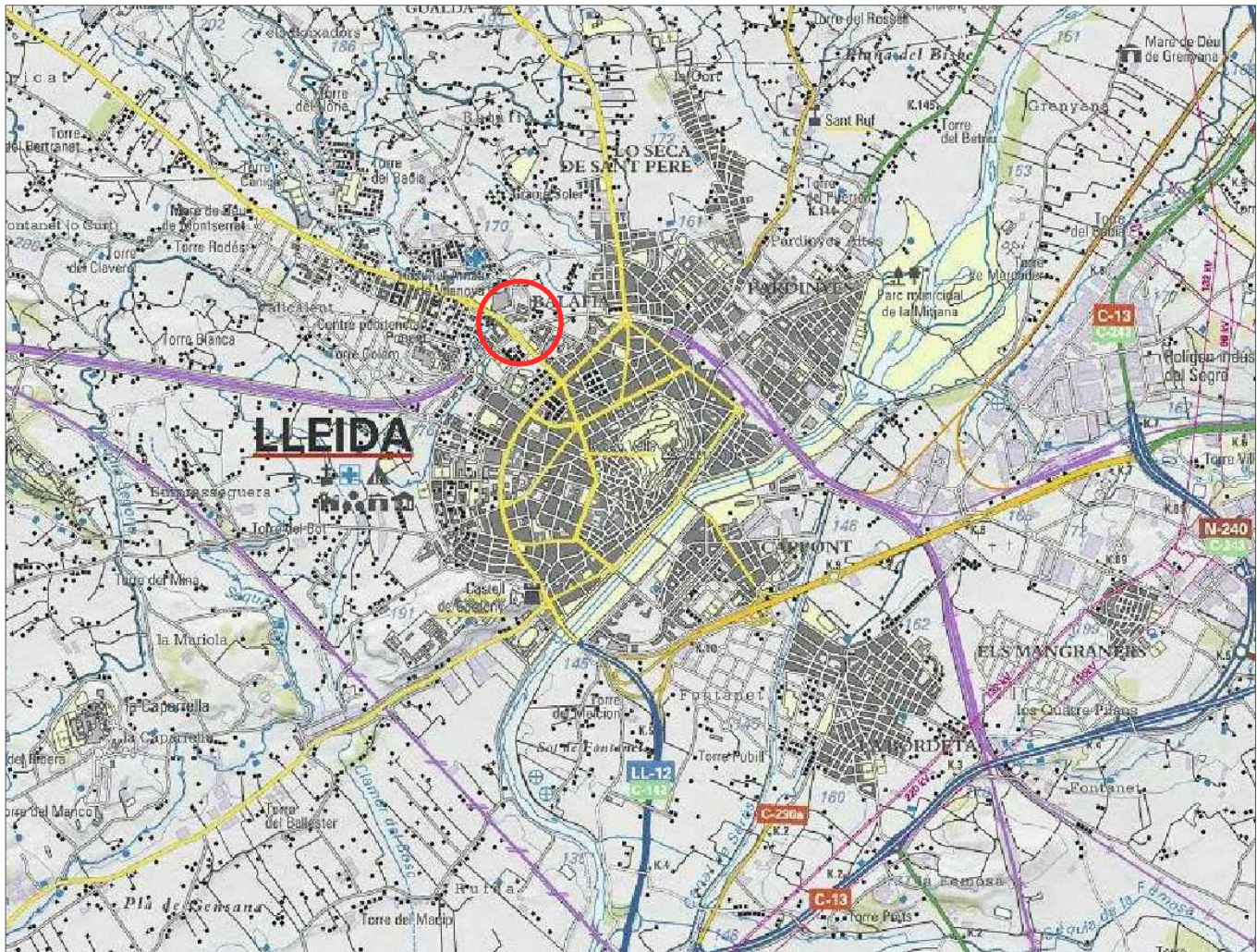
- i01 Situació i emplaçament
- i02 Planejament vigent
- i03 Trama Urbana Consolidada (TUC)
- i04 Topogràfic, Àmbit d'actuació
- i05 Parcel·lari
- i06 Estructura de la propietat
- i07 Plànol de servituds aeronàutiques

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

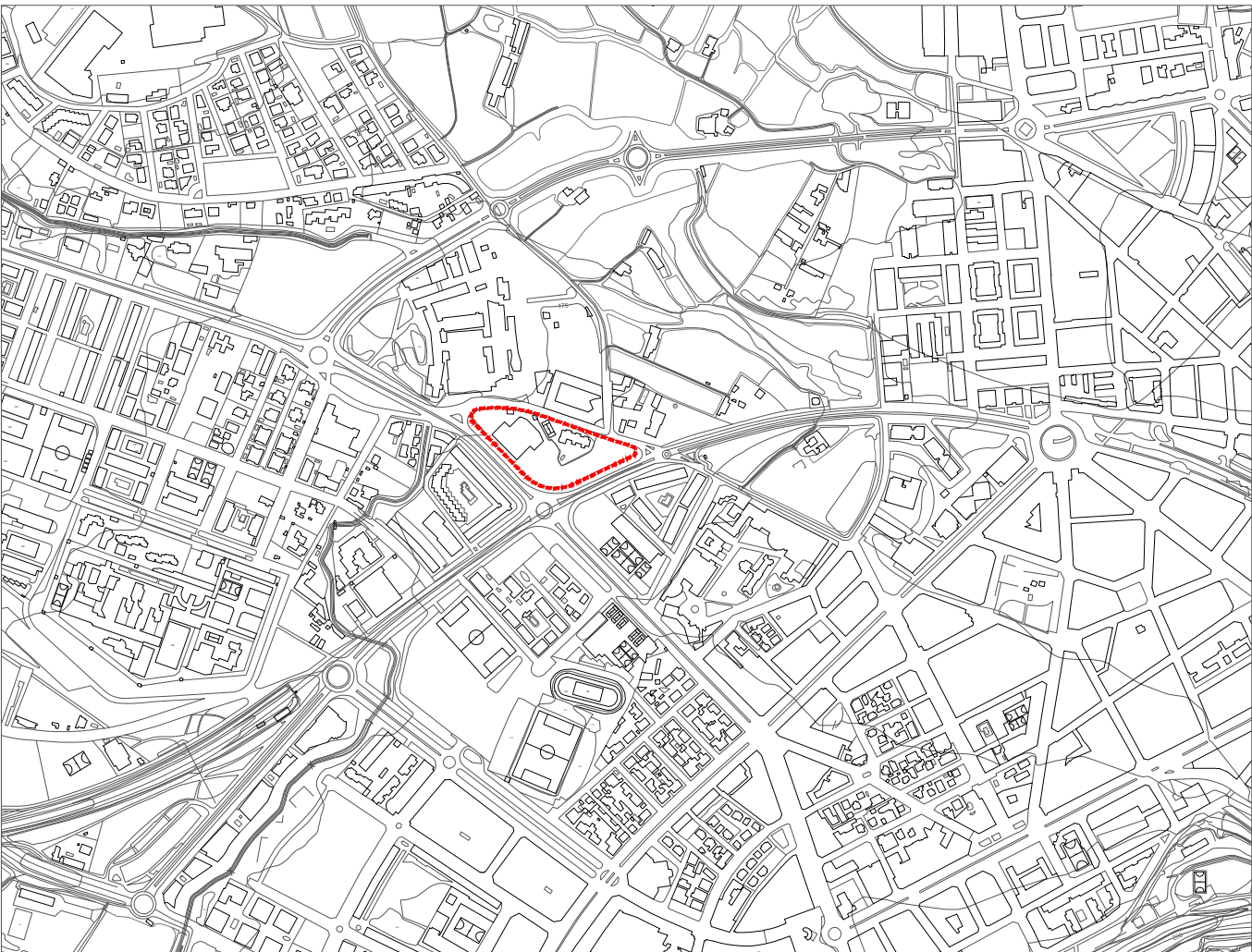
- o01 Integració urbanística general
- o02 Integració urbanística de l'àmbit
- o03 Integració urbanística façanes
- o04 Ordenació: Planta
- o05 Ordenació: Façanes

PLÀNOLS ANNEXOS

- a01 Suspensió de llicències
- a02A Imatges
- a02B Imatges
- a02C Imatges
- a02D Imatges
- a02E Imatges
- a02F Imatges



E: 1/25.000



E: 1/5.000



E: 1/1.000

La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultat



JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultat



ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA



Anu informatiu

Data

GENER 2015

Versió

Escala

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Situació i emplaçament

Nº Plànol

i01



ingeniería-medio ambiente-arquitectura

902 431 289 www.idp.es



La propietat

LIDL Supermercats S.A.U

Facultat


JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultat


ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA



Annex informàtic

Data	Versió
GENER 2015	
Escala	
A1 1/500	A3 1/1000

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

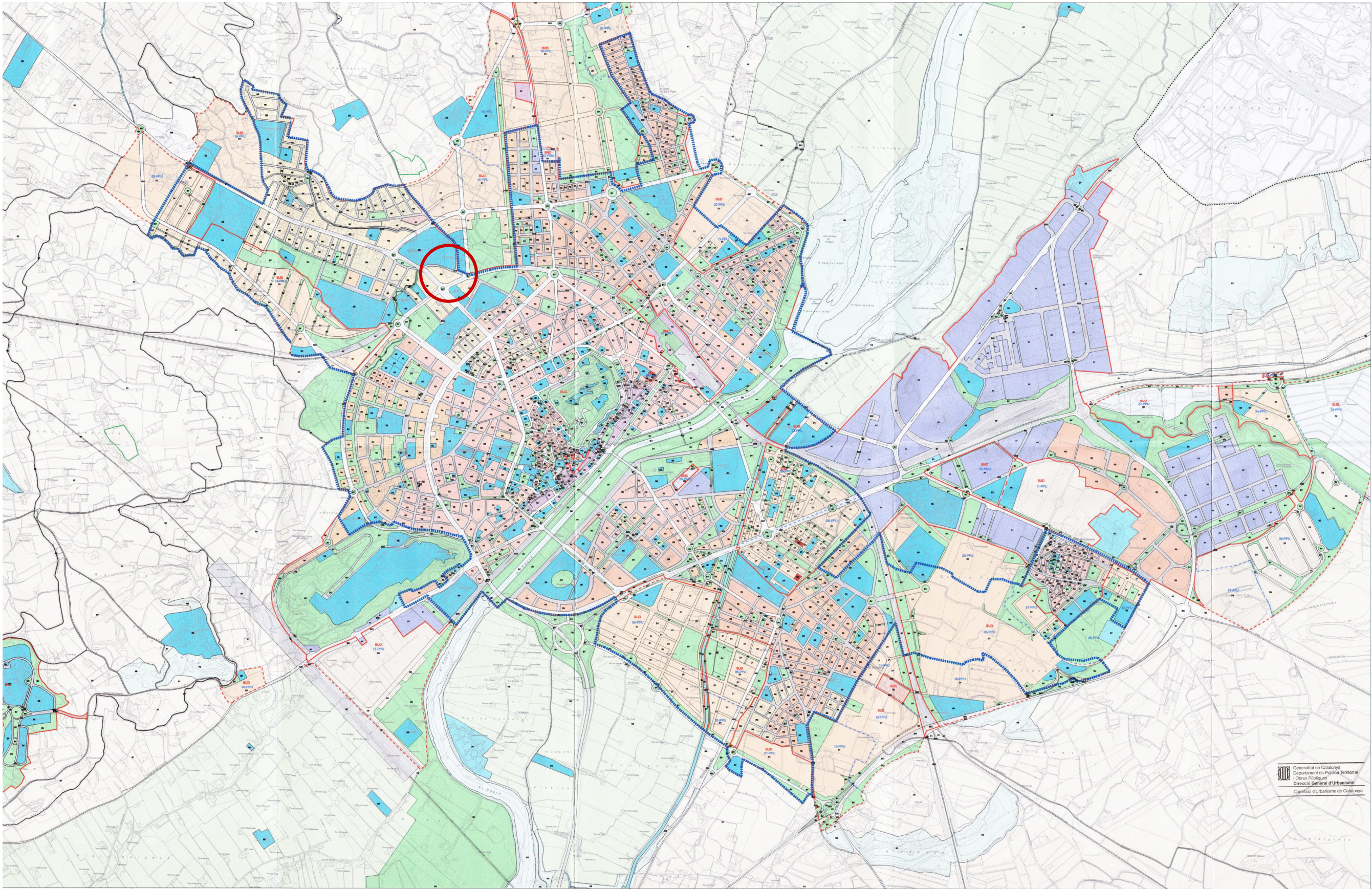
Plànol

Planejament vigent

Nº Plànol

i02


ingeniería-medio ambiente-arquitectura
902 431 289 www.idp.es



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

La propietat

LIDL Supermercados S.A.U.

Facultat


JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultat


ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA



Aniu informàtic

Data

GENER 2015

Versió

Escala

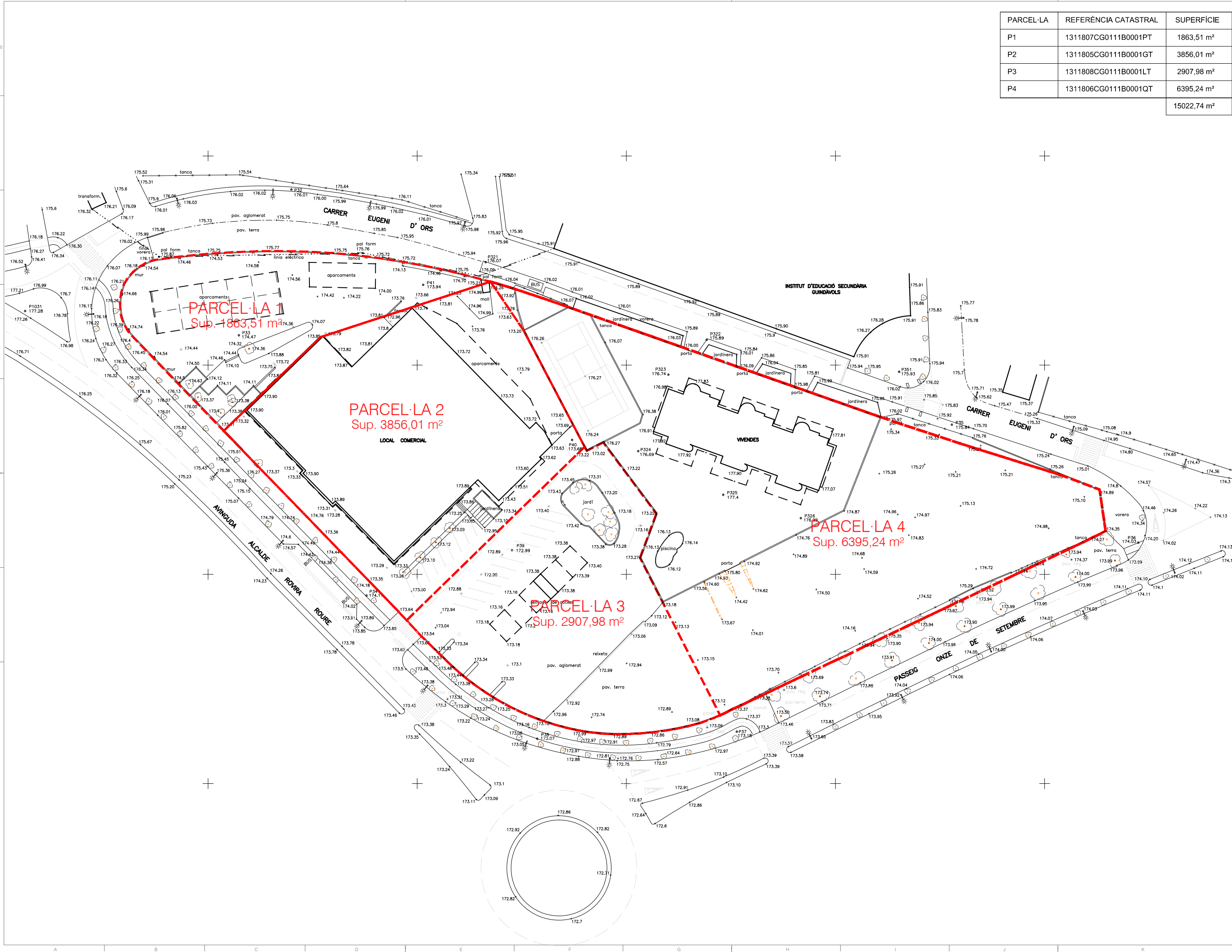
NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

TUC

Nº Plànol

i03



PARCEL·LA	REFERÈNCIA CATASTRAL	SUPERFÍCIE
P1	1311807CG0111B0001PT	1863,51 m²
P2	1311805CG0111B0001GT	3856,01 m²
P3	1311808CG0111B0001LT	2907,98 m²
P4	1311806CG0111B0001QT	6395,24 m²
		15022,74 m²

La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultat

JAUME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultat

ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA

Icona

Anxi informàtic

Data	Versió
GENER 2015	

Escala

A1 1/400	A3 1/800
----------	----------

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Estructura parcel·laria

Nº Plànol

i05

IDP

ingeniería-medio ambiente-arquitectura

902 431 289 w w w . i d p . e s

1

LIDL Supermercados S.A.U

JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

7

ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. n° 10.389

00892

LA DE MILLORA URBANA
E COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament
/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
vda. Alcalde Rovira Roure
eida

Fase
PLA DE MILLORA URBANA

Anxiu informàtic

Data	Versió
GENER 2015	
Escala	
A1 1/400	A3 1/800

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

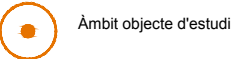
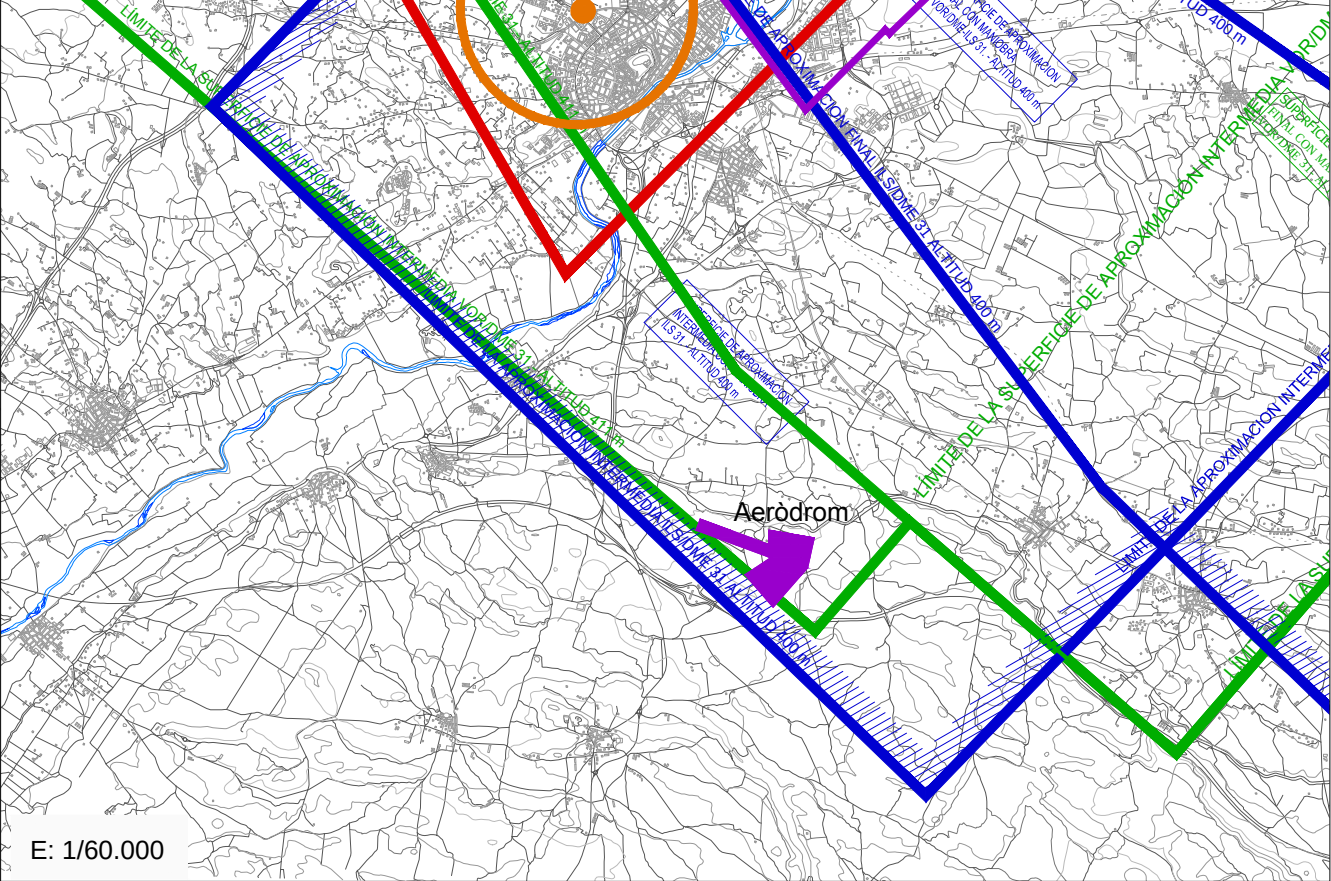
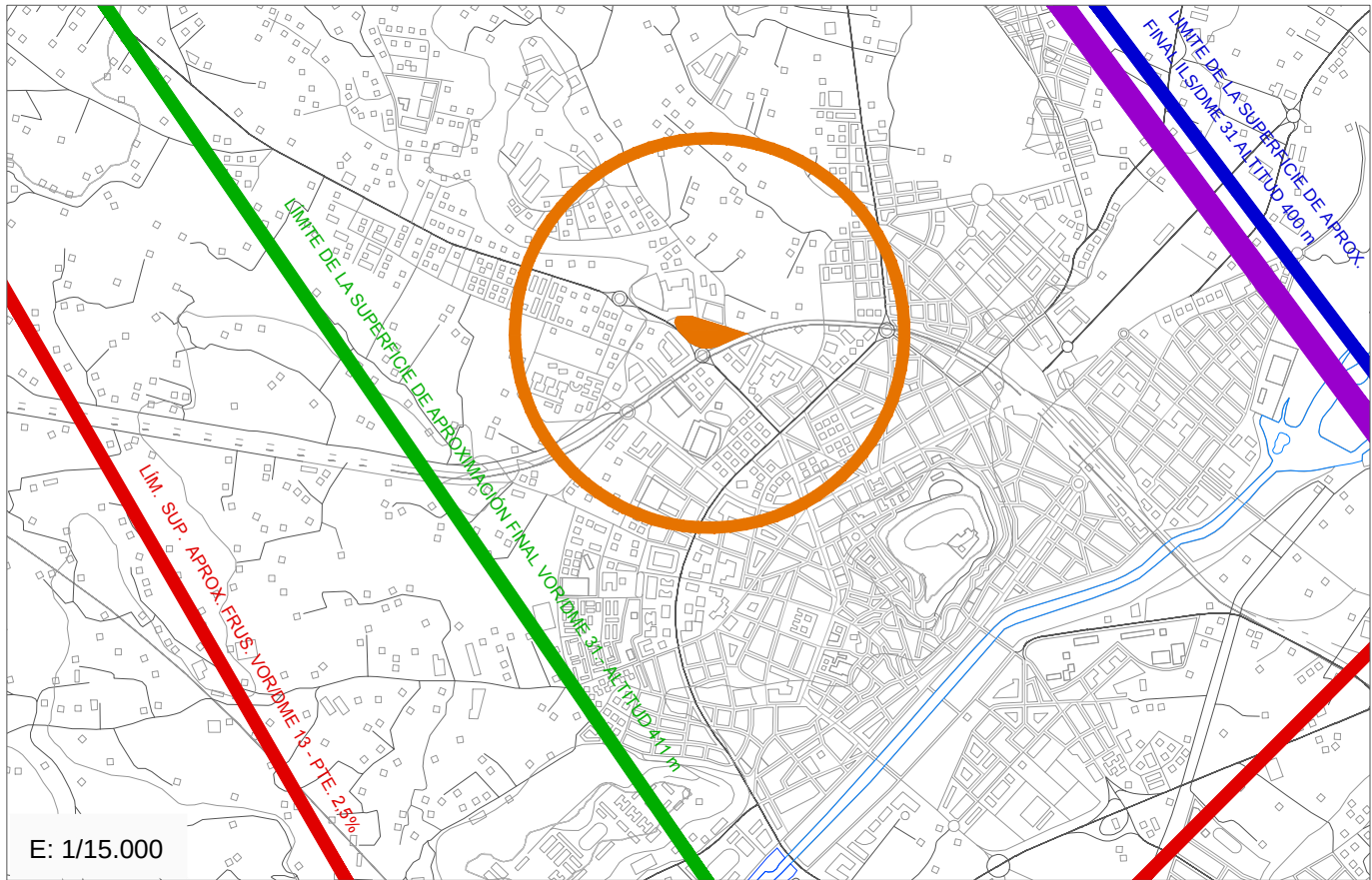
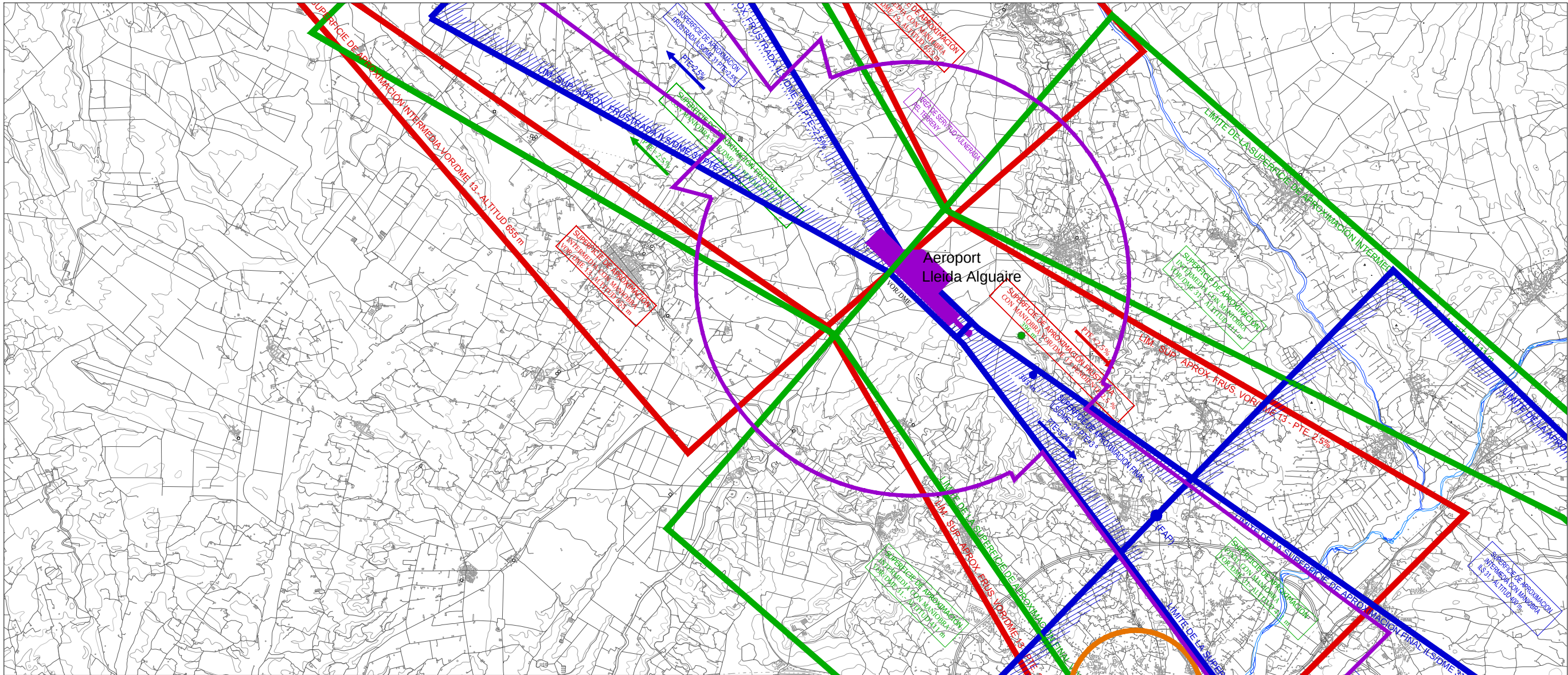
Plânol

Estructura proprietat

Nº Plànol

i06





Àmbit objecte d'estudi

La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultat



JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultat



ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA



Aniu informàtic

Data

GENER 2015

Escala

1: 60.000 1:15.000

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Servituds aeronàutiques

Nº Plànol

i07



ingeniería-medio ambiente-arquitectura

902 431 289 www.idp.es



La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultatiu



JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultatiu



ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugení d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA



Annex informàtic

Data

GENER 2015

Versió

Escala

A1 1/750

A3 1/1.500

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Integració urbanística
General

Nº Plànol

001



ingeniería-medio ambiente-arquitectura

902 431 289 www.idp.es



La propietat

LIDL Supermercadors S.A.U

Facultat



JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultat



ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA



Annex informàtic

Data

GENER 2015

Versió

Escala

A1 1/500

A3 1/1.000

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Integració urbanística
Àmbit actuació

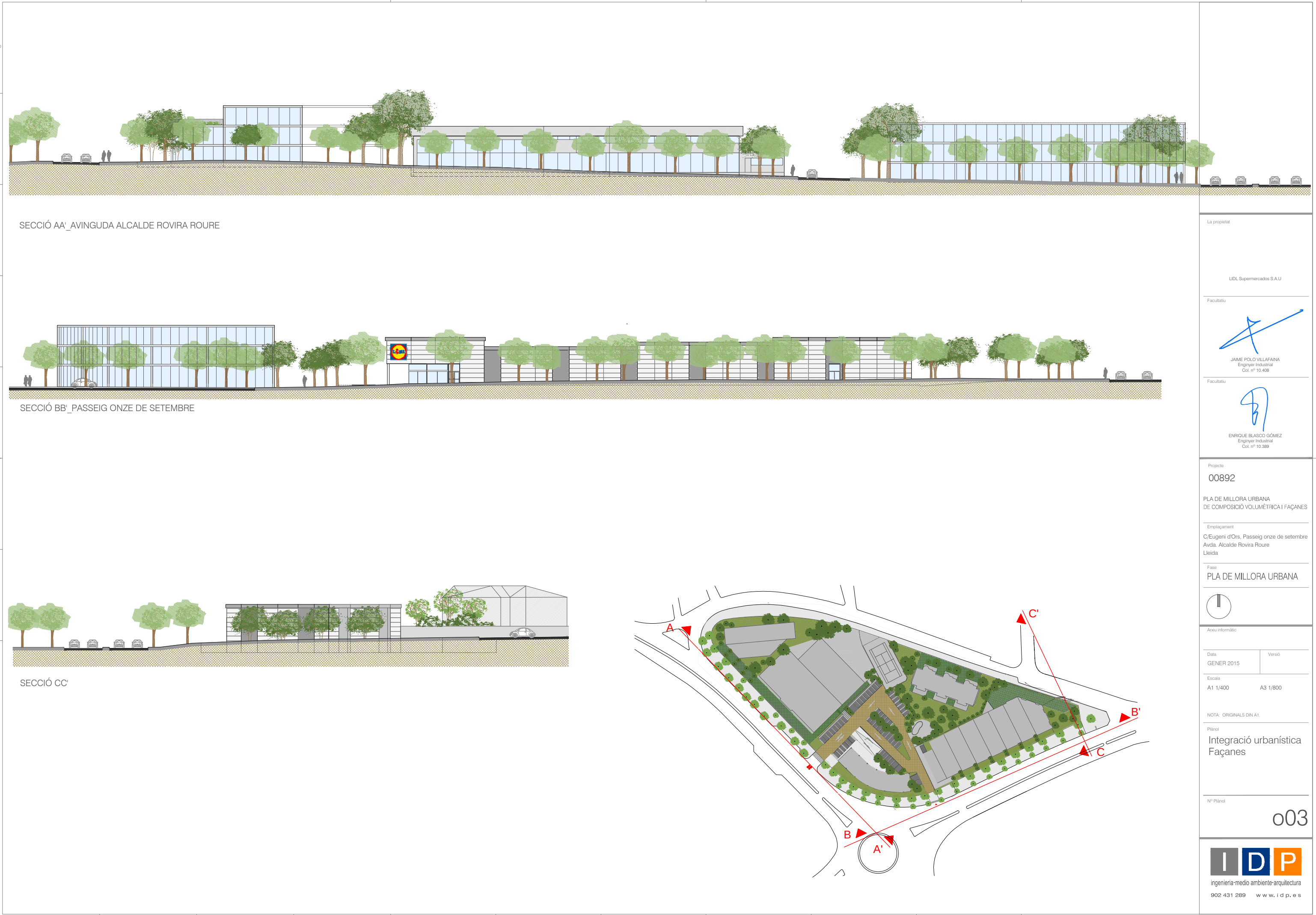
Nº Plànol

002



ingeniería-medio ambiente-arquitectura

902 431 289 www.idp.es



La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultatiu



JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultatiu



ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Enplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA



Arxiu informàtic

Data

GENER 2015

Versió

Escala

A1 1/400

A3 1/800

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Integració urbanística
Façanes

Nº Plànol

003



ingeniería-medio ambiente-arquitectura

902 431 289 www.idp.es



- LÍMIT PARCEL·LA
- ALINEACIÓ OBLIGATÒRIA
- - - GÀL·LIB EDIFICATORI
- - - SEPARACIÓ LÍMIT PARCEL·LA
- EDIFICACIÓ EXISTENT

UNITAT 1

UNITAT 2

1 NOU COMERCIAL
PB+2PP

Ocupació: 745,40 m² (40%)
Edificabilitat: 1.490,81 m²t/m²s
(0,80 m²t/m²s)

B COMERCIAL EXISTENT
PB+PP

Ocupació: 2.088,65 m² (15,9%)
Edificabilitat: 3.461,98 m²t/m²s
(0,26 m²t/m²s)

A EXISTENT RESIDENCIAL
PB+2PP

Ocupació: 544 m² (4,1%)
Edificabilitat: 1.224 m²t/m²s
(0,09 m²t/m²s)

3 NOU COMERCIAL
PB+PP

Ocupació: 2.053,01m² (15,6%)
Edificabilitat: 4.106,02 m²t/m²s
(0,31 m²t/m²s)

2 NOU COMERCIAL
PB+2PP

Ocupació: 578,46 m² (4,4%)
Edificabilitat: 1735,38 m²t/m²s
(0,14 m²t/m²s)

PASSEIG ONZE DE SETEMBRE

ROVIRA ROURE

ESCOLA
IES

C/EUGENI D'ORS

HOSPITAL

NORMATIVA URBANÍSTICA

	Superfície (m²)	Ocupació (%)	Ocupació neta (m²)	Edificabilitat (m²t/m²s)	Edificabilitat neta (m²t)
UNITAT 1	1.863,51 m²	40%	745,40 m²	0,80 m²t/m²s	1.490,81 m²t
UNITAT 2	13.159,23 m²	40%	5.263,69 m²	0,80 m²t/m²s	10.527,38 m²t

La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultatiu

JAUME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultatiu

ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Enllocament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA

Arxiu informàtic

Data

GENER 2015

Versió

Escala

A1 1/400

A3 1/800

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Ordenació
Planta

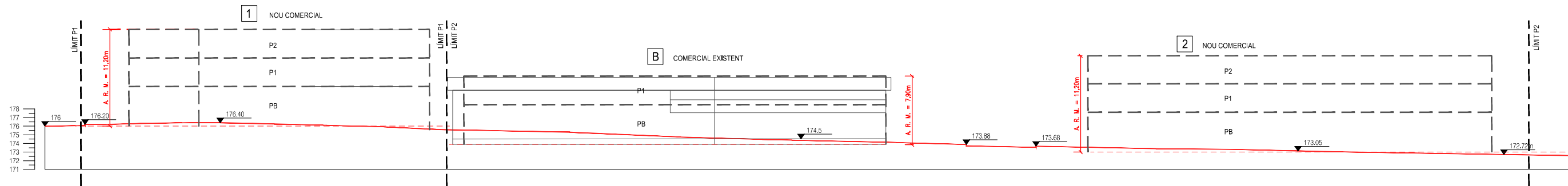
Nº Plànol

o04

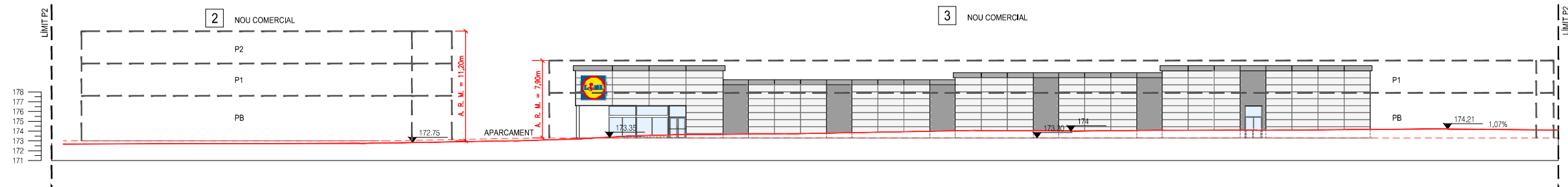
IDP

ingeniería-medio ambiente-arquitectura

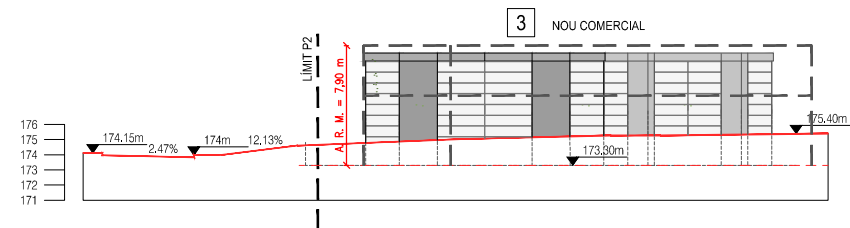
902 431 289 www.idp.es



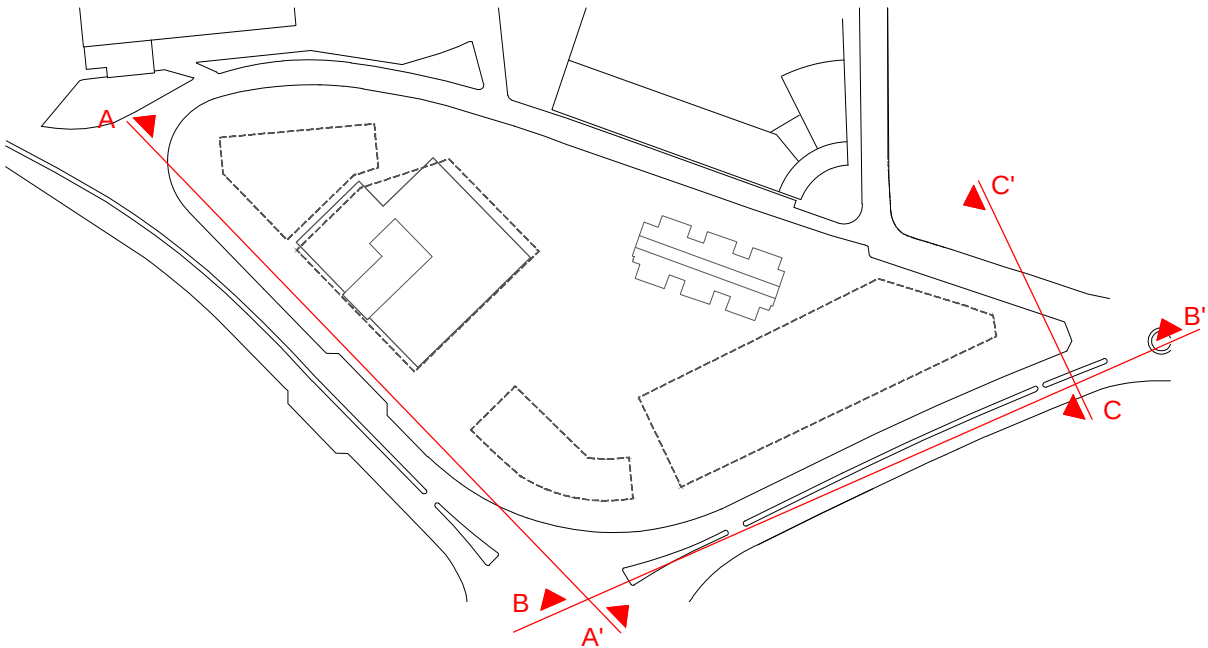
SECCIÓ AA'_AVINGUDA ALCALDE ROVIRA ROURE



SECCIÓ BB'_PASSEIG ONZE DE SETEMBRE



SECCIÓ CC'



* Els gàlibs edificatoris marcats són màxims

La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultat



JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultat



ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA



Aniu informàtic

Data

GENER 2015

Versió

Escala

A1 1/250

A3 1/500

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Ordenació
Façanes

Nº Plànol

005



La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultatiu



JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultatiu



ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA

Arxiu informàtic

Data

GENER 2015

Versió

Escala

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Ordenació
Imatges

Nº Plànol

a02a

I D P

ingeniería-medio ambiente-arquitectura

902 431 289 w w w . i d p . e s



La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultatiu



JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultatiu



ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA

Arxiu informàtic

Data

GENER 2015

Versió

Escala

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Ordenació
Imatges

Nº Plànol

a02b

I D P

ingeniería-medio ambiente-arquitectura

902 431 289 w w w . i d p . e s



La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultat

JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.468

Facultat

ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA

Arxiu informàtic

Data

GENER 2015

Versió

Escala

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Ordenació
Imatges

Nº Plànol

a02c

I D P

ingeniería-medio ambiente-arquitectura

902 431 289 w w w . i d p . e s



La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultat



JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultat



ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA

Annex informàtic

Data

GENER 2015

Versió

Escala

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Ordenació
Imatges

Nº Plànol

a02d



ingeniería-medio ambiente-arquitectura

902 431 289 w w w . i d p . e s



La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultat

JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultat

ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA

Arxiu informàtic

Data

GENER 2015

Versió

Escala

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Ordenació
Imatges

Nº Plànol

a02e



ingeniería-medio ambiente-arquitectura
902 431 289 w w w . i d p . e s



La propietat

LIDL Supermercados S.A.U

Facultat



JAIME POLO VILLAFAINA
Enginyer Industrial
Col. nº 10.408

Facultat



ENRIQUE BLASCO GÓMEZ
Enginyer Industrial
Col. nº 10.389

Projecte

00892

PLA DE MILLORA URBANA
DE COMPOSICIÓ VOLUMÈTRICA I FAÇANES

Emplaçament

C/Eugeni d'Ors, Passeig onze de setembre
Avda. Alcalde Rovira Roure
Lleida

Fase

PLA DE MILLORA URBANA

Arxiu informàtic

Data

GENER 2015

Versió

Escala

NOTA: ORIGINALS DIN A1.

Plànol

Ordenació
Imatges

Nº Plànol

a02f

I D P

ingeniería-medio ambiente-arquitectura

902 431 289 w w w . i d p . e s