

## **PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR-19 DE LLEIDA**

TEXT REFÓS PER A APROVACIÓ DEFINITIVA. RECULL LES PRESCRIPCIONS DE LA RESOLUCIÓ DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE LLEIDA DE DATA 14 DE FEBRER DE 2008.

---

**JULIOL 2008**



## **ÍNDEX**

### **DOCUMENT I.**

- I. MEMÒRIA
- II. NORMES URBANÍSTIQUES
- III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
- IV. PLA D'ETAPES
- V. RESUM EXECUTIU

### **DOCUMENT II.**

- I. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
- II. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
- III. PLÀNOLS INDICATIUS
- IV. PLÀNOLS D'URBANITZACIÓ

### **DOCUMENT III. INFORME AMBIENTAL**

### **DOCUMENT IV. INFORME DE MOBILITAT**

## **DOCUMENT I**

- I. MEMÒRIA
- II. NORMES URBANÍSTIQUES
- III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
- IV. PLA D'ETAPES
- V. RESUM EXECUTIU

## **I. MEMÒRIA**



## I. MEMÒRIA

### 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ: ELS ANTECEDENTS I LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA .....4

|                                                      |   |
|------------------------------------------------------|---|
| 1.1. INTRODUCCIÓ .....                               | 4 |
| 1.2. ANTECEDENTS.....                                | 4 |
| 1.3. OBJECTIUS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC .....      | 5 |
| 1.4. L'ÀMBIT DE DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL..... | 6 |
| 1.5. L'ESTAT ACTUAL .....                            | 6 |
| 1.6. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.....                      | 7 |
| 1.7. L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOTORS .....  | 7 |
| 1.8. EL PLANEJAMENT VIGENT .....                     | 9 |

### 2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ: L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL .....11

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1. EL MARC LEGAL .....                                                     | 11 |
| 2.2. ELS OBJECTIUS GENERALS DEL PLA PARCIAL .....                            | 12 |
| 2.3. DIVISIÓ POLIGONAL.....                                                  | 13 |
| 2.4. LA ZONIFICACIÓ PROPOSADA PEL PLA PARCIAL .....                          | 13 |
| 2.5. LES ZONES EDIFICABLES .....                                             | 14 |
| 2.5.1. Els usos i les activitats .....                                       | 15 |
| 2.5.2. L'ordenació de l'edificació .....                                     | 16 |
| 2.5.3. Els aprofitaments urbanístics.....                                    | 18 |
| 2.6. ELS SÒLS PER A SISTEMES .....                                           | 21 |
| 2.6.1. Els espais lliures, les zones verdes i els espais per a vianants..... | 21 |
| 2.6.2. Els equipaments.....                                                  | 23 |
| 2.6.3. El sistema viari.....                                                 | 23 |
| 2.7. LA ZONIFICACIÓ PROPOSADA I ELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA .....     | 26 |

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.8. APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL POLÍGON .....                         | 27        |
| <b>3. LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES .....</b>                      | <b>31</b> |
| 3.1. L'ABAST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES ....                 | 31        |
| 3.2. DESCRIPCIÓ DE LES OBRES .....                                     | 31        |
| 3.2.1. Els vials .....                                                 | 31        |
| 3.2.2. Les xarxes de subministrament de serveis.....                   | 33        |
| 3.2.3. L'arbrat i les zones verdes .....                               | 41        |
| 3.2.4. Compliment de la normativa de seguretat en cas d'incendis ..... | 41        |
| <b>4. MEMÒRIA SOCIAL .....</b>                                         | <b>44</b> |
| 4.1. INTRODUCCIÓ. ....                                                 | 44        |
| 4.2. MARC LEGISLATIU: PGL – PAUM – DL 1/2005. ....                     | 44        |
| 4.3. EVOLUCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A LLEIDA EN RELACIÓ A CATALUNYA. ....  | 46        |
| 4.3.1. Distribució territorial.....                                    | 46        |
| 4.3.2. Dades del Cens d'habitatge Lleida ciutat. 2001. ....            | 47        |
| 4.4. EL SECTOR D'URBANITZACIÓ RESIDENCIAL 19A.....                     | 48        |
| 4.4.1. El SUR 19A en relació al planejament vigent. ....               | 48        |
| 4.4.2. Població segons recomptes padró.....                            | 49        |
| 4.4.3. III.2.-El sector d'urbanització 19A (SUR-19A).....              | 51        |
| 4.4.4. Conclusions compliment objectius: .....                         | 54        |

# **1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ: ELS ANTECEDENTS I LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA**

## **1.1. INTRODUCCIÓ**

Es redacta el present pla parcial urbanístic per tal de desenvolupar les determinacions del Pla General de Lleida en l'àmbit del sector SUR 19 A.

Aquest sector es troba al nord del nucli de Lleida, a l'oest del barri del Secà de Sant Pere, i a l'est de la carretera de la Vall d'Aran.

El desenvolupament del planejament té per objecte ordenar el sector, que inclou una important superfície en un dels accessos de la ciutat, a l'hora que constitueix un nou barri de desenvolupament del ús residencial a Lleida.

El SUR 19 té una superfície total de 62,93 Ha, de les quals el sector SUR 19A en representa 39,90 Ha.

## **1.2. ANTECEDENTS**

El present Pla Parcial concreta i desenvolupa, per a l'àmbit definit pel Sector A del SUR 19 de Lleida, les determinacions i les propostes d'ordenació urbanística contingudes en el Programa d'Actuació Urbanística del SUR19, aprovat el juny de 2004 i en la Modificació Puntual del Pla General de Lleida, aprovada el novembre de 2005. Tanmateix recull les determinacions de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida per l'augment de densitat en l'àmbit del SUR 19, aprovada provisionalment en sessió del Ple de l'Ajuntament de Lleida del 28 de juliol de 2006, i informada favorablement en sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida del data 15 de febrer de 2007.

Aquesta Modificació Puntual del Pla General de Lleida es redacta amb l'objecte d'incrementar la densitat destinada a habitatges de protecció pública del terme municipal de Lleida en l'àmbit del SUR 19, qualificat amb la clau de sòl urbanitzable 12A.

La clau 12A atorga una edificabilitat bruta de 0,85 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl, i una densitat d'habitatges de 55 habitatges / Hectàrea. Així, del nombre de 2.312 habitatges previstos al PAU del SUR 19, amb aquesta modificació es passa a una densitat de 75 habitatges / Hectàrea i per tant a 3152 unitats.

La totalitat del increment d'habitatges que la Modificació Puntual facilita es dedica exclusivament al augment del nombre d'habitatges protegits. Donat doncs que no

comporta cap augment del nombre d'habitatges de renda lliure, no és necessari incrementar les cessions d'espais lliures i equipaments públics.

Una segona Modificació Puntual del Pla General de Lleida ha estat redactada i aprovada definitivament a fi d'incloure en l'objecte i abast del pla parcial, uns terrenys situats al nord del nucli urbà de Lleida, i que tenen front pel sud amb l'avinguda Torre Vicenç, per l'oest amb la prolongació de la rambla de Pardinyes, limiten pel nord amb el SUR 19, per l'est amb un parc urbà i pel sud amb el sector ja desenvolupat Balàfia - Barris Nord.

La seva superfície és de 17.182 m<sup>2</sup>, i estan en l'actualitat classificats com a sòl urbà. Aquests terrenys, endavant anomenats com a polígon 2, es qualifiquen en la modificació com a Sòl Urbanitzable Delimitat. Aquest àmbit s'incorpora al pla parcial amb els mateixos paràmetres d'aprofitament a efectes de la redacció del Pla Parcial, però es desenvoluparà, a efectes de gestió, com un polígon independent.

La Modificació Puntual tracta d'aconseguir una coherència urbanística i territorial al barri de Balàfia, aprofitant la localització dels terrenys de la modificació al costat del SUR 19 i Balàfia – Barris Nord per posar a disposició de la comunitat un sòl per a la construcció d'un Centre d'Educació Infantil i Primària al Barri de Balàfia.

### **1.3. OBJECTIUS DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC**

Els objectius del present Pla Parcial Urbanístic del SUR 19A de Lleida són els següents:

- Desenvolupar el Pla General de Lleida i les seves modificacions puntuals, i concretament:
- La correcta ordenació i dimensionament de la xarxa viària en l'àmbit del pla parcial, amb l'objectiu d'assolir-hi una mobilitat sostenible, d'acord amb les connexions a la xarxa existent i la previsió del seu desenvolupament futur.
- La definició dels espais lliures i dels equipaments públics, especialment del gran parc urbà en l'espai que limita amb el barri del secà de Sant Pere.
- Ordenar una zona residencial amb activitats complementàries de qualitat, d'acord amb els preceptes del desenvolupament sostenible.

#### **1.4. L'ÀMBIT DE DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL**

L'àmbit de desenvolupament del Pla Parcial del sector A del SUR 19 se situa al Nord del municipi de Lleida, a l'oest del barri de Secà de Sant Pere. Els límits que defineixen l'àmbit són els següents:

Nord: SUR 19 B

Sud: Avinguda de Balafia i el nou barri del mateix nom.

Est: Barri del Secà de Sant Pere

Oest: Carretera N-230 a la Vall d'Aran

L'àmbit del Pla Parcial abasta una superfície total de 419.547,97 m<sup>2</sup> (41,95 Ha). Dividit en dos polígons: el polígon 1 de 402.366,09 m<sup>2</sup> (40,24 Ha) i el polígon 2 de 17.181,88 m<sup>2</sup> (1,72 Ha). Als plànols d'informació, de situació i topografia es representa amb precisió el límit de tots dos polígons.

Cal remarcar que la superfície citada respon, per al polígon 1 a un amidament recent, realitzat sobre un aixecament topogràfic a escala 1/1.000, i a l'ajust dels límits a aquesta realitat. Això significa un increment del 0,84% respecte dels 399.000,00 m<sup>2</sup> del PAU, el que compleix amb el que prescriu l'article 14 b) del Pla General de Lleida. El Polígon 2, coincideix amb el de la Modificació puntual del Pla General de Lleida.

#### **1.5. L'ESTAT ACTUAL**

Els terrenys situats dins de l'àmbit formen part d'una suau depressió, que amb un pendent mitjà en el sentit nord sud d'un 1%, conformen la base oest sobre la que s'aixeca l'altiplà del Secà de Sant Pere. En general podríem dir que es tracta d'un terreny sensiblement pla, excepte pel que fa referència als límits amb el Secà, en la zona qualificada com a Parc Urbà (PU).

No hi ha en el sector cap curs d'aigua que provoqui risc d'inundació, pel que no serà necessari un estudi de inundabilitat, més enllà de la preceptiva determinació dels cabals d'escorrentiu generats dins el propi sector i aquells provinents del sector immediatament superior, el SUR 19B.

No existeix cap altre risc natural o geològic en l'entorn del sector que exigeixi cap altre estudi complementari.

Les activitats en aquest sector corresponen a dos tipus d'ús clarament diferenciats. La part més gran de l'àmbit es dedica a les activitats agrícoles, caracteritzades

majoritàriament per petits horts de caràcter familiar, ja que les finques de major superfície han abandonat l'activitat agrícola davant les expectatives edificatòries generades pel desenvolupament urbà dels sectors de l'entorn.

Hi trobem per contra un seguit d'usos periurbans que han sorgit aprofitant l'alt nivell d'accessibilitat que ofereix la carretera de la Vall d'Aran, i que van des dels residencials, ja molt desvinculats del conreu dels horts, passant per activitats comercials i de serveis.

Les edificacions existents són majoritàriament aïllades de poca alçada, destinades a l'ús agrícola o als usos periurbans abans esmentats; en aquest darrer cas cal esmentar la gran ocupació edificada d'algunes d'elles.

Dins de l'àmbit del Pla Parcial es troba en funcionament un restaurant i una nau industrial. A part d'aquestes dues activitats, s'han detectat en els plànols i les visites sobre el terreny fins a 18 construccions: des d'annexos del restaurant i la nau industrial, fins a vivendes o coberts per a tasques agrícoles. Les edificacions no compatibles amb el planejament hauran de ser enderrocades.

El sector es troba vinculat al gran eix de comunicació que és la carretera N-230, avui ja integrat a la ciutat com Avinguda del Alcalde Porqueres.

Més recentment, s'han consolidat al sud els nous desenvolupaments residencials de Balàfia, amb la urbanització de la Plaça dels Països Catalans i l'Avinguda de Torre Vicenç, i es preveu un escenari futur en que la part del carretera que limita el sector SUR19 A per l'est passi a ser un carrer urbà de titularitat municipal.

## **1.6. *PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ***

La promoció del present Pla Parcial del SUR 19 A serà pública. Per a la seva tramitació s'aplicarà el que estableix l'article 133 i concordants del Decret Legislatiu 01/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Tet Refós de la Llei d'Urbanisme.

El Pla s'executarà en dos polígons; el polígon 1 s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació i el polígon 2 pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

## **1.7. *L'ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOTORS***

Segons mesuraments sobre els plànols topogràfics de detall, l'estructura de la propietat de l'àmbit objecte del present Pla Parcial es detalla en el plànol d'estructura de la propietat del Sòl i és que es reflecteix en la taula següent:

| Parcel·la     | Referència cadastral |    |               | Titular                                                                                                                                          | Superfície    |
|---------------|----------------------|----|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1             | 20253                | 25 | CG0122E0001YU | Gamma, S.L.:                                                                                                                                     | 314,39 m2     |
| 2             | 22238                | 04 | CG0122E0001ES | Gamma, S.L.:                                                                                                                                     | 4.642,35 m2   |
| 3             | 20253                | 46 | CG0122E0001EU | Remigio Rubio / Llars Segre                                                                                                                      | 3.399,37 m2   |
| 3b            | 20253                | 27 | CG0122E0001QU | Remigio Rubio / Llars Segre                                                                                                                      | 355,39 m2     |
| 4             | 20253                | 26 | CG0122E0001GU | Immolleida, S.L. (Pallarès)                                                                                                                      | 1.571,54 m2   |
| 5             | 20253                | 30 | CG0122E0001QU | José Hernández Espalargas                                                                                                                        | 1.849,98 m2   |
| 6             | 20253                | 31 | CG0122E0001PU | Salazar Hermanos                                                                                                                                 | 1.499,55 m2   |
| 7             | 20253                | 32 | CG0122E0001LU | Salazar Hermanos                                                                                                                                 | 1.424,84 m2   |
| 8             | 20253                | 33 | CG0122E0001TU | Salazar Hermanos                                                                                                                                 | 1.685,54 m2   |
| 9             | 20253                | 34 | CG0122E0001FU | Ministerio de Fomento (Estado)                                                                                                                   | 1.738,26 m2   |
| 10            | 20253                | 29 | CG0122E0001LU | Immolleida, S.L. (Pallarès)                                                                                                                      | 3.734,49 m2   |
| 11            | 20253                | 28 | CG0122E0001PU | Andrés Escudero Fernández                                                                                                                        | 8.009,42 m2   |
| 12            | 20253                | 36 | CG0122E0001OU | Rafel Sumalla Llas                                                                                                                               | 14.936,39 m2  |
| 13            | 20253                | 37 | CG0122E0001KU | Mª Salut Susagna Oró / Mª del Carme Susagna Oró                                                                                                  | 8.822,22 m2   |
| 14            | 20253                | 39 | CG0122E0001DU | ROVIRA ROURE PARK, S.L.                                                                                                                          | 9.438,46 m2   |
| 14b           | 20253                | 38 | CG0122E0001RU | ROVIRA ROURE PARK, S.L.                                                                                                                          | 15,99 m2      |
| 15            | 20253                | 40 | CG0122E0001KU | Restaurant Peret                                                                                                                                 | 7.535,56 m2   |
| 15b           | 20253                | 41 | CG0122E0001RU | Restaurant Peret                                                                                                                                 | 28,49 m2      |
| 16            | 20253                | 42 | CG0122E0001DU | Grau Terés / Peralta Jové                                                                                                                        | 5.349,58 m2   |
| 17            | 20253                | 43 | CG0122E0001XU | Institut Català del Sòl                                                                                                                          | 8.962,87 m2   |
| 18            | 20253                | 44 | CG0122E0001IU | Josefa Macarulla Petanas                                                                                                                         | 6.136,71 m2   |
| 19            | 20253                | 45 | CG0122E0001JU | Acciona Inmobiliaria, S.L. (95,8333 %)<br>Santiago Victor Martínez de Azagra y Agreda (4,1667 %)                                                 | 6.098,11 m2   |
| 20            | 22238                | 05 | CG0122E0001SS | Institut Català del Sòl                                                                                                                          | 133.313,36 m2 |
| 21            | 24206                | 02 | CG0122A0001YJ | Soluciones Urbanas, S.A.                                                                                                                         | 31.653,48 m2  |
| 22            | 24206                | 03 | CG0122A0001QJ | Soluciones Urbanas, S.A.                                                                                                                         | 34.917,53 m2  |
| 23            | 24206                | 04 | CG0122A0001PJ | Iberdrola Inmobiliaria, S.A.:U.                                                                                                                  | 18.421,82 m2  |
| 23b           | 24206                | 07 | CG0122A0001FJ | Iberdrola Inmobiliaria, S.A.:U.                                                                                                                  | 18.354,24 m2  |
| 24            | 22238                | 09 | CG0122E0001WS | Acciona Inmobiliaria, S.L. (57,1333 %)<br>Caja Aragonesa y de los Pirineos (38,7000 %)<br>Santiago Victor Martínez de Azagra y Agreda (4,1667 %) | 25.212,66 m2  |
| 25            | 22238                | 10 | CG0122E0001US | Mª del Carmen Freixenet Martín                                                                                                                   | 5.235,36 m2   |
| 26            | 22238                | 08 | CG0122E0001HS | Acciona Inmobiliaria, S.L. (50,0000 %)<br>Caja Aragonesa y de los Pirineos (50,0000 %)                                                           | 6.899,86 m2   |
| 27            | 22238                | 06 | CG0122E0001ZS | LOANCA, S.L. Promocions                                                                                                                          | 6.842,64 m2   |
| 28            | 22238                | 07 | CG0122E0001US | Agustí Roig Gort                                                                                                                                 | 3.996,57 m2   |
| 29            | 24206                | 06 | CG0122A0001TJ | Iberdrola Inmobiliaria, S.A.:U.                                                                                                                  | 7.886,76 m2   |
| 30            | 24206                | 05 | CG0122A0001LJ | Grup Llars Segle XXI, S.L.                                                                                                                       | 3.490,33 m2   |
| 31            | 20253                | 35 | CG0122E0001MU | Salazar Hermanos                                                                                                                                 | 457,19 m2     |
| 32            | 25:900: 0:0: 11:9062 |    |               | Domini públic                                                                                                                                    | 5.498,41 m2   |
| 33            | 25:900: 0:0: 11:9065 |    |               | Domini públic                                                                                                                                    | 2.636,38 m2   |
| C1(*)         | 24177                | 06 | CG0121E0001OD | Grup Llars Segle XXI, S.L.                                                                                                                       | 9.767,60 m2   |
| C2(*)         | 24177                | 07 | CG0121E0001KD | Ajuntament de Lleida                                                                                                                             | 7.414,28 m2   |
| TOTAL SUR 19A |                      |    |               |                                                                                                                                                  | 419.547,97 m2 |

(\*) els propietaris indicats en les finques C1 i C2 corresponents a la totalitat del polígon 2, ho són en virtut del conveni de gestió urbanística per a la cessió anticipada dels terrenys qualificats d'espais lliures i equipaments, signat amb data 30 de gener de 2007 i aprovat per l'Ajuntament de Lleida amb data 23 de febrer de 2007. Aquest conveni s'adjunta a la memòria com a annex.

## 1.8. EL PLANEJAMENT VIGENT

El present Pla Parcial del SUR 19 A es formula a partir de les determinacions del Programa d'Actuació Urbanística del SUR19, i de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida d'increment de densitat. Així mateix recull les determinacions de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida per a la inclusió del anomenat SUR 19C.

Degut a les modificacions introduïdes per la Modificació Puntual del Pla General de Lleida, el sector es divideix en dos polígons, el polígon 1 i el polígon 2.

La taula següent detalla la zonificació de l'àmbit del Pla Parcial d'acord amb la Modificació del Pla General de Lleida vigent actualment, així com els principals paràmetres urbanístics que hi són d'aplicació:

### POLÍGON 1

|                                         |                |                      |
|-----------------------------------------|----------------|----------------------|
| <b>Sistemes</b>                         | <b>60,24%</b>  | <b>240.368,00 m2</b> |
| Sistema d'espais lliures                | 29,93%         | 119.426,00 m2        |
| Sistema d'equipaments comunitaris       | 4,46%          | 17.776,00 m2         |
| Sistema viari                           | 25,86%         | 103.166,00 m2        |
| <b>Zones</b>                            | <b>39,76%</b>  | <b>158.632,00 m2</b> |
| Zona d'urbanització residencial tipus 1 | 39,76%         | 158.632,00 m2        |
| <b>Total sector SUR 19 A</b>            | <b>100,00%</b> | <b>399.000,00 m2</b> |

### POLÍGON 2

|                                         |                |                     |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------|
| <b>Sistemes</b>                         | <b>75,30%</b>  | <b>12.937,72 m2</b> |
| Sistema d'equipaments comunitaris       | 58,30%         | 10.016,80 m2        |
| Sistema d'espais lliures                | 17,00%         | 2.920,92 m2         |
| <b>Zones</b>                            | <b>24,70%</b>  | <b>4.244,16 m2</b>  |
| Zona d'urbanització residencial tipus 1 | 24,70%         | 4.244,16 m2         |
| <b>Total sector SUR 19C</b>             | <b>100,00%</b> | <b>17.181,88 m2</b> |

### TOTAL PLA PARCIAL

|                                         |                |                      |
|-----------------------------------------|----------------|----------------------|
| <b>Sistemes</b>                         | <b>60,16%</b>  | <b>250.384,80 m2</b> |
| Sistema d'espais lliures                | 28,70%         | 119.426,00 m2        |
| Sistema d'equipaments comunitaris       | 6,68%          | 27.792,80 m2         |
| Sistema viari                           | 24,79%         | 103.166,00 m2        |
| <b>Zones</b>                            | <b>39,84%</b>  | <b>165.797,08 m2</b> |
| Zona d'urbanització residencial tipus 1 | 39,84%         | 165.797,08 m2        |
| <b>Total sector àmbit Pla Parcial</b>   | <b>100,00%</b> | <b>416.181,88 m2</b> |

**Paràmetres urbanístics del Pla General de Lleida**

- Índex d'edificabilitat brut (IEB):  $0,85 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sòl}$
- Densitat base: 55 hab./Ha.
- Densitat alternativa: 75 hab./Ha.
- Cessions per sistemes:
  - Espais lliures: mínim 10% de la superfície del sector o  $18 \text{ m}^2$  per habitatge
  - Equipaments docents:  $10 \text{ m}^2$  per habitatge
  - Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior al 4% de la superfície del sector
  - Viari: es complementarà el previst en el Pla general amb la vialitat local
  - Aparcament: reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge i, segons ordenances, una plaça d'aparcament per a cada  $100 \text{ m}^2$  de sostre no residencial.
- Cessió del 10%: d'acord amb la legislació vigent es cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

Les cessions previstes en el present pla parcial no compleixen aquests estàndards, degut a les prescripcions tant del Programa d'Actuació Urbanística del SUR 19 com de la Modificació Puntual del Pla General. En aquests documents s'estableixen unes cessions mínimes que aquest Pla Parcial recull, respecte de la superfície d'equipaments públics, que es desplacen cap al sector SUR 19B, tal i com estableix el PAU del SUR 19.

Pel que fa als aprofitaments, en densitat base són els següents:

| <b>POLÍGON 1</b>                 |                   |                                         |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|
| Superfície                       | 399.000,00        | $\text{m}^2$                            |
| Edificabilitat                   | 0,85              | $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ |
| <b>Sostre màxim</b>              | <b>339.150,00</b> | <b><math>\text{m}^2</math></b>          |
| <b>Nombre d'habitatges:</b>      |                   |                                         |
| Densitat base (55 hab/Ha)        | 2.194             | ut                                      |
| Densitat alternativa (75 hab/Ha) | 2.992             | ut                                      |

|                                  |                  |                                   |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| <b>POLÍGON 2</b>                 |                  |                                   |
| Superfície                       | 17.181,88        | m <sup>2</sup>                    |
| Edificabilitat                   | 0,85             | m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| <b>Sostre màxim</b>              | <b>14.604,60</b> | <b>m<sup>2</sup></b>              |
| <b>Nombre d'habitatges:</b>      |                  |                                   |
| Densitat base (55 hab/Ha)        | 94               | ut                                |
| Densitat alternativa (75 hab/Ha) | 128              | ut                                |

|                                  |                   |                                   |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| <b>TOTAL PLA PARCIAL</b>         |                   |                                   |
| Superfície àmbit Pla Parcial     | 416.181,88        | m <sup>2</sup>                    |
| Edificabilitat                   | 0,85              | m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| <b>Sostre màxim</b>              | <b>353.754,60</b> | <b>m<sup>2</sup></b>              |
| <b>Nombre d'habitatges:</b>      |                   |                                   |
| Densitat base (55 hab/Ha)        | 2.288             | ut                                |
| Densitat alternativa (75 hab/Ha) | 3.120             | ut                                |

## 2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ: L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL

### 2.1. EL MARC LEGAL

El present Pla Parcial respecta, en totes les seves determinacions, els principis per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local. Per a la seva formulació i tramitació s'aplicarà el que s'estableix en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual 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. També s'ha tingut en compte l'avantprojecte de la Llei del Dret a l'habitatge a Catalunya.

Els articles 65 i 66 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, estableixen les disposicions generals, les determinacions i la documentació que integraran els Plans parcials urbanístics. D'acord amb el que estableix l'apartat 1 de l'article 65 del esmentat Decret, els Plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

L'apartat 3 de l'article 65 del Decret 1/2005 estableix la reserva de sòl en els sectors d'ús residencial per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments de titularitat pública. En el cas que el planejament urbanístic general prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva de sòl per a equipaments de titularitat pública es destini, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.

## **2.2. ELS OBJECTIUS GENERALS DEL PLA PARCIAL**

D'acord amb les determinacions del Pla General vigent, els objectius globals del present Pla Parcial del sector SUR 19-A fonamentalment són:

- Concretar l'ordenació urbanística dels aprofitaments residencials, comercials i de serveis al límit nord de la ciutat de Lleida, després de la consolidació del desenvolupament residencial de Balàfia, tot garantint la seva integració urbanística al conjunt de la ciutat i fomentant la configuració d'una trama urbana contínua.
- Integrar el gran eix de comunicació, que és la carretera Nacional 230 que comunica Lleida amb la Vall d'Aran, en el seu pas pel polígon, definint de nou el seu marge dret així com el seu traçat definitiu amb les seves noves connexions tant amb la xarxa viària existent (marge esquerre de la carretera) com amb la nova xarxa proposada en aquest Pla (marge dret).
- Organitzar, amb claredat, els espais lliures adreçats a l'ús col·lectiu: el nou Parc Urbà dels Barris del Nord de la Ciutat, d'ús per a tota la ciutat, que contribuirà a relligar el nou àmbit urbà amb el sector contigu del Secà de Sant Pere i que alhora, s'integrarà dins de la trama urbana generant una mescla entre el Parc Urbà i el nou sòl residencial proposat.
- Redefinir i completar la xarxa viària del sector, perllongant els carrers existents més enllà de l'Avinguda de Pinyana i de Balàfia, configurant espais viaris de qualitat per al nou àmbit urbà alhora que connexions viàries adequades amb la ciutat.
- Agrupar les activitats econòmiques dins la clau 12A (serveis, terciari, comerç...) en el marge dret del gran eix de comunicació N-230, a fi de garantir la continuïtat dels usos urbans al nou polígon.

El present Pla Parcial d'ordenació defineix, doncs, una estratègia per a ordenar amb coherència l'àmbit del sector SUR 19-A, amb una lògica que respon no només a la totalitat de l'àmbit sinó també a les relacions entre aquest i la resta de la ciutat. En els

apartats següents s'exposen, en detall, els criteris bàsics que han guiat aquesta proposta d'ordenació.

### 2.3. DIVISIÓ POLIGONAL

El present Pla Parcial es divideix en dos polígons, anomenats polígon 1 i polígon 2. Aquesta divisió es pot veure reflectida al plànol O.8. Divisió polygonal del present pla parcial.

### 2.4. LA ZONIFICACIÓ PROPOSADA PEL PLA PARCIAL

El Pla Parcial del sector SUR 19-A concreta les recomanacions i propostes d'ordenació urbanística contingudes en el Pla General vigent, d'acord amb els elements fonamentals d'estructuració urbana, la regulació genèrica dels diferents usos globals i els seus nivells d'intensitat.

Degut a l'adequació de la informació del Pla General a la topografia existent a la zona s'ha hagut d'ajustar el límit del Pla, pel que fa a les superfícies. La modificació suposa un increment de la superfície total que no supera del 5%, assolint aquest increment, efectivament, un valor el 1,02%.

A continuació es detalla la zonificació de l'ordenació proposada en aquest Pla Parcial, que es reflecteix en el plànol de Zonificació O.1. del present Pla.

#### POLÍGON 1

|                                   |                |                      |
|-----------------------------------|----------------|----------------------|
| <b>Sistemes</b>                   | <b>72,23%</b>  | <b>290.637,15 m2</b> |
| Sistema d'espais lliures          | 34,51%         | 138.868,84 m2        |
| Sistema d'equipaments comunitaris | 4,87%          | 19.583,20 m2         |
| Sistema viari                     | 32,85%         | 132.185,11 m2        |
| <b>Zones</b>                      | <b>27,77%</b>  | <b>111.728,94 m2</b> |
| Zona d'urbanització residencial   | 27,77%         | 111.728,94 m2        |
| <b>Total sector SUR 19 A</b>      | <b>100,00%</b> | <b>402.366,09 m2</b> |

#### POLÍGON 2

|                                   |                |                     |
|-----------------------------------|----------------|---------------------|
| <b>Sistemes</b>                   | <b>75,15%</b>  | <b>12.911,67 m2</b> |
| Sistema d'equipaments comunitaris | 58,44%         | 10.040,86 m2        |
| Sistema d'espais lliures          | 16,71%         | 2.870,81 m2         |
| <b>Zones</b>                      | <b>24,85%</b>  | <b>4.270,21 m2</b>  |
| Zona d'urbanització residencial   | 24,85%         | 4.270,21 m2         |
| <b>Total sector SUR 19C</b>       | <b>100,00%</b> | <b>17.181,88 m2</b> |

#### TOTAL PLA PARCIAL

|                                       |                |                                 |
|---------------------------------------|----------------|---------------------------------|
| <b>Sistemes</b>                       | <b>72,35%</b>  | <b>303.548,82 m<sup>2</sup></b> |
| Sistema d'espais lliures              | 33,78%         | 141.739,65 m <sup>2</sup>       |
| Sistema d'equipaments comunitaris     | 7,06%          | 29.624,06 m <sup>2</sup>        |
| Sistema viari                         | 31,51%         | 132.185,11 m <sup>2</sup>       |
| <b>Zones</b>                          | <b>27,65%</b>  | <b>115.999,15 m<sup>2</sup></b> |
| Zona d'urbanització residencial       | 27,65%         | 115.999,15 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total sector àmbit Pla Parcial</b> | <b>100,00%</b> | <b>419.547,97 m<sup>2</sup></b> |

### Paràmetres urbanístics

|                                  |                   |                                   |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Polígon 1</b>                 |                   |                                   |
| Superfície                       | 402.366,09        | m <sup>2</sup>                    |
| Edificabilitat                   | 0,85              | m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| <b>Sostre màxim</b>              | <b>342.011,18</b> | <b>m<sup>2</sup></b>              |
| <b>Nombre d'habitatges:</b>      |                   |                                   |
| Densitat base (55 hab/Ha)        | 2.213             | ut                                |
| Densitat alternativa (75 hab/Ha) | 3.017             | ut                                |

|                             |                  |                                   |
|-----------------------------|------------------|-----------------------------------|
| <b>Polígon 2</b>            |                  |                                   |
| Superfície SUR 19C          | 17.181,88        | m <sup>2</sup>                    |
| Edificabilitat              | 0,85             | m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| <b>Sostre màxim</b>         | <b>14.604,60</b> | <b>m<sup>2</sup></b>              |
| <b>Nombre d'habitatges:</b> |                  |                                   |
| Densitat base (55 hab/Ha)   | 94               | ut                                |
| Densitat base (55 hab/Ha)   | 128              | ut                                |

|                                  |                   |                                   |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| <b>TOTAL PLA PARCIAL SUR 19A</b> |                   |                                   |
| Superfície àmbit Pla Parcial     | 419.547,97        | m <sup>2</sup>                    |
| Edificabilitat                   | 0,85              | m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| <b>Sostre màxim</b>              | <b>356.615,77</b> | <b>m<sup>2</sup></b>              |
| <b>Nombre d'habitatges:</b>      |                   |                                   |
| Densitat base (55 hab/Ha)        | 2.307             | ut                                |
| Densitat alternativa (75 hab/Ha) | 3.145             | ut                                |

## 2.5. LES ZONES EDIFICABLES

Les zones edificables, sota un total de tres claus i fins a 9 subclaus de zona de sòl privat, ocupen una superfície de 115.999,15 m<sup>2</sup> de sòl, el 27,65% de la superfície

total de l'àmbit SUR 19-A. A continuació es detallen la seva ubicació i les seves característiques principals:

### **Clau RL - Zona residencial en règim de renta lliure per volumetria específica**

Subclau RL-1. Zona residencial en règim de renta lliure amb vivenda en planta baixa.

Subclau RL-2. Zona residencial en règim de renta lliure amb terciari obligat en planta baixa.

Subclau RL-3. Zona residencial en règim de renta lliure amb terciari permutable en planta baixa.

Subclau RL-4. Zona residencial en règim de renta lliure amb terciari obligatori en planta baixa i permutable en planta primera.

### **Clau RP - Zona residencial en règim de protecció per volumetria específica**

Subclau RP-1. Zona residencial en règim de protecció amb vivenda en planta baixa.

Subclau RP-2. Zona residencial en règim de protecció amb terciari obligatori en planta baixa.

Subclau RP-3. Zona residencial en règim de protecció amb terciari permutable en planta baixa.

Subclau RP-4. Zona residencial en règim de protecció amb terciari obligatori en planta baixa i permutable en planta primera.

### **Clau C-1 - Zona terciària per volumetria específica**

#### **2.5.1. Els usos i les activitats**

D'acord amb les determinacions del Pla General vigent a l'àmbit, l'ordenació proposada en el present Pla Parcial concreta la barreja d'usos en les noves edificacions i la millora urbana de l'àmbit objecte del Pla, garantint la relació i la permeabilitat amb l'entorn proper ja consolidat i dotant el nou barri de qualitat urbana. El Pla preveu sòls per a usos residencials, comercials i de serveis als habitatges, ordenats d'acord amb els criteris propis de cada Illa en Edificacions obertes o en bloc (volumetria específica). Igualment, dins de l'àmbit del Pla es preveu la ubicació de tres peces d'equipament comunitari –públic- de caràcter local. El nou barri resta adequadament rel·ligat mitjançant una xarxa viària de relació amb la ciutat i una xarxa viària interna, així com una xarxa d'espais lliures bàsicament d'ús per a vianants i bicicletes.

Seràn de cessió a l'Ajuntament de Lleida els sòls contemplats en el plànol d'ordenació O.7. cessions.

Tanmateix, de conformitat amb l'article 57.3 del Decret 01/2005, de 26 de juliol, es reservarà el sòl corresponent al 20% del sostre total que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges en règim de protecció pública. Es reservarà, també, un mínim del 10% del sostre destinat a ús

residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges objecte de mesures d'estímul de l'habitatge assequible.

D'acord amb la Modificació del Pla General de Lleida d'increment de densitat, es permet un augment de densitats de 55 hab/Ha fins a 75 hab/Ha. Aquest augment de densitat es destinarà íntegrament a habitatges de Protecció Pública (HPO).

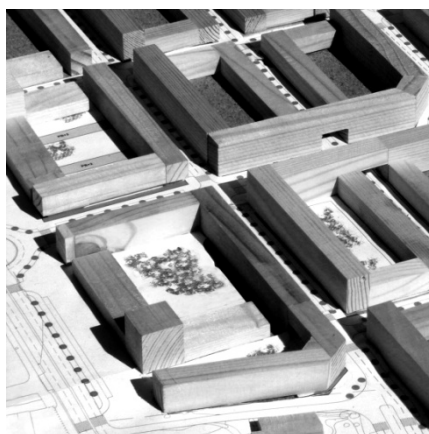
### **2.5.2. L'ordenació de l'edificació**

L'ordenació defineix tres tipologies edificatòries en funció de la seva ubicació dins del polígon, de manera que clarament, en tot l'àmbit d'actuació, es plantegen tres franges edificatòries nord - sud que queden delimitades per la N-230 en el seu costat oest, i a l'est pel parc urbà dels Barris del Nord.

- La franja més a l'oest (illes 11, 12, 13 i 14) és la que constitueix la façana del marge dret de la carretera N-230, i en ella s'agrupen la majoria de les activitats econòmiques sota la clau C-1 (serveis, terciari, comerç...) i part de residencial sota les claus RL i RP.

Aquesta franja es fragmenta en 4 illes, cadascuna d'elles amb dos blocs edificatoris oberts amb forma en "L" però amb amplades, alçades i configuracions volumètriques diferents, que s'ordenen de tal manera que generen uns patis interiors d'illa oberts en dues de les seves cantonades.

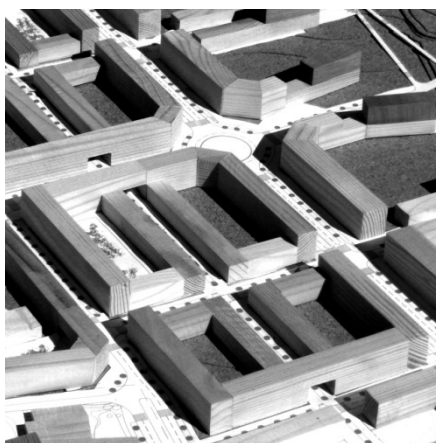
En l'edifici que fa de façana amb la N-230 s'ubiquen totes les activitats econòmiques i l'alçada màxima és de PB+6 combinada amb PB i PB+2.



- La franja intermitja segueix una trama més regular, formant un eixample de 4 illes (illes 7, 8, 9 i 10) que, alhora, pel caràcter que assoleixen alguns dels vials

perimetrals, es podrien considerar com a 2 superilles, cadascuna d'elles travessada per un vial rodat est - oest i un per a vianants nord - sud que donen lloc a dos edificis pont a cadascuna d'elles.

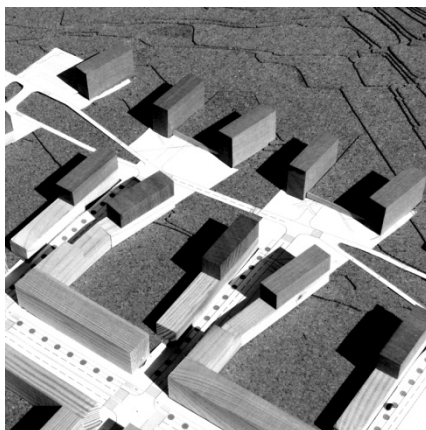
La tipologia edificatòria és la d'illes tancades que donen a pati interior amb alçades reguladores de PB+2 i PB+5. Aquest canvi en alçada de les edificacions ve determinat pel caràcter de la via, de manera que tot el perímetre de les superilles que donen als vials més amples i concorreguts són de PB+5; mentre que tot l'interior d'aquestes superilles que dona als vials per a vianants i als carrers d'amplada i intensitat circulatòria reduïda és de PB+2.



- La franja més a l'est actua de connexió entre l'espai lliure del parc i la trama urbana. Es distribueix en 6 illes (illes 1, 2, 3, 4, 5 i 6), 5 de les quals limiten amb la prolongació del actual carrer Baró dels Maials per l'esquerra i amb el parc dels Barris Nord per la dreta; mentre que l'illa més al nord queda limitada per la prolongació del carrer Verge dels Desemparats per l'esquerra i per la prolongació del actual carrer Baró dels Maials per la dreta.

Es configuren amb la mateixa tipologia edificatòria de bloc obert en forma de "U" tancant-se a la via amb una alçada de PB+5, permetent que el parc s'estengui i entri dins d'aquestes "U". Els braços d'aquests edificis són de PB+2 i PB+6 en els seus extrems.

Quatre d'aquestes illes (1, 4, 5 i 6) es veuen interrompudes per una via que les travessa longitudinalment, dividint els blocs en "U" a l'oest i les prolongacions dels braços respectius l'altre costat, quedant així blocs edificatoris aïllats ubicats directament dins del parc mantenint la mateixa alçada reguladora de PB+6.



### **2.5.3. Els aprofitaments urbanístics**

A continuació es detallen els valors que defineixen els aprofitaments resultants del Pla Parcial, amb indicació de la seva superfície neta de sòl, el sostre edificable màxim, el sostre adreçat a l'ús habitatge i el sostre adreçat a altres usos. Aquests valors s'expliciten per als dos valors extrems de la densitat aplicable al pla, entre els 55 habitatges per hectàrea (densitat base del pla general) i els 75 habitatges per hectàrea (densitat alternativa definida per la modificació puntual d'increment de densitat).

La opció per l'aplicació d'aquestes densitats es definirà en funció de la possibilitat de transformar el sostre qualificat com a comercial-terciari permutable en habitatge protegit en règim de protecció oficial, a raó d'una unitat per cada 90 m<sup>2</sup> de sostre.

La determinació del aprofitament del sector SUR 19A, consta de dues parts: la primera la determinació del sostre màxim, aplicació directa del índex d'edificabilitat a la superfície del sector, és a dir 0,85 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl sobre 419.547,97 m<sup>2</sup> de sòl, d'on resulta el sostre màxim edificable de 356.615,77 m<sup>2</sup>.

D'altra banda, el nombre màxim d'habitatges, paràmetre que depèn de la densitat aplicada, representada per un valor situat entre la densitat base del pla, 55 hab/Ha, i la densitat alternativa, de 75 hab/Ha.

Resta definir els percentatges de règim de cada tipus d'habitatges o ús alternatiu a que es dedicaran aquestes unitats d'habitatges i els metres quadrats de sostre totals.

Per això, les premisses de partida del pla són les següents:

- Es dedicarà a habitatge protegit el 20% del sostre residencial.
- Es dedicarà igualment, un 10% del sostre total a l'habitatge concertat.

- Caldrà garantir un mínim de sostre dedicat a altres usos que el residencial, per tal de confegir un entorn residencial que contingui les activitats necessàries per al seu correcte desenvolupament futur, equilibrat i sostenible.
- En el cas d'aplicar la densitat alternativa, el percentatge de sostre dedicat al habitatge protegit seguirà essent, com a mínim el 20% del sostre residencial resultant, assolint valors de fins al 36,16%. En quant al sostre dedicat al habitatge concertat, es fixa en el 10% del sostre residencial total. En virtut del punt 2 de la Disposició transitòria cinquena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, als efectes d'establir la reserva mínima per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible establerta pel segon paràgraf del article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, s'opta per destinar 11.579,25 m<sup>2</sup> d'aquest sostre a l'habitatge de protecció oficial en règim general.

Així doncs, per la totalitat del Pla Parcial, el repartiment entre tipologies de sostre segons la densitat base o alternativa és la de la taula següent.

| TOTAL PP            | Densitat   |             |        |        |
|---------------------|------------|-------------|--------|--------|
|                     | Base       | Alternativa |        |        |
| Superfície          | 419.547,97 |             |        |        |
| Edificabilitat      | 0,85       |             |        |        |
|                     |            |             |        |        |
| Sostre residencial  | 265.305,00 | 323.422,50  | 74,40% | 90,69% |
| Sostre terciari     | 91.310,77  | 33.193,27   | 25,60% | 9,31%  |
| Sostre Total        | 356.615,77 |             |        |        |
|                     |            |             |        |        |
| Sostre HPP          | 53.061,00  | 105.366,75  | 20,00% | 32,58% |
| Sostre HPC          | 26.530,50  | 32.342,25   | 10,00% | 10,00% |
| Sostre renda lliure | 185.713,50 | 185.713,50  | 70,00% | 57,42% |
| Total residencial   | 265.305,00 | 323.422,50  |        |        |
|                     |            |             |        |        |
| Número HPP          | 461        | 1.299       | 20,00% | 41,32% |
| Número HPC          | 231        | 231         | 10,00% | 7,34%  |
| Número Lliure       | 1.615      | 1.615       | 70,00% | 51,35% |
| Número Total        | 2.307      | 3.145       |        |        |

Aplicant el contingut del darrer paràgraf referit al punt 2 de la Disposició transitòria cinquena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, els valors de referència del aprofitament del polígon 1 són els que es recullen en la taula següent,

en que es reflecteix el pas d'habitatges d'altres règims de protecció (HPC) a la modalitat de protecció oficial (HPP) de manera parcial:

| POLÍGON 1           | Densitat   |             |         |         |
|---------------------|------------|-------------|---------|---------|
|                     | Base       | Alternativa |         |         |
| Superfície          | 402.366,09 |             |         |         |
| Edificabilitat      | 0,85       |             |         |         |
|                     |            |             |         |         |
| Sostre residencial  | 254.495,00 | 310.257,50  | 74,41%  | 90,72%  |
| Sostre terciari     | 87.516,18  | 31.753,68   | 25,59%  | 9,28%   |
| Sostre Total        | 342.011,18 |             |         |         |
|                     |            |             |         |         |
| Sostre HPP          | 50.899,00  | 112.194,00  | 20,00%  | 36,16%  |
| Sostre HPC          | 25.449,50  | 19.917,00   | 10,00%  | 6,42%   |
| Sostre renda lliure | 178.146,50 | 178.146,50  | 70,00%  | 57,42%  |
| Total residencial   | 254.495,00 | 310.257,50  | 100,00% | 100,00% |
|                     |            |             |         |         |
| Número HPP          | 443        | 1.247       | 20,00%  | 41,32%  |
| Número HPC          | 221        | 221         | 10,00%  | 7,34%   |
| Número Lliure       | 1.549      | 1.549       | 70,00%  | 51,35%  |
| Número Total        | 2.213      | 3.017       | 100,00% | 100,00% |

Pel que fa al polígon 2:

| POLÍGON 2           | Densitat  |             |         |         |
|---------------------|-----------|-------------|---------|---------|
|                     | Base      | Alternativa |         |         |
| Superfície          | 17.181,88 |             |         |         |
| Edificabilitat      | 0,85      |             |         |         |
|                     |           |             |         |         |
| Sostre residencial  | 10.810,00 | 13.165,00   | 74,02%  | 90,14%  |
| Sostre terciari     | 3.794,60  | 1.439,60    | 25,98%  | 9,86%   |
| Sostre Total        | 14.604,60 |             |         |         |
|                     |           |             |         |         |
| Sostre HPP          | 2.162,00  | 4.752,00    | 20,00%  | 36,10%  |
| Sostre HPC          | 1.081,00  | 846,00      | 10,00%  | 6,43%   |
| Sostre renda lliure | 7.567,00  | 7.567,00    | 70,00%  | 57,48%  |
| Total residencial   | 10.810,00 | 13.165,00   | 100,00% | 100,00% |
|                     |           |             |         |         |
| Número HPP          | 19        | 53          | 20,00%  | 41,25%  |
| Número HPC          | 9         | 9           | 10,00%  | 7,34%   |
| Número Lliure       | 66        | 66          | 70,00%  | 51,41%  |
| Número Total        | 94        | 128         | 100,00% | 100,00% |

I considerant el sector complert en una sola unitat:

| TOTAL PP            | Densitat   |             |        |        |
|---------------------|------------|-------------|--------|--------|
|                     | Base       | Alternativa |        |        |
| Superfície          | 419.547,97 |             |        |        |
| Edificabilitat      | 0,85       |             |        |        |
|                     |            |             |        |        |
| Sostre residencial  | 265.305,00 | 323.422,50  | 74,40% | 90,69% |
| Sostre terciari     | 91.310,77  | 33.193,27   | 25,60% | 9,31%  |
| Sostre Total        | 356.615,77 |             |        |        |
|                     |            |             |        |        |
| Sostre HPP          | 53.061,00  | 116.946,00  | 20,00% | 36,16% |
| Sostre HPC          | 26.530,50  | 20.763,00   | 10,00% | 6,42%  |
| Sostre renda lliure | 185.713,50 | 185.713,50  | 70,00% | 57,42% |
| Total residencial   | 265.305,00 | 323.422,50  |        |        |
|                     |            |             |        |        |
| Número HPP          | 461        | 1.299       | 20,00% | 41,32% |
| Número HPC          | 231        | 231         | 10,00% | 7,34%  |
| Número Lliure       | 1.615      | 1.615       | 70,00% | 51,35% |
| Número Total        | 2.307      | 3.145       |        |        |

## 2.6. ELS SÒLS PER A SISTEMES

L'àmbit del present Pla Parcial preveu sòls qualificats com a sistemes, amb una superfície total de 303.548,82 m<sup>2</sup>, el 72,35% de la superfície total de l'àmbit del Pla. A continuació es detallen la ubicació i les característiques principals d'aquests sistemes:

### 2.6.1. Els espais lliures, les zones verdes i els espais per a vianants

En els sòls situats a l'est de l'àmbit del Pla Parcial del sector SUR19-A, es proposa la formació d'un nou parc urbà (PU) de 138.868,84 m<sup>2</sup> de superfície, tant per a ús del nou barri, com per a ús del conjunt dels barris que l'envolten i de la ciutat en general.

El nou parc dels barris del nord de la ciutat que ocupa tota la franja est del sector funciona com a filtre entre el barri del Secà de Sant Pere i la nova edificació de l'àmbit d'actuació del SUR 19, potenciant les connexions de vianants en sentit transversal entre les dues zones. A la vegada el parc urbà manté una relació diferent amb cada un dels sistemes de l'àmbit:

Edificació / Parc urbà:

Per tal de fomentar les connexions de vianants transversals en el parc, aquest penetra al màxim dins de la nova zona edificada. D'aquesta manera, es crea un tipus edificatori en forma de U que recull l'entrada del parc dins de la zona urbana i el potencia amb la creació d'activitats lúdiques i comercials en les Plantes Baixes de les edificacions combinades amb vivenda. El parc regula doncs el sistema edificatori proper al barri de Secà de Sant Pere.

#### Xarxa viària / Parc urbà :

Es fomenta la connexió transversal amb la creació de vials que penetren fins al parc i formen bosses d'aparcament de caràcter temporal que combinen aquesta funció amb la d'activitat lúdica. L'eix longitudinal viari més proper al parc, "via parc" es resol atorgant-li un caràcter més coherent amb la zona verda, de manera que la traça d'aquest quedi diluïda pel pas del parc.

#### Equipament / Parc Urbà:

Els equipaments i les peces dures de caràcter lúdic - esportiu són uns elements essencials per al foment de les activitats en el parc i es situen en la zona de transició entre la nova zona edificada i el parc urbà.

L'adaptació topogràfica del parc urbà pretén respectar al màxim l'estat actual, mantenint l'ordenació a base de feixes que esglaonen el desnivell existent en el sentit est - oest d'uns 15 m d'alçada de mitja amb una amplada de 350 m en el tram més llarg.

La vegetació del parc també pretén emfatitzar la importància de les connexions transversals. D'aquesta manera es plantaran fileres d'arbres per als recorreguts de vianants que connectaran des de la zona del barri de secà de Sant Pere fins a la mateixa nacional N-230, creant eixos verds que creuaran l'àmbit en tot el sentit Est - Oest. A part, també es pretén conservar els trets més característics de les zones agrícoles actuals com la zona de pollancres situada al sud de l'àmbit. D'altra banda, el present Pla proposa, també, la formació d'un passeig perpendicular a la nacional N-230 que connecti aquesta zona verda amb el parc urbà.

En el polígon 2 hi ha prevista una peça de zona verda de 2.870,81 m<sup>2</sup>, que unirà la peça residencial amb l'equipament.

El Pla Parcial del sector 19A destina al Sistema de parcs urbans (PU), zones verdes i jardins (VJ) i a les zones verdes lineals (VL) 141.739,65 m<sup>2</sup> que són un 33,78% del total de la zonificació.

Aquests sòls, un cop urbanitzats, seran de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Lleida.

### **2.6.2. Els equipaments**

D'acord amb les determinacions del Pla General vigent, a l'àmbit del polígon es proposa situar tres peces d'equipaments comunitaris amb un ús docent i esportiu.

L'equipament esportiu, de 7.950,76 m<sup>2</sup> de sòl, situat al nord-est de l'àmbit, queda integrat dins del parc i fa front a la "via parc". La configuració conjunta d'aquest equipament proposat (poliesportiu), l'equipament existent (piscines municipals) i el nou parc donaran forma a una àmplia zona per a la realització d'activitats ciutadanes que relligarà, a més, el nou barri amb el sector contigu del Secà de Sant Pere.

L'equipament docent / assistencial, de 11.632,44m<sup>2</sup> de sòl, es situa al sud-oest de l'àmbit, limitant amb una àmplia zona verda que fa de filtre amb el barri existent de Balàfia i que alhora permet preveure una extensa zona d'aparcaments per a ús escolar. Està travessada per un carrer de prioritat invertida que relaciona els dos àmbits que formen l'equipament. Aquesta ordenació queda definida en la planta de zonificació (O.1) i de gàlibs, (O.3).

La tercera peça d'equipaments és d'ús docent /esportiu, de 10.040,86 m<sup>2</sup> de sòl i es situa al sud-est del sector, dins el polígon SUR 19C, fent de final del parc pel seu extrem sud.

Aquest Pla reserva un total de 29.624,06 m<sup>2</sup> de sòl per al sistema d'equipaments sota la clau EC, que representa un 7,06 % de l'àmbit del Pla. Aquests sòls, un cop anivellats i tancats, seran de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Lleida.

### **2.6.3. El sistema viari**

A fi de garantir, tant les comunicacions internes a l'àmbit del Pla, com les connexions adequades amb els barris contigus ja consolidats, l'ordenació proposada forma la xarxa viària bàsica a partir de la prolongació dels carrers longitudinals de sud a nord.

El Pla preveu una estructura del sistema local viari que es desenvolupa sobre dos eixos forts en sentit longitudinal (nord - sud), i un seguit de carrers transversals als anteriors, que garanteixen la connexió amb l'avinguda Alcalde Porqueres i amb el Secà de Sant Pere.

Pel que fa a les característiques i amplades de la xarxa viària proposada:

Sentit longitudinal (d'oest a est)

- Avinguda de l'alcalde Porqueres i Nacional 230, al límit oest de l'àmbit, que manté una amplada de via de 8 a 12m, amb un vial en cada sentit i amb un vial de servei en el seu marge dret que incorpora aparcament en bateria en els seus dos costats que permet i facilita la connexió amb els carrers transversals. En tot el front edificat al llarg de la N-230 s'aplica la distància reguladora segons Llei de Carreteres de 25 m entre la línia blanca i el front edificat.
- Carrer paral·lel a la N-230, (continuació del actual carrer Verge dels Desemparats), de caràcter secundari, amb un ample de 23,5 m permet un vial en cada sentit així com aparcament en bateria en ambdós costats i voreres, una d'elles amb parterre arbrat.
- Carrer interior de les superilles, de caràcter de prioritat invertida o tranquil·litzats en zona 30, en el qual la circulació rodada és restringida, té una amplada de 15 metres i integra un parterre arbrat. La continuïtat longitudinal d'aquest carrer és possible amb els edificis pont de les dues superilles.
- Carrer prolongació del actual carrer Baró dels Maials, de caràcter principal, amb la màxima amplada (31,5 metres), que incorpora mitjana i dos vials en cada sentit. També preveu aparcament en filera a cada costat i parterre arbrat en cada vorera. Manté una certa simetria a excepció de ser l'únic carrer que incorpora un carril bici, en el seu costat est donada la gran proximitat amb el parc. Donat el seu caràcter principal, la vorera est s'enretira 4 metres creant un porxo continu, que es manté al arribar a la rotonda, i que dona lloc a un eix comercial que al arribar a la rotonda gira 90 graus cap a l'oest.
- "Via parc" , neix d'una rotonda existent al sud de l'àmbit i comença sota un caràcter d'avinguda, fent de prolongació del actual carrer Corregidor Escofet, amb dos vials en cada sentit, a mesura que avança cap al nord, perd la simetria, amb un vial per cada sentit i adopta el caràcter d'un carrer camí – passeig en les zones dures.

#### Sentit transversal (de sud a nord)

Pràcticament tots els carrers en sentit transversal, a excepció del que fa de connexió amb el barri del Secà de Sant Pere, connecten amb la N-230 per l'oest i acaben morint al arribar al parc, transformant-se en unes grans bosses aptes per a l'aparcament (en horaris establerts) però que alhora permeten el desenvolupament de certes activitats lúdiques i esportives.

- Carrer prolongació del actual Almirall Folch, de 21 metres d'amplada, amb un vial en cada sentit i amb aparcament en ambdues voreres. En front de

l'equipament docent el carrer s'obre i es crea una bossa d'aparcament d'unes 230 places que assumeix el flux escolar. El carrer acaba en el parc transformant-se en una altra bossa d'aparcament que alhora limita amb l'altra peça d'equipament que es troba al sud-est de l'àmbit.

- Carrer de 24 metres d'ample, amb un vial en cada sentit, aparcament en bateria en ambdues voreres i parterre arbrat en el seu costat nord. També acaba transformant-se en bossa d'aparcament quan arriba al parc.
- Carrer que manté l'ample de via de 18 metres en tot el seu traçat però que en varia la seva secció. Un primer tram d'un vial en cada sentit amb aparcament en filera al costat sud i parterre arbrat a la vorera nord; un segon tram de circulació més reduïda amb un únic vial, mantenint l'aparcament en filera i ampliant considerablement la vorera nord amb el parterre arbrat. Acaba convertint-se en bossa d'aparcament.
- Carrer de caràcter principal que enllaça amb la N-230 mitjançant una rotonda existent. Resol el seu creuament amb la prolongació del carrer Baró dels Maials, també eix de comunicació i comerç principal, mitjançant una nova rotonda. L'ample de la via és de 26 metres, incorpora mitjana i dos vials en cada sentit. També preveu aparcament en filera en el seu costat sud i en ambdues voreres consta de parterre arbrat.

Ja que en un tram enllaça la via longitudinal principal amb la N-230, i donat el seu caràcter principal, la vorera nord s'enretira 4 metres creant un porxo continu, que es manté al arribar a la rotonda, i que dona lloc a una vorera comercial. L'altre tram del carrer que va de la rotonda al parc, és d'un únic vial en cada sentit separat per una petita zona verda, que acaba formalitzant-se en una altra bossa d'aparcament.

- Carrer que manté l'ample de via de 18 metres en tot el seu traçat però que en varia la seva secció. Un primer tram d'un vial en cada sentit amb aparcament en filera al costat sud i parterre arbrat a la vorera nord; mentre que un segon tram de circulació més reduïda amb un únic vial, però mantenint l'aparcament en filera i ampliant considerablement la vorera nord amb el parterre arbrat. Acaba convertint-se en bossa d'aparcament.
- Carrer de connexió entre la N-230, l'àmbit del Pla i el barri contigu del Secà de Sant Pere. Aquest carrer tindrà una circulació rodada alentida i no gaudirà d'aparcament per reduir al màxim el tall que li suposa al parc pel fet de travessar-lo.

Aquest Pla Parcial adreça 132.185,11 m<sup>2</sup> de sòl per al sistema viari - intern i de connexió exterior - sota clau VB, que representa un 31,51% de l'àmbit del Pla. Aquesta superfície inclou els aparcaments públics sota la subclau P indicats al plànol de zonificació. Aquesta subclau es considera exclusivament al efecte de descriure una part de la xarxa viària que es dedicarà principalment al ús d'aparcament, tot i que es podrà, des del disseny del parc urbà, compatibilitzar-ne l'ús amb programes públics alternatius, com rebre espectacles al aire lliure, fer funcions de pista esportiva o altres usos assimilables o semblants.

Aquests sòls, un cop urbanitzats, seran de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Lleida.

## 2.7. LA ZONIFICACIÓ PROPOSADA I ELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA

El plànol de Zonificació O.1 mostra la zonificació resultant de l'ordenació de l'àmbit del sector 19A.

L'àmbit del Pla Parcial del sector SUR 19A, a Lleida, abasta una superfície de 419.547,97 m<sup>2</sup>. Les taules següents mostren el compliment de les determinacions i dels paràmetres urbanístics del Pla General d'Ordenació de Lleida vigent a l'àmbit:

Quadre comparatiu Pla General - Pla Parcial. Zonificació

|                                   | Pla General de Lleida |               | Pla Parcial SUR 19 |               | Dif.    |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------|---------------|---------|
| POLÍGON 1                         |                       |               |                    |               |         |
| Sistemes                          | 60,24%                | 240.368,00 m2 | 72,23%             | 290.637,15 m2 | 20,91%  |
| Sistema despaís lliures           | 29,93%                | 119.426,00 m2 | 34,51%             | 138.868,84 m2 | 16,28%  |
| Sistema d'equipaments comunitaris | 4,46%                 | 17.776,00 m2  | 4,87%              | 19.583,20 m2  | 10,17%  |
| Sistema viari                     | 25,86%                | 103.166,00 m2 | 32,85%             | 132.185,11 m2 | 28,13%  |
| Zones                             | 39,76%                | 158.632,00 m2 | 27,77%             | 111.728,94 m2 | -29,57% |
| Zona d'urbanització residencial   | 39,76%                | 158.632,00 m2 | 27,77%             | 111.728,94 m2 |         |
| Total polígon 1                   | 100,00%               | 399.000,00 m2 | 100,00%            | 402.366,09 m2 | 0,84%   |
| POLIGON 2                         |                       |               |                    |               |         |
| Sistemes                          | 75,30%                | 12.937,72 m2  | 75,15%             | 12.911,67 m2  | -0,20%  |
| Sistema d'equipaments comunitaris | 58,30%                | 10.016,80 m2  | 58,44%             | 10.040,86 m2  | 0,24%   |
| Sistema despaís lliures           | 17,00%                | 2.920,92 m2   | 16,71%             | 2.870,81 m2   | -1,72%  |
| Zones                             | 24,70%                | 4.244,16 m2   | 24,85%             | 4.270,21 m2   | 0,61%   |
| Zona d'urbanització residencial   | 24,70%                | 4.244,16 m2   | 24,85%             | 4.270,21 m2   |         |
| Total polígon 2                   | 100,00%               | 17.181,88 m2  | 100,00%            | 17.181,88 m2  | 0,00%   |
|                                   |                       |               |                    |               |         |
| Sistemes                          | 60,16%                | 250.384,80 m2 | 72,35%             | 303.548,82 m2 | 21,23%  |
| Sistema despaís lliures           | 28,70%                | 119.426,00 m2 | 33,78%             | 141.739,65 m2 | 18,68%  |
| Sistema d'equipaments comunitaris | 6,68%                 | 27.792,80 m2  | 7,06%              | 29.624,06 m2  | 6,59%   |
| Sistema viari                     | 24,79%                | 103.166,00 m2 | 31,51%             | 132.185,11 m2 | 28,13%  |
| Zones                             | 39,84%                | 165.797,08 m2 | 27,65%             | 115.999,15 m2 | -30,04% |
| Zona d'urbanització residencial   | 39,84%                | 165.797,08 m2 | 27,65%             | 115.999,15 m2 |         |
| Total sector àmbit Pla Parcial    | 100,00%               | 416.181,88 m2 | 100,00%            | 419.547,97 m2 | 0,81%   |

El present Pla Parcial proposa augmentar la superfície de sòls de cessió per a sistema de parcs urbans (clau PU), d'equipaments (clau EC) i vials i aparcaments (claus VB i P) en 53.164,02 m<sup>2</sup> respecte el Pla General de Lleida vigent, fet que suposa la reducció de la mateixa superfície de sòls destinats a zones edificables. El motiu de l'augment de la superfície d'espais lliures és deguda a la importància del nou parc urbà i a la relació que manté amb l'edificació que s'hi construirà amb molta més qualitat urbanística i paisatgística. La superfície reservada per al sistema viari es manté més o menys igual amb una lleugera reducció respecte el previst pel planejament vigent degut també a la reducció de l'amplària del vial longitudinal en sentit Nord - Sud més proper al parc urbà.

## **2.8. APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL POLÍGON**

D'acord amb el que s'ha previst en l'apartat 2.5.3 de la present memòria de l'ordenació, als plànols d'ordenació de la edificació per a les dues densitats, base i alternativa, s'indica en cada unitat d'adjudicació o illa, la distribució quantitativa i qualitativa del aprofitament urbanístic del sector. Aquests plànols són els que han de servir de guia a l'hora de validar les llicències que els promotors sol·licitaran, i que, en tot cas, faran sempre referència pel que fa a la distribució definitiva dels aprofitaments, a la totalitat de la unitat d'adjudicació o illa.

En les taules següents es resumeix la distribució expressada en els plànols esmentats:

| Polígon       | Illa | Unitat Edificatòria | Clau | Sostre màxim | Sostre residencial |             | Sostre altres usos |             |
|---------------|------|---------------------|------|--------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
|               |      |                     |      |              | base               | alternativa | base               | alternativa |
| 1             | 1    | 1.1                 | 5    | 3.320,00     | 0,00               | 2.840,00    | 3.320,00           | 480,00      |
|               |      | 1.2                 | 5    | 3.320,00     | 0,00               | 2.840,00    | 3.320,00           | 480,00      |
|               |      | 1.3                 | 5    | 3.320,00     | 0,00               | 2.840,00    | 3.320,00           | 480,00      |
|               |      | 1.4                 | 5    | 3.320,00     | 0,00               | 2.840,00    | 3.320,00           | 480,00      |
|               |      | 1.5                 | 4    | 4.207,00     | 3.387,00           | 3.387,00    | 820,00             | 820,00      |
|               |      | 1.6                 | 7    | 9.813,00     | 8.118,00           | 9.813,00    | 1.695,00           | 0,00        |
|               |      | 1.7                 | 8    | 3.398,00     | 3.398,00           | 3.398,00    | 0,00               | 0,00        |
|               | 2    | 2.1                 | 1    | 8.894,00     | 8.894,00           | 8.894,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 2.2                 | 3.2  | 7.798,00     | 5.255,00           | 7.798,00    | 2.543,00           | 0,00        |
|               |      | 2.3                 | 4    | 5.122,00     | 3.780,00           | 3.780,00    | 1.342,00           | 1.342,00    |
|               | 3    | 3.1                 | 4    | 5.121,00     | 3.780,00           | 3.780,00    | 1.341,00           | 1.341,00    |
|               |      | 3.2                 | 3.2  | 6.000,00     | 4.008,00           | 6.000,00    | 1.992,00           | 0,00        |
|               |      | 3.3                 | 6    | 3.103,00     | 2.104,00           | 2.648,00    | 999,00             | 455,00      |
|               |      | 3.4                 | 1    | 4.056,00     | 4.056,00           | 4.056,00    | 0,00               | 0,00        |
|               | 4    | 4.1                 | 1    | 3.340,00     | 3.340,00           | 3.340,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 4.2                 | 1    | 4.363,00     | 4.363,00           | 4.363,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 4.3                 | 6    | 9.037,00     | 6.249,00           | 7.866,00    | 2.788,00           | 1.171,00    |
|               |      | 4.4                 | 4    | 5.116,00     | 3.777,00           | 3.777,00    | 1.339,00           | 1.339,00    |
|               |      | 4.5                 | 2    | 3.337,00     | 2.863,00           | 2.863,00    | 474,00             | 474,00      |
|               | 5    | 5.1                 | 1    | 3.340,00     | 3.340,00           | 3.340,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 5.2                 | 1    | 6.314,00     | 6.314,00           | 6.314,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 5.3                 | 6    | 6.531,00     | 4.534,00           | 5.710,00    | 1.997,00           | 821,00      |
|               |      | 5.4                 | 4    | 5.120,00     | 3.780,00           | 3.780,00    | 1.340,00           | 1.340,00    |
|               |      | 5.5                 | 2    | 3.337,00     | 2.863,00           | 2.863,00    | 474,00             | 474,00      |
|               | 6    | 6.1                 | 1    | 3.340,00     | 3.340,00           | 3.340,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 6.2                 | 1    | 6.314,00     | 6.314,00           | 6.314,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 6.3                 | 6    | 6.639,00     | 4.598,00           | 5.788,00    | 2.041,00           | 851,00      |
|               |      | 6.4                 | 4    | 5.110,00     | 3.775,00           | 3.775,00    | 1.335,00           | 1.335,00    |
|               |      | 6.5                 | 2    | 3.337,00     | 2.863,00           | 2.863,00    | 474,00             | 474,00      |
|               | 7    | 7.1                 | 1    | 15.215,00    | 13.828,00          | 15.215,00   | 1.387,00           | 0,00        |
|               |      | 7.2                 | 3.2  | 6.810,00     | 4.549,00           | 6.810,00    | 2.261,00           | 0,00        |
|               |      | 7.3                 | 8    | 3.980,00     | 3.980,00           | 3.980,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 7.4                 | 1    | 4.182,00     | 4.182,00           | 4.182,00    | 0,00               | 0,00        |
|               | 8    | 8.1                 | 6    | 7.238,00     | 5.995,00           | 5.995,00    | 1.243,00           | 1.243,00    |
|               |      | 8.2                 | 3.2  | 5.399,00     | 3.607,00           | 5.399,00    | 1.792,00           | 0,00        |
|               |      | 8.3                 | 1    | 4.357,00     | 4.357,00           | 4.357,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 8.4                 | 8    | 4.147,00     | 4.147,00           | 4.147,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 8.5                 | 1    | 6.556,00     | 6.556,00           | 6.556,00    | 0,00               | 0,00        |
|               | 9    | 9.1                 | 2    | 15.124,00    | 12.258,00          | 12.258,00   | 2.866,00           | 2.866,00    |
|               |      | 9.2                 | 8    | 4.180,00     | 4.180,00           | 4.180,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 9.3                 | 1    | 4.393,00     | 4.393,00           | 4.393,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 9.4                 | 3.1  | 6.626,00     | 5.579,00           | 6.626,00    | 1.047,00           | 0,00        |
|               | 10   | 10.1                | 3.1  | 13.809,00    | 11.582,00          | 13.809,00   | 2.227,00           | 0,00        |
|               |      | 10.2                | 2    | 5.454,00     | 4.350,00           | 4.350,00    | 1.104,00           | 1.104,00    |
|               |      | 10.3                | 1    | 3.689,00     | 3.689,00           | 3.689,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 10.4                | 8    | 3.511,00     | 3.511,00           | 3.511,00    | 0,00               | 0,00        |
|               | 11   | 11.1                | 3.1  | 9.713,00     | 8.103,00           | 9.713,00    | 1.610,00           | 0,00        |
|               |      | 11.2                | 5    | 7.043,00     | 0,00               | 5.360,00    | 7.043,00           | 1.683,00    |
|               | 12   | 12.1                | 1    | 10.296,00    | 10.296,00          | 10.296,00   | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 12.2                | 5    | 7.851,00     | 0,00               | 5.640,00    | 7.851,00           | 2.211,00    |
|               | 13   | 13.1                | 1    | 6.568,00     | 6.568,00           | 6.568,00    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 13.2                | 5    | 7.990,00     | 0,00               | 5.720,00    | 7.990,00           | 2.270,00    |
|               |      | 13.3                | 6    | 4.733,50     | 3.065,50           | 3.855,50    | 1.668,00           | 878,00      |
|               | 14   | 14.1                | 2    | 5.101,00     | 3.967,00           | 3.953,00    | 1.134,00           | 1.148,00    |
|               |      | 14.2                | 3.1  | 14.171,00    | 12.027,00          | 14.171,00   | 2.144,00           | 0,00        |
|               |      | 14.3                | 5    | 8.507,00     | 0,00               | 6.036,00    | 8.507,00           | 2.471,00    |
| 2             | 15   | 15.1                | 2    | 14.604,50    | 11.442,50          | 11.442,50   | 3.162,00           | 3.162,00    |
| TOTAL SUR 19A |      |                     |      | 356.615,00   | 265.305,00         | 323.422,00  | 91.310,00          | 33.193,00   |

| Polígon       | Illa | Unitat Edificatòria | Clau | Sostre habitatge lliure |             | Sostre habitatge protegit |             | Sostre habitatge concertat |             | Sostre altres usos |             |
|---------------|------|---------------------|------|-------------------------|-------------|---------------------------|-------------|----------------------------|-------------|--------------------|-------------|
|               |      |                     |      | base                    | alternativa | base                      | alternativa | base                       | alternativa | base               | alternativa |
| 1             | 1    | 1.1                 | 5    | 0,00                    | 0,00        | 0,00                      | 2.840,00    | 0,00                       | 0,00        | 3.320,00           | 480,00      |
|               |      | 1.2                 | 5    | 0,00                    | 0,00        | 0,00                      | 2.840,00    | 0,00                       | 0,00        | 3.320,00           | 480,00      |
|               |      | 1.3                 | 5    | 0,00                    | 0,00        | 0,00                      | 2.840,00    | 0,00                       | 0,00        | 3.320,00           | 480,00      |
|               |      | 1.4                 | 5    | 0,00                    | 0,00        | 0,00                      | 2.840,00    | 0,00                       | 0,00        | 3.320,00           | 480,00      |
|               |      | 1.5                 | 4    | 0,00                    | 0,00        | 2.258,00                  | 2.488,17    | 1.129,00                   | 898,83      | 820,00             | 820,00      |
|               |      | 1.6                 | 7    | 0,00                    | 0,00        | 5.412,00                  | 7.655,81    | 2.706,00                   | 2.157,19    | 1.695,00           | 0,00        |
|               |      | 1.7                 | 8    | 0,00                    | 0,00        | 2.265,33                  | 2.499,17    | 1.132,67                   | 898,83      | 0,00               | 0,00        |
|               | 2    | 2.1                 | 1    | 8.894,00                | 8.894,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 2.2                 | 3.2  | 5.255,00                | 5.255,00    | 0,00                      | 2.543,00    | 0,00                       | 0,00        | 2.543,00           | 0,00        |
|               |      | 2.3                 | 4    | 0,00                    | 0,00        | 2.520,00                  | 2.791,29    | 1.260,00                   | 988,71      | 1.342,00           | 1.342,00    |
|               | 3    | 3.1                 | 4    | 0,00                    | 0,00        | 2.520,00                  | 2.791,29    | 1.260,00                   | 988,71      | 1.341,00           | 1.341,00    |
|               |      | 3.2                 | 3.2  | 4.008,00                | 4.008,00    | 0,00                      | 1.992,00    | 0,00                       | 0,00        | 1.992,00           | 0,00        |
|               |      | 3.3                 | 6    | 0,00                    | 0,00        | 1.402,67                  | 2.108,70    | 701,33                     | 539,30      | 999,00             | 455,00      |
|               |      | 3.4                 | 1    | 4.056,00                | 4.056,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               | 4    | 4.1                 | 1    | 3.340,00                | 3.340,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 4.2                 | 1    | 4.363,00                | 4.363,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 4.3                 | 6    | 0,00                    | 0,00        | 4.166,00                  | 6.248,10    | 2.083,00                   | 1.617,90    | 2.788,00           | 1.171,00    |
|               |      | 4.4                 | 4    | 0,00                    | 0,00        | 2.518,00                  | 2.788,29    | 1.259,00                   | 988,71      | 1.339,00           | 1.339,00    |
|               |      | 4.5                 | 2    | 2.863,00                | 2.863,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 474,00             | 474,00      |
|               | 5    | 5.1                 | 1    | 3.340,00                | 3.340,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 5.2                 | 1    | 6.314,00                | 6.314,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 5.3                 | 6    | 0,00                    | 0,00        | 3.022,67                  | 4.541,52    | 1.511,33                   | 1.168,48    | 1.997,00           | 821,00      |
|               |      | 5.4                 | 4    | 0,00                    | 0,00        | 2.520,00                  | 2.791,29    | 1.260,00                   | 988,71      | 1.340,00           | 1.340,00    |
|               |      | 5.5                 | 2    | 2.863,00                | 2.863,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 474,00             | 474,00      |
|               | 6    | 6.1                 | 1    | 3.340,00                | 3.340,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 6.2                 | 1    | 6.314,00                | 6.314,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 6.3                 | 6    | 0,00                    | 0,00        | 3.065,33                  | 4.619,52    | 1.532,67                   | 1.168,48    | 2.041,00           | 851,00      |
|               |      | 6.4                 | 4    | 0,00                    | 0,00        | 2.516,67                  | 2.786,29    | 1.258,33                   | 988,71      | 1.335,00           | 1.335,00    |
|               |      | 6.5                 | 2    | 2.863,00                | 2.863,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 474,00             | 474,00      |
|               | 7    | 7.1                 | 1    | 13.828,00               | 13.828,00   | 0,00                      | 1.387,00    | 0,00                       | 0,00        | 1.387,00           | 0,00        |
|               |      | 7.2                 | 3.2  | 4.549,00                | 4.549,00    | 0,00                      | 2.261,00    | 0,00                       | 0,00        | 2.261,00           | 0,00        |
|               |      | 7.3                 | 8    | 0,00                    | 0,00        | 2.653,33                  | 2.901,40    | 1.326,67                   | 1.078,60    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 7.4                 | 1    | 4.182,00                | 4.182,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 8.1                 | 6    | 0,00                    | 0,00        | 3.996,67                  | 4.466,99    | 1.998,33                   | 1.528,01    | 1.243,00           | 1.243,00    |
|               | 8    | 8.2                 | 3.2  | 3.607,00                | 3.607,00    | 0,00                      | 1.792,00    | 0,00                       | 0,00        | 1.792,00           | 0,00        |
|               |      | 8.3                 | 1    | 4.357,00                | 4.357,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 8.4                 | 8    | 0,00                    | 0,00        | 2.764,67                  | 3.068,40    | 1.382,33                   | 1.078,60    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 8.5                 | 1    | 6.556,00                | 6.556,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 9.1                 | 2    | 12.258,00               | 12.258,00   | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 2.866,00           | 2.866,00    |
|               | 9    | 9.2                 | 8    | 0,00                    | 0,00        | 2.786,67                  | 3.101,40    | 1.393,33                   | 1.078,60    | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 9.3                 | 1    | 4.393,00                | 4.393,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 9.4                 | 3.1  | 5.579,00                | 5.579,00    | 0,00                      | 1.047,00    | 0,00                       | 0,00        | 1.047,00           | 0,00        |
|               |      | 10.1                | 3.1  | 11.582,00               | 11.582,00   | 0,00                      | 2.227,00    | 0,00                       | 0,00        | 2.227,00           | 0,00        |
|               |      | 10.2                | 2    | 4.350,00                | 4.350,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 1.104,00           | 1.104,00    |
|               | 10   | 10.3                | 1    | 3.689,00                | 3.689,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 10.4                | 8    | 0,00                    | 0,00        | 2.340,67                  | 2.612,17    | 1.170,33                   | 898,83      | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 11.1                | 3.1  | 8.103,00                | 8.103,00    | 0,00                      | 1.610,00    | 0,00                       | 0,00        | 1.610,00           | 0,00        |
|               |      | 11.2                | 5    | 0,00                    | 0,00        | 0,00                      | 5.360,00    | 0,00                       | 0,00        | 7.043,00           | 1.683,00    |
|               | 12   | 12.1                | 1    | 10.296,00               | 10.296,00   | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 12.2                | 5    | 0,00                    | 0,00        | 0,00                      | 5.640,00    | 0,00                       | 0,00        | 7.851,00           | 2.211,00    |
|               | 13   | 13.1                | 1    | 6.568,00                | 6.568,00    | 0,00                      | 0,00        | 0,00                       | 0,00        | 0,00               | 0,00        |
|               |      | 13.2                | 5    | 0,00                    | 0,00        | 0,00                      | 5.720,00    | 0,00                       | 0,00        | 7.990,00           | 2.270,00    |
|               |      | 13.3                | 6    | 0,00                    | 0,00        | 2.043,67                  | 3.046,55    | 1.021,83                   | 808,95      | 1.668,00           | 878,00      |
|               | 14   | 14.1                | 2    | 3.967,00                | 3.967,00    | 0,00                      | -14,00      | 0,00                       | 0,00        | 1.134,00           | 1.148,00    |
|               |      | 14.2                | 3.1  | 12.027,00               | 12.027,00   | 0,00                      | 2.144,00    | 0,00                       | 0,00        | 2.144,00           | 0,00        |
|               |      | 14.3                | 5    | 0,00                    | 0,00        | 0,00                      | 6.036,00    | 0,00                       | 0,00        | 8.507,00           | 2.471,00    |
|               | 2    | 15.1                | 2    | 8.009,50                | 8.009,50    | 2.288,67                  | 2.534,17    | 1.144,33                   | 898,83      | 3.162,00           | 3.162,00    |
| TOTAL SUR 19A |      |                     |      | 185.713,50              | 185.713,50  | 53.061,00                 | 116.945,50  | 26.530,50                  | 20.763,00   | 91.310,00          | 33.193,00   |

| Polígon       | Illa | Unitat Edificatòria | Clau | Nombre habitatges lliures |             | Nombre habitatges protegits |             | Nombre habitatges concertats |             | Nombre habitatges totals |             |
|---------------|------|---------------------|------|---------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|------------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|               |      |                     |      | base                      | alternativa | base                        | alternativa | base                         | alternativa | base                     | alternativa |
| 1             | 1    | 1.1                 | 5    | 0                         | 0           | 0                           | 32          | 0                            | 0           | 0                        | 32          |
|               |      | 1.2                 | 5    | 0                         | 0           | 0                           | 32          | 0                            | 0           | 0                        | 32          |
|               |      | 1.3                 | 5    | 0                         | 0           | 0                           | 32          | 0                            | 0           | 0                        | 32          |
|               |      | 1.4                 | 5    | 0                         | 0           | 0                           | 32          | 0                            | 0           | 0                        | 32          |
|               |      | 1.5                 | 4    | 0                         | 0           | 19                          | 27          | 10                           | 10          | 29                       | 37          |
|               |      | 1.6                 | 7    | 0                         | 0           | 47                          | 85          | 24                           | 24          | 71                       | 109         |
|               |      | 1.7                 | 8    | 0                         | 0           | 20                          | 28          | 10                           | 10          | 30                       | 38          |
|               | 2    | 2.1                 | 1    | 77                        | 77          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 77                       | 77          |
|               |      | 2.2                 | 3.2  | 46                        | 46          | 0                           | 28          | 0                            | 0           | 46                       | 74          |
|               |      | 2.3                 | 4    | 0                         | 0           | 22                          | 31          | 11                           | 11          | 33                       | 42          |
|               | 3    | 3.1                 | 4    | 0                         | 0           | 22                          | 31          | 11                           | 11          | 33                       | 42          |
|               |      | 3.2                 | 3.2  | 35                        | 35          | 0                           | 22          | 0                            | 0           | 35                       | 57          |
|               |      | 3.3                 | 6    | 0                         | 0           | 12                          | 23          | 6                            | 6           | 18                       | 29          |
|               |      | 3.4                 | 1    | 35                        | 35          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 35                       | 35          |
|               | 4    | 4.1                 | 1    | 29                        | 29          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 29                       | 29          |
|               |      | 4.2                 | 1    | 38                        | 38          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 38                       | 38          |
|               |      | 4.3                 | 6    | 0                         | 0           | 36                          | 69          | 18                           | 18          | 54                       | 87          |
|               |      | 4.4                 | 4    | 0                         | 0           | 22                          | 31          | 11                           | 11          | 33                       | 42          |
|               |      | 4.5                 | 2    | 25                        | 25          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 25                       | 25          |
|               | 5    | 5.1                 | 1    | 29                        | 29          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 29                       | 29          |
|               |      | 5.2                 | 1    | 55                        | 55          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 55                       | 55          |
|               |      | 5.3                 | 6    | 0                         | 0           | 26                          | 50          | 13                           | 13          | 39                       | 63          |
|               |      | 5.4                 | 4    | 0                         | 0           | 22                          | 31          | 11                           | 11          | 33                       | 42          |
|               |      | 5.5                 | 2    | 25                        | 25          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 25                       | 25          |
|               | 6    | 6.1                 | 1    | 29                        | 29          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 29                       | 29          |
|               |      | 6.2                 | 1    | 55                        | 55          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 55                       | 55          |
|               |      | 6.3                 | 6    | 0                         | 0           | 27                          | 51          | 13                           | 13          | 40                       | 64          |
|               |      | 6.4                 | 4    | 0                         | 0           | 22                          | 31          | 11                           | 11          | 33                       | 42          |
|               |      | 6.5                 | 2    | 25                        | 25          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 25                       | 25          |
|               | 7    | 7.1                 | 1    | 120                       | 120         | 0                           | 15          | 0                            | 0           | 120                      | 135         |
|               |      | 7.2                 | 3.2  | 39                        | 39          | 0                           | 25          | 0                            | 0           | 39                       | 64          |
|               |      | 7.3                 | 8    | 0                         | 0           | 23                          | 32          | 12                           | 12          | 35                       | 44          |
|               |      | 7.4                 | 1    | 36                        | 36          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 36                       | 36          |
|               | 8    | 8.1                 | 6    | 0                         | 0           | 35                          | 50          | 17                           | 17          | 52                       | 67          |
|               |      | 8.2                 | 3.2  | 31                        | 31          | 0                           | 20          | 0                            | 0           | 31                       | 51          |
|               |      | 8.3                 | 1    | 38                        | 38          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 38                       | 38          |
|               |      | 8.4                 | 8    | 0                         | 0           | 24                          | 34          | 12                           | 12          | 36                       | 46          |
|               |      | 8.5                 | 1    | 57                        | 57          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 57                       | 57          |
|               | 9    | 9.1                 | 2    | 107                       | 107         | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 107                      | 107         |
|               |      | 9.2                 | 8    | 0                         | 0           | 24                          | 34          | 12                           | 12          | 36                       | 46          |
|               |      | 9.3                 | 1    | 38                        | 38          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 38                       | 38          |
|               |      | 9.4                 | 3.1  | 49                        | 49          | 0                           | 12          | 0                            | 0           | 49                       | 61          |
|               | 10   | 10.1                | 3.1  | 101                       | 101         | 0                           | 25          | 0                            | 0           | 101                      | 126         |
|               |      | 10.2                | 2    | 38                        | 38          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 38                       | 38          |
|               |      | 10.3                | 1    | 32                        | 32          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 32                       | 32          |
|               |      | 10.4                | 8    | 0                         | 0           | 20                          | 28          | 10                           | 10          | 30                       | 38          |
|               | 11   | 11.1                | 3.1  | 70                        | 70          | 0                           | 18          | 0                            | 0           | 70                       | 88          |
|               |      | 11.2                | 5    | 0                         | 0           | 0                           | 60          | 0                            | 0           | 0                        | 60          |
|               | 12   | 12.1                | 1    | 90                        | 90          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 90                       | 90          |
|               |      | 12.2                | 5    | 0                         | 0           | 0                           | 63          | 0                            | 0           | 0                        | 63          |
|               | 13   | 13.1                | 1    | 57                        | 57          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 57                       | 57          |
|               |      | 13.2                | 5    | 0                         | 0           | 0                           | 64          | 0                            | 0           | 0                        | 64          |
|               |      | 13.3                | 6    | 0                         | 0           | 18                          | 34          | 9                            | 9           | 27                       | 43          |
|               | 14   | 14.1                | 2    | 34                        | 34          | 0                           | 0           | 0                            | 0           | 34                       | 34          |
|               |      | 14.2                | 3.1  | 105                       | 105         | 0                           | 24          | 0                            | 0           | 105                      | 129         |
|               |      | 14.3                | 5    | 0                         | 0           | 0                           | 67          | 0                            | 0           | 0                        | 67          |
| 2             | 15   | 15.1                | 2    | 70                        | 70          | 20                          | 28          | 10                           | 10          | 100                      | 108         |
| TOTAL SUR 19A |      |                     |      | 1.615                     | 1.615       | 461                         | 1.299       | 231                          | 231         | 2.307                    | 3.145       |

### 3. LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES

#### 3.1. L'ABAST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ BÀSIQUES

El Pla Parcial concreta la urbanització bàsica en els termes que recull el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual 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. També s'ha tingut en compte l'avantprojecte de la Llei del Dret a l'habitatge a Catalunya.

#### 3.2. DESCRIPCIÓ DE LES OBRES

Les obres d'urbanització bàsiques que es detallen en aquest apartat s'adapten a la definició geomètrica del traçat, perfils, cotes i demés determinacions contingudes en els plànols del present Pla Parcial, i específicament en els plànols d'Ordenació i en els plànols d'Urbanització. La urbanització bàsica respecta les geometries i dimensions contingudes en els plànols de definició de l'ordenació de l'àmbit del Pla Parcial.

##### 3.2.1. Els vials

Els vials de l'àmbit del Pla Parcial seran els que figuren en els plànols d'ordenació. En els plànols d'Urbanització s'especifica la planta general i els perfils longitudinals.

Les característiques dels diferents vials són detallades en l'apartat 2.5 d'aquesta Memòria.

##### **Moviment de terres**

Són totes les activitats dirigides a la formació de l'esplanada que donarà suport a la vialitat i, en cas que sigui necessari, al sanejament de les zones que a través de l'estudi geotècnic es determinin com no adequades per suportar l'esplanada.

Els treballs a realitzar es resumeixen en el següents apartats:

- a) Esbrossada i retirada de la capa de terra vegetal en una profunditat de fins a 30cm. Aquesta terra vegetal, triada, adobada i garbellada podrà ser aprofitada en jardineria.
- b) Realització de les excavacions i terraplenats.

##### **Alineacions i rasants**

El traçat en planta és definit segons el tipus d'alineació de cada tram. Es determina la longitud i el paràmetre que defineix cada alineació: azimuth (recta) o radi (cercle), per als eixos de cadascun dels carrers.

Els punts singulars o de canvi d'alineació son fixats per les seves coordenades cartesianes referides al sistema establert (UTM planes).

El traçat en alçat es defineix a través del valor del pendent (i) de rampes i pendents, o del paràmetre (Kv) de les paràboles. Inclou, així mateix, la relació de cotes de cada punt singular i la dels punts successius cada 20m.

### **Els fermes i la pavimentació: L'afermat de vials**

Pel dimensionat de l'afermat dels vials es tindrà en compte les recomanacions per a seccions estructurals de la Instrucció 6.1-i.C i 6.2-i.C del MOPT.

Entre les capes asfàltiques i entre capa granular i asfàltica s'executaran respectivament els regs d'adherència ECR1 i imprimació ECI.

Les zones d'aparcament seran de formigó, amb la rigola de separació entre calçada i aparcament.

### **Els fermes i la pavimentació: Els paviments de voreres**

El paviment de les voreres serà constituït per panot 20x20x4 sobre 2cm de morter. La superfície de recolzament es realitzarà amb 10cm de formigó HM-20 sobre 15cm de tot-ú artificial.

La vorada serà de formigó prefabricat tipus T5 i la rigola blanca de 30x30. Els guals de vianants seran de 120 cm en planta realitzats amb peces de formigó prefabricat. Els guals de vehicles seran de 60 cm en planta també de prefabricats.

Es proposa que els escocells siguin de peça prefabricada tipus Fiol. Les dimensions exteriors de l'escocell seran de 100x100cm per tal d'ajustar-se a les dimensions de la peça de panot.

### **La senyalització i l'abalisament**

En el Pla Parcial es considera la senyalització horitzontal i vertical necessària per ordenar el trànsit i garantir la seguretat dels vianants a la vialitat projectada. Caldrà incorporar la senyalització específica per indicar les parades dels autobusos, aparcament de minusvàlids i senyalització direccional. També es preveurà la senyalització fora del límit del polígon per tal de donar continuïtat a l'ordenació prevista.

Els codis dels senyals representats en el plànol corresponent responen a la codificació establerta en la Instrucció 8.1-IC del MOPT.

Els senyals horitzontals pintats sobre el paviment seran de pintura blanca amb microesferes de vidre i tractament antilliscant.

Els senyals verticals seran igualment reflectants (nivell 1). La seva col·locació salvarà en altura els cops de persones i s'instal·laran a 55cm de la vorada i a 2,20 m d'alçada, orientats de tal manera que facilitin al màxim la ràpida visió del conductor. El material emprat en plaques i plafons serà l'alumini i els suports seran d'alumini acanalat de color gris. Les plaques tindran la dimensió característica de 60cm.

### **3.2.2. Les xarxes de subministrament de serveis**

Les xarxes de serveis existents estan grafiades als Plànols d'informació. Les noves xarxes de subministrament i serveis projectades es grafien en els plànols d'Urbanització.

#### **La xarxa de drenatge i sanejament**

##### *La xarxa d'aigües residuals*

Les dotacions de l'àmbit SUR 19A de càlcul emprades en funció de la demanda prevista són de 114,94 l/s de cabal punta i 35,92 l/s de cabal mig.

Les dotacions de l'àmbit SUR 19B de càlcul emprades en funció de la demanda prevista són de 67,90 l/s de cabal punta i 21,22 l/s de cabal mig.

El cabal punta en el punt més baix de la conca és de 182,84 l/s i el cabal mig és de 57,14 l/seg.

El punt d'abocament de la xarxa de residuals es situa fora de l'àmbit. Les aigües de tot l'àmbit es separen en dues conques, de forma que es connecten en dos punts diferents. El primer punt d'abocament està situat en un col·lector existent que discorre per l'Av. Balàfia. El segon punt està situat a un altre col·lector existent a la rotonda dels Països Catalans.

El traçat de la planta i la rasant de la xarxa queden determinats pels paràmetres que defineixen la nova vialitat.

Es preveu que la xarxa es realitzi amb tubs de Polietilè d'alta densitat tipus SN8 amb paret corrugada per fora i llisa per dins, amb unió elàstica mitjançant maniguet i junta d'estanqueïtat (UNE EN 13476-1). Són materials de solvència contrastada per les seves bones característiques mecàniques, hidràuliques i d'estanqueïtat.

Els pous de registre es faran amb mòduls de formigó prefabricat sobre una base de formigó en massa i parets de gero fins, com a mínim la clau del tub. La unitat d'obra es completa amb el marc, la tapa i el graons necessaris per a facilitar el seu registre.

Les escomeses de clavegueram es realitzaran amb tubulars de 250mm de diàmetre, de polietilè d'alta densitat. Totes les connexions del clavegueram de desguàs es

faran directament a pou de registre. Les escomeses a parcel·la aniran connectades a pou de registre i assenyalades amb la seva corresponent fita de senyalització.

Les connexions dels col·lectors i claveguerons amb els pous de formigó es realitzaran amb morter sense retracció i lleugerament expansiu i amb tub passamurs, segellant les juntes amb massilla asfàltica o pintura epoxídica, per tal de garantir-ne l'estanquitat.

La diferència de cota entre la rasant del carrer i la clau del col·lector ha de ser, en cada punt, superior a 70cm. En cas contrari es preveu una protecció de 15cm de formigó HM-20 sobre la clau del tub i fins l'alçada de ronyons.

La distància màxima entre pous serà, aproximadament, de 40 metres.

Com a criteri de projecte la xarxa de residuals anirà més profunda que la de pluvials, deixant com a mínim 30cm de distància.

#### *La xarxa d'aigües pluvials*

S'ha dissenyat la xarxa de drenatge superficial per tal de poder recollir les aigües pluvials provinents de la nova vialitat i de la zona de futura edificació. També es tenen en compte les aigües del sector 19B.

A la zona hi ha una sèrie de sèquies existents que encara porten aigua. Aquelles que encara estiguin en funcionament en el moment d'urbanitzar es tindran en compte i les aigües que duguin s'incorporaran a la xarxa de pluvials.

Al respecte cal dir que els cabals emprats en el disseny són per a un període de retorn de 25 anys. La xarxa projectada funcionarà per gravetat.

A l'igual que la xarxa residuals la conca de pluvials es dividirà en dos, de forma que hi haurà dos punts d'abocaments.

Part de les aigües abocaran al col·lector existent de D1200mm que discorre per la Rambla Pardinyes. La resta de les aigües hauran d'abocar al col·lector del Noguerola. Per connectar-hi, s'haurà d'allargar la xarxa fora de l'àmbit fins al creuament del C. Noguera amb C. Penedès.

Per les dimensions resultants del càlcul, es preveu que la xarxa bàsica sigui realitzada amb tubs de 1800mm a 400mm de diàmetre, de formigó armat tipus ASTM i endoll campana amb junt elàstic.

Les connexions dels claveguerons es realitzaran amb tubulars de 315mm de diàmetre, de Polietilè d'alta densitat. Totes les connexions dels claveguerons de desguàs es faran directament a pou de registre quan el tub sigui de formigó.

La diferència de cota entre la rasant del carrer i la clau del col·lector ha de ser, en cada punt, superior a 70cm. En cas contrari es preveu una protecció de formigó HM-20 que serà de 15cm sobre la clau del tub.

Els pous de registre es faran amb mòduls de formigó prefabricat sempre que les profunditats i les dimensions del tubs ho permetin. La unitat d'obra es completa amb el marc la tapa i el graons necessaris per facilitar el seu registre.

### La xarxa d'aigua potable

L'empresa encarregada de satisfer el subministrament d'aigua potable del polígon és la Companyia Concessionària AQUALIA.

S'ha realitzat un disseny preliminar tenint en compte els criteris habituals de la companyia. Esquemàticament la xarxa projectada consisteix en una sèrie d'anells que envolten les illes de la zona de futura edificació que es connecten a la xarxa existent, tant en el Av. Balafia com la Plaça dels Països Catalans.

Dins la xarxa s'inclou el conjunt d'hidrants que hauran d'estar separats menys de 200 metres per tal de donar compliment a la normativa actual.

Totes les conduccions es projecten de Pead excepte les conduccions de més de 200mm de diàmetre nominal que seran en fosa dúctil.

La dotació considerada, d'acord amb el Pla Hidrològic de la Conca del Ebre i amb les dades subministrades per la companyia gestora de la xarxa, és de 269,6 l/hab-dia.

Amb aquestes dades i les característiques del sector, les demandes de subministrament d'aigua del polígon SUR19A són les següents:

#### Densitat base

|                                   | m² sostre       | N. habitatges | l/dia            | Q punta (l/s) |
|-----------------------------------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Demanda sostre d'habitatge</b> | 265.305,00      | 2.307         | 1.865.902        | 64,79         |
| <b>Demanda sostre d'activitat</b> | 91.310          |               | 365.240          | 12,68         |
| <b>Demanda total usos</b>         | 356.615,00      | 2.307         | 2.231.142        | 77,47         |
|                                   | Superfície (m²) |               | l/dia            | Q punta (l/s) |
| <b>Total zones verdes</b>         |                 | 141.789,76    | 567.159          | 19,69         |
| <b>Total equipaments</b>          |                 | 29.624,06     | 296.241          | 87,76         |
| <b>Demanda total sistemes</b>     |                 |               | 863.400          | 107,45        |
| <b>Demanda total sector</b>       |                 |               | <b>3.094.541</b> | <b>184,92</b> |

**Densitat alternativa**

|                                   | m² sostre       | N. habitatges | l/dia            | Q punta (l/s) |
|-----------------------------------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Demanda sostre d'habitatge</b> | 323.422,00      | 3.145         | 2.543.676        | 88,32         |
| <b>Demanda sostre d'activitat</b> | 33.193          |               | 132.772          | 4,61          |
| <b>Demanda total usos</b>         | 356.615,00      | 3.145         | 2.676.448        | 92,93         |
|                                   | Superfície (m²) |               | l/dia            | Q punta (l/s) |
| <b>Total zones verdes</b>         | 141.789,76      |               | 567.159          | 19,69         |
| <b>Total equipaments</b>          | 29.624,06       |               | 296.241          | 87,76         |
| <b>Demanda total sistemes</b>     |                 |               | 863.400          | 107,45        |
| <b>Demanda total sector</b>       |                 |               | <b>3.539.848</b> | <b>200,39</b> |

**La xarxa de telecomunicacions**

El disseny definitiu d'aquesta xarxa serà a càrrec de les empreses TELEFONICA i ONO.

En el plànol corresponent es proposa una xarxa de telecomunicacions amb capacitat suficient per a dos operadors.

S'ha previst almenys una connexió a través d'una arqueta de CBR a partir de la qual partirà l'escomesa que li subministrarà la línia.

Les canalitzacions i tronets de la xarxa resultant es projecten seguint les seves condicions tècniques per a obres municipals d'urbanització.

**La xarxa de gas**

La xarxa de gas ha estat dissenyada per la companyia GAS NATURAL i contempla dues actuacions:

*Xarxa de mitja pressió.*

La xarxa de distribució s'abastirà des d'un armari regulador de pressió que es situa al bell mig de l'àmbit. Aquest armari estarà connectat a la xarxa de mitja pressió mitjançant una canonada de 200 mm de polietilè que discorre per la vialitat principal del sector. L'armari es localitza de forma que la urbanització del sector SUR19B pugui ser abastida sense cap problema des del mateix. Fins i tot es preveu que la canonada de 200 mm s'allargui fins al límit dels dos sectors.

*Xarxa de distribució a baixa pressió.*

La xarxa de distribució de gas que donarà servei a la urbanització està dissenyada per la Companyia Concessionària Gas Natural, que també tindrà al seu càrrec l'execució de tota l'obra mecànica necessària per a la seva entrada en servei.

Per tal de garantir la bona implantació de la xarxa, l'excavació de la rases necessàries es realitzarà ordenadament per la vorera fins a una profunditat de 0,80 metres i una amplada mínima de 0,40 metres, tenint cura que el fons de la rasa estigui desproveït de pedres o d'altres elements durs que puguin impedir una bona compactació.

Després es col·locarà un llit de sorra fina de 10 cm de gruix, degudament compactada al llarg de tota la generatriu. Un cop acabada la instal·lació dels tubs i dels elements mecànics necessaris per part de la Companyia, es cobrirà de sorra de riu fina i garbellada, fins a una alçada de 25 cm per sobre de la generatriu superior de la canalització. Sobre aquest dau de sorra es col·locarà una cinta de plàstic de color groc de 40 cm d'amplada, que tindrà la funció d'avís de l'existència de la conducció de gas. La resta del reblert fins al nivell de coronació es realitzarà en capes de 20 cm compactades al 95% del P.M. amb material procedent d'excavació. La Companyia Concessionària Gas Natural podrà realitzar verificacions de la compactació abans del tancament de l'obra.

### **Les xarxes elèctriques de mitja tensió i baixa tensió**

L'empresa subministradora d'energia elèctrica serà FECSA - ENDESA que desenvoluparà la solució constructiva de la xarxa.

S'han previst 5,75KW per a les vivendes de protecció de pública i per a la resta un grau d'electrificació elevat, de 9,2KW.

Les demandes de subministrament elèctric del polígon són les següents:

| Vivenda                                                     | Pot/viv | Densitat base |                           | Densitat alternativa     |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------|---------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|
|                                                             |         | Nº Viv        | Pot. (W)                  | Nº Viv                   | Pot. (W)            |
| A                                                           | 9200    | 1615          | 14.858.000                | 1615                     | 14.858.000          |
| B                                                           | 5750    | 692           | 3.979.000                 | 1530                     | 8.797.500           |
| <b>TOTAL</b>                                                |         | <b>2307</b>   | <b>18.837.000</b>         | <b>3145</b>              | <b>23.655.500</b>   |
| <b>Densitat base</b>                                        |         |               |                           |                          |                     |
| <b>POTENCIES TOTALS</b>                                     |         |               |                           |                          |                     |
| VIVENDES                                                    |         |               |                           |                          | 18.837,00 kW        |
| APARCAMENTS                                                 |         |               | 30W/m2                    | 57.675,00 m <sup>2</sup> | 1.730,25 kW         |
| SERVEIS COMUNS ESCALES                                      |         |               | 25 kW per nucli d'escala  | 192 escales              | 4.800,00 kW         |
|                                                             |         |               |                           |                          | <b>25.367,25 kW</b> |
| <b>POTENCIES RESTA URBANITZACIÓ</b>                         |         |               |                           |                          |                     |
| SUP. TERCARI                                                |         |               | 91.310,00 m <sup>2</sup>  | 0,125 Kw/m <sup>2</sup>  | 11.413,75 kW        |
| EQUIPAMENTS                                                 |         |               | 29.624,06 m <sup>2</sup>  | 0,125 Kw/m <sup>2</sup>  | 3.703,01 kW         |
| Espais lliures                                              |         |               | 141.789,76 m <sup>2</sup> | 0,0005 Kw/m <sup>2</sup> | 70,89 kW            |
| IL·LUMINACIÓ VIALS                                          |         |               | 132.185,11 m <sup>2</sup> | 0,0015 Kw/m <sup>2</sup> | 198,28 kW           |
| <b>TOTAL POTENCIA URBANITZACIÓ AMB DENSITAT BASE</b>        |         |               |                           |                          | <b>40.753,18 kW</b> |
| <b>Densitat alternativa</b>                                 |         |               |                           |                          |                     |
| <b>POTENCIES TOTALS</b>                                     |         |               |                           |                          |                     |
| VIVENDES                                                    |         |               |                           |                          | 23.655,50 kW        |
| APARCAMENTS                                                 |         |               | 30W/m2                    | 78.625,00 m <sup>2</sup> | 2.358,75 kW         |
| SERVEIS COMUNS ESCALES                                      |         |               | 25 kW per nucli d'escala  | 262 escales              | 6.550,00 kW         |
|                                                             |         |               |                           |                          | <b>32.564,25 kW</b> |
| <b>POTENCIES RESTA URBANITZACIÓ</b>                         |         |               |                           |                          |                     |
| SUP. TERCARI                                                |         |               | 91.310,00 m <sup>2</sup>  | 0,125 Kw/m <sup>2</sup>  | 11.413,75 kW        |
| EQUIPAMENTS                                                 |         |               | 29.624,06 m <sup>2</sup>  | 0,125 Kw/m <sup>2</sup>  | 3.703,01 kW         |
| Espais lliures                                              |         |               | 141.789,76 m <sup>2</sup> | 0,0005 Kw/m <sup>2</sup> | 70,89 kW            |
| IL·LUMINACIÓ VIALS                                          |         |               | 132.185,11 m <sup>2</sup> | 0,0015 Kw/m <sup>2</sup> | 198,28 kW           |
| <b>TOTAL POTENCIA URBANITZACIÓ AMB DENSITAT ALTERNATIVA</b> |         |               |                           |                          | <b>47.950,18 kW</b> |

En l'actualitat el polígon és travessat per una línia aèria de mitja tensió que abasteix les estacions transformadores existents dins l'àmbit. També hi recorren diverses línies aèries de baixa tensió que abasteixen les edificacions existents. En els carrers perimetrals recorren varies línies soterrades que subministren energia tant a les edificacions existents dins l'àmbit com a les edificacions dels carrers del voltant.

La solució general de la xarxa proposa el soterrament de la línia aèria i la incorporació i connexió d'aquesta a la xarxa interna del polígon, de manera que aquest serà el punt d'escomesa extern. Així mateix, la resta de línies es connectaran als transformadors de la xarxa.

La línia aèria que travessa la futura zona verda serà desmuntada i soterrada. El transformadors de les edificacions existents seran desconnectats i enretirats.

Els centres de transformació es construiran a l'interior de les edificacions privades de forma progressiva, anant lligada la seva instal·lació amb l'evolució de la urbanització i

de l'edificació. Des dels transformadors s'alimentarà, en baixa, als quadres generals dels diferents blocs.

### **Les xarxes d'enllumenat públic**

La xarxa d'enllumenat públic es dissenyarà d'acord amb els següents criteris tècnics:

- Circuits d'enllumenat dissenyats de forma que els seus centres de comandament tinguin una potència inferior als 31 KW.
- Instal·lació en capçalera d'un estabilitzador - reductor de tensió, per permetre el doble flux.
- Utilització del làmpades de vapor de sodi d'alta pressió per l'enllumenat en calçada.
- L'aparellatge dels quadres d'enllumenat serà del tipus definit pels serveis tècnics de l'ajuntament de Lleida.
- Els nivells d'enllumenat, paràmetres dimensionals i materials responen al estàndards municipals per a l'enllumenat en calçades: làmpades VSAP, grau de il·luminació mitja de 20 a 25 lux en vials principals i de 15 a 20 lux en vials secundaris, com a mínim, i grau d'uniformitat superior a 0,40.
- El disseny de la xarxa complirà els articles referents al Reglament de Protecció del Cel Nocturn.

En qualsevol cas es farà servir un factor de conservació de 0,80.

### **La xarxa de reg**

El projecte de reg s'organitzarà a partir de l'escomesa en una xarxa independent de boques d'aigua, i la xarxa primària d'on deriven els diferents sectors de reg per degoteig.

L'escomesa d'aigua constarà d'un capçal de reg que es compona a partir d'una arqueta principal que funcionarà com a escomesa d'interconnexió amb la xarxa d'aigua.

Totes les canonades de la xarxa de reg seran de PE de baixa densitat i dels diàmetres corresponents segons la sectorització i els càlculs de reg.

L'arbrat es regarà amb anelles de degoters individuals els tres primers anys com a mínim. El funcionament del sistema de reg per degoters estarà automatitzat amb electrovàlvules situades en arquetes.

La xarxa de boques de reg estarà constituïda per un traçat paral·lel al traçat de la xarxa d'alimentació del reg per degoteig.

Les boques es col·locaran a una distància màxima entre sí de 50m i seran de fosa.

Tota la instal·lació de reg es comprovarà que funcioni i es faran les proves d'estanqueïtat d'acord amb la direcció de l'obra i els tècnics municipals. L'instal·lador farà una posta a punt i una programació general del reg una vegada finalitzada l'obra.

### **La recollida de residus sòlids urbans**

Com a prescripció del pla parcial, s'estudiarà la possibilitat d'instal·lar un sistema pneumàtic de recollida de residus sòlids urbans, amb recollida de dues fraccions i amb bústies al carrer.

La central de recollida es col·locaria a una de les illes d'equipament previstes al sector, prop de la N-230. Aquesta central tindrà una ocupació en superfície d'uns 800 m<sup>2</sup>.

Aquesta central de recollida pneumàtica no abastiria exclusivament al SUR19A, sinó que també abastiria als nous desenvolupaments urbans de propers, com són el SUR 19B, SUR 14, SUR18 i SUR4. Amb aquestes incorporacions s'aconseguiria que la central servís a un horitzó al voltant dels 6.000 habitatges, nombre òptim per tal que la central fos eficient i econòmicament viable.

Les canonades de la recollida recorreran principalment per vorera, fent coincidir els eixos amb les zones d'aparcament, de forma que les bústies s'ubicaran en espais condicionats i fora de la circulació principal dels vianants.

Caldrà, a efectes d'estudiar en profunditat aquesta possibilitat d'implantació del sistema de recollida pneumàtica, un estudi específic que recolzi la voluntat municipal i prevegi la xarxa futura que servirà als sectors implicats, a més de valorar-ne la inversió total i el seu repartiment entre sectors proporcionalment a l'aprofitament de cadascun d'ells.

Alternativament, el pla parcial haurà de preveure, a l'hora de la redacció del projecte d'urbanització d'obres complementàries, la instal·lació d'algun sistema de recollida dels residus sòlids urbans que ordeni aquesta activitat en l'espai públic, altre que els contenidors convencionals estacionats en la superfície dels vials.

### **3.2.3. L'arbrat i les zones verdes**

Pel que fa a les espècies arbòries es distingeix entre el condicionament de les zones verdes –amb arbrat de fulla persistent autòctona- i l'arbrat de carrer –amb caducifolis de caràcter urbà- :

- Per a l'arbrat dels carrers principals i del Parc Urbà s'utilitzaran, interdistàncies de 7 a 10 m.
- Per a l'arbrat dels carrers secundaris, interdistàncies de 5 a 7 m.
- Els encreuaments dels carrers de prioritat per a vianants s'assenyalaran amb tipuanes.

Els reblerts de terra vegetal seran d'un mínim de 50cm, combinant a terços sauló, terra vegetal i adob orgànic preferiblement.

Pel que fa al parc urbà, donada la seva importància i grans dimensions, serà objecte d'un projecte d'urbanització complementari específic, que en definirà els espais, els usos, els elements d'urbanització, les instal·lacions i les plantacions.

### **3.2.4. Compliment de la normativa de seguretat en cas d'incendis**

La normativa vigent en aquest cas és el Codi Tècnic de la Edificació, concretament el DB SI-5, i el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

En la taula següent es justifiquen el compliment dels aspectes considerats en aquesta normativa que afecten a la urbanització.

| APARTAT                                          | NORMA      | ARTICLE/APARTAT | COMENTARIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HIDRANTS PER A INCENDI</b>                    | D 241/1994 | 1.1, 1.2, 1.3   | Els hidrants van col·locats a la xarxa d'abastament d'aigua del sector, i són de columna seca o boques en troneta soterrada d'acord amb les normes de la companyia subministradora, Aigües de Lleida. Compleixen la normativa vigent.                                                                                                                                                                                 |
|                                                  |            | 2.              | Els hidrants són de 100 mm de diàmetre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                  |            | 3.              | La pressió està garantida per la xarxa d'abastament.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                  |            | 4.              | La senyalització es fa d'acord la norma UNE 23-033.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ACTIVITATS QUE AFRONTEN AMB LA FOREST</b>     | D 241/1994 | 5.              | No hi ha espais forestals en l'entorn urbà del sector.<br>Els accessos a través de la connexió a la xarxa viària de Lleida es fa en nombrosos punts d'amplades superiors als 5,0 metres en tots els casos.                                                                                                                                                                                                            |
| <b>CONDICIONS D'ACCÉS I ENTORN DELS EDIFICIS</b> | D 241/1994 | 6., 7., 8,      | L'amplada mínima dels vials és de 15,00 metres.<br>L'amplada lliure mínima és de 3,50 metres.<br>l'Alçada mínima sota els edificis pont és de 9,00 metres.<br>El pendent màxim dels vials no supera el 6,0 %.<br>La sobrecàrrega d'ús és, en tot cas superior als 2000 kg/m2, en tractar-se sempre de vials pavimentats i sobre el terreny degudament estabilitzat. El mateix afecta a la resistència al punxonament. |
|                                                  | DB SI 5    | 1.              | els radis mínims en els trams de rotonda o en corba és superior a 5,30 metres.<br>la separació màxima a façana del vehicle de bombers és inferior a 10,00 metres.<br>tots els edificis estan alineats a vial, el que garanteix l'accessibilitat a tots els accessos des del carrer.<br>Els hidrants estan col·locats en tot cas a menys de 100 metres de qualsevol punt de façana.                                    |
| <b>ACCESSIBILITAT A LES FAÇANES</b>              | D 241/1994 | 9., 10., 11.    | Tots els edificis tenen com a mínim una façana accessible des del viari públic.<br>Els accessos dels edificis donen sempre al viari públic, establert com a espai de maniobra.                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                  | DB SI 5    | 2.              | La resta de condicions no afecten a la urbanització                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

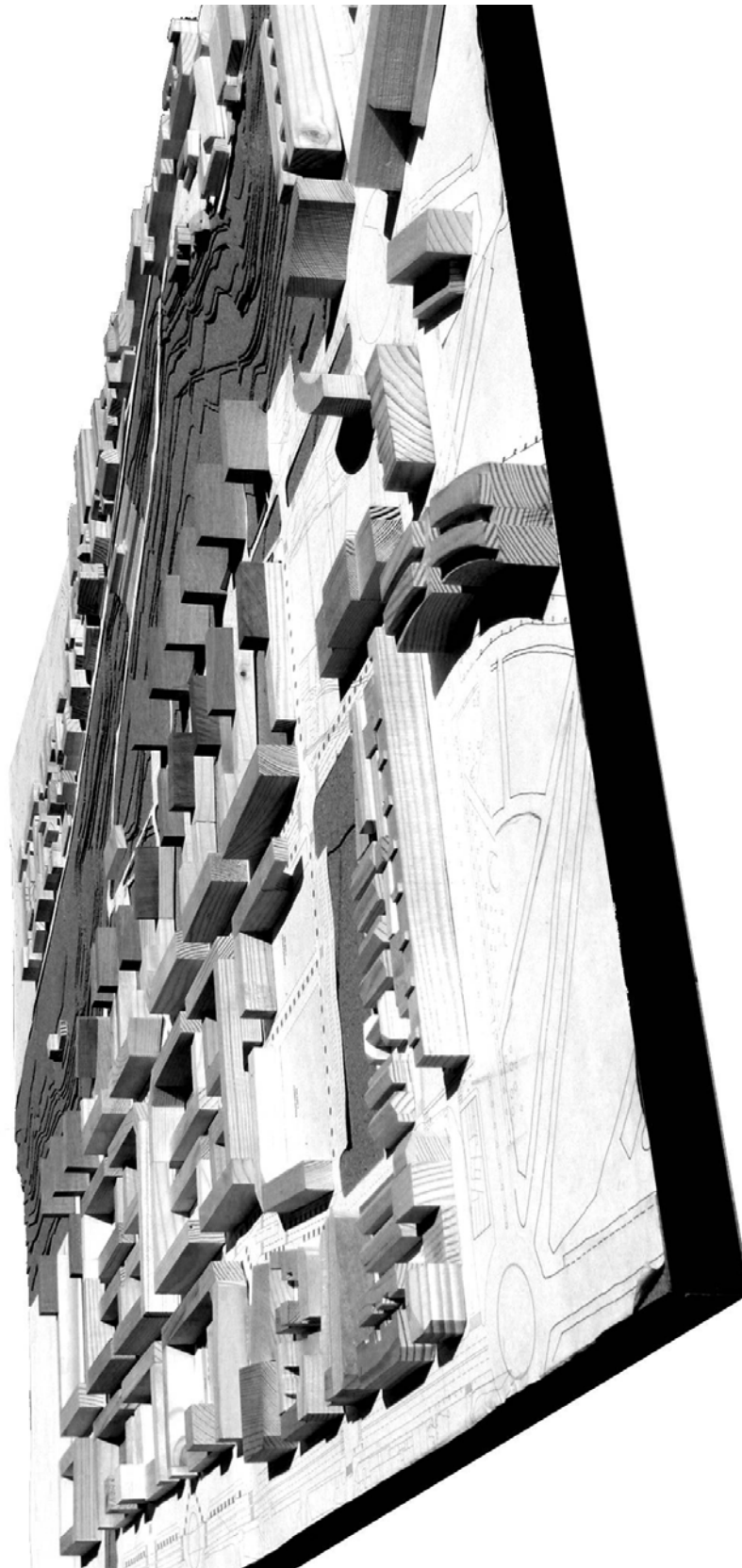
Lleida, juliol de 2008

Iñaki Baquero

BOPBAA

Josep Pinós

EGI



## **4. MEMÒRIA SOCIAL**

### **4.1. INTRODUCCIÓ.**

El present document, elaborat per l'empresa Enginyeria i Gestió d'Infraestructures, SL ha estat elaborat durant el mes d'abril de 2008 en compliment dels requisits de complementació formal del Pla Parcial SUR-19A.

Conté tres apartats: a) El marc jurídic que determina la necessitat de redactar la memòria social; b) La construcció d'habitatges a Lleida en relació a la resta de Catalunya; c) definició dels objectius d'habitatge protegit al Pla Parcial SUR-19A.

El primer apartat te per objectiu definir exactament la necessitat de redactar una memòria social per a un àmbit infra-municipal, com és el sector objecte del Pla Parcial. Fonamentalment es tracta d'acotar l'abast del document que no pretén, ni pot, substituir la manca de memòria social en el pla general vigent.

El segon apartat te per objectiu valorar els ritmes de construcció en l'àmbit proposat en relació a la resta de Catalunya.

I en darrer terme, es defineix la producció d'habitatge (lliure, protecció pública i assequible) i s'analitza el compliment dels objectius de l'habitatge protegit tant pel que fa a la quantitat com a la distribució dels mateixos dins del sector.

### **4.2. MARC LEGISLATIU: PGL – PAUM – DL 1/2005.**

La memòria social és un document que ha de formar part dels plans d'ordenació urbanística municipal (POUM). La seva regulació es desenvolupa en els articles 34.3, 59.1 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme.

A més, independentment de la seva obligatorietat en els nous POUM, la Llei també determina la necessitat d'incorporar una memòria social en els documents de planejament derivat que desenvolupen planejament general que no disposen de memòria social.

Així, en la disposició transitòria cinquena, diu:

Disposició Transitòria cinquena (Figures de planejament derivat i instruments de gestió)

Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no

contingui la memòria social que exigeix l'article 59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible.

D'acord amb l'article 59.1 els POUM han de contenir entre d'altres documents la memòria social, que ha de contenir els objectius de producció d'habitatge protegit, i si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. O sigui, que la memòria social que ha de contenir un POUM és el document que justifica i defineix els objectius dels instruments en matèria de política del sòl i habitatge que desenvoluparà el planejament.

És doncs un instrument fins i tot previ a la redacció pròpiament dita del planejament general ja que se'n deriven les necessitats d'habitatge (de renda lliure i protecció pública i assequible) i per tant els requeriments en termes de sòl residencial.

És doncs fonamental que la memòria social contingui una estimació de les necessitats d'habitatge protegit i assequible, així com els requeriments temporals de col·lectius amb necessitats d'assistència o emancipació.

Concretament, pel que fa a la regulació de les reserves de sòl per a la construcció d'aquests habitatges protegits i assequibles, el DL 1/2005 estableix que els POUM han de fixar una reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 20% (mínim) del sostre residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com urbanitzable (Art. 57.3 Decret Legislatiu 1/2005).

De forma semblant, el segon paràgraf del mateix article 57.3 preveu la reserva del sòl corresponent al 10% de sostre que es qualifiqui d'ús residencial per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul d'habitatge assequible en aquells municipis de més de 10.000 habitants i capitals de comarca. El Decret es refereix al que abans s'anomenava habitatge taxat.

En definitiva, i en relació a la memòria social que ha de contenir el SUR-19A, el present document te per objectiu donar compliment al que determina la Disposició transitòria 5.2, on s'especifica que cal fer una memòria social que defineixi clarament els objectius de producció d'habitatge protegit.

Val a dir però que l'Ajuntament de Lleida està redactant el Pla d'Actuació Urbanística (PAUM) que té com a objectiu principal determinar i distribuir les reserves de sòl per habitatge protegit que deriven de la Llei 1/2005 d'urbanisme. Per tant, avaluar i atendre les necessitats de sòl i habitatge del municipi i en definitiva concretar i distribuir l'oferta de sòl pel que fa a la construcció d'habitatges de protecció pública amb els mínims que determina la Llei.

Tal com estableix la Llei, el PAUM és una figura de planejament de caràcter potestatiu, que no té per objectiu esmenar el Pla, sinó desenvolupar el nivell superior d'exercici de les competències municipals en matèria de planejament urbanístic.

Des d'aquest punt de vista, els objectius de producció d'habitatge protegit i assequible, així com la seva localització i distribució, del SUR-19A son plenament coherents en allò que finalment contempli el PAUM de Lleida.

### **4.3. EVOLUCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ A LLEIDA EN RELACIÓ A CATALUNYA.**

El nombre d'habitatges iniciats a Catalunya continua creixent i sembla no tenir final. Els 54.577 habitatges que es varen visar durant el primer semestre de 2005, no només tornaren a constituir un nou rècord d'habitatges iniciats a Catalunya, sinó que superaren àmpliament en tan sols sis mesos la mitjana anual de 45.000 unitats que es produïen en els anys anteriors a 1997.

Concretament la xifra d'habitatges iniciats en el primer semestre de 2005 va suposar un increment d'un 15,1% respecte dels habitatges iniciats en el mateix període de 2004. Un ritme de creixement de l'edificació molt superior al que es va assolir durant tot l'any 2004 que va ser del 8,8%, i fins i tot superior al del primer semestre de 2004, del 9,6%. La tendència creixent es ratifica en una perspectiva trimestral, ja que tot i que els habitatges iniciats en el primer trimestre havien crescut un 22,7% per sobre dels del mateix període del 2004, amb 26.150 unitats, la xifra assolida al segon trimestre, de 28.427, ja era superior, i res fa pensar que la disposició de les xifres de 2006 faci variar aquesta tendència.

Pel que fa als habitatges acabats, amb una xifra absoluta de 42.520 unitats, també varen experimentar durant el primer semestre de 2005 un creixement força significatiu, del 13,6% respecte al mateix període de l'any anterior; cosa que suposa tornar als increments de dues xifres aconseguits en l'inici de la dècada.

En definitiva, l'evolució del sector, malgrat mostrar signes de refredament, continua en sent d'un fort creixement.

#### **4.3.1. Distribució territorial.**

A diferència de l'any 2004 el qual el ritme de creixement dels inicis de nous habitatges fou molt divers segons les zones, en el primer semestre de 2005 el creixement de la construcció s'ha produït de forma més homogènia en tot el territori, amb l'excepció d'una major intensitat a la província de Tarragona. Les àrees

urbanes han passat de representar més del 70% de la producció total a mitjans dels anys 90, a menys del 55% al darrer semestre, mentre que les zones turístiques han crescut des del 15%, a gairebé el 30% en el mateix període

.Un nivell d'anàlisi més qualitatiu s'obté de l'estudi del comportament del sector en funció de la producció d'habitatges en relació al nombre d'habitants de cada zona: Durant els darrers dotze mesos (juliol 2004-juny 2005), la intensitat mitjana de construcció de Catalunya va ser de 15,2 habitatges per cada 1.000 habitants, la ràtio més elevada dels darrers vint anys. També aquesta lectura, en termes d'intensitat relativa de construcció mostra un evident desplaçament de la promoció residencial des de les comarques i municipis de l'àmbit Metropolità de Barcelona cap a les àrees urbanes de Tarragona i Lleida i les comarques turístiques i les d'interior:

Les comarques que han enregistrat taxes més altes (superiors als 25 habitatges/1.000 habitants) en el darrer període interanual han estat: L'Alta Ribagorça, la Cerdanya, el Baix Penedès, el Montsià, el Baix Camp, el Pallars Sobirà, la Val d'Aran, l'Alt Penedès, l'Alt Empordà, el Baix Empordà, i per primera vegada el Pallars Jussà, l'Alt Camp, el Baix Penedès, el Tarragonès i el Segrià. Un conjunt que inclou les comarques amb clara vocació turística, però també les àrees urbanes de Tarragona i Lleida.

Les comarques amb els índexs de construcció més baixos (menys de 10 habitatges/1.000 habitants) són la Terra Alta, les Garrigues i el Pla d'Urgell.

A nivell metropolità, el Barcelonès (3,7%) i el Baix Llobregat (7,3%) presenten índexs de construcció molt baixos; mentre que la resta de comarques d'aquest àmbit han presentat un ritme de promoció residencial intens: el Garraf, amb 18,5 habitatges per 1.000 habitants; el Vallès Oriental, amb 18,3; el Vallès Occidental, 18,3; i el Maresme, amb 14,2.

#### **4.3.2. Dades del Cens d'habitatge Lleida ciutat. 2001.**

|      | principals    |              |      | no principals |      |         |      |        | Total  | Establiments |
|------|---------------|--------------|------|---------------|------|---------|------|--------|--------|--------------|
|      | Convencionals | Allotjaments | %    | Secundaris    | %    | Vacants | %    | Altres |        | col·lectius  |
| 1981 | 30.502        |              | 76,0 | 3.459         | 8,6  | 6.147   | 15,3 | -      | 40.108 | -            |
| 1991 | 36.862        | 0            | 82,2 | 2.124         | 4,7  | 5.742   | 12,8 | 90     | 44.818 | 106          |
| 2001 | 40.446        | 2            | 70,6 | 6.596         | 11,5 | 9.033   | 15,8 | 1.247  | 57.324 | 36           |

#### 4.4. EL SECTOR D'URBANITZACIÓ RESIDENCIAL 19A

##### 4.4.1. EL SUR 19A en relació al planejament vigent.

El potencial d'habitatge del Pla General, derivat del text refós d'octubre de 2001, amb objectiu 2015, és el següent.

| Zona i concepte                               | Tipologia d'habitatge   | Habitatges    |
|-----------------------------------------------|-------------------------|---------------|
| Habitatges plans especials en sòl urbà        | Habitat. plurifamiliar  | 307           |
| Habitatges unitats d'actuació sòl urbà        | Hab. plurifamiliar 80%  | 10.012        |
| Habitatges sòl planejament aprovat            | Habitatge plurifamiliar | 4.077         |
| Habitatges sòl urbanitzable programat         | Segons PP               | 6.612         |
| Habitatge. sòl urbanitzable no programat      | Segons PP               | 10.354        |
| <b>Potencial total núm. d'habitatges 2015</b> |                         | <b>31.362</b> |

Els coeficients de càlcul del Pla General per a població i habitatge, son els següents (font: PGOU Lleida 1995)

a) La relació de l'oferta potencial d'habitatge amb la de les poblacions veïnes integrants del "sistema urbà":  $31.362 / 16.976 = 1,85$ .

Distribució percentual: Lleida=64,9%; municipis de l'entorn=35,1%.

b) Potencial de nova població resident.

A partir d'un coeficient d'ocupació mitjà de 2,81 persones/habitatge (3,13-2,5).

Població potencial=31.362 habitatges x 2,81 = 88.127 nous residents.

Tenint en compte que la població de Lleida, segons les dades del Padró 2005 ja és de poc més de 124.000 residents, i que el Pla estimava un potencial màxim de 144.000 residents per l'any 2015, podem afirmar que les previsions, malgrat ja preveien un fort creixement, seran probablement superades.

Si es manté l'evolució del darrer bienni, durant el qual passat de poc menys de 119.000 empadronats a gaire bé 125.000, les previsions del Pla quedarien

superades al 2010. Ara bé, si prenem com a base els darrers 8 anys (veure taula padró) s'acomplirien les previsions del Pla.

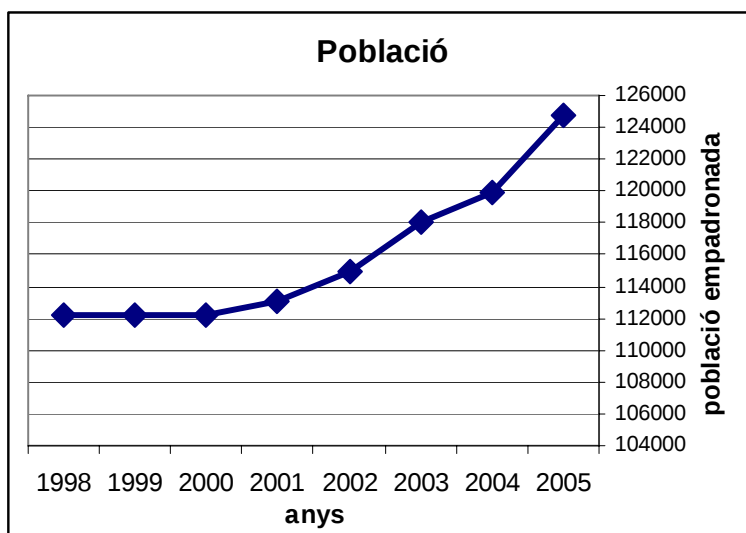
En base als paràmetres utilitzats al Pla General, el SUR-19A dona resposta a una demanda de 2.307 i 3.145 unitats familiars segons la densitat aplicada a aquestes unitats representatives, a raó de 2,8 persones per habitatge, entre 6.482 i 8.837 habitants.

En relació a les previsions del Pla, la hipòtesi de densitat màxima del SUR 19A representa gaire bé el 10% de l'oferta prevista fins a 2015.

En relació a la versemblança de les previsions del Pla, val a dir que degut a la importància dels fluxos migratoris i als canvis pel que fa a la mobilitat obligada, queden lluny els anys en que les previsions demogràfiques endògenes podien determinar les necessitats d'habitatge d'un municipi.

La demografia no és cap variable independent sinó inter-dependent de tota la resta i, per tant, per a respondre a la pregunta de quants habitants tindrà Lleida l'any 2015 per a saber, entre d'altres preguntes, quants habitatges ha de preveure el Planejament General i derivat, s'ha de plantejar la següent qüestió: Mirem quants habitatges es faran i podrem calcular quants habitants hi haurà.

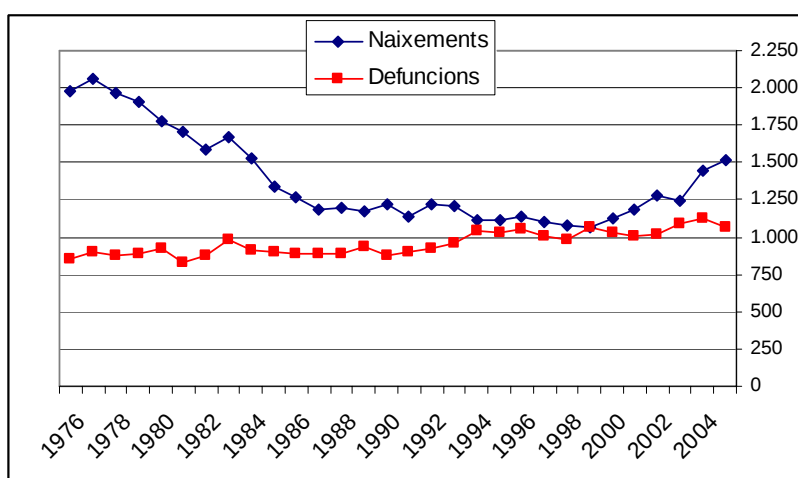
#### 4.4.2. Població segons recomptes padró.



| Any  | Població |
|------|----------|
| 2005 | 124.709  |
| 2004 | 119.935  |
| 2003 | 118.035  |
| 2002 | 115.000  |
| 2001 | 113.040  |
| 2000 | 112.194  |
| 1999 | 112.207  |
| 1998 | 112.207  |

Font: Idescat

El creixement de població està directament relacionat amb l'arribada de nous residents, i per tant és una variable exògena. El creixement endogen, per diferència de natalitat i mortalitat, malgrat mostrar un canvi de tendència, no explica ni de bon tros aquest creixement. Per tant cal veure quins han estat els fluxos migratoris. Dels 1900 nous residents entre 2003 i 2004, només 443 varen per creixement natural, i per tant hi va haver un saldo migratori positiu de 1.457 nous residents.



### Població segons el lloc de naixement. Recòmptes

| Any  | Catalunya | comarca | Altra comarca | Resta Estat | Estranger | Total   |
|------|-----------|---------|---------------|-------------|-----------|---------|
| 2005 | 83.466    | 68.460  | 15.006        | 25.415      | 15.828    | 124.709 |
| 2004 | 83.387    | 68.355  | 15.032        | 25.852      | 10.696    | 119.935 |
| 2003 | 83.445    | 68.279  | 15.166        | 26.308      | 8.282     | 118.035 |
| 2002 | 82.777    | 67.772  | 15.005        | 26.565      | 5.658     | 115.000 |
| 2001 | 82.312    | 67.352  | 14.960        | 26.980      | 3.748     | 113.040 |
| 2000 | 81.822    | 66.735  | 15.087        | 27.519      | 2.853     | 112.194 |

**Població segons nacionalitat. Recòmptes**

| Any  | Esp     | Resta UE | Resta Europa | Àfrica | Amèrica Nord i central | Amèrica Sud  | Àsia i Oceania | Total   |
|------|---------|----------|--------------|--------|------------------------|--------------|----------------|---------|
| 2005 | 109.303 | 731      | <b>2.773</b> | 7.090  | 620                    | <b>3.673</b> | 519            | 124.709 |
| 2004 | 109.820 | 489      | 1.611        | 4.470  | 481                    | 2.786        | 278            | 119.935 |
| 2003 | 110.379 | 506      | 961          | 3.457  | 417                    | 2.138        | 177            | 118.035 |
| 2002 | 110.017 | 419      | 423          | 2.416  | 327                    | 1.250        | 148            | 115.000 |
| 2001 | 110.009 | 356      | 190          | 1.541  | 239                    | 588          | 117            | 113.040 |
| 2000 | 110.120 | 308      | 107          | 1.038  | 190                    | 326          | 105            | 112.194 |

En definitiva, el mercat de l'habitatge, l'oferta d'habitatge (tant de nova planta, com de segona mà) amb indiferència del règim de tinença o el seu règim de protecció pública) anirà adreçada en bona part a aquesta oferta fins ara inexistent.

La Memòria Social del Pla d'ordenació urbanística municipal, o pot ser un pla local d'habitatge, son els instruments tècnics previstos per la legislació actual mitjançant els que els municipis han de planificar aquesta problemàtica de manera global.

**4.4.3. III.2.-El sector d'urbanització 19A (SUR-19A)**

El Pla Parcial SUR 19A contempla la següent producció d'habitatge:

| Habitatge (nombre) |                           |                            | Habitatge (m <sup>2</sup> sostre)                               |                                                                |
|--------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Total              | Densitat Bruta (Habit/Ha) | Densitat Neta (Habitat/Ha) | Edificabilitat Bruta (m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl) | Edificabilitat Neta (m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl) |
| 3.145              | <b>75</b>                 | 271                        | <b>0,85</b>                                                     | 3,07                                                           |

| Habitatge Protecció |                              |                          | Habitatge: Assequible |                              |                          | Habitatge HPO |                              |                          | Habitatge Lliure |                              |                          |
|---------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------|---------------|------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------|
| #                   | Mòdul estimat m <sup>2</sup> | Sostre (m <sup>2</sup> ) | #                     | Mòdul estimat m <sup>2</sup> | Sostre (m <sup>2</sup> ) | #             | Mòdul estimat m <sup>2</sup> | Sostre (m <sup>2</sup> ) | #                | Mòdul estimat m <sup>2</sup> | Sostre (m <sup>2</sup> ) |
| 1.530               | 90                           | 137.709                  | 231                   | 90                           | 20.763                   | 1.299         | 90                           | 116.946                  | 1.615            | 115                          | 185.713,50               |

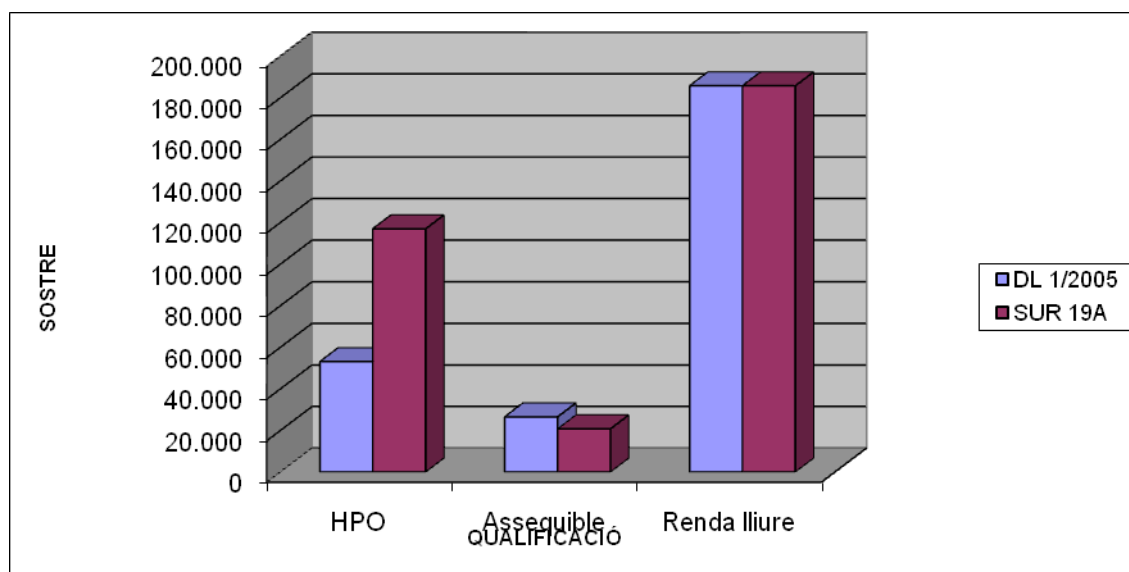
Sobre un sostre residencial de nova implantació de 329.790 metres quadrats, els mínims legals establerts per la Llei d'Urbanisme són els que apareixen a la taula següent, comprats amb els reals del Pla Parcial.

| sostre residencial de nova implantació |             |        |         |               |                        |           |                |
|----------------------------------------|-------------|--------|---------|---------------|------------------------|-----------|----------------|
| 329.790                                | Mínim legal | %      | SUR_19A | %             | variació % sobre mínim | habitatge | % en habitatge |
| HPO                                    | 53.061      | 20,00% | 116.946 | 36,16%        | <b>80,80%</b>          | 1.299     | 41,32%         |
| Assequible                             | 26.530*     | 10,00% | 20.763  | 6,42%         | -35,80%                | 231       | 7,34%          |
| Renda Lliure                           | 185.713     | 70,00% | 185.713 | 57,42%        | -18,47%                | 1.615     | 51,35%         |
|                                        |             |        | 323.422 | 100%          |                        | 3.145     | 100,00%        |
| Suma HPO+Ass                           | 79.591      | 30,00% | 137.709 | <b>42,58%</b> | 41,19%                 | 1530      | 46,65%         |

\* calculat sobre el sostre residencial en el supòsit de la densitat base.

Per tant, el Pla Parcial incrementa en més d'un 80% els requeriments de sostre d'habitatge destinat a protecció oficial respecte a als mínims que marca la Llei i manté el nombre d'habitatge assequible.

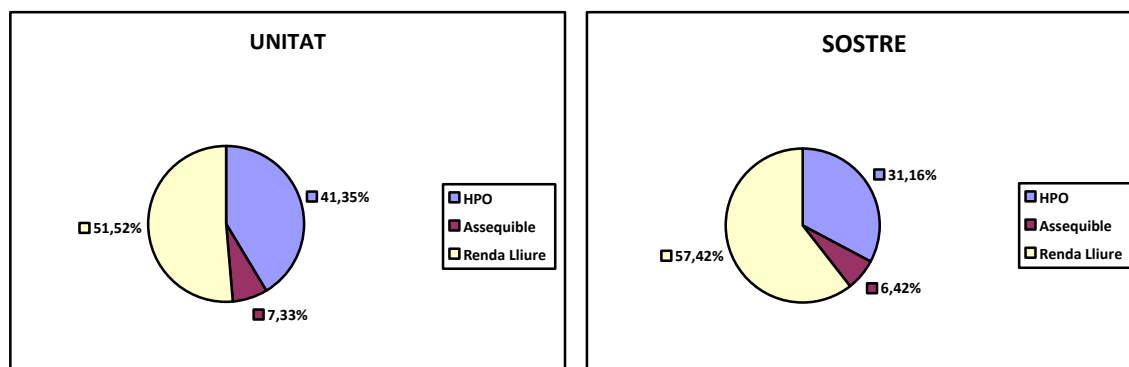
El sostre residencial de nova implantació destinat a operacions amb algun tipus de protecció oficial és del 42,58% (un 41,19% més de sostre que els mínims legals).



Suposant dos únics mòduls per a l'habitatge de protecció i assequible (90 metres quadrats) i renda lliure (115 metres quadrats), el nombre d'habitatges és el que apareix a la mateixa taula: 1.299, 231 i 1.615 respectivament; un total de 3.145 habitatges.

Òbviament es tracta de superfícies brutes, a les que s'hauria de restar les zones comuns dels edificis i tancaments exteriors més divisions. Per tant si és vol mantenir el nombre d'habitatges, la superfície útil de cada habitatge es veuria reduïda respecte aquests mòduls.

La distribució respecte al sostre residencial i nombre d'habitatges del SUR 19A és la següent:



#### **4.4.4. Conclusions compliment objectius:**

- El percentatge d'habitatge, d'oferta, que representa el SUR 19A és del 10% de l'habitatge previst pel Pla General de Lleida. Per tant es tracta d'una operació molt destacada en matèria de producció d'habitatge.
- El fet de que el sector aportí un nombre tant elevat d'habitatge de protecció pública, és molt rellevant: Gairebé el 43% de l'aprofitament residencial (el 48,65% dels habitatges) es destina a habitatge protegit d'algun tipus.
  - El sostre residencial destinat a habitatges de protecció pública i assequible és molt superior als mínims marcats per la Llei: Sostre destinat a habitatge protegit i assequible un 42,58% superior als mínims establerts per la Llei.
  - Més de quatre de cada deu metres quadrats construïts es destina a habitatge de protecció pública i assequible.
  - En nombre d'habitatges, representa una operació de 3.145 habitatges
  - En nombre d'habitatges, un de cada dos habitatges es disposa d'algun tipus de protecció.
  - En nombre d'habitatges, cinc de cada deu habitatges són de protecció pública.
  - El 100% dels habitatges que resulten d'incrementar la densitat (de 50 a 75 habitatges Hectàrea) són de protecció pública, en règim general.
- Pel que fa a l'emplaçament, el Pla Parcial manté el criteri de no concentrar els sòls destinats a habitatge de protecció i assequible.
  - L'objectiu de la Llei (Article 57 del Decret Legislatiu 1/2005) evitar la segregació territorial dels residents en funció dels seus nivells de renda, i per tant obliga a desconcentrar l'emplaçament d'aquestes reserves de sòl. El Decret diu textualment que (...) "s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva" (...) (Art, 57.4).
  - El SUR 19A distribueix les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública i assequible de manera molt heterogènia, i per tant no existeix cap mena de concentració, ans al contrari.

- Gairebé en totes les illes de cases s'hi barregen com a mínim dues tipologies.
- El Pla Parcial promou habitatges amb diferent protecció i per tant de diferent preu.
  - Aproximadament, en nombre d'habitatges, 40% protecció pública, 7.5% assequible, 50% renda lliure
  - No s'ha previst habitatge en règim especial.
- El Pla Parcial promou també que els habitatges siguin promoguts per operadors diferents.
  - La introducció d'habitatge protegit de lloguer o amb dret d'ús o altres possibilitats que vagin promocionant els Plans del Dret a l'habitatge, o l'aprovació de la Llei pel dret a l'habitatge (Avantprojecte aprovat el 24 de novembre de 2005) han de permetre millorar les condicions generals d'accés a l'habitatge: amb preus més assequibles, amb tipologies més adaptades als diferents moments del cicle vital i amb règims de tinença alternatius a la compra, com el lloguer.
- Hi ha d'altres aspectes com són la decisió de si la producció d'habitatge de protecció pública es fa de venda o de lloguer, o la decisió que el faci un promotor públic o privat, són temes secundaris que determinarà l'EMU posteriorment.
  - Algunes administracions estan optant per a redactar de forma específica Plans d'habitatge Local per a ordenar de forma precisa la programació de tot allò que té a veure amb l'habitatge i molt específicament l'habitatge de protecció pública i l'habitatge assequible. El que és realment important, i és un dels objectius del Pla Parcial, és que els habitatges es facin, i veient el gran dèficit d'habitatge assequible, no cal entrar a priori en aquesta discussió.
- L'aprofitament mig del pla parcial és d'un sostre de 35.661,58 metres quadrats (un 10% de l'aprofitament privat, 323.422,50 de residencial i 33.193,270 de comercial).

- De l'aprofitament mig, del que prové del sostre residencial de nova implantació, també s'ha de reservar el sostre per a producció d'habitatge assequible i de protecció oficial com a mínim un 10% i un 20%. De fet, aquest sostre, ja està inclòs en els percentatges calculats però en aquest cas són de propietat municipal obtinguts via cessió.

En definitiva:

- a) El Pla Parcial defineix molt clarament els objectius de producció d'habitatge protegit, superant àmpliament els mínims legals establerts.**
- b) La seva distribució dins de l'àmbit és desconcentrada, sense acumular les actuacions en blocs determinats.**



## **ANNEX**

### **CONVENI DE GESTIÓ URBANÍSTICA DE CESSIÓ ANTICIPADA DE TERRENYS PÚBLICS AL POLÍGON 2**



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

SERVEI JURÍDIC D'URBANISME  
Secció de Gestió Urbanística  
Exp. 25/07 GEVE

APROVAT per l'Ajuntament Ple  
en sessió de data 23 FEB. 2007

Dono Fe  
El Secretari

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida  
Secretaria General

### CONVENI DE GESTIÓ URBANÍSTICA

Al Palau de la Paeria, a 30 de gener de 2007

#### REUNITS

D'una part l'Il.lm. Sr. Alcalde President de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Lleida, Angel Ros Domingo, assistit pel Secretari General de la Corporació Sr. Jesús Gutierrez Bustillo, que actua com a fedatari públic d'aquest acte.

D'altra el Sr. Joan Llorach Gaspar amb DNI 37 569 432-J, amb domicili al carrer Aragó, núm. 81 de Barcelona, com a Conseller delegat de l'entitat Grup Llars Segre XXI, SL, domiciliada a Lleida Rambla Ferran, núm. 2-4, en virtut d'escriptura atorgada en data 20 de desembre del 2005 davant el Notari de la Ciutat de Lleida Sr. Pablo Gómez Claveria.

Que l'esmentada entitat fou constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura atorgada davant la el Notari de la Ciutat de Lleida Pablo Gómez Claveria en data 20 de desembre de 2005.

Inscrita en el Registre mercantil de la província de Lleida, al foli 134, tomo 974, full número L-19082, inscripció 1ª. C.I.F B-25594599.

Ambdues parts es reconeixen plena capacitat i representació suficient pel present atorgament i de mutu-acord

#### MANIFESTEN

**Primer.-** Que l'entitat GRUP LLARS SEGRE XXI, SL és propietària en ple domini d'una finca classificada de sol urbanitzable delimitat SUR 19 A, en virtut d'escriptures de permuta mixta atorgades davant el Notari de la Ciutat de Lleida S. Manuel Soler Lluch en data 25 de gener de 2007.

La finca té les següents descripcions registrals :

"RUSTICA.- Pieza de tierra, sita en el término de Lleida, Partida Balafia, plantada de olivos y árboles frutales, de superficie once mil seiscientos sesenta y seis metros, veintidos decímetros cuadrados. Linda: por Oriente, con finca segregada destinada a zona verde cedida al Ayuntamiento de Lleida, mediante calle sin nombre; Mediodía, con porción vendida a Jose Maria Vicens; y Poniente y Norte, con tierras de José Giné. Esta finca registral no corresponde a única finca catastral, sino que ocupa enteras las fincas catastrales rústicas 259000000001100261WU y 259000000000WM y parte de la finca catastral urbana 2417704CG0121E0001FD."

Inscrita en el Registre de la Propietat de Lleida núm. 1, Llibre 1611, volum 2464, Finca núm. 4043.

**Ajuntament de Lleida**

LA PAERIA

LA PAERIA  
Ajuntament de Lleida

"URBANA (antes rústica) .- Pieza de tierra situada en el término de Lleida, partida Balafía, destinada a regadío, huerta, de superficie una hectárea, doce áreas, cuarenta y tres centiáreas, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda por todos sus vientos con la finca de Don Luis María Queralt Teixidó. "

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Lleida, al volum 1890, llibre 1107, foli 81, finca número 70.794, inscripció 1a

Referència cadastral: No correspon a una finca cadastral completa sinó que és part de la finca cadastral 2417704CG0121E0001FD.

**Segon.-** Que la finca descrita classificada de sol urbanitzable delimitat SUR 19A es troba afectada quan a una superfície de 2.920,92 m2 d'espais lliures i de 10.016,80 m2 d'equipament.

**Tercer.-** Que en el pacte V del Conveni urbanístic subscrit entre l'Ajuntament de Lleida i els Srs. Ignasi Maria Queralt Compte en data 19 de juliol de 2005 es va fixar que en el termini d'un mes des de la data de la vigència de la modificació del Pla General de Lleida, en aquest àmbit d'actuació, els propietaris atorgaran document de cessió anticipada amb reserva d'aprofitament urbanístic de les superfícies qualificades com a equipament públic i parc urbà segons aquesta modificació als efectes que l'Ajuntament pugui destinar-les a les finalitats previstes pel planejament.

**Quart.-** Que mitjançant resolució del Conseller de política territorial i obres públiques de data 25 de maig del 2006 es va aprovar definitivament la modificació del Pla General Municipal d'ordenació de Lleida en l'àmbit del SUR 19A promoguda per l'Ajuntament de Lleida.

Ambdues parts de mutu-acord procedeixen a la formalització d'aquest Conveni i

**ATORGUEN**

**Primer.-** Que el Sr. Joan Llorach Gaspar a títol de la representació que ostenta, cedeix anticipadament a favor de l'Ajuntament de Lleida els terrenys qualificats quan a una superfície de 2.920,92 m2 d'espais lliures i de 10.016,80 m2 d'equipament necessaris per a la construcció d'un centre d'ensenyament bàsic .

**Segon.-** Que el Sr. Joan Llorach Gaspar a títol de la representació que ostenta, es reserva la titularitat de l'aprofitament urbanístic que el Pla General de Lleida atribueix als terrenys que són objecte de cessió, anticipada i que es troben situats al SUR 19A, i que es farà efectiu en el corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del pla parcial del SUR 19A. (s'adjunta plànol).

Aquesta cessió anticipada es fa totalment lliure de càrregues, gravamens i ocupants

**Tercer.-** El present conveni, per adquirir plena validesa i eficàcia, s'haurà d'aprovar per l'òrgan competent de l'Ajuntament.

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**  
**Secretaria General**

I en prova de conformitat, els atorgants signen el present document en el lloc i la assenyalada en l'encapçalament de tot el qual, jo el Secretari en dono fe.

**L'Alcalde**

**Angel Ros i Domingo**

**El Secretari General**

**Jesus Gutierrez Bustillo**

**L'interessat**

**Joan Llorach i Gaspar**  
**En nom i representació**  
**del Grup Llars Segre XXI, SL**



## II. NORMES URBANÍSTIQUES

## **II. NORMES URBANÍSTIQUES**

### **TÍTOL I DETERMINACIONS GENERALS**

#### **Capítol 1 Determinacions comunes**

|           |                                               |
|-----------|-----------------------------------------------|
| Article 1 | Naturalesa i àmbit del Pla Parcial            |
| Article 2 | Contingut                                     |
| Article 3 | Vigència i modificació del Pla Parcial        |
| Article 4 | Efectes de l'entrada en vigor del Pla Parcial |
| Article 5 | Interpretació                                 |

#### **Capítol 2 Desenvolupament del Pla Parcial**

|            |                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------|
| Article 6  | Competència                                                      |
| Article 7  | Projecte d'urbanització. Projectes d'urbanització complementaris |
| Article 8  | Execució de l'obra urbanitzadora                                 |
| Article 9  | Conservació i manteniment de l'obra urbanitzadora                |
| Article 10 | Elements de concreció de l'aprofitament urbanístic               |
| Article 11 | Manteniment dels solars i terrenys sense edificar                |

#### **Capítol 3 Gestió del Pla Parcial**

|               |                                           |
|---------------|-------------------------------------------|
| Article 12    | Divisió poligonal                         |
| Article 13    | Característiques dels polígons d'actuació |
| Article 14    | Sistema d'actuació                        |
| Article 15    | Pla d'etapes                              |
| Article 15bis | Condicions del projecte de reparcel·lació |

### **TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

#### **Capítol 1 Qualificació del sòl**

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| Article 16 | Contingut del dret de la propietat |
| Article 17 | Delimitació de zones i sistemes    |
| Article 18 | Cessió i execució de sistemes      |

#### **Capítol 2 Determinacions relatives a l'ordenació i els usos**

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Article 19 | Tipus d'ordenació |
| Article 20 | Usos              |

### **TÍTOL III NORMES SOBRE EDIFICACIÓ I USOS**

#### **Capítol 1 Determinacions comuns**

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Article 21 | Paràmetres reguladors       |
| Article 22 | Normes d'obligat compliment |

#### **Capítol 2 Regulació dels sistemes**

|            |                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------|
| Article 23 | Regulació del sistema de parcs urbans (clau PU),          |
| Article 24 | regulació del sistema de zones verdes i jardins (clau VJ) |
| Article 25 | Regulació del sistema d'espais lliures lineals (clau VL)  |
| Article 26 | Regulació del sistema d'equipaments comunitaris (clau EC) |
| Article 27 | Regulació del sistema viari (clau VB)                     |

**Capítol 3      Regulació de les zones**

|                  |                                                                                    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 28       | Paràmetres comuns d'ordenació i ús                                                 |
| Article 29       | Zona residencial en règim de renda lliure per volumetria específica (Clau RL)      |
| Article 30       | Zona residencial en règim de protecció per volumetria específica (Clau RP)         |
| Article 31       | Zona terciària per volumetria específica (Clau C-1)                                |
| Article 32       | Terminis de l'edificació                                                           |
| Article 33       | Valoració dels solars en expropiacions per incompliment dels terminis d'edificació |
| Disposició Final |                                                                                    |

## **TÍTOL I. DETERMINACIONS GENERALS**

### **CAPÍTOL 1. DETERMINACIONS COMUNES**

#### **Article 1. Naturalesa i àmbit del Pla Parcial**

El present Pla Parcial concreta i desenvolupa, per a l'àmbit definit pel Sector A del SUR 19, a Lleida, les determinacions i les propostes d'ordenació urbanística contingudes en el Programa d'Actuació Urbanística del SUR19, aprovat el Juny de 2004 i en la Modificació Puntual del Pla General de Lleida, aprovat el Novembre de 2005. Així mateix recull les determinacions de la Modificació del Pla General de Lleida, per a l'augment de densitat, aprovat el 15 de febrer de 2007.

L'àmbit del present Pla està comprès entre la N230, el límit de Secà de Sant Pere i el barri de Balàfia.

Aquest Pla Parcial vincula els sòls compresos al seu àmbit a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. També s'ha tingut en compte l'avantprojecte de la Llei del Dret a l'Habitatge a Catalunya.

En el no previst per aquestes Normes seran d'aplicació les disposicions de les vigents Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida, així com la normativa legal vigent en matèria d'urbanisme, habitatge, medi ambient i altres d'aplicació a les activitats d'edificació, urbanització i regulació d'usos del sòl i de l'edificació; sense que en cap cas es pugui complir per raons de falta o manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

#### **Article 2. Contingut**

Aquest Pla Parcial està format pels següents documents:

##### **Document I.**

Memòria d'informació, Memòria d'Ordenació, Memòria Social, Normes Urbanístiques, Avaluació Econòmica i Financera, Pla d'etapes i Resum executiu.

##### **Document II.**

Plànols d'informació, Plànols d'Ordenació, Plànols Indicatius, i Plànols d'Urbanització.

**Document III.**

Informe Ambiental

**Document IV.**

Informe de Mobilitat

D'aquests documents tindran caràcter normatiu les Normes Urbanístiques, els Plànols d'ordenació i el Pla d'Etapes.

**Article 3. Vigència i modificació del Pla Parcial**

1. El Pla Parcial gaudirà de vigència indefinida, un cop assolida l'aprovació definitiva i adequadament realitzada la seva publicació i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.
2. Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Lleida i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriuen els articles 80 a 89 del Reglament de la Llei del d'urbanisme.
3. No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del polígon ni modificacions en les superfícies de les illes superior al 5%, realitzats mitjançant estudis d'ordenació volumètrica complementaris del Projecte de reparcel·lació o de posteriors projectes de parcel·lació de les illes i parcel·les. Tampoc ho seran 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.

**Article 4. Efectes de l'entrada en vigor del Pla Parcial**

L'entrada en vigor del present Pla Parcial li confereix els següents efectes:

- a) Publicitat, que suposa el dret de qualsevol ciutadà a consultar-lo o a sol·licitar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma en que es regula en aquestes Normes Urbanístiques.
- b) Executivitat, que implica, d'una banda la possibilitat d'aprovació dels Projectes d'urbanització i d'obres previstos en el Pla, la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació dels sòls i edificis corresponents als fins d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per l'Ajuntament de les funcions fixades per la llei i pel propi Pla, en tot allò que sigui necessari per al compliment de les seves determinacions.

c) Obligatorietat, que comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes i cadascuna de les seves determinacions, tant per l'Ajuntament i demés Organismes de l'Administració Pública, com pels particulars.

2. En tot cas, serà d'aplicació el Capítol III del Títol Tercer del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

### **Article 5. Interpretació**

1. La interpretació del Pla Parcial correspondrà a l'Ajuntament de Lleida, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya i de les funcions jurisdiccionals del Poder Judicial.

2. El Pla s'interpretarà atès al seu contingut i amb subjecció a la seva finalitat i d'acord amb l'esperit, criteris, finalitats i objectius del Pla Parcial, formulats a la seva documentació en relació amb el context i antecedents històrics i legislatius expressats en la Memòria. En casos de dubte o imprecisió serà d'aplicació l'article 10 del Decret 01/2005, d'Urbanisme, i s'estarà als següents criteris:

a) En un supòsit d'imprecisió entre diferents plànols, es prendran en consideració les determinacions del plànol de major escala (el divisor d'escala més petit), és a dir, aquells que maximitzin la definició i precisió de l'ordenació, i en cas de dubte es farà la comprovació en el plànol digital en format vectorial.

b) En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat, a la major dotació per espais públics i equipaments, i a la major protecció ambiental. En tot cas prevaldran les determinacions sobre l'aprofitament urbanístic del text escrit sobre les gràfiques.

## **CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL**

Tret d'allò que prescriu la present Normativa, seran d'aplicació les determinacions contingudes a les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Lleida vigent.

### **Article 6. Competència**

Correspon a la iniciativa pública i a l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida el desenvolupament del Pla Parcial, sense perjudici de les competències que corresponguin a la Generalitat de Catalunya.

2. La condició d'administració actuant correspon a l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, en l'exercici de les seves competències en matèria d'agent urbanitzador.

#### **Article 7. Projecte d'urbanització. Projectes d'urbanització complementaris**

Les obres d'urbanització seran objecte d'un Projecte d'urbanització únic, o bé un per a cada polígon. El seu contingut i tramitació es regularan d'acord amb el Decret Legislatiu 01/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. A més dels serveis urbanístics previstos en els articles 27 i 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme, es preveuran les xarxes de telecomunicacions, les infraestructures semafòriques. La recollida pneumàtica s'estableix com infraestructura condicionada a la viabilitat del sistema i a la capacitat d'assumpció dels costos pel polígon d'actuació en el moment de la reparcel·lació. Les obres d'urbanització de connectivitat externa situades fora de l'àmbit de gestió del polígon seran objecte, si s'escau, d'un Projecte o projectes d'urbanització complementaris.

#### **Article 8. Execució de l'obra urbanitzadora**

1. L'obra urbanitzadora serà executada pels propietaris i serà condició indispensable per a l'exercici del dret a l'edificació per part dels propietaris, en la forma i condicions previstes en el Pla Parcial, prèvia aprovació del projecte de reparcel·lació.

2. En virtut del article 46 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel article 8 dos del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, l'Administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Lleida i l'Empresa Municipal d'Urbanisme en qualitat d'agent urbanitzador, no participaran en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a de la Llei d'Urbanisme, els quals s'han de cedir urbanitzats..

3. Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor del municipi, la superfície total dels terrenys destinats a vials i estacionaments, parcs, jardins i equipaments, que el Pla estableix d'ús i domini públic, i els terrenys per a les instal·lacions i funcionament dels altres serveis públics necessaris. Aquests terrenys de cessió hauran de disposar, en la part de superfície i les ubicacions que es determinen en el Pla Parcial, de la urbanització i dels serveis

urbanístics previstos pel Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització que forma part del mateix.

4. Igualment s'haurà de cedir gratuïtament i lliure de càrregues a l'Ajuntament, per part dels propietaris, el sòl edificable corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector en la quantia i zonificació que es determinarà en el present Pla Parcial, dintre de cada polígon d'actuació, afectat de les càrregues d'urbanització corresponents.

5. Els propietaris del sòl inclòs en l'àmbit d'aquest Pla Parcial han d'executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis urbanístics previstos en aquest Pla parcial i dintre dels respectius polígons d'actuació urbanística.

#### **Article 9. Conservació i manteniment de l'obra urbanitzadora**

La recepció de les obres d'urbanització es subjectarà al previst en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

#### **Article 10. Elements de concreció de l'aprofitament urbanístic**

1. L'aprofitament urbanístic es concreta en la qualificació zonal i els paràmetres d'us i edificació definits a les presents Ordenances.

2. Al preceptiu Projecte de Reparcel·lació es concretarà els solars de cessió gratuïta a l'Ajuntament a on es concreti el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de cada polígon.

#### **Article 11. Manteniment dels solars i terrenys sense edificar**

Per tal que els terrenys del Pla presentin en tot moment una imatge curosa, l'Associació Administrativa de Cooperació haurà de vetllar pel compliment de les determinacions del Decret 01/2005, referents a la salubritat, seguretat i ornat públic dels terrenys pendents d'edificar. En qualsevol cas, els propietaris dels solars els hauran de netejar periòdicament.

### **CAPÍTOL 3. GESTIÓ DEL PLA PARCIAL**

#### **Article 12. Divisió poligonal**

1. Per a l'execució del Pla Parcial, es consideren dos Polígon d'actuació, d'acord amb les posteriors previsions del Pla d'Etapes. Aquests polígons s'anomenen polígon 1 i polígon 2.

2. L'àmbit del Polígon 1 coincideix amb l'àmbit SUR 19A definit en el Programa d'Actuació Urbanística SUR 19 , amb una extensió de 402.366,09 m<sup>2</sup>.

3. L'àmbit del Polígon 2 coincideix amb l'àmbit SUR 19C definit en la Modificació Puntual del Pla General de Lleida, amb una extensió de 17.181,88 m<sup>2</sup>.

El dos polígon delimitats estan escollits arrel de les indicacions de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida, que indica que el Polígon 2 es desenvoluparà a efectes de gestió com un polígon independent del SUR 19A.

4. Els dos Polígons d'actuació constitueixen els àmbits escollits per assegurar una distribució justa i equitativa entre els propietaris afectats dels beneficis i càrregues derivades de l'execució del present Pla Parcial.

### Article 13. Característiques dels polígons d'actuació

1. D'acord amb les determinacions contingudes al Pla Parcial, els paràmetres principals seran els següents:

| <b>Polígon 1</b>                 |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| Superfície                       | 402.366,09 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilitat                   | 0,85 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| <b>Sostre màxim</b>              | <b>342.011,18 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Nombre d'habitatges:</b>      |                                        |
| Densitat base (55 hab/Ha)        | 2.213 ut                               |
| Densitat alternativa (75 hab/Ha) | 3.017 ut                               |

| <b>Polígon 2</b>            |                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------|
| Superfície SUR 19C          | 17.181,88 m <sup>2</sup>               |
| Edificabilitat              | 0,85 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| <b>Sostre màxim</b>         | <b>14.604,60 m<sup>2</sup></b>         |
| <b>Nombre d'habitatges:</b> |                                        |
| Densitat base (55 hab/Ha)   | 94 ut                                  |
| Densitat base (55 hab/Ha)   | 128 ut                                 |

| <b>TOTAL PLA PARCIAL SUR 19A</b> |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| Superfície àmbit Pla Parcial     | 419.547,97 m <sup>2</sup>              |
| Edificabilitat                   | 0,85 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s |
| <b>Sostre màxim</b>              | <b>356.615,77 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Nombre d'habitatges:</b>      |                                        |
| Densitat base (55 hab/Ha)        | 2.307 ut                               |

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Densitat alternativa (75 hab/Ha) | 3.145 ut |
|----------------------------------|----------|

2. Seran de cessió a l'Ajuntament de Lleida els sòls assenyalats en el plànol de cessions O.4.
3. De conformitat amb l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, es reservarà, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. D'acord amb l'apartat 57.3 del Decret 01/2005 es reservarà, també, un mínim del 10% del sostre destinat a ús residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges objecte de mesures d'estímul de l'habitatge assequible.
4. D'acord amb la Modificació del Pla General, es dona un augment de densitat que provoca un augment d'habitatges destinat a habitatges de protecció pública.

#### **Article 14. Sistema d'actuació**

1. El sistema d'actuació establert per al desenvolupament al polígon 1 és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, que ve regulat als articles 133 a 135 del Decret 01/2005, d'Urbanisme.
2. El sistema d'actuació establert per al desenvolupament al polígon 2 és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, que ve regulat als articles 124 a 128 del Decret 01/2005, d'Urbanisme.
3. S'executarà mitjançant la redacció i execució, d'una banda, del corresponent projecte d'urbanització i, si s'escau, d'un projecte o projectes d'urbanització complementaris i, d'altra banda, del projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació pel cas del polígon 1 i en la modalitat de compensació bàsica pel cas del polígon 2, que definiran respectivament les obres d'urbanització i l'equitativa distribució dels beneficis i càrregues del planejament.

#### **Article 15. Pla d'etapes**

1. Les determinacions del Pla Parcial es desenvoluparan en dues etapes, una per cada polígon. Pel polígon 1 l'etapa tindrà una durada de cinc anys, i pel polígon 2, l'etapa tindrà una durada de tres anys.
- 2 Els terminis parcials màxims d'execució seran els següents:

Presentació del Projecte d'urbanització per a la seva aprovació inicial. Sis mesos, com a màxim, a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla Parcial .

Presentació del Projecte de reparcel·lació per a la seva aprovació inicial. Sis mesos, com a màxim, a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla Parcial.

Urbanització efectiva de la totalitat de l'àmbit, dos anys , com a màxim, a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació i del Projecte d'urbanització.

3. La construcció dels habitatges de protecció pública es realitzarà en el termini màxim de 2 anys pel inici de les obres d'edificació, a comptar des de que la parcel·la tingui condició de solar, i 3 anys per la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4. Els promotors del Pla Parcial podran sol·licitar de l'Administració l'ampliació en quatre anys dels terminis previstos per la seva execució, en el supòsit de què es justifiqui la insuficiència de demanda de sostre residencial en les quantitats proposades.

#### **Article 15bis. Condicions del projecte de reparcel·lació**

1. En les finques adjudicades en el projecte de reparcel·lació es farà constar l'aprofitament i nombre d'habitatges en les diferents modalitats per la ordenació principal, corresponent a la densitat de 55 habitatges / Ha, i el nombre d'habitatges en les diferents modalitats en la densitat alternativa, corresponent a 75 habitatges/ha.

2. La valoració del sostre destinat a altres usos susceptible de ser edificat com habitatge de protecció pública, es valorarà en el projecte de reparcel·lació com el sostre de protecció oficial de règim general.

3. Les adjudicacions de finques es realitzaran de forma que les resultants per a cada finca aportada siguin el mínim nombre possible, a fi i efecte de simplificar l'aplicació de les dues possibilitats d'ordenació. La concreció en diferents solars menors en superfície que les finques adjudicades requerirà projecte de parcel·lació previ a l'edificació. El projecte de parcel·lació en tots els casos, àdhuc en cas de modificació de la parcel·lació anteriorment aprovada, es referirà a la totalitat de la finca adjudicada en el projecte de reparcel·lació amb la finalitat de vetllar per l'aplicació de les condicions de densitat fixades en el present pla parcial.

## **TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **CAPÍTOL 1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL**

#### **Article 16. Contingut del dret de la propietat**

1. El dret de la propietat dels sòls compresos dins de l'àmbit del Pla Parcial s'exercirà dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts per la llei o, en virtut d'ella, pel Pla General de Lleida i per aquest propi Pla Parcial, d'acord amb la seva classificació i qualificació urbanística.

Es compliran les determinacions del Capítol IV del Títol Segon del Decret 01/2005, pel que fa al planejament, la gestió i l'execució en matèria urbanística amb les concrecions del present pla parcial.

2. Els propietaris dels esmentats sòls hauran de:

- a) Cedir obligatòriament i gratuïta, a favor de l'Ajuntament de Lleida, els sòls destinats als sistemes i costejar la seva urbanització en l'extensió prevista en les determinacions d'aquest Pla Parcial.
- b) Cedir a l'Ajuntament de Lleida, gratuïtament, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- c) Edificar els solars en els terminis previstos en el Pla d'Etapes d'aquest Pla Parcial.
- d) Costejar, i si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors al sector i en concret en la participació econòmica en la rotonda de la N-240, connexió de les xarxes de clavegueram i aigua potable, connexió viària a la Plaça dels Països Catalans i urbanització de l'avinguda Torre Vicens en el front del polígon 2 i urbanització del carrer Verge dels Desemparats llindant amb el sector.
- e) Conservar l'obra urbanitzadora i atendre el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics en l'extensió prevista en l'apartat corresponent.

#### **Article 17. Delimitació de zones i sistemes**

Per a tot allò que no estigui específicament indicat en aquestes ordenances particulars, serà d'aplicació subsidiària la normativa del Pla General.

L'àmbit del Pla Parcial delimita en el plànol de zonificació O.1, els sòls destinats als diferents sistemes públics i a les zones d'aprofitament privat. Els sistemes i les zones resultants són els següents:

**Sistemes**

Sistema de parcs urbans (clau PU)

Sistema de Zones Verdes (clau VJ)

Sistema d'Espais Lliures Locals (clau VL)

Sistema d'equipaments comunitaris (clau EC)

Sistema viari urbà (clau VB )

Sistema d'aparcament (clau P)

**Zones**

Zona residencial en règim de renda lliure per volumetria específica (clau RL).

Zona residencial en règim de protecció per volumetria específica (clau RP).

Zona Terciària - comercial per volumetria específica (clau C).

**Article 18. Cessió i execució de sistemes**

L'àmbit del Pla Parcial delimita en el plànol de Zonificació O.1 i en el de Cessions O.5 els sòls destinats a cessions per sistemes públics.

Els sòls adscrits pel Pla a sistemes d'espais lliures i parcs urbans, al sistema viari i al sistema d'equipaments, seran cedits al municipi obligatòriament i gratuïtament pels seus propietaris.

L'execució de les obres corresponents als sistemes viari i d'espais lliures compresos en el sector, així com les instal·lacions i obres de connexió de serveis, serà realitzada a càrrec dels propietaris del sòl. En virtut del article 46 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel article 8 dos del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, l'Administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Lleida i l'Empresa Municipal d'Urbanisme en qualitat d'agent urbanitzador, no participaran en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a de la Llei d'Urbanisme, els quals s'han de cedir urbanitzats.

## **CAPÍTOL 2. DETERMINACIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ I ELS USOS**

### **Article 19. Tipus d'ordenació**

Les edificacions previstes al Pla Parcial es regeixen per la regulació dels tipus d'ordenació d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb comptabilitat d'habitatge unifamiliar, d'acord amb el que estableix el Pla General de Lleida.

### **Article 20. Usos**

1. En funció de l'adequació a cada sector de sòl delimitat i els objectius perseguits per a cada zona, els usos del sòl es dividiran en permesos, incompatibles, condicionats i generals.

Es consideren incompatibles tots aquells usos que no figuren expressament com a permesos, en les seves categories de dominants, compatibles i condicionats.

2. Degut a la seva relació mútua, els usos són compatibles o incompatibles respecte els usos dominants. Els usos permesos pel Pla Parcial compliran sistemàticament la condició de compatibilitat.

3. Els usos permesos són:

1.1 Habitatge Unifamiliar, 1.4 Residencial Especial, 2.1 Quiosc, 2.2 Petit Comerç, 2.3 Comerç Mitjà, 3.1 Oficines, 3.2 Establiment Hotel·ler, 3.3 Recreatiu, 3.4 Restauració, 4.1 Indústria de Nivell 1, 4.2 Indústria de Nivell 2, 4.3 Indústria de Nivell 3, 5.1 Serveis Tecnològics, 6.1 Educatiu, 6.2 Sanitàrio-assistencial, 6.3 Sòcio-cultural, 6.4 Esportiu, 6.5 Públic-Administratiu, 6.6 Religiosos, 6.7 Altres serveis comunitaris, 8.6 Aparcament.

4. Els usos condicionats són 8.1 Abocadors i deixalleries, condicionat a l'admissió en la modalitat de deixalleries.

5. Els usos generals són: 1.2 Habitatge plurifamiliar.

6. Els usos incompatibles són tota la resta.

## **TÍTOL III. NORMES SOBRE EDIFICACIÓ I USOS**

### **CAPÍTOL 1. DETERMINACIONS COMUNS**

#### **Article 21. Paràmetres reguladors**

Les presents Normes Urbanístiques d'aquest Pla Parcial del SUR 19 A s'han redactat d'acord amb el que s'estableix a l'article 66 del Decret 01/2005, com a integrants de la documentació preceptiva d'aquest instrument de planejament.

Els paràmetres de regulació de l'edificació utilitzats en aquest Pla Parcial són els definits a les Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida, i els específicament definits per aquestes Normes Urbanístiques.

#### **Article 22. Normes d'obligat compliment**

La present Normativa Urbanística s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable. La referència a la "legislació urbanística vigent", feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

En tot allò que no vingui expressament determinat o regulat per les Normes Urbanístiques d'aquest Pla Parcial, seran d'aplicació les determinacions contingudes en el Pla General de Lleida vigent, especialment per tot allò que fa referència a les zones i sistemes previstos. Igualment, s'estarà a l'aplicació de les determinacions següents:

1. Els paràmetres urbanístics definits en el Programa d'Actuació Urbanística SUR 19, que ha estat tramitat amb anterioritat a aquest Pla Parcial.
2. Els paràmetres urbanístics definits en la Modificació Puntual del Pla General de Lleida que ha estat tramitada amb anterioritat a aquest Pla Parcial.
3. Els paràmetres urbanístics definits en la Modificació del Pla General de Lleida que serà tramitada paral·lelament a la redacció del Pla Parcial i s'aprovarà alhora.
4. La legislació urbanística, territorial i ambiental vigent a Catalunya

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

### **Article 23. Regulació del sistema de parcs urbans (clau PU)**

#### *1. Definició*

Comprèn aquelles àrees qualificades de verd públic, que estructurin un conjunt d'àrees d'esbarjo de gran dimensió, la superfície dels quals supera tres hectàrees de sòl.

El Pla Parcial del sector 19A destina al Sistema de parcs urbans (PU) 96.277,16 m<sup>2</sup> de superfície,

#### *2. Determinacions*

El parc urbà inclòs en el present Pla Parcial formen part dels Sistemes, sota la clau PU.

Els sòls qualificats de sistema de parcs urbans seran de titularitat pública.

### **Article 24. Regulació del sistema de zones verdes i jardins (clau VJ)**

#### *1. Definició*

Comprèn les zones verdes de caràcter local, de més reduïda dimensió, que acolliran normalment, àrees d'estada i repòs i lleure en general, amb un tractament prioritàriament arbrat o d'enjardinat. No es pot construir res en el seu subsòl, ni aparcament, ni transformadors, ni cap tipus d'elements de servei públic. La superfície total dels sòls adscrits a aquest sistema és de 39.165,69 m<sup>2</sup>.

#### *2. Determinacions*

a) Les zones verdes i jardins incloses en el present Pla Parcial formen part dels Sistemes, sota la clau VJ.

b) Els sòls qualificats de sistema de zones verdes i jardins seran de titularitat pública.

### **Article 25. Regulació del sistema d'espais lliures lineals (clau VL)**

#### *1. Definició*

Comprèn les zones verdes que combinen les funcions d'oci i el passeig dels vianants amb les de la circulació rodada. La funció dels espais lliures lineals és la connectivitat entre la resta d'espais del sistema d'espais lliures. Les zones verdes situades al centre (rambles) o als laterals (passeigs, avingudes, bulevards) estan constituïdes fonamentalment per les traces arbrades de nova plantació, o de

potenciació i respecte de les actuals. La superfície total dels sòls adscrits a aquest sistema és de 6.346,91 m<sup>2</sup>.

## *2. Determinacions*

a) Els espais lliures lineals incloses en el present Pla Parcial formen part dels Sistemes, sota la clau VL.

b) Els sòls qualificats de sistema de zones verdes i jardins seran de titularitat pública.

## **Article 26. Regulació del sistema d'equipaments comunitaris (clau EC)**

### *1. Definició*

Comprèn els terrenys i immobles destinats al servei públic dels ciutadans. La superfície total dels sòls adscrits a aquest sistema és de 29.600,00 m<sup>2</sup>.

### *2. Determinacions*

Els sòls destinats a equipaments inclosos en el present Pla Parcial formen part dels Sistemes, sota la clau EC.

Els sòls qualificats de sistema d'equipaments seran de titularitat pública.

Les condicions d'ús seran les previstes en l'article 138 de les Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida. L'ús preferent per aquests sòls serà dotació comunitària col·lectiva. Tindran la consideració d'usos compatibles aquells que desenvolupin activitats vinculades amb l'ús preferent assignat a l'equipament.

L'ordenació dels equipaments s'acollirà a les condicions del tipus d'edificació escollit en el Pla Parcial, distribuint-se les plantes de sostre segons les necessitats funcionals de l'equipament. També es preveurà, a l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais d'arbrat o jardineria, reservant les places d'aparcament necessàries. El càlcul de nombre de places s'efectuarà d'acord als estàndards urbanístics de l'Annex 4 del Pla General.

### *3. Condicions de l'edificació*

Tipus d'ordenació: ordenació aïllada.

Unitat mínima de l'edificació: 5.000 m<sup>2</sup>.

Intensitat neta d'edificació: 1,50 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> s.

Nombre de plantes i alçada màxima: 12,00 m d'alçada màxima, que podran ultrapassar-se, puntualment, quan es justifiqui per les característiques de l'equipament a instal·lar, fins un màxim de 18,00 m.

Ocupació màxima en planta baixa: 60%

Ocupació màxima en planta soterrani: la que resulti de l'extensió del soterrani fins els gàlibs de separació de les edificacions als límits de la parcel·la.

g) Separacions de les edificacions als límits de la parcel·la:

Segons el plànol de gàlibs O.3.

#### *4. Condicions d'ús*

Usos admesos: Educatiu, Sòcio-cultural, Esportiu, Sanitàrio-assistencial, Residencial Especial, Público-administratiu, Religios (culte), Cementiri-funerari

### **Article. 27. Regulació del sistema viari (clau VB)**

#### *1. Definició*

Comprèn els espais i instal·lacions reservades per a la xarxa viària (i els estacionaments o aparcaments) per tal de mantenir nivells convenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents sectors del territori. La superfície total dels sòls adscrits a aquest sistema és de 132.185,11 m<sup>2</sup>.

#### *2. Determinacions*

Les vies incloses en el present Pla Parcial formen part dels Sistemes, sota la clau VB.

Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública.

#### *3. Usos*

Els usos dominants del sistema viari són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i transports, i en especial el trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans. Serà compatible amb l'aparcament (clau P).

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

### **Article 28. Paràmetres comuns d'ordenació i ús**

1- Per tot el que no estigui especificat en aquestes Normes particulars, és d'aplicació el que figura al Pla General d'Ordenació de Lleida.

#### *2- Condicions de parcel·la*

La superfície mínima de parcel·la serà de 400 m<sup>2</sup>, excepte en les unitats de projecte arquitectònic (UPA), grafiades en el plànol O-3 "Planta gàlibs", que constituïran un parcel·la indivisible.

### 3- Paràmetres d'edificabilitat

Es fixa el sostre i el nombre d'habitatges per a cada Unitat d'Edificació acord amb els quadres següents:

| Polígon       | Illa | Unitat Edificatòria | Clau      | Densitat base                   |                                       |                                       |                       | Densitat alternativa            |                                        |                                        |                       |
|---------------|------|---------------------|-----------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|
|               |      |                     |           | Sostre residencial lliure màxim | Sostre residencial Protegit HPP mínim | Sostre residencial Protegit HPC mínim | Sostre terciari màxim | Sostre residencial lliure màxim | Sostre residencial Protegit HPP màxim* | Sostre residencial Protegit HPC màxim* | Sostre terciari mínim |
| 1             | 1    | 1.1                 | C-1       | 0,00                            | 0,00                                  | 0,00                                  | 3.320,00              | 0,00                            | 2.840,00                               | 0,00                                   | 480,00                |
|               |      | 1.2                 | C-1       | 0,00                            | 0,00                                  | 0,00                                  | 3.320,00              | 0,00                            | 2.840,00                               | 0,00                                   | 480,00                |
|               |      | 1.3                 | C-1       | 0,00                            | 0,00                                  | 0,00                                  | 3.320,00              | 0,00                            | 2.840,00                               | 0,00                                   | 480,00                |
|               |      | 1.4                 | C-1       | 0,00                            | 0,00                                  | 0,00                                  | 3.320,00              | 0,00                            | 2.840,00                               | 0,00                                   | 480,00                |
|               |      | 1.5                 | RP-2      | 0,00                            | 2.258,00                              | 1.129,00                              | 820,00                | 0,00                            | 2.488,17                               | 898,83                                 | 820,00                |
|               |      | 1.6                 | RP-3      | 0,00                            | 5.412,00                              | 2.706,00                              | 1.695,00              | 0,00                            | 7.655,81                               | 2.157,19                               | 0,00                  |
|               |      | 1.7                 | RP-1      | 0,00                            | 2.265,33                              | 1.132,67                              | 0,00                  | 0,00                            | 2.499,17                               | 898,83                                 | 0,00                  |
|               | 2    | 2.1                 | RL-1      | 8.894,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                  | 8.894,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 2.2                 | RL-4      | 5.255,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 2.543,00              | 5.255,00                        | 2.543,00                               | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 2.3                 | RP-2      | 0,00                            | 2.520,00                              | 1.260,00                              | 1.342,00              | 0,00                            | 2.791,29                               | 988,71                                 | 1.342,00              |
|               | 3    | 3.1                 | RP-2      | 0,00                            | 2.520,00                              | 1.260,00                              | 1.341,00              | 0,00                            | 2.791,29                               | 988,71                                 | 1.341,00              |
|               |      | 3.2                 | RL-4      | 4.008,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 1.992,00              | 4.008,00                        | 1.992,00                               | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 3.3                 | RP-4      | 0,00                            | 1.402,67                              | 701,33                                | 999,00                | 0,00                            | 2.108,70                               | 539,30                                 | 455,00                |
|               |      | 3.4                 | RL-1      | 4.056,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                  | 4.056,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 0,00                  |
|               | 4    | 4.1                 | RL-1      | 3.340,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                  | 3.340,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 4.2                 | RL-1      | 4.363,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                  | 4.363,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 4.3                 | RP-4      | 0,00                            | 4.166,00                              | 2.083,00                              | 2.788,00              | 0,00                            | 6.248,10                               | 1.617,90                               | 1.171,00              |
|               |      | 4.4                 | RP-2      | 0,00                            | 2.518,00                              | 1.259,00                              | 1.339,00              | 0,00                            | 2.788,29                               | 988,71                                 | 1.339,00              |
|               |      | 4.5                 | RL-2      | 2.863,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 474,00                | 2.863,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 474,00                |
|               | 5    | 5.1                 | RL-1      | 3.340,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                  | 3.340,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 5.2                 | RL-1      | 6.314,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                  | 6.314,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 5.3                 | RP-4      | 0,00                            | 3.022,67                              | 1.511,33                              | 1.997,00              | 0,00                            | 4.541,52                               | 1.168,48                               | 821,00                |
|               |      | 5.4                 | RP-2      | 0,00                            | 2.520,00                              | 1.260,00                              | 1.340,00              | 0,00                            | 2.791,29                               | 988,71                                 | 1.340,00              |
|               |      | 5.5                 | RL-2      | 2.863,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 474,00                | 2.863,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 474,00                |
|               | 6    | 6.1                 | RL-1      | 3.340,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                  | 3.340,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 6.2                 | RL-1      | 6.314,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                  | 6.314,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 6.3                 | RP-4      | 0,00                            | 3.065,33                              | 1.532,67                              | 2.041,00              | 0,00                            | 4.619,52                               | 1.168,48                               | 851,00                |
|               |      | 6.4                 | RP-2      | 0,00                            | 2.516,67                              | 1.258,33                              | 1.335,00              | 0,00                            | 2.786,29                               | 988,71                                 | 1.335,00              |
|               |      | 6.5                 | RL-2      | 2.863,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 474,00                | 2.863,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 474,00                |
|               | 7    | 7.1                 | RL-1      | 13.828,00                       | 0,00                                  | 0,00                                  | 1.387,00              | 13.828,00                       | 1.387,00                               | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 7.2                 | RL-4      | 4.549,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 2.261,00              | 4.549,00                        | 2.261,00                               | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 7.3                 | RP-1      | 0,00                            | 2.653,33                              | 1.326,67                              | 0,00                  | 0,00                            | 2.901,40                               | 1.078,60                               | 0,00                  |
|               |      | 7.4                 | RL-1      | 4.182,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                  | 4.182,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 0,00                  |
|               | 8    | 8.1                 | RP-4      | 0,00                            | 3.996,67                              | 1.998,33                              | 1.243,00              | 0,00                            | 4.466,99                               | 1.528,01                               | 1.243,00              |
|               |      | 8.2                 | RL-4      | 3.607,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 1.792,00              | 3.607,00                        | 1.792,00                               | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 8.3                 | RL-1      | 4.357,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                  | 4.357,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 0,00                  |
|               |      | 8.4                 | RP-1      | 0,00                            | 2.764,67                              | 1.382,33                              | 0,00                  | 0,00                            | 3.068,40                               | 1.078,60                               | 0,00                  |
|               |      | 8.5                 | RL-1      | 6.556,00                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 0,00                  | 6.556,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   | 0,00                  |
|               | 9    | 9.1                 | RL-2      | 12.258,00                       | 0,00                                  | 0,00                                  | 2.866,00              | 12.258,00                       | 0,00                                   | 0,00                                   | 2.866,00              |
|               |      | 9.2                 | RP-1      | 0,00                            | 2.786,67                              | 1.393,33                              | 0,00                  | 0,00                            | 3.101,40                               | 1.078,60                               | 0,00                  |
| 9.3           |      | RL-1                | 4.393,00  | 0,00                            | 0,00                                  | 0,00                                  | 4.393,00              | 0,00                            | 0,00                                   | 0,00                                   |                       |
| 9.4           |      | RL-3                | 5.579,00  | 0,00                            | 0,00                                  | 1.047,00                              | 5.579,00              | 1.047,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   |                       |
| 10            | 10.1 | RL-3                | 11.582,00 | 0,00                            | 0,00                                  | 2.227,00                              | 11.582,00             | 2.227,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   |                       |
|               | 10.2 | RL-2                | 4.350,00  | 0,00                            | 0,00                                  | 1.104,00                              | 4.350,00              | 0,00                            | 0,00                                   | 1.104,00                               |                       |
|               | 10.3 | RL-1                | 3.689,00  | 0,00                            | 0,00                                  | 0,00                                  | 3.689,00              | 0,00                            | 0,00                                   | 0,00                                   |                       |
|               | 10.4 | RP-1                | 0,00      | 2.340,67                        | 1.170,33                              | 0,00                                  | 0,00                  | 2.612,17                        | 898,83                                 | 0,00                                   |                       |
| 11            | 11.1 | RL-3                | 8.103,00  | 0,00                            | 0,00                                  | 1.610,00                              | 8.103,00              | 1.610,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   |                       |
|               | 11.2 | C-1                 | 0,00      | 0,00                            | 0,00                                  | 7.043,00                              | 0,00                  | 5.360,00                        | 0,00                                   | 1.683,00                               |                       |
| 12            | 12.1 | RL-1                | 10.296,00 | 0,00                            | 0,00                                  | 0,00                                  | 10.296,00             | 0,00                            | 0,00                                   | 0,00                                   |                       |
|               | 12.2 | C-1                 | 0,00      | 0,00                            | 0,00                                  | 7.851,00                              | 0,00                  | 5.640,00                        | 0,00                                   | 2.211,00                               |                       |
| 13            | 13.1 | RL-1                | 6.568,00  | 0,00                            | 0,00                                  | 0,00                                  | 6.568,00              | 0,00                            | 0,00                                   | 0,00                                   |                       |
|               | 13.2 | C-1                 | 0,00      | 0,00                            | 0,00                                  | 7.990,00                              | 0,00                  | 5.720,00                        | 0,00                                   | 2.270,00                               |                       |
|               | 13.3 | RP-4                | 0,00      | 2.043,67                        | 1.021,83                              | 1.668,00                              | 0,00                  | 3.046,55                        | 808,95                                 | 878,00                                 |                       |
| 14            | 14.1 | RL-2                | 3.967,00  | 0,00                            | 0,00                                  | 1.134,00                              | 3.967,00              | -14,00                          | 0,00                                   | 1.148,00                               |                       |
|               | 14.2 | RL-3                | 12.027,00 | 0,00                            | 0,00                                  | 2.144,00                              | 12.027,00             | 2.144,00                        | 0,00                                   | 0,00                                   |                       |
|               | 14.3 | C-1                 | 0,00      | 0,00                            | 0,00                                  | 8.507,00                              | 0,00                  | 6.036,00                        | 0,00                                   | 2.471,00                               |                       |
| 2             | 15   | 15.1                | RL-2      | 8.009,50                        | 0,00                                  | 0,00                                  | 3.162,00              | 0,00                            | 0,00                                   | 0,00                                   | 3.162,00              |
|               |      | 15.2                | RP-2      | 0,00                            | 2.288,67                              | 1.144,33                              | 0,00                  | 8.009,50                        | 2.534,17                               | 898,83                                 | 0,00                  |
| TOTAL SUR 19A |      |                     |           | 185.713,50                      | 53.061,00                             | 26.530,50                             | 91.310,00             | 185.713,50                      | 116.945,50                             | 20.763,00                              | 33.193,00             |
|               |      |                     |           | 356.615,00                      |                                       |                                       |                       | 356.615,00                      |                                        |                                        |                       |

| Polígon       | Illa | Unitat Edificatòria | Clau | Densitat base               |                         |                         |                         | Densitat alternativa        |                          |                          |                         |
|---------------|------|---------------------|------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
|               |      |                     |      | N. habitatges lliures màxim | N. habitatges HPP mínim | N. habitatges HPC mínim | Habitatges totals màxim | N. habitatges lliures màxim | N. habitatges HPP màxim* | N. habitatges HPC màxim* | Habitatges totals mínim |
| 1             | 1    | 1.1                 | C-1  | 0                           | 0                       | 0                       | 0                       | 0                           | 32                       | 0                        | 32                      |
|               |      | 1.2                 | C-1  | 0                           | 0                       | 0                       | 0                       | 0                           | 32                       | 0                        | 32                      |
|               |      | 1.3                 | C-1  | 0                           | 0                       | 0                       | 0                       | 0                           | 32                       | 0                        | 32                      |
|               |      | 1.4                 | C-1  | 0                           | 0                       | 0                       | 0                       | 0                           | 32                       | 0                        | 32                      |
|               |      | 1.5                 | RP-2 | 0                           | 19                      | 10                      | 29                      | 0                           | 27                       | 10                       | 37                      |
|               |      | 1.6                 | RP-3 | 0                           | 47                      | 24                      | 71                      | 0                           | 85                       | 24                       | 109                     |
|               |      | 1.7                 | RP-1 | 0                           | 20                      | 10                      | 30                      | 0                           | 28                       | 10                       | 38                      |
|               | 2    | 2.1                 | RL-1 | 77                          | 0                       | 0                       | 77                      | 77                          | 0                        | 0                        | 77                      |
|               |      | 2.2                 | RL-4 | 46                          | 0                       | 0                       | 46                      | 46                          | 28                       | 0                        | 74                      |
|               |      | 2.3                 | RP-2 | 0                           | 22                      | 11                      | 33                      | 0                           | 31                       | 11                       | 42                      |
|               | 3    | 3.1                 | RP-2 | 0                           | 22                      | 11                      | 33                      | 0                           | 31                       | 11                       | 42                      |
|               |      | 3.2                 | RL-4 | 35                          | 0                       | 0                       | 35                      | 35                          | 22                       | 0                        | 57                      |
|               |      | 3.3                 | RP-4 | 0                           | 12                      | 6                       | 18                      | 0                           | 23                       | 6                        | 29                      |
|               |      | 3.4                 | RL-1 | 35                          | 0                       | 0                       | 35                      | 35                          | 0                        | 0                        | 35                      |
|               | 4    | 4.1                 | RL-1 | 29                          | 0                       | 0                       | 29                      | 29                          | 0                        | 0                        | 29                      |
|               |      | 4.2                 | RL-1 | 38                          | 0                       | 0                       | 38                      | 38                          | 0                        | 0                        | 38                      |
|               |      | 4.3                 | RP-4 | 0                           | 36                      | 18                      | 54                      | 0                           | 69                       | 18                       | 87                      |
|               |      | 4.4                 | RP-2 | 0                           | 22                      | 11                      | 33                      | 0                           | 31                       | 11                       | 42                      |
|               |      | 4.5                 | RL-2 | 25                          | 0                       | 0                       | 25                      | 25                          | 0                        | 0                        | 25                      |
|               | 5    | 5.1                 | RL-1 | 29                          | 0                       | 0                       | 29                      | 29                          | 0                        | 0                        | 29                      |
|               |      | 5.2                 | RL-1 | 55                          | 0                       | 0                       | 55                      | 55                          | 0                        | 0                        | 55                      |
|               |      | 5.3                 | RP-4 | 0                           | 26                      | 13                      | 39                      | 0                           | 50                       | 13                       | 63                      |
|               |      | 5.4                 | RP-2 | 0                           | 22                      | 11                      | 33                      | 0                           | 31                       | 11                       | 42                      |
|               |      | 5.5                 | RL-2 | 25                          | 0                       | 0                       | 25                      | 25                          | 0                        | 0                        | 25                      |
|               | 6    | 6.1                 | RL-1 | 29                          | 0                       | 0                       | 29                      | 29                          | 0                        | 0                        | 29                      |
|               |      | 6.2                 | RL-1 | 55                          | 0                       | 0                       | 55                      | 55                          | 0                        | 0                        | 55                      |
|               |      | 6.3                 | RP-4 | 0                           | 27                      | 13                      | 40                      | 0                           | 51                       | 13                       | 64                      |
|               |      | 6.4                 | RP-2 | 0                           | 22                      | 11                      | 33                      | 0                           | 31                       | 11                       | 42                      |
|               |      | 6.5                 | RL-2 | 25                          | 0                       | 0                       | 25                      | 25                          | 0                        | 0                        | 25                      |
|               | 7    | 7.1                 | RL-1 | 120                         | 0                       | 0                       | 120                     | 120                         | 15                       | 0                        | 135                     |
|               |      | 7.2                 | RL-4 | 39                          | 0                       | 0                       | 39                      | 39                          | 25                       | 0                        | 64                      |
|               |      | 7.3                 | RP-1 | 0                           | 23                      | 12                      | 35                      | 0                           | 32                       | 12                       | 44                      |
|               |      | 7.4                 | RL-1 | 36                          | 0                       | 0                       | 36                      | 36                          | 0                        | 0                        | 36                      |
|               | 8    | 8.1                 | RP-4 | 0                           | 35                      | 17                      | 52                      | 0                           | 50                       | 17                       | 67                      |
|               |      | 8.2                 | RL-4 | 31                          | 0                       | 0                       | 31                      | 31                          | 20                       | 0                        | 51                      |
|               |      | 8.3                 | RL-1 | 38                          | 0                       | 0                       | 38                      | 38                          | 0                        | 0                        | 38                      |
|               |      | 8.4                 | RP-1 | 0                           | 24                      | 12                      | 36                      | 0                           | 34                       | 12                       | 46                      |
|               |      | 8.5                 | RL-1 | 57                          | 0                       | 0                       | 57                      | 57                          | 0                        | 0                        | 57                      |
|               | 9    | 9.1                 | RL-2 | 107                         | 0                       | 0                       | 107                     | 107                         | 0                        | 0                        | 107                     |
|               |      | 9.2                 | RP-1 | 0                           | 24                      | 12                      | 36                      | 0                           | 34                       | 12                       | 46                      |
|               |      | 9.3                 | RL-1 | 38                          | 0                       | 0                       | 38                      | 38                          | 0                        | 0                        | 38                      |
|               |      | 9.4                 | RL-3 | 49                          | 0                       | 0                       | 49                      | 49                          | 12                       | 0                        | 61                      |
|               | 10   | 10.1                | RL-3 | 101                         | 0                       | 0                       | 101                     | 101                         | 25                       | 0                        | 126                     |
|               |      | 10.2                | RL-2 | 38                          | 0                       | 0                       | 38                      | 38                          | 0                        | 0                        | 38                      |
|               |      | 10.3                | RL-1 | 32                          | 0                       | 0                       | 32                      | 32                          | 0                        | 0                        | 32                      |
|               |      | 10.4                | RP-1 | 0                           | 20                      | 10                      | 30                      | 0                           | 28                       | 10                       | 38                      |
|               | 11   | 11.1                | RL-3 | 70                          | 0                       | 0                       | 70                      | 70                          | 18                       | 0                        | 88                      |
|               |      | 11.2                | C-1  | 0                           | 0                       | 0                       | 0                       | 0                           | 60                       | 0                        | 60                      |
|               | 12   | 12.1                | RL-1 | 90                          | 0                       | 0                       | 90                      | 90                          | 0                        | 0                        | 90                      |
|               |      | 12.2                | C-1  | 0                           | 0                       | 0                       | 0                       | 0                           | 63                       | 0                        | 63                      |
|               | 13   | 13.1                | RL-1 | 57                          | 0                       | 0                       | 57                      | 57                          | 0                        | 0                        | 57                      |
|               |      | 13.2                | C-1  | 0                           | 0                       | 0                       | 0                       | 0                           | 64                       | 0                        | 64                      |
|               |      | 13.3                | RP-4 | 0                           | 18                      | 9                       | 27                      | 0                           | 34                       | 9                        | 43                      |
|               | 14   | 14.1                | RL-2 | 34                          | 0                       | 0                       | 34                      | 34                          | 0                        | 0                        | 34                      |
|               |      | 14.2                | RL-3 | 105                         | 0                       | 0                       | 105                     | 105                         | 24                       | 0                        | 129                     |
|               |      | 14.3                | C-1  | 0                           | 0                       | 0                       | 0                       | 0                           | 67                       | 0                        | 67                      |
| 2             | 15   | 15.1                | RL-2 | 70                          | 20                      | 10                      | 100                     | 70                          | 28                       | 10                       | 108                     |
| TOTAL SUR 19A |      |                     |      | 1.615                       | 461                     | 231                     | 2.307                   | 1.615                       | 1.299                    | 231                      | 3.145                   |

(\*) S'enten que en la hipòtesi de densitat alternativa el sostre i el nombre màxim d'habitatges en els dos règims de protecció són màxims sense perjudici de que es puguin qualificar unitats de lliure com a protegit.

#### 4- Separacions entre parcel·les

Les separacions entre parcel·les quedaran a una distància mínima de 6 m. en els canvis de volumetria.

#### 5- Cota de referència de la planta baixa

En el cas de les illes I01, I02, I03, I04, I05 i I06 (grafiades en el plànol O-3 "Planta de sòl amb aprofitament privat"), s'entendrà com planta baixa de cada parcel·la aquella que tingui el paviment situat entre 100 cm. per sobre i 20 cm. per sota la rasant del carrer, en els punts de cota més petita o més gran respectivament. Per a

la resta de l'àmbit, s'aplicarà la cota de referència de la planta baixa que indica l'article 82 de Pla General d'ordenació de Lleida.

Tanmateix, l'alçada màxima de la edificació es regula d'acord amb l'article 44 del Pla General de Lleida, segons la taula següent:

| Nº. de plantes | Alçada màxima normal | Alçada màxima amb altell |
|----------------|----------------------|--------------------------|
| PB             | 3,50                 | no altell                |
| PB + 1 PP      | 6,50                 | no altell                |
| PB + 2 PP      | 9,50                 | no altell                |
| PB + 3 PP      | 12,50                | no altell                |
| PB + 4 PP      | 15,50                | no altell                |
| PB + 5 PP      | 18,50                | no altell                |
| PB + 6 PP      | 21,00                | 22,50                    |
| PB + 7 PP      | 24,00                | 25,40                    |
| PB + 8 PP      | 27,00                | 28,20                    |

## 6- Cossos volats

En les edificacions que es situïn a línia de façana es permeten la construcció de cossos volats segons especifica la normativa del PGOU amb les següents excepcions:

- No es permetrà la construcció de cossos volats a les façanes, en els cassos en que l'edificació o la parcel·la veïna del davant estigui a una distància inferior a 15 m. comptats en línia recta perpendicular a l'esmentada façana.
- A efectes d'afavorir l'aparició d'espais de transició, control climàtic i/o circulacions horitzontals als habitatges, es permetrà la construcció de cossos volats oberts a les façanes a les edificacions situades a les illes I02, I03, I04, I05 i I06 (grafiades en el plànol O-3 "Planta de sòl amb aprofitament privat"), sense que aquest computin com a superfície edificada, concretats per edificacions:
- Façanes sud de les edificacions 4.1, 4.5, 5.1, 5.5, 6.1, i 6.5 a totes les plantes situades per sobre la planta baixa i façanes sud de les edificacions 3.4, 4.2, 4.4, 5.2, 5.4, 6.2 i 6.4 (grafiades en el plànol O-3 "Planta de sòl amb aprofitament privat") a les plantes situades sobre de la planta segona amb una volada màxima de 200 cm.

A totes aquestes edificacions, es permetrà la construcció de cossos volats a la totalitat de les façanes.

## 7- Regulació de les Cobertes

El pendent de la coberta inclinada de l'edifici no podrà ser superior al trenta per cent (30%), les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes situades a altura no superior a la màxima.

No és d'aplicació l'aprofitament sota coberta regulat per l'article corresponent de les Normes del Pla General de Lleida. No s'admetran sotacobertes habitables.

S'admetrà l'ús de la coberta com a espai privatiu, només en el cas de que aquesta pertanyi a la seva pròpia unitat d'edificació. Les tanques entre terrats tindran una alçada màxima de 100 cm.

#### *8- Tanques*

Les tanques opaques amb les parcel·les veïnes o amb espais públics, tindran una alçada màxima de 120 cm., mesurada respecte de la rasant de la vorera del carrer o des de les línies imaginàries que uneixen entre si, en línea recta i perpendicularment, les rasants de les voreres dels carrers oposats que limiten la illa on es troba la parcel·la. Podran arribar fins a 240 cm., mesurats respecte el mateix punt, amb independència de l'alçada a la qual es trobi la planta baixa, amb reixes o filats metàl·lics.

Aquestes tanques s'acabaran amb els materials propis de la façana de l'edifici al que pertanyen.

#### *9- Regulació de les plantes pis*

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m.).

#### *10- Regulació de les plantes soterrani*

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,20 m i la màxima són 3,00 m, llevat de justificacions tècniques degudes a desnivells de terrenys o casos similars.

No es permet en planta soterrani els locals d'ús permanent de personal.

Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

#### *11- Elements per damunt l'alçada reguladora màxima.*

Per damunt l'alçada reguladora màxima només s'admetran els elements següents:

- La coberta definitiva de l'edifici.
- Les cambres d'aire i elements de cobertures en els casos de terrat o coberta plana, amb una altura total màxima de seixanta centímetres (60 cm.).
- Les baranes amb una altura màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 cm.).
- Els elements tècnics de les instal·lacions.

- Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.

## *12- Aparcaments*

El Pla Parcial preveu la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m<sup>2</sup> de sostre no residencial.

## *13- Comercial i terciari*

Comprèn diferents usos admissibles com a comercial i terciari definits als articles 88 i 89 del Pla General de Lleida, respectivament; es diferencien, bàsicament, en funció de la seva grandària a més de diversos tipus de serveis personals.

Pel que fa al ús terciari:

*a. Oficines.* Comprenen les diverses activitats administratives, de titularitat privada, que impliquen una utilització de l'espai en forma de sales baixes o despatxos. Com a activitats s'hi comprenen les institucions financeres, d'assegurances i auxiliars, els serveis a les empreses, lloguer de béns mobles i immobles, serveis de comunicacions, els intermediaris del transport, serveis educatius i sanitaris privats i els serveis professionals diversos i similars, tots sota el concepte genèric de despatxos.

*b. Establiment hotel·ler.* Establiment destinat a residència hotelera: hotels i motels, pensions i hostals i altres legalment reconeguts, excepte càmpings i similars, destinats a l'allotjament temporal per a transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, sales de reunions i/o festes, i accepta l'ús de petit comerç en una superfície inferior al 5% del total.

*c. Recreatiu.* Comprèn els serveis recreatius, de jocs d'atzar i màquines recreatives, d'ambientació musical i/o espectadors, d'exhibició en espais oberts i d'exhibició privada o col·lectiva, prestats amb finalitat de lucre. Inclou totes les activitats relacionades amb l'oci, el lleure i l'esbarjo.

*d. Restauració.* Establiments on es desenvolupa l'activitat d'elaborar i/o vendre begudes i aliments per a consum directe, permanentment o temporal per a residents, transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, restaurants, bars, cafès i similars. Existeixen dos grups genèrics: Bars o similars i restaurants o similars.

Pel que fa al ús comercial:

e. *Quioscs*: Comerç de petites dimensions, amb un màxim de 15 m<sup>2</sup> construïts i en construccions provisionals, que s'implanta en espais públics (en règim de concessió administrativa o similar). També és compatible en les edificacions públiques i/o privades, amb les limitacions legals pròpies de cada immoble, però amb un accés directe de la via pública.

f. *Petit comerç*: Locals oberts al públic destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals, amb una superfície màxima de venda de 1.000 m<sup>2</sup>.

g. *Comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes*: Compren els establiments individuals de venda al detall, que superen les condicions de superfície del petit comerç i no arriben a les de la gran superfície, la superfície màxima de venda és de 2500 m<sup>2</sup> i la màxima total construïda és de 3.500 m<sup>2</sup>.

h. *Grans superfícies o grans establiments comercials*: Són el mateix tipus d'establiments anteriors, amb una superfície edificada total superior als 3.500 m<sup>2</sup> o una superfície neta de venda superior als 2.500 m<sup>2</sup>, regulats per la legislació d'equipaments comercials. Inclou totes les fórmules de comerç mixt al detall en grans superfícies segons aquesta definició. Per als establiments individuals dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i altres vehicles de maquinària, de materials per a la construcció, de mobiliari i d'articles de sanejament, de portes i de finestres i per als centres de jardineria es computa només la superfície de venda superior a 2.500 metres quadrats, sempre que no estiguin integrats en un equipament col·lectiu.

i. *Comerç col·lectiu*: Són les activitats comercials integrades per un conjunt de punts de venda diferenciats a nivell empresarial i situats en un mateix recinte comercial o dins un parc comercial. Tindran la consideració de grans establiments comercials si llurs superfícies netes de venda són superiors a les de l'apartat anterior.

## **Article 29. Zona residencial en règim de renda lliure per volumetria específica (Clau RL).**

Integren aquesta zona els sòls destinats a l'edificació d'habitatge plurifamiliar en règim de renda lliure, podent incloure usos terciaris, comercials o serveis en planta baixa i planta primera, segons el indicat en el plànols 0-4 ("Planta de concreció de la situació dels serveis i terciari obligat") i 0-5 ("Planta de concreció del sostre de serveis i terciari permutable").

Aquest tipus d'ordenació es regularà d'acord amb les determinacions del tipus d'ordenació en edificació oberta o edificació en bloc.

La parcel·la mínima es fixa en 400 m<sup>2</sup>, excepte en les unitats de projecte arquitectònic (UPA), grafiades en el plànol O-3 "Planta gàlibs", que constituïran un parcel·la indivisible.

Aquesta clau es divideix amb quatre subclaus :

**Clau RL-1. Zona residencial en règim de renta lliure amb vivenda en planta baixa.**

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb vivenda en planta baixa.

El principals paràmetres de les edificacions són:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Ocupació màxima P Baixa        | Segons plànol O-2 |
| Ocupació màxima P soterrani    | Segons plànol O-3 |
| Nombre màxim de plantes        | Segons plànol O-3 |
| Fondària edificable planta pis | 12 m.             |
| Pendent màxima coberta         | 30%               |

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

**Clau RL-2. Zona residencial en règim de renta lliure amb terciari obligat en planta baixa.**

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb terciari obligat en planta baixa.

El principals paràmetres de les edificacions són:

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Ocupació màxima P Baixa     | Segons plànol O-2 |
| Ocupació màxima P soterrani | Segons plànol O-3 |

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Nombre màxim de plantes        | Segons plànol O-3 |
| Fondaria edificable planta pis | 12 m.             |
| Pendent màxima coberta         | 30%               |

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar / Terciari en planta baixa.
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

### **Clau RL-3. Zona residencial en règim de renta lliure amb terciari permutable en planta baixa.**

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb terciari permutable en planta baixa.

El principals paràmetres de les edificacions són:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Ocupació màxima P Baixa        | Segons plànol O-2 |
| Ocupació màxima P soterrani    | Segons plànol O-3 |
| Nombre màxim de plantes        | Segons plànol O-3 |
| Fondaria edificable planta pis | 12 m.             |
| Pendent màxima coberta         | 30%               |

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar / Terciari permutable en planta baixa.
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

### **Clau RL-4. Zona residencial en règim de renta lliure amb terciari obligatori en planta baixa i permutable en planta primera.**

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als

requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb terciari obligatori en planta baixa i permutable en planta primera.

El principals paràmetres de les edificacions són:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Ocupació màxima P Baixa        | Segons plànol O-2 |
| Ocupació màxima P soterrani    | Segons plànol O-3 |
| Nombre màxim de plantes        | Segons plànol O-3 |
| Fondaria edificable planta pis | Segons plànol O-3 |
| Pendent màxima coberta         | 30%               |

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar / Terciari obligatori en planta baixa i permutable en planta primera.
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

### **Article 30. Zona residencial en règim de protecció per volumetria específica (Clau RP).**

Integren aquesta zona els sòls destinats a l'edificació d'habitatge plurifamiliar en règim de protecció de qualsevol de les tres tipologies previstes en la legislació (règim especial, general o concertat), podent incloure usos terciaris, comercials o serveis en planta baixa i planta primera, segons el indicat en el plànols 0-4 i 0-5.

Aquest tipus d'ordenació es regularà d'acord amb les determinacions del tipus d'ordenació en edificació oberta o edificació en bloc.

La parcel·la mínima es fixa en 400 m<sup>2</sup>, excepte en les unitats de projecte arquitectònic (UPA), grafiades en el plànol O-3 "Planta gàlibs", que constituïran un parcel·la indivisible.

Aquesta clau es divideix amb quatre subclaus :

#### **Clau RP-1. Zona residencial en règim de protecció amb vivenda en planta baixa.**

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als

requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb vivenda en planta baixa.

El principals paràmetres de les edificacions són:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Ocupació màxima P Baixa        | Segons plànol O-2 |
| Ocupació màxima P soterrani    | Segons plànol O-3 |
| Nombre màxim de plantes        | Segons plànol O-3 |
| Fondaria edificable planta pis | 12 m.             |
| Pendent màxima coberta         | 30%               |

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

### **Clau RP-2. Zona residencial en règim de protecció amb terciari obligatori en planta baixa.**

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb terciari obligatori en planta baixa.

El principals paràmetres de les edificacions són:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Ocupació màxima P Baixa        | Segons plànol O-2 |
| Ocupació màxima P soterrani    | Segons plànol O-3 |
| Nombre màxim de plantes        | Segons plànol O-3 |
| Fondaria edificable planta pis | 12 m.             |
| Pendent màxima coberta         | 30%               |

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar / Terciari en planta baixa.
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

### **Clau RP-3. Zona residencial en règim de protecció amb terciari permutable en planta baixa.**

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb terciari permutable en planta baixa.

El principals paràmetres de les edificacions són:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Ocupació màxima P Baixa        | Segons plànol O-2 |
| Ocupació màxima P soterrani    | Segons plànol O-3 |
| Nombre màxim de plantes        | Segons plànol O-3 |
| Fondaria edificable planta pis | 12 m.             |
| Pendent màxima coberta         | 30%               |

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar / Terciari permutable en planta baixa.
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

### **Clau RP-4. Zona residencial en règim de protecció amb terciari obligatori en planta baixa i permutable en planta primera.**

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb terciari obligatori en planta baixa i permutable en planta primera.

El principals paràmetres de les edificacions són:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Ocupació màxima P Baixa        | Segons plànol O-2 |
| Ocupació màxima P soterrani    | Segons plànol O-3 |
| Nombre màxim de plantes        | Segons plànol O-3 |
| Fondaria edificable planta pis | Segons plànol O-3 |
| Pendent màxima coberta         | 30%               |

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar / Terciari permutable en planta baixa i obligatori en planta primera.
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

### **Article 31. Zona terciària per volumetria específica (Clau C-1).**

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis amb terciari obligatori en planta baixa i permutable en la resta de plantes.

Aquest tipus d'ordenació es regularà d'acord amb les determinacions del tipus d'ordenació en edificació oberta o edificació en bloc.

El principals paràmetres de les edificacions són:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Ocupació màxima P Baixa        | Segons plànol O-2 |
| Ocupació màxima P soterrani    | Segons plànol O-3 |
| Nombre màxim de plantes        | Segons plànol O-3 |
| Fondaria edificable planta pis | Segons plànol O-3 |
| Pendent màxima coberta         | 30%               |

Condicions d'ús:

- Usos principals: Comercial i Terciari.

### **Article 32. Terminis de l'edificació.**

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

2. La resta de solars hauran iniciat les obres d'edificació abans de 4 anys des de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'administració o des de que el

terreny mereixi la condició de solar i hauran d'estar acabades als 30 mesos d'aquest termini. Aquests terminis seran prorrogables, per motius justificats en un termini de 8 mesos.

**Article 33. Valoració dels solars en expropiacions per incompliment dels terminis d'edificació.**

Els solars inscrits en el registre de solars per incompliment dels terminis d'edificació, es valoraran d'acord als criteris emprats en el projecte de reparcel·lació que desenvolupi el present Pla Parcial, amb adopció dels mòduls per m<sup>2</sup> en el moment de la valoració en el cas d'habitatges protegits.

**Disposició final:**

La possibilitat admesa pel Pla General de Lleida d'implantar mitjanes superfícies en la terminologia del Pla General de Lleida (superfície de venda superior a 1000 m<sup>2</sup> i inferior a 2500 m<sup>2</sup>), en les modalitats admeses en el PTSEC; estarà supeditada a la incorporació de l'àmbit d'aquest pla parcial en la trama urbana consolidada en la terminologia del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

Lleida, juliol de 2008

Iñaki Baquero

BOPBAA

Josep Pinós

EGI



### III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA



### III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

#### 1. ESTIMACIÓ DE CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ DELS POLÍGONS

Els següents costos corresponen a la urbanització pròpia dels carrers, parcs urbans, serveis urbanístics i connexions del serveis que serviran a les edificacions i a la urbanització dels dos polígons que integren el Pla Parcial. Comprenen els conceptes que es relacionen en l'apartat 3 de la Memòria del present Pla Parcial.

El detall del cost dels capítols de les obres d'urbanització dels polígons 1 i 2 és el següent:

| <b>Sistema viari i xarxes de serveis urbans</b> | <b>Pol. 1</b>          |
|-------------------------------------------------|------------------------|
| Enderrocs                                       | 378.250,00 €           |
| Moviment de terres                              | 808.943,30 €           |
| Ferms i paviments                               | 3.958.588,55 €         |
| Clavegueram d'Aigües pluvials                   | 2.197.997,15 €         |
| Clavegueram d'Aigües residuals                  | 749.856,40 €           |
| Xarxa d'abastament d'aigua                      | 607.874,10 €           |
| Xarxa de telecomunicacions                      | 403.942,10 €           |
| Xarxa de gas                                    | 288.674,45 €           |
| Xarxa d'electricitat                            | 1.936.582,20 €         |
| Enllumenat públic                               | 814.743,70 €           |
| Senyalització                                   | 78.000,25 €            |
| Jardineria i xarxa de reg dels vials            | 229.947,95 €           |
| Seguretat i salut                               | 226.950,00 €           |
| <b>Total vials i serveis</b>                    | <b>12.680.350,15 €</b> |
| Xarxa de recollida RSU                          | 3.000.000,00 €         |
| Adducció energia elèctrica                      | 3.500.000,00 €         |
| Parc urbà                                       | 7.000.000,00 €         |
| <b>Total Execució material</b>                  | <b>26.180.350,15 €</b> |
| Despeses generals                               | 3.403.445,52 €         |
| Benefici industrial                             | 1.570.821,01 €         |
| <b>Subtotal</b>                                 | <b>31.154.616,68 €</b> |
| IVA (16%)                                       | 4.984.738,67 €         |
| <b>Total Execució per contracte</b>             | <b>36.139.355,35 €</b> |

| <b>Sistema viari i xarxes de serveis urbans</b> | <b>Pol. 2</b>         |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Enderrocs                                       | 14.092,03 €           |
| Moviment de terres                              | 30.137,88 €           |
| Ferms i paviments                               | 147.480,63 €          |
| Clavegueram d'Aigües pluvials                   | 81.888,28 €           |
| Clavegueram d'Aigües residuals                  | 27.936,55 €           |
| Xarxa d'abastament d'aigua                      | 22.646,87 €           |
| Xarxa de telecomunicacions                      | 15.049,21 €           |
| Xarxa de gas                                    | 10.754,82 €           |
| Xarxa d'electricitat                            | 72.149,04 €           |
| Enllumenat públic                               | 30.353,98 €           |
| Senyalització                                   | 2.905,97 €            |
| Jardineria i xarxa de reg dels vials            | 8.566,91 €            |
| Seguretat i salut                               | 9.900,00 €            |
| <b>Total vials i serveis</b>                    | <b>473.862,15 €</b>   |
| Xarxa de recollida RSU                          | 150.000,00 €          |
| Adducció energia elèctrica                      | 280.000,00 €          |
| Parc urbà                                       | 219.069,00 €          |
| <b>Total Execució material</b>                  | <b>1.122.931,15 €</b> |
| Despeses generals                               | 145.981,05 €          |
| Benefici industrial                             | 67.375,87 €           |
| <b>Subtotal</b>                                 | <b>1.336.288,07 €</b> |
| IVA (16%)                                       | 213.806,09 €          |
| <b>Total Execució per contracte</b>             | <b>1.550.094,16 €</b> |

El valor de les obres d'urbanització a realitzar pel Pla Parcial, en el polígon 1 s'estima en 36.139.355,35 € (IVA inclòs) i en el polígon 2 en 1.550.094,16 € (IVA inclòs). Inclou les obres d'urbanització d'aquells elements -principalment semi-vials i retalls de parc urbà- limítrofes dels polígons del Pla Parcial, necessaris per al correcte funcionament de tot el àmbit, assegurant la connectivitat viària i de les xarxes de serveis de cada polígon. De manera especial, s'han considerat els costos d'urbanització del tram de rambla que uneix el límit del sector amb la plaça dels

Països Catalans, el tram de l'avinguda Torre Vicenç que limita al sud amb el sector, i el tram del carrer Verge dels Desamparats que limita al oest amb el sector.

Cal afegir a aquests imports els valors assenyalats per l'Agència Catalana de l'Aigua referents al cost del sanejament a assumir pels promotors dels dos polígons en concepte de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures de sanejament associades al desenvolupament del sector. Aquests valors pugen respectivament a 1.929.604,00 € pel polígon 1 i a 184.219,00 € pel polígon 2.

Així doncs, els valors totals de la inversió en urbanització per a tots dos polígons són els següents:

**Polígon 1: 38.068.959,35 €**

**Polígon 2: 1.734.313,16 €**

Atès que el sostre màxim del Pla Parcial en el polígon 1 és de 342.010,50 m<sup>2</sup> de sostre, la repercussió del cost d'urbanització per metre quadrat de sostre resultant de l'execució del Pla, es troba entorn els 111,31 €/m<sup>2</sup> de sostre,.

En el polígon 2 el sostre màxim del Pla Parcial és de 14.604,50 m<sup>2</sup> de sostre, i per tant la repercussió del cost d'urbanització per metre quadrat de sostre resultant de l'execució del Pla, es troba entorn els 118,75 €/m<sup>2</sup> de sostre, xifra que es pot considerar perfectament admissible, atesos els preus del sòl urbanitzat de l'entorn.

Atès que el sostre màxim de tot l'àmbit del Pla Parcial és de 356.615,00 m<sup>2</sup> de sostre, la repercussió del cost d'urbanització per metre quadrat de sostre resultant de l'execució del Pla en tot l'àmbit, es troba entorn els 111,61 €/m<sup>2</sup> de sostre, xifra que es pot considerar perfectament admissible, atesos els preus del sòl urbanitzat de l'entorn.

## **2. VALORACIÓ DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS, ENDERROCS I ALTRES ELEMENTS**

D'acord amb el que estableix l'article 109 de la Decret 01/2005, sobre Valoracions del sòl i supòsits indemnitzatoris, es fa una estimació sobre les edificacions i les instal·lacions industrials existents a l'àmbit del Pla Parcial, incompatibles amb les seves determinacions.

Segons el conveni de Gestió Urbanística entre IDEAS DIEKIS SL i l'Ajuntament de Lleida, el repartiment de les despeses d'execució de la rotonda construïda a la N-230, ha de ser absorbit en un 45% pel sector SUR 19. L'import de liquidació d'aquesta obra és de 255.669,82 €. Aquest import s'ha de repartir entre el SUR 19A i

el SUR 19B, amb una relació del 63,40% pel SUR 19A i el 36,60% pel SUR 19B. D'aquesta forma les càrregues a absorbir pel polígon 1 són de 162.094,67 €.

El valor de la urbanització del polígon 1, afegint les càrregues addicionals és de 38.231.054,02 €.

La repercussió de totes aquestes despeses en el polígon 1 sobre els 342.010,50 m<sup>2</sup> de sostre que es podran construir a l'àmbit del Pla Parcial, és de 111,78 € / m<sup>2</sup> de sostre.

Atès que el sostre màxim de tot l'àmbit del Pla Parcial és de 356.615,00 m<sup>2</sup> de sostre, la repercussió del cost d'urbanització per metre quadrat de sostre resultant de l'execució del Pla en tot l'àmbit, es troba entorn els 112,07 €/m<sup>2</sup> de sostre.

### 3. ESTIMACIÓ DE LA INVERSIÓ I CAPACITAT INVERSORA

La inversió total estimada es detalla en el quadre següent:

#### Polígon 1

|                                                                                                                            |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Càrregues                                                                                                                  | 162.094,67 €                 |
| Cost de l'obra urbanitzadora                                                                                               | 38.068.959,35 €              |
| Honoraris de redacció de Plans, estudis, projectes, direcció d'obres i gestió urbanística (IVA inclòs). (10% urbanització) | 3.806.895,94 €               |
| <b>Inversió total estimada</b>                                                                                             | <b>42.037.949,96 €</b>       |
| Sostre total edificable                                                                                                    | 342.010,50 m <sup>2</sup> st |
| Àmbit total ordenat                                                                                                        | 402.366,09 m <sup>2</sup>    |

El cost total d'execució del Pla Parcial en el polígon 1 s'estima en 42.037.949,96 €; la qual cosa representa una repercussió de 122,91 € per cada metre quadrat de sostre edificable del polígon, IVA inclòs.

En el cas del polígon 1, l'Associació Administrativa que es constitueixi tindrà la capacitat inversora suficient per afrontar el finançament de les infraestructures i els serveis urbanístics, la qual cosa s'acreditarà oportunament en el moment de constituir les garanties d'urbanització a les que fa referència explícita el present Pla Parcial.

**Polígon 2**

|                                                                                                                            |                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Cost de l'obra urbanitzadora                                                                                               | 1.734.313,16 €              |
| Honoraris de redacció de Plans, estudis, projectes, direcció d'obres i gestió urbanística (IVA inclòs). (10% urbanització) | 173.431,32 €                |
| Inversió total estimada                                                                                                    | 1.907.744,48 €              |
| Sostre total edificable                                                                                                    | 14.604,50 m <sup>2</sup> st |
| Àmbit total ordenat                                                                                                        | 17.181,88 m <sup>2</sup>    |

El cost total d'execució del Pla Parcial en el polígon 2 s'estima en 1.907.744,48 €; la qual cosa representa una repercussió de 130,63 € per cada metre quadrat de sostre edificable del polígon, IVA inclòs.

En el cas del polígon 2 la Junta de Compensació que es constitueixi tindrà la capacitat inversora suficient per afrontar el finançament de les infraestructures i els serveis urbanístics, la qual cosa s'acreditarà oportunament en el moment de constituir les garanties d'urbanització a les que fa referència explícita el present Pla Parcial.

El cost total d'execució del Pla Parcial en l'àmbit total s'estima en 43.945.694,43 €; la qual cosa representa una repercussió de 123,23 € per cada metre quadrat de sostre edificable del polígon, IVA inclòs.

#### **4. CONCRECIÓ DE LA CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC DEL POLÍGON**

D'acord amb l'aprofitament determinat pel present Pla Parcial, es determina l'aprofitament de cessió obligatòria a l'Ajuntament de Lleida:

| <b>Aprofitament urbanístic del Pla Parcial al polígon 1</b> |                             |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Habitatge de renda lliure                                   | 177.704,00 m2 sostre        |
| Habitatge de protecció pública                              | 76.158,50 m2 sostre         |
| Activitat econòmica                                         | 88.148,00 m2 sostre         |
| <b>Total</b>                                                | <b>342.010,50 m2 sostre</b> |

Serán de cessió a l'Ajuntament Lleida els sòls contemplats en el plànol d'ordenació, que representen el 10,00% del sostre edificable màxim total del polígon.

**Cessió de l'aprofitament urbanístic**

|                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| Habitatge de renda lliure      | 17.770,40 m2 sostre        |
| Habitatge de protecció pública | 7.615,85 m2 sostre         |
| Activitat econòmica            | 8.814,80 m2 sostre         |
| <b>Total</b>                   | <b>34.201,05 m2 sostre</b> |

## 5. SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre de mesures urgents en matèria urbanística, determina a l'article 12 l'obligatorietat d'incorporar a la documentació de la memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal – establerta a l'apartat 3 de l'article 59 del Text Refós de la Llei d' Urbanisme- l'informe de sostenibilitat econòmica.

Atenent al contingut que el Decret Llei estableix, l'informe de sostenibilitat econòmica conté:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació del 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.

### 1. Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

D'acord amb les determinacions del Pla General vigent, els objectius globals del present Pla Parcial del sector SUR 19-A fonamentalment són:

- Concretar l'ordenació urbanística dels aprofitaments residencials, comercials i de serveis al límit nord de la ciutat de Lleida, després de la consolidació del desenvolupament residencial de Balàfia, tot garantint la seva integració urbanística al conjunt de la ciutat i fomentant la configuració d'una trama urbana contínua.
- Integrar el gran eix de comunicació, que és la carretera Nacional 230 que comunica Lleida amb la Vall d'Aran, en el seu pas pel polígon, definint de nou

el seu marge dret així com el seu traçat definitiu amb les seves noves connexions **tant amb la xarxa viària existent (marge esquerre de la carretera) com amb la nova xarxa proposada en aquest Pla (marge dret).**

- Organitzar, amb claredat, els espais lliures adreçats a l'ús col·lectiu: el nou Parc Urbà dels Barris del Nord de la Ciutat, d'ús per a tota la ciutat, que contribuirà a relligar el nou àmbit urbà amb el sector contigu del Secà de Sant Pere i que alhora, s'integrarà dins de la trama urbana generant una mescla entre el Parc Urbà i el nou sòl residencial proposat.
- Redefinir i completar la xarxa viària del sector, perllongant els carrers existents més enllà de l'Avinguda de Pinyana i de Balàfia, configurant espais viaris de qualitat per al nou àmbit urbà alhora que connexions viàries adequades amb la ciutat.
- Agrupar les activitats econòmiques dins la clau 12A (serveis, terciari, comerç...) en el marge dret del gran eix de comunicació N-230, a fi de garantir la continuïtat dels usos urbans al nou polígon.

El present Pla Parcial d'ordenació defineix, doncs, una estratègia per a ordenar amb coherència l'àmbit del sector SUR 19-A, amb una lògica que respon no només a la totalitat de l'àmbit sinó també a les relacions entre aquest i la resta de la ciutat. En els apartats següents s'exposen, en detall, els criteris bàsics que han guiat aquesta proposta d'ordenació.

A continuació es detalla la zonificació de l'ordenació proposada en aquest Pla Parcial, que es reflecteix en el plànol de Zonificació O.1. del present Pla.

### **POLÍGON 1**

|                                   |        |                   |    |
|-----------------------------------|--------|-------------------|----|
| Sistemes                          | 72,23% | <b>290.637,15</b> | m2 |
| Sistema d'espais lliures          | 34,51% | 138.868,84        | m2 |
| Sistema d'equipaments comunitaris | 4,87%  | 19.583,20         | m2 |
| Sistema viari                     | 32,85% | 132.185,11        | m2 |

### **POLÍGON 2**

|                                   |        |                  |    |
|-----------------------------------|--------|------------------|----|
| Sistemes                          | 75,15% | <b>12.911,67</b> | m2 |
| Sistema d'equipaments comunitaris | 58,44% | 10.040,86        | m2 |
| Sistema d'espais lliures          | 16,71% | 2.870,81         | m2 |

El sostre total edificable en aquest sector és de 356.615,77 m<sup>2</sup>st, els espais lliures suposen 141.739,65 m<sup>2</sup>s i la vialitat és de 132.185,11 m<sup>2</sup>s.

## **2. Ponderació del 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**

El valor de les obres d'urbanització a realitzar pel Pla Parcial, en el polígon 1 s'estima en 36.139.355,35 € (IVA inclòs) i en el polígon 2 en 1.550.094,16 € (IVA inclòs).

Els valors assenyalats per l'Agència Catalana de l'Aigua en concepte de part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures de sanejament associades al desenvolupament del sector són de: 1.929.604,00 € pel polígon 1 i a 184.219,00 € pel polígon 2.

Així doncs, els valors totals de la inversió en urbanització per a tots dos polígons són els següents:

- Polígon 1: 38.068.959,35 €
- Polígon 2: 1.734.313,16 €

Aquests imports seran assumits, segons el mateix plantejament econòmic del Pla Parcial, per la promoció privada, tal com s'analitza en els apartat 3 d'aquest document.

**En conseqüència, la gestió i les obres d'urbanització per la transformació de l'àmbit SUR 19, no ha de suposar cap cost a les finances públiques.**

Pel que fa al manteniment de la vialitat i els espais lliures, utilitzant els valors unitaris facilitats per l'Àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament de Lleida, són els següents:

- Vialitat 7,75 €/m<sup>2</sup>s
- Espais lliures 4,38 €/m<sup>2</sup>s

Atenent al fet que en el cas del Pla Parcial del sector SUR19A es tracta d'una urbanització de nova construcció amb especial cura pel que fa a la sostenibilitat del disseny del espai públic i de les noves infraestructures de vialitat i enllumenat, aquests valors es poden variar a la baixa. Pel fet que aquesta nova urbanització ha

d'assolir uns nivells de qualitat i sostenibilitat superiors a d'altres zones del nucli urbanitzades amb molta anterioritat o bé del propi casc antic, es considera que es poden rebaixar aquests valors en un 20%.

Aquesta rebaixa es justifica, entre altres pels motius següents:

- Elements d'urbanització de qualitat elevada
- Paviments de nova construcció i gruixos i qualitats superiors
- Optimització de la xarxa d'enllumenat públic en quant a nivells d'il·luminació i, per tant, de consum
- Optimització de les necessitats hídriques de la vegetació i de la dotació i funcionament de la xarxa de reg
- Qualitat del mobiliari urbà
- Optimització dels elements de captació d'aigua d'escorrentiu de la xarxa de drenatge
- Qualitat dels elements de senyalització
- Qualitat del sistema de recollida de RSU

En conseqüència, els imports a aplicar per al càlcul dels costos del manteniment anual d'espais lliures i vialitat de nova creació considerats en el present estudi de sostenibilitat econòmica són els següents:

- Vialitat 6,20 €/m<sup>2</sup>s
- Espais lliures 3,50 €/m<sup>2</sup>s

Amb això l'import anual del manteniment resulta ser:

- Vialitat 132.185,11 m<sup>2</sup>s \* 6,20 €/m<sup>2</sup>s = 819.547,68 €
- Espais lliures 141.739,65 m<sup>2</sup>s \* 3,50 €/m<sup>2</sup>s = 496.088,78 €

En conseqüència, la nova ordenació implica un augment de les despeses anyals de manteniment de 1.315.636,46 €.

En contrapartida a aquest increment de despeses de manteniment per l'augment de superfícies d'espais públics, s'ha de considerar l'augment d'ingressos a les finances públiques que representaran els 2.307 habitatges i l'augment de l'activitat comercial.

Aquests ingressos es concreten en:

- l'impost sobre construccions, que és del 3,77 %
- l'impost de béns immobles.
- L'impost sobre els vehicles de tracció mecànica.
- l'impost d'activitats econòmiques, que no es pot determinar ara amb exactitud.

La valoració dels ingressos per IBI es fa segons la taula següent:

| I.B.I. 2008 en àmbit desenvolupat |            |           |        |                  |                 |
|-----------------------------------|------------|-----------|--------|------------------|-----------------|
| <u>Valor del sòl</u>              |            |           |        |                  |                 |
| edificació sobre rasant           | 356.615,77 | 460,00    |        | 164.043.254,20 € |                 |
| edificació sota rasant            | 60.000,00  | 69,00     |        | 4.140.000,00 €   |                 |
| <u>Valor de les edificacions</u>  |            |           |        |                  |                 |
| Lliure                            |            |           |        |                  |                 |
| Pluri                             | 185.713,50 | 600,00    | 1,05   | 116.999.505,00 € |                 |
| Terciari                          | 91.310,00  |           |        |                  |                 |
| 31% Comercial                     | 28.306,00  | 600,00    | 1,20   | 20.380.320,00 €  |                 |
| 46% Tallers                       | 42.003,00  | 600,00    | 0,60   | 15.121.080,00 €  |                 |
| 17% Oficines                      | 15.523,00  | 600,00    | 1,30   | 12.107.940,00 €  |                 |
| 4% Restauració                    | 3.652,00   | 600,00    | 1,50   | 3.286.800,00 €   |                 |
| 1% Hosteleria                     | 913,00     | 600,00    | 1,90   | 1.040.820,00 €   |                 |
| 1% Recreatius                     | 913,00     | 600,00    | 1,55   | 849.090,00 €     |                 |
| Garatges                          | 60.000,00  | 600,00    | 0,53   | 19.080.000,00 €  |                 |
| H.P.O.                            | 0,50       | 53.061,00 | 600,00 | 1,00             | 15.918.300,00 € |
| P conc                            | 0,50       | 26.530,50 | 600,00 | 1,00             | 7.959.150,00 €  |
| <u>Valor conjunt</u>              |            |           |        |                  |                 |
| Valor bàsic 2006                  |            |           |        | 380.926.259,20 € |                 |
| Valor cadastral 2006              |            |           |        | 266.648.381,44 € |                 |
| Valor cadastral 2008              |            |           |        | 277.420.976,05 € |                 |
| BL 2008                           |            |           |        | 178.494.426,00 € |                 |
| Tarifa                            |            |           |        | 0,725%           |                 |
| I.B.I. 2008                       |            |           |        | 1.294.084,59 €   |                 |

Per tant, els ingressos per IBI serien de 1.294.084,59 € anuals, import tot just inferior al del manteniment anual previst, pel que gairebé es podria considerar que els ingressos per IBI són suficients per garantir manteniment.

El petit dèficit observat de 21.551,87 € es veurà ràpidament cobert pels ingressos en concepte de Impost sobre vehicles de tracció mecànica que es poden suposar com segueix:

D'acord amb el pressupost del Ajuntament de Lleida per l'any 2008, els ingressos en concepte d'Impost sobre vehicles de tracció mecànica són de 8.375.000,00 € (article 11, concepte 113,00).

D'altra banda segons l'Idescat, el parc de vehicles a Lleida l'any 2007 era de 639,81 vehicles/1000 habitants. Per tant, l'import mig del impost per vehicle és de 102,81 €.

Amb aquestes xifres, suposant un índex de motorització de 1 vehicle per habitatge i la hipòtesi de densitat base (que és la més desfavorable), surt un nou parc de vehicles de 2.307 al SUR19A, que impliquen uns ingressos per aquest motiu de  $102,81 \times 2.307 = 237.182,67$  €, que cobreixen sobradament el dèficit anterior.

La resta d'impostos i taxes que representaran ingressos per al Ajuntament de Lleida, com són les llicències d'obres i l'import d'activitats empresarials, han de servir essencialment per finançar els costos en els primers anys en que la població, nombre d'habitatges i parc de vehicles no han assolit l'horitzó del Pla Parcial.

**Es conclou doncs, que la proposta és sostenible pels ingressos anuals obtinguts.**



## IV. PLA D'ETAPES



## IV. PLA D'ETAPES

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| 1. EL SISTEMA D'ACTUACIÓ .....                  | 2 |
| 2. LA DIVISIÓ POLIGONAL .....                   | 2 |
| 3. LES CESSIONS OBLIGATÒRIES.....               | 3 |
| 4. LES OBLIGACIONS D'URBANITZACIÓ .....         | 3 |
| 5. L'EXECUCIÓ DE CONNEXIONS .....               | 4 |
| 6. LA CONSERVACIÓ DE L'OBRA URBANITZADORA ..... | 4 |
| 7. L'ASSIGNACIÓ D'ETAPES.....                   | 5 |



## 1. EL SISTEMA D'ACTUACIÓ

D'acord amb el Decret 01/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, l'execució del present Pla Parcial es desenvoluparà en dos polígons, el polígon 1 pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació i el polígon 2 pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

En la modalitat de cooperació, les persones propietàries aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta. L'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries, d'acord amb el que estableix l'article 114 del Decret 01/2005. Així mateix, sens perjudici del que disposa l'article 116.2 del Decret 01/2005, els pot exigir el pagament de bestretes i, en cas d'impagament d'aquestes i de les quotes d'urbanització acordades, els pot aplicar la via de constrenyiment.

En la modalitat de cooperació, les persones propietàries poden, a iniciativa pròpia o per acord de l'ajuntament, constituir associacions administratives, amb la finalitat de col·laborar en l'execució de les obres d'urbanització i de redactar el projecte de reparcel·lació.

El sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el present pla d'ordenació urbanística. Per tal de desenvolupar-lo de manera adequada, els diferents propietaris hauran de constituir la corresponent Junta de Compensació.

En el sistema de reparcel·lació, tant de compensació com de cooperació, l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida tindrà el caràcter d'Administració actuant, amb tots els drets, prerrogatives i obligacions inherents. Estarà representat en l'òrgan rector de la Junta de Compensació, d'acord amb el que disposa el Decret 01/2005. Aquesta representació emanada de ser l'administració actuant, ho serà sense perjudici de la representació que li pugui correspondre com propietari de terrenys amb drets a aprofitament inclosos dins l'àmbit del Pla Parcial.

## 2. LA DIVISIÓ POLIGONAL

Per a l'execució del Pla Parcial, es consideren dos Polígons d'actuació, d'acord amb les posteriors previsions del Pla d'etapes i la delimitació física que es grafia en el plànol de d'ordenació O.8. Divisió polygonal.

La configuració de l'àmbit físic objecte de Pla Parcial, les seves qualificacions urbanístiques i dimensions, i el nombre i tamany de les propietats existents, així com les modificacions introduïdes per la Modificació Puntual del Pla General de Lleida aconsellen la definició de dos Polígons d'actuació, als efectes de gestió i de l'execució de l'obra urbanitzadora.

La delimitació d'aquest dos polígons assegura una distribució justa i equitativa entre els propietaris afectats dels beneficis i càrregues derivades de l'execució del present Pla Parcial.

### 3. LES CESSIONS OBLIGATÒRIES

Els propietaris de sòls inclosos dins de l'àmbit del Pla Parcial hauran de cedir, obligatòriament i forma gratuïta a favor de l'Ajuntament de Lleida els terrenys següents:

- El sòl destinat al sistema viari i aparcaments
- El sòl destinat al sistema d'espais lliures i parcs urbans.
- El sòl destinat al sistema d'equipaments.
- Els sòls de les unitats d'edificació que estan grafiats en el plànol de d'ordenació O.7. cessions, d'acord amb el que disposa el Decret 01/2005.

### 4. LES OBLIGACIONS D'URBANITZACIÓ

Els propietaris de terrenys inclosos dins l'àmbit del present Pla Parcial estaran obligats a costejar l'import dels projectes i obres següents:

- El present Pla Parcial.
- Els Projectes de reparcel·lació.
- El Projecte d'urbanització i/o els Projectes d'urbanització complementaris, si fos el cas.
- La construcció de la xarxa viària completa de la zona d'actuació.
- La construcció de les xarxes d'abastament d'aigua, gas i electricitat de mitja i baixa tensió.
- La construcció de la xarxa de sanejament públic.

- La instal·lació de l'enllumenat públic, el mobiliari urbà i la senyalització.
- La canalització de la xarxa de telefonia i telecomunicacions.
- Les instal·lacions per a la recollida selectiva de residus sòlids urbans.
- El condicionament dels espais lliures públics, l'arbrat, la jardineria i la xarxa de reg.
- La urbanització d'aquells elements –principalment semivials i retalls de parc urbà-limítrofes, necessaris per al correcte funcionament de tot el polígon

L'Ajuntament de Lleida ni l'Empresa Municipal d'Urbanisme en tant que administració actuant, d'acord amb que s'estableix en el Decret Legislatiu 1/2007 de 14 d'octubre, sobre mesures urgents en matèria urbanística no contribuiran a costejar la urbanització corresponent als sòls on radiqui la cessió de l'aprofitament urbanístic del polígon fixada per aquest Pla.

## 5. L'EXECUCIÓ DE CONNEXIONS

Les obres estructurants de connectivitat que se situïn a l'exterior del polígon s'executaran d'acord amb les condicions tècniques del present Pla Parcial mitjançant la redacció, si fos el cas, dels Plans especials previstos a l'article 67 del Decret 01/2005, excepte que hagin estat previstes en aquest Pla Parcial. En aquest cas s'executaran directament, prèvia redacció d'un projecte d'urbanització complementari.

L'execució de les connexions a les diferents xarxes de subministrament i serveis tindran la mateixa consideració que els treballs d'urbanització de l'àmbit del present Pla Parcial.

En concret es tracta en aquest pla parcial de les connexions següents:

- Rotonda de la carretera de la Vall d'Aran ja construïda.
- Tram de rambla fora del sector fins a la plaça dels Països Catalans.
- L'avinguda Torre Vicenç entre la plaça esmentada i el carrer de la llibertat.
- El carrer limítrof amb el sector SUR19 B.
- El tram limítrof del carrer Verge dels Desamparats i entorn.

## 6. LA CONSERVACIÓ DE L'OBRA URBANITZADORA

Després de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament de Lleida, i fins que hagi estat executat el cinquanta per cent (50%) del sostre màxim del Pla

Parcial en la hipòtesi de densitat base, la Junta de Compensació o l'Associació Administrativa, en el cas de cada polígon, es farà càrrec de la conservació i el manteniment de l'obra urbanitzadora. Una vegada assolida aquesta fita, l'Ajuntament es farà càrrec del manteniment i conservació de la urbanització.

## 7. L'ASSIGNACIÓ D'ETAPES

1. Les determinacions del Pla Parcial es desenvoluparan en dues etapes, una per cada polígon. Pel polígon 1 l'etapa tindrà una durada de cinc anys, i pel 2, l'etapa tindrà una durada de tres anys.
2. Els terminis parcials màxims d'execució seran els següents:
  - a) Presentació del Projecte d'urbanització per a la seva aprovació inicial. Sis mesos, com a màxim, a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla Parcial.
  - b) Presentació del Projecte de reparcel·lació per a la seva aprovació inicial. Sis mesos, com a màxim, a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla Parcial.
  - c) Urbanització efectiva de la totalitat de l'àmbit. Dos anys , com a màxim, a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació i del Projecte d'urbanització.
3. La construcció dels habitatges de protecció pública es realitzarà d'acord amb el ritme que fixi el Pla municipal d'habitatge.
4. Els promotors del Pla Parcial podran sol·licitar de l'administració l'ampliació de fins a quatre anys dels terminis previstos per la seva execució, en el supòsit de què es justifiqui la insuficiència de demanda de sostre residencial en les quantitats proposades.

## **V. RESUM EXECUTIU**



## **ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT**

El present Pla Parcial concreta i desenvolupa per a l'àmbit definit pel Sector A del SUR 19, situat al nord del nucli de Lleida, a l'oest del barri del Secà de Sant Pere, i a l'est de la carretera de la Vall d'Aran, les determinacions i les propostes d'ordenació urbanística contingudes en:

- el Programa d'Actuació Urbanística del SUR 19, aprovat el juny de 2004
- en la Modificació Puntual del Pla General de Lleida, aprovada el novembre de 2005

Tanmateix recull les determinacions de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida per l'augment de densitat en l'àmbit del SUR 19, aprovada provisionalment en sessió del Ple de l'Ajuntament de Lleida del 28 de juliol de 2006, i informada favorablement en sessió de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida del data 15 de febrer de 2007.

La totalitat del increment d'habitatges que la Modificació Puntual facilita es dedica exclusivament al augment del nombre d'habitatges protegits.

Una segona Modificació Puntual del Pla General de Lleida ha estat redactada i aprovada definitivament a fi d'incloure en l'objecte i abast del pla parcial, uns terrenys de 17.182 m<sup>2</sup> de superfície classificats com a sòl urbà situats al nord del nucli urbà de Lleida, i que tenen front pel sud amb l'avinguda Torre Vicenç, per l'oest amb la prolongació de la rambla de Pardinyes, limiten pel nord amb el SUR 19, per l'est amb un parc urbà i pel sud amb el sector ja desenvolupat Balàfia - Barris Nord.

Aquests terrenys, anomenats com a polígon 2, es qualifiquen en la modificació com a Sòl Urbanitzable Delimitat. Aquest àmbit s'incorpora al pla parcial amb els mateixos paràmetres d'aprofitament a efectes de la redacció del Pla Parcial, però es desenvoluparà, a efectes de gestió, com un polígon independent.

## **OBJECTIUS DE PLANEJAMENT**

Els objectius del present Pla Parcial Urbanístic del SUR 19A de Lleida són els següents:

- desenvolupar el Pla General de Lleida i les seves modificacions puntuals
- ordenar i dimensionar la xarxa viària en l'àmbit del pla parcial, amb l'objectiu d'assolir-hi una mobilitat sostenible, d'acord amb les connexions a la xarxa existent i la previsió del seu desenvolupament futur.

- definir els espais lliures i dels equipaments públics, especialment del gran parc urbà en l'espai que limita amb el barri del secà de Sant Pere.
- ordenar una zona residencial amb activitats complementàries de qualitat, d'acord amb els preceptes del desenvolupament sostenible.
- concretar l'ordenació urbanística dels aprofitaments residencials, comercials i de serveis al límit nord de la ciutat de Lleida, després de la consolidació del desenvolupament residencial de Balàfia, tot garantint la seva integració urbanística al conjunt de la ciutat i fomentant la configuració d'una trama urbana contínua.
- integrar el gran eix de comunicació, que és la carretera Nacional 230 que comunica Lleida amb la Vall d'Aran, en el seu pas pel polígon, definint de nou el seu marge dret així com el seu traçat definitiu amb les seves noves connexions tant amb la xarxa viària existent (marge esquerre de la carretera) com amb la nova xarxa proposada en aquest Pla (marge dret).
- organitzar, amb claredat, els espais lliures adreçats a l'ús col·lectiu: el nou Parc Urbà dels Barris del Nord de la Ciutat, d'ús per a tota la ciutat, que contribuirà a relligar el nou àmbit urbà amb el sector contigu del Secà de Sant Pere i que alhora, s'integrarà dins de la trama urbana generant una mescla entre el Parc Urbà i el nou sòl residencial proposat.
- redefinir i completar la xarxa viària del sector, perllongant els carrers existents més enllà de l'Avinguda de Pinyana i de Balàfia, configurant espais viaris de qualitat per al nou àmbit urbà alhora que connexions viàries adequades amb la ciutat.
- agrupar les activitats econòmiques dins la clau 12A (serveis, terciari, comerç...) en el marge dret del gran eix de comunicació N-230, a fi de garantir la continuïtat dels usos urbans al nou polígon.

## **AMBIT DEL PLA PARCIAL**

L'àmbit del Pla Parcial abasta una superfície total de 419.547,97 m<sup>2</sup> (41,95 Ha). Dividit en dos polígons: el polígon 1 de 402.366,09 m<sup>2</sup> (40,24 Ha) i el polígon 2 de 17.181,88 m<sup>2</sup> (1,72 Ha).

**POLÍGON 1**

|                                         |                |                   |           |
|-----------------------------------------|----------------|-------------------|-----------|
| <b>Sistemes</b>                         | <b>60,24%</b>  | <b>240.368,00</b> | <b>m2</b> |
| Sistema d'espais lliures                | 29,93%         | 119.426,00        | m2        |
| Sistema d'equipaments comunitaris       | 4,46%          | 17.776,00         | m2        |
| Sistema viari                           | 25,86%         | 103.166,00        | m2        |
| <b>Zones</b>                            | <b>39,76%</b>  | <b>158.632,00</b> | <b>m2</b> |
| Zona d'urbanització residencial tipus 1 | 39,76%         | 158.632,00        | m2        |
| <b>Total sector SUR 19 A</b>            | <b>100,00%</b> | <b>399.000,00</b> | <b>m2</b> |

**POLÍGON 2**

|                                         |                |                  |           |
|-----------------------------------------|----------------|------------------|-----------|
| <b>Sistemes</b>                         | <b>75,30%</b>  | <b>12.937,72</b> | <b>m2</b> |
| Sistema d'equipaments comunitaris       | 58,30%         | 10.016,80        | m2        |
| Sistema d'espais lliures                | 17,00%         | 2.920,92         | m2        |
| <b>Zones</b>                            | <b>24,70%</b>  | <b>4.244,16</b>  | <b>m2</b> |
| Zona d'urbanització residencial tipus 1 | 24,70%         | 4.244,16         | m2        |
| <b>Total sector SUR 19C</b>             | <b>100,00%</b> | <b>17.181,88</b> | <b>m2</b> |

**TOTAL PLA PARCIAL**

|                                         |                |                   |           |
|-----------------------------------------|----------------|-------------------|-----------|
| <b>Sistemes</b>                         | <b>60,16%</b>  | <b>250.384,80</b> | <b>m2</b> |
| Sistema d'espais lliures                | 28,70%         | 119.426,00        | m2        |
| Sistema d'equipaments comunitaris       | 6,68%          | 27.792,80         | m2        |
| Sistema viari                           | 24,79%         | 103.166,00        | m2        |
| <b>Zones</b>                            | <b>39,84%</b>  | <b>165.797,08</b> | <b>m2</b> |
| Zona d'urbanització residencial tipus 1 | 39,84%         | 165.797,08        | m2        |
| <b>Total àmbit Pla Parcial</b>          | <b>100,00%</b> | <b>419.547,97</b> | <b>m2</b> |

Les cessions previstes en el present pla parcial no compleixen els estàndards del Pla General de Lleida degut a les prescripcions tant del Programa d'Actuació Urbanística del SUR 19 com de la Modificació Puntual del Pla General. En aquests documents s'estableixen unes cessions mínimes que aquest Pla Parcial recull, respecte de la superfície d'equipaments públics, que es desplacen cap al sector SUR 19B, tal i com estableix el PAU del SUR 19.

## PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLA PARCIAL

### Polígon 1

|                      |            |         |
|----------------------|------------|---------|
| Superfície           | 402.366,09 | m2      |
| Edificabilitat       | 0,85       | m2t/m2s |
| Sostre màxim         | 342.011,18 | m2      |
| Nombre d'habitatges: | 2.213      | ut      |

### Polígon 2

|                      |           |         |
|----------------------|-----------|---------|
| Superfície SUR 19C   | 17.181,88 | m2      |
| Edificabilitat       | 0,85      | m2t/m2s |
| Sostre màxim         | 14.604,60 | m2      |
| Nombre d'habitatges: | 94        | ut      |

### TOTAL PLA PARCIAL SUR 19A

|                              |            |         |
|------------------------------|------------|---------|
| Superfície àmbit Pla Parcial | 419.547,97 | m2      |
| Edificabilitat               | 0,85       | m2t/m2s |
| Sostre màxim                 | 356.615,77 | m2      |
| Nombre d'habitatges:         | 2.307      | ut      |

El SUR 19A representa el 10% de l'habitatge previst pel Pla General de Lleida.

El sostre residencial destinat a habitatges protegits és un 42,58% (el 48,65% dels habitatges), molt superior als mínims establerts per la Llei d'Urbanisme. Per la totalitat del Pla Parcial, el repartiment entre tipologies de sostre segons la densitat base o alternativa és la de la taula següent.

| TOTAL PP            | Densitat   |             |        |        |
|---------------------|------------|-------------|--------|--------|
|                     | Base       | Alternativa |        |        |
| Superfície          | 419.547,97 |             |        |        |
| Edificabilitat      | 0,85       |             |        |        |
|                     |            |             |        |        |
| Sostre residencial  | 265.305,00 | 323.422,50  | 74,40% | 90,69% |
| Sostre terciari     | 91.310,77  | 33.193,27   | 25,60% | 9,31%  |
| Sostre Total        | 356.615,77 |             |        |        |
|                     |            |             |        |        |
| Sostre HPP          | 53.061,00  | 105.366,75  | 20,00% | 32,58% |
| Sostre HPC          | 26.530,50  | 32.342,25   | 10,00% | 10,00% |
| Sostre renda lliure | 185.713,50 | 185.713,50  | 70,00% | 57,42% |
| Total residencial   | 265.305,00 | 323.422,50  |        |        |
|                     |            |             |        |        |
| Número HPP          | 461        | 1.299       | 20,00% | 41,32% |
| Número HPC          | 231        | 231         | 10,00% | 7,34%  |
| Número Lliure       | 1.615      | 1.615       | 70,00% | 51,35% |
| Número Total        | 2.307      | 3.145       |        |        |

Més de quatre de cada deu metres quadrats construïts es destina a algun règim de protecció. En nombre d'habitatges, cinc de cada deu habitatges són de protecció pública.

