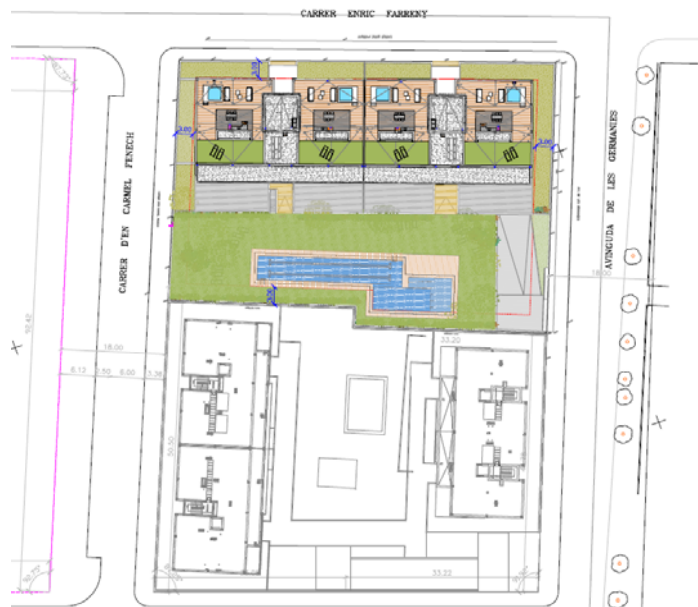


Aprobat inicialment per la Junta de Govern Local  
en sessió de data 23 de juny de 2021  
En dono fe,  
El Secretari General



**PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE  
VOLUMS PARCEL·LES A, I, J DE LA UA27 ·  
LLEIDA  
MAIG 2021**



REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP  
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ · ORIOL MONFORT

## ÍNDEX

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....                       | 3  |
| 1 MEMÒRIA.....                                              | 5  |
| 1.1 INTRODUCCIÓ.....                                        | 5  |
| 1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA.....                                | 7  |
| 1.2.1 Situació i àmbit.....                                 | 7  |
| 1.2.2 Antecedents, estat actual i usos .....                | 8  |
| 1.2.3 Iniciativa .....                                      | 9  |
| 1.2.4 Estructura de la propietat.....                       | 10 |
| 1.2.5 Planejament vigent.....                               | 11 |
| 1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....                              | 19 |
| 1.3.1 Objectius .....                                       | 19 |
| 1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat.....    | 19 |
| 1.3.3 L'ordenació urbanística proposada.....                | 20 |
| 1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres.....       | 22 |
| 1.3.5 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà ..... | 24 |
| 1.3.6 Fonament legal .....                                  | 24 |
| 1.3.7 Justificació de mobilitat sostenible.....             | 26 |
| 1.3.8 Justificació ambiental .....                          | 26 |
| 1.3.9 Document compresiu .....                              | 27 |
| 1.3.10 Informe de sostenibilitat econòmica.....             | 27 |
| 1.3.11 Alineacions, rasants i definició geomètrica .....    | 31 |
| 1.3.12 Urbanització i xarxes serveis .....                  | 31 |
| 2 NORMATIVA URBANÍSTICA .....                               | 33 |
| 3 PLA D'ETAPES.....                                         | 38 |
| 4 VIABILITAT ECONÒMICA.....                                 | 41 |
| 4.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES.....                            | 41 |
| 4.2 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA .....                | 43 |
| 5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....                                | 46 |

(EN DOCUMENTS INDEPENDENTS)

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRESIU

## LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ GENERAL

|        |                              |                  |
|--------|------------------------------|------------------|
| I.01   | Situació                     | 1/5.000-1/25.000 |
| I.02   | Ortofotomapa                 | 1/2.000          |
| I.03.1 | Planejament Vigent UA27      | 1/2.000          |
| I.03.2 | Planejament Vigent àmbit PMU | 1/500            |
| I.04   | Topogràfic                   | 1/500            |
| I.05   | Parcel·lari                  | 1/500            |
| I.06   | Reportatge fotogràfic        | 1/1.000          |

### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

|        |                                                     |                 |
|--------|-----------------------------------------------------|-----------------|
| O.01   | Ordenació de volums proposada                       | 1/500           |
| O.02.1 | Proposta indicativa                                 | 1/250           |
| O.02.2 | Proposta indicativa entorn                          | 1/1.000         |
| O.03   | Secció indicativa                                   | 1/150 - 1/1.000 |
| O.04   | Alçats indicatius                                   | 1/200           |
| O.05   | Servituds aeronàutiques aeroport de Lleida-Alguaire | 1/50.000        |

### PLÀNOLS DOCUMENT COMPRENSIU

|        |                                 |         |
|--------|---------------------------------|---------|
| I.03.2 | Planejament Vigent àmbit PMU    | 1/500   |
| O.01   | Ordenació de volums proposada   | 1/500   |
| PSL    | Plànols suspensió de llicències | 1/1.000 |

## **Introducció**

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE  
VOLUMS PARCEL·LES A, I, J DE UA27 · LLEIDA



## **1 MEMÒRIA**

### **1.1 INTRODUCCIÓ**

El present treball pretén regular l'ordenació resultant d'agrupar les parcel·les A, I, J de l'àmbit de la Unitat d'Actuació 27 (UA27) i consolidar els paràmetres en una sola edificació d'acord a les característiques de la trama urbana colindant.

En trobem en una qualificació de Zona d'edificació suburbana, tipus 2 - clau 3C i d'acord al que preveu l'article 169 del Pla General de Lleida (PGL) l'ordenació correspon desenvolupar-la mitjançant un Estudi de Detall, figura que en base a l'actual legislació correspondria assimilar a la del Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums. Si bé i d'acord a la Disposició Transitòria Onzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) hi ha un precedent a la mateixa illa en la que s'agrupen paràmetres de parcel·les mitjançant una modificació de l'Estudi de Detall inicial, en aquest cas s'opta pel PMU a requeriment de l'Ajuntament de Lleida.

D'altra banda, l'article 70.1.b del TRLUC, estableix que els plans de millora urbana tenen per finalitat de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

L'edificació que hi havia a la parcel·la J i que havia estat exclosa de Estudi de Detall s'ha enderrocat i ara s'incorpora a l'àmbit atès que s'uneixen els paràmetres de les tres parcel·les comentades A, I, J.

El present PMU també ajusta l'alçada màxima permesa per planta baixa i dues plantes pis (PB + 2PP) en coherència amb l'article 44 del PGL.

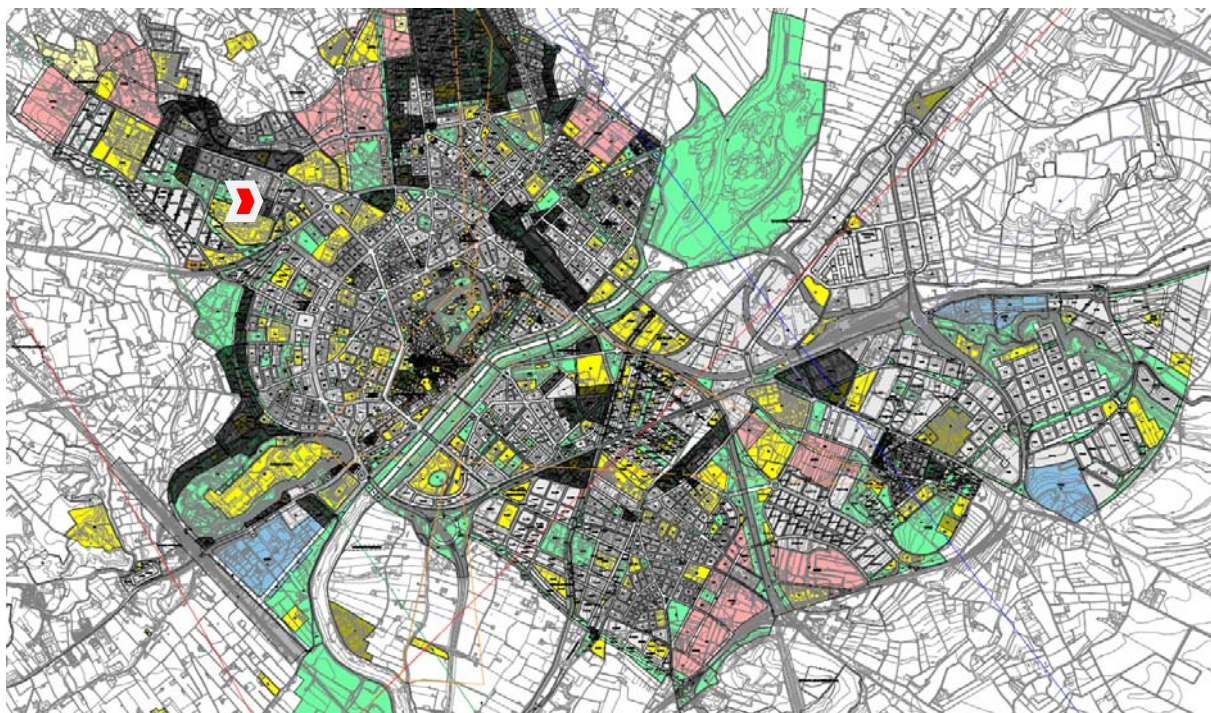
## **Memòria Descriptiva**

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE  
VOLUMS PARCEL·LES A, I, J DE UA27 · LLEIDA

## 1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

### 1.2.1 Situació i àmbit

Les parcel·les A, I, J que conformen l'àmbit es troben a la illa formada pels carrers Enric Farreny, Carmel Fenech, Victoria Kent i Avinguda Germanies davant de la Presó Provincial de Lleida.



Plànol del Pla General de Lleida (text refós 2013 sense valor normatiu). La fletxa vermella situa l'àmbit. Font: Web la Paeria

L'àmbit del present document inclou les parcel·les amb referències cadastrals 0910201CG0101B, 0910202CG0101B i 0910203CG0101B. La parcel·la 0910202CG0101B està actualment dividida horitzontalment en 4 parcel·les atès que hi existia una edificació plurifamiliar entre mitgeres de PB+3PP que actualment ja es troba enderrocada.

Limita a l'est amb el carrer Carmel Fenech; al nord amb el carrer Enric Farreny; al sud amb edificacions consolidades en clau 3C que conformen la resta de la illa i; a l'oest el sector limita amb l'Avinguda Germanies.

La superfície total d'aquest Pla de Millora d'Ordenació de Volums (PMU) de és de 2.892,67 m<sup>2</sup> d'acord a la documentació gràfica i l'aixecament topogràfic que s'ha realitzat. Es tracta d'un àmbit totalment qualificat de Zona d'edificació suburbana, tipus 2 (clau 3C) de titularitat privada.



L'àmbit es troba a la illa formada pels carrers Enric Farreny, Carmel Fenech, Victòria Kent i Avinguda Germanies. Font: pròpia.

Això es pot apreciar amb major detall als plànols de la documentació gràfica *I.01 – Situació* i a *I.04. - Topogràfic*.

## 1.2.2 Antecedents, estat actual i usos

### ANTECEDENTS RECENTS

Comentar que l'edificació a la parcel·la J que apareix en la documentació gràfica i als plànols del PGL ha estat enderrocada.

Complementàriament i com a part d'aquest procés de transformació de l'àmbit, recentment, l'empresa ARQCOAS Arquitectura i Urbanisme ha registrat a l'Ajuntament un Projecte bàsic de 12 habitatges i aparcaments.

Arran d'això s'ha emès en data 19 d'abril de 2021 una notificació de suspensió de procediment requerint la necessitat de tramitar i aprovar un PMU d'Ordenació de volums que es configura mitjançant el present document.

### EDIFICACIONS EXISTENTS, USOS ACTUALS

No existeixen edificacions a l'àmbit atès que la que hi havia a la parcel·la J s'ha enderrocada.





Imatge de l'àmbit des de la cantonada dels carrers Enric Farreny i Carmelo Fenech. Font: pròpia.

## TOPOGRAFIA

El solar és pràcticament pla amb diferències imperceptibles que oscil·len 20 o 30 centímetres entre els diferents punts. Les alineacions i rasants ja es troben definides atès que les obres d'urbanització de les voravies i calçades ja han estat materialitzades.

Els plànols *1.04 Topogràfic* i *1.06 Reportatge fotogràfic* de la documentació gràfica inclouen de forma més detallada la descripció de l'estat actual dels solars sobre els que es pretén establir l'ordenació de volums.

## INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

Els sòls objecte del present PMU es troben en sòl urbà consolidat i disposen actualment de tots els serveis i xarxes de subministrament als carrers colindants i per tant sense necessitar de portar a terme treballs complementaris d'urbanització.

### **1.2.3 Iniciativa**

La iniciativa del PMU d'ordenació de volums és privada de la societat:

- COSEHISA RENTAL SLU amb CIF B22409262 i amb domicili a la Plaza de la Música número 3, bajos 22400 Monzón (Huesca).

L'empresa pertany al grup COSHEISA que està especialitzat en la gestió de patrimoni, promoció i construcció d'habitatge nou i de segona mà per l'entorn de Lleida i la franja d'Aragó (Binèfar, Monzón, Fraga, Barbastro, etc).

Atès que ens trobem davant d'un supòsit d'iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics, la tramitació del present instrument de gestió urbanística s'empara en l'apartat 1 de l'article 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, així com al reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

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

#### 1.2.4 Estructura de la propietat

Es presenta a continuació l'estructura de la propietat d'acord amb la informació cadastral i registral disponible.

El propietari de totes les finques incloses en el present PMU és actualment la mercantil COSEHISA RENTAL SLU, i es tracta per tant d'un propietari únic. S'inclou a continuació taula detallant referències cadastrals, finques registrals i superfícies.

QUADRE NUM. 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

| PARCEL·LES | REFERÈNCIA CADASTRE  | TITULAR            | NIF       | DRETS           | FINCA REGISTRAL | SUPERFÍCIE REGISTRAL | SOSTRE / SUP. CONSTRUÏDA |
|------------|----------------------|--------------------|-----------|-----------------|-----------------|----------------------|--------------------------|
| A          | 0910201CG0101B0001RQ | COSEHISA RENTAL SL | B22409262 | 100% PROPIETAT  | 95572           | 2.162,42             | 1.637,06                 |
| I          | 0910203CG0101B0001XQ | COSEHISA RENTAL SL | B22409262 | 100% PROPIETAT  | 95575           | 519,45               | 451,66                   |
| J - PB     | 0910202CG0101B0001DQ | COSEHISA RENTAL SL | B22409262 | 100 % PROPIETAT | 39333           | 208,00               | 126,30                   |
| J - P1     | 0910202CG0101B0002FW | COSEHISA RENTAL SL | B22409262 | 100 % PROPIETAT | 39334           |                      | 153,54                   |
| J - P2     | 0910202CG0101B0003GE | COSEHISA RENTAL SL | B22409262 | 100 % PROPIETAT | 39335           |                      | 153,54                   |
| J - P3     | 0910202CG0101B0004HR | COSEHISA RENTAL SL | B22409262 | 100 % PROPIETAT | 39336           |                      | 153,54                   |

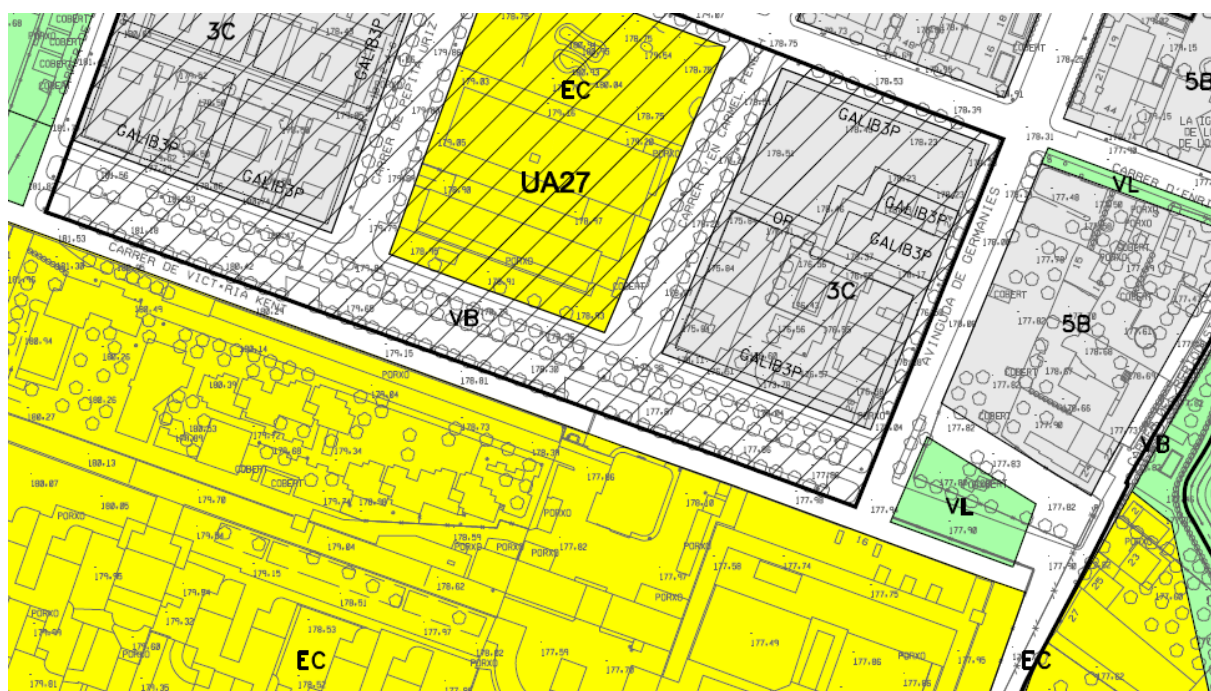
### 1.2.5 Planejament vigent

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida (PGL) 1995-2015, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós per Resolució de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003 per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós, havent publicat l'anterior resolució i el text normatiu del PGL al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

Al DOGC número 6585 de data 19/03/2014, es va publicar la Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació amb l'alçada de les edificacions en l'àmbit del Pla especial d'arquitectura en les façanes del centre de Lleida (articles 44, 163,165 i disposició adicional 4a).

El Pla general de Lleida (PGL) qualifica l'àmbit objecte del present document com a sol urbà consolidat. Concretament correspon a una Zona d'edificació suburbana, tipus 2 (clau 3C).



Imatge del Pla General de Lleida on es pot veure el planejament vigent. Les condicions específiques per la illa en clau 3C es regulen a l'article 169 de la normativa. Font: Paeria.cat

### ESTUDI DE DETALL (2002)

Amb caràcter específic sobre l'àmbit trobem l'Estudi de Detall de la UA 27 aprovat definitivament en data 25 d'octubre de 2002 i amb text refós posterior en data 17 de febrer de 2003 que esmena els





## REGULACIÓ PGL

El present document es redacta en base a tot allò previst pel planejament general vigent compostat pel Pla General de Lleida (PGL). Comentar que hi ha un nou planejament general en fase de redacció, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Lleida. El present document i les seves propostes, no resulten en cap cas incoherents en relació a les previsions del POUM. D'altra banda no ens trobem en el supòsit de cap suspensió de llicències vigent associada a l'esmentada tramitació.

El desplegament normatiu pel desenvolupament de l'àmbit es concentra a l'article 169 del PGL on es regula la clau 3C. D'acord al que s'estableix aquest article correspon aplicar el tipus d'ordenació la de volumètrica específica en edificació oberta. Preveu així mateix que el desenvolupament es realitzarà amb Estudi de Detall (actualment assimilable a una PMU).

De forma resumida i d'acord als plànols d'ordenació detallada del PGL es tracta de sòl urbà consolidat amb ordenació segons volumetria específica i els paràmetres principals estableixen un número de plantes de PB+2PP d'acord a l'article 44 amb una alçada màxima de 11,20 metres. De fet com es pot comprovar a la taula de sota el planejament vigent (Estudi de Detall de 2002) estableix una alçària màxima de 9,15 m que no es correspon amb la regulació vigent del PGL en remissió del seu article 44 que s'acaba de comentar. Correspon per tant al present PMU esmenar aquest aspecte i establir que l'alçada màxima admesa serà de 11,20 metres i no els 9,15 metres que figuren actualment.

### Art. 169 Zona d'edificació suburbana , tipus 2—clau 3C

Condicions de l'ordenació :

1. Com a tipus d'ordenació es fixa la volumètrica específica
  2. Horn estableix les següents condicions d'edificació :
    - a) Edificabilitat bruta o zonal , 0.40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
    - b) La intensitat màxima d'edificació per parcel·la sera de 0.90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
    - c) La densitat màxima sera de 40 habitatges per hectarea
    - d) Parcel·la mínima de 200 m<sup>2</sup>
    - e) L'alçària màxima sera de 9.15 m , corresponents a planta baixa i dues plantes pis
- ESPAI SOTA COBERTA NO SERA HABITABLE

### CONDICIONS D'ORDENACIO

(CONFIGURACIO FLEXIBLE)

EDIFICACIO OBERTA

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| OCUPACIO .....                         | 0.80 del perimetre |
| DISTANCIES (separacions minimes) ..... | 3'00 m             |
| Nº PLANTES .....                       | PB+2PP             |
| ALÇÀRIA .....                          | 9'15 m             |

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| TERRENY .....           | 400'00 m <sup>2</sup> |
| SOSTRE EDIFICABLE ..... | 360'00 m <sup>2</sup> |

Quadre de l'Estudi de detall amb els paràmetres de la clau 3C es regulen a l'article 169 de la normativa. Font: Paeria.cat

Es recull a continuació un extret dels articles de les normes urbanístiques del planejament general vigent amb la inclusió de les modificacions de planejament comentades i que fan referència al que s'acaba de comentar:

## **APARTAT 2 - DISPOSICIONS PARTICULARS**

(...)

### **Art. 169 Zona d'edificació suburbana, tipus 2 - clau 3C**

*Comprèn la zona que es troba enfront de la Presó Provincial de Lleida, l'ordenació de la qual es durà a terme mitjançant un Estudi de Detall i un Projecte de Parcel·lació, tot desenvolupant el Polígon d'Actuació de l'esmentat sector. El tipus d'ordenació serà d'edificació oberta, preferentment en filera, i el sistema d'actuació serà el de Cooperació, si en el termini de dos anys els propietaris del Polígon no han constituït la junta de Compensació, per tal de desenvolupar-lo per mitjà d'aquest sistema d'actuació.*

Condicions de l'ordenació:

1. Com a tipus d'ordenació es fixa la volumètrica específica.

2. Hom estableix les següents condicions d'edificació:

a) Edificabilitat bruta o zonal, 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

b) La intensitat màxima d'edificació per parcel·la serà de 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

c) La densitat màxima serà de 40 habitatges per hectàrea.

d) Parcel·la mínima de 200 m<sup>2</sup>.

e) El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i dues plantes pis, amb una alçada reguladora màxima, segons l'article 44 d'aquestes Normes.

### **Art. 44 Definició dels paràmetres tècnics**

(...)

i) Nombre Màxim de Plantes (NMP) i Alçada Reguladora Màxima (ARM) en funció del nombre de plantes permès.

1. El present Pla, en les zones ordenades segons el tipus d'edificació en edificació tancada estableix, per a cada front de carrer el nombre màxim de plantes i així s'indica gràficament als plànols d'ordenació.

L'alçada reguladora màxima (ARM), per a tots els àmbits inclosos al Sòl Urbà o Urbanitzable, es determina en funció del nombre màxim de plantes per aplicació del quadre següent:

Quadre 1. Quadre d'alçades en funció del nombre de plantes

| Nº. de plantes | Alçada màxima normal | Alçada màxima amb altell |
|----------------|----------------------|--------------------------|
| PB             | 5,60                 | no altell                |
| PB + 1 PP      | 7,90                 | no altell                |
| PB + 2 PP      | 11,20                | no altell                |
| PB + 3 PP      | 14,50                | no altell                |
| PB + 4 PP      | 17,65                | no altell                |
| PB + 5 PP      | 20,80                | no altell                |
| PB + 6 PP      | 23,95                | 25,45                    |
| PB + 7 PP      | 27,10                | 28,60                    |
| PB + 8 PP      | 30,25                | 31,75                    |

Per calcular l'alçada reguladora màxima per damunt de PB+8PP, cal sumar a l'alçada establerta en el quadre anterior, 3,15 m per a cada planta permesa més.

Aquesta regulació serà d'aplicació en el planejament derivat aprovat definitivament en desenvolupament del Pla general municipal de Lleida.

Aquest quadre serà d'aplicació en tot l'àmbit urbà i urbanitzable del Pla, amb les següents excepcions:

a) En els edificis catalogats que cal preservar d'acord amb el Catàleg dels béns a protegir, i que és possible augmentar-ne el número de plantes preexistent, la seva alçada reguladora màxima serà la existent més 3,15 m per a cada planta permesa més.

(...)

Es recullen a continuació les fitxes que inicialment definien els paràmetres de les diferents parcel·les incloses dins l'àmbit objecte d'aquest treball d'acord a les determinacions de l'Estudi de Detall de la UA27 vigent que s'ha comentat anteriorment (aprovat 2002).

Sobre els valors d'edificabilitat, la Modificació de l'Estudi de Detall aprovada l'any 2006 ajusta lleugerament el sostres en base al corresponent Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament.

Concretament per la parcel·la A s'estableix un sostre màxim de 1.637,06 m<sup>2</sup> amb 18 habitatges, per la parcel·la B un sostre màxim de 451,66 m<sup>2</sup> i 5 habitatges i finalment per a la parcel·la J exclosa de l'àmbit de la Modificació de l'Estudi de Detall un sostre de 502,20 m<sup>2</sup> i 2 habitatges. S'obté per tant un valor de sostre màxim de 2.590,92 m<sup>2</sup> i 25 habitatges.

| <div style="text-align: center;"><span style="float: right;">14 ABR. 2003<br/>Ajuntament de Lleida<br/>Servei de Gestió<br/>Urbanística</span></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Art. 169 Zona d'edificació suburbana , tipus 2-clau 3C</b><br>Condicions de l'ordenació :<br>1. Com a tipus d'ordenació es fixa la volumètrica específica<br>2. Hom estableix les següents condicions d'edificació :<br>a) Edificabilitat bruta o zonal , 0.40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s<br>b) La intensitat màxima d'edificació per parcel·la sera de 0.90 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s<br>c) La densitat màxima sera de 40 habitatges per hectarea<br>d) Parcel·la mínima de 200 m <sup>2</sup><br>e) L'alçària màxima sera de 9.15 m , corresponents a planta baixa i dues plantes pis<br><br>ESPAI SOTA COBERTA NO SERA HABITABLE |  |
| <b>CONDICIONS D'ORDENACIO</b><br>(CONFIGURACIO FLEXIBLE)<br>EDIFICACIO OBERTA<br><br>OCUPACIO ..... 0.80 del perímetre<br>DISTANCIES (separacions mínimes) ..... 3'00 m<br>Nº PLANTES ..... PB+2PP<br>ALÇÀRIA ..... 9'15 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| <b>TERRENY</b> ..... <b>2.162'42 m<sup>2</sup></b><br><b>SOSTRE EDIFICABLE</b> ..... <b>1.602'18 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |



Ajuntament de Lleida  
Secció de Gestió  
Urbanística

14 APR. 2003

### **Art. 169 Zona d'edificació suburbana , tipus 2-clau 3C**

Condicions de l'ordenació :

1. Com a tipus d'ordenació es fixa la volumètrica específica
2. Hom estableix les següents condicions d'edificació :
  - a) Edificabilitat bruta o zonal , 0.40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - b) La intensitat màxima d'edificació per parcel·la sera de 0.90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
  - c) La densitat màxima sera de 40 habitatges per hectarea
  - d) Parcel·la mínima de 200 m<sup>2</sup>
  - e) L'alçària màxima sera de 9.15 m , corresponents a planta baixa i dues plantes pis

ESPAI SOTA COBERTA NO SERA HABITABLE

### **CONDICIONS D'ORDENACIO**

(CONFIGURACIO FLEXIBLE)

EDIFICACIO OBERTA

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| OCUPACIO .....                         | 0.80 del perímetre |
| DISTANCIES (separacions mínimes) ..... | 2'00 m             |
| Nº PLANTES .....                       | PB+2PP             |
| ALÇARIA .....                          | 9'15 m             |

|                                         |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| TERRENY (per parcel·la) .....           | 519'45 m <sup>2</sup> |
| SOSTRE EDIFICABLE (per parcel·la) ..... | 467'50 m <sup>2</sup> |



## EDIFICI EXCLOS

14 ABR. 2003

Ajuntament de Lleida  
Departament de Gestió  
Urbanística

### Art. 169 Zona d'edificació suburbana , tipus 2-clau 3C

Condicions de l'ordenació :

1. Com a tipus d'ordenació es fixa la volumètrica específica
2. Hom estableix les següents condicions d'edificació :
  - a) Edificabilitat bruta o zonal , 0.40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
  - b) La intensitat màxima d'edificació per parcel·la serà de 0.90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
  - c) La densitat màxima serà de 40 habitatges per hectàrea
  - d) Parcel·la mínima de 200 m<sup>2</sup>
  - e) L'alçària màxima serà de 9.15 m , corresponents a planta baixa i dues plantes pis

ESPAI SOTA COBERTA NO SERA HABITABLE

### CONDICIONS D'ORDENACIO

(CONFIGURACIO FLEXIBLE)

EDIFICACIO OBERTA

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| OCUPACIO .....                         | 0.80 del perímetre |
| DISTANCIES (separacions mínimes) ..... | 2'00 m             |
| Nº PLANTES .....                       | PB+2PP             |
| ALÇÀRIA .....                          | 9'15 m             |

|                                         |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| TERRENY (per parcel·la) .....           | 209'25 m <sup>2</sup> |
| SOSTRE EDIFICABLE (per parcel·la) ..... | 502'20 m <sup>2</sup> |

## **Memòria Justificativa**

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE  
VOLUMS PARCEL·LES A, I, J DE UA27 · LLEIDA

### **1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

#### **1.3.1 Objectius**

La delimitació del present sector regula l'ordenació de volums de les parcel·les A, I, J de la UA 27 d'acord al que preveu l'article 70.1.b del TRLUC i l'article 169 de la normativa del Pla General de Lleida (PGL). Concretament i atès que l'any 2002 es va aprovar un Estudi de Detall i posteriorment una Modificació puntual d'aquest, el present PMU revisa el planejament vigent de forma que les edificabilitats resultants de les tres parcel·les passen a tenir una consideració unitària, tot agrupant en una única volumetria l'edificació resultant.

D'altra banda i atès que la regulació d'alçades del PGL ha estat modificada des de l'aprovació de l'Estudi de Detall comentat de la UA27 i la seva posterior modificació, el present PMU adapta l'alçada admesa per l'edificació a desenvolupar al redactat vigent de l'article 44 del PGL que regula aquest aspecte.

#### **1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat**

El present Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums es justifica com a desenvolupament de les previsions contingudes al PGL per a la clau 3C així com a evolució dels documents urbanístics aprovats anteriorment en relació a l'àmbit. S'adopta el format de PMU enlloc del de l'Estudi de Detall, anteriorment considerat, atenent el requeriment de l'Ajuntament en el sí del propi marc de la legislació urbanística.

L'actuació prevista suposa completar la trama urbana amb usos residencials en una zona consolidada de la ciutat així com complementàriament la substitució d'una edificació en desús ja enderrocada.

Comentar que com conseqüència de la presentació del projecte bàsic d'arquitectura per obtenir el corresponent permís d'obres, s'emet un requeriment per part de l'Ajuntament per tramitar el present PMU d'Ordenació de volums a efectes de poder agrupar l'edificabilitat i les separacions de límits a les parcel·les. També per ajustar l'alçada permesa en coherència amb l'article 44 del PGL.

D'altra banda cal considerar que la parcel·la J inclosa al present PMU havia quedat exclosa anteriorment de l'àmbit de l'Estudi de Detall aprovat el 2002 sobre la UA27 i també de la posterior modificació de 2006.

En cap cas el present PMU suposa un increment de l'aprofitament existent.



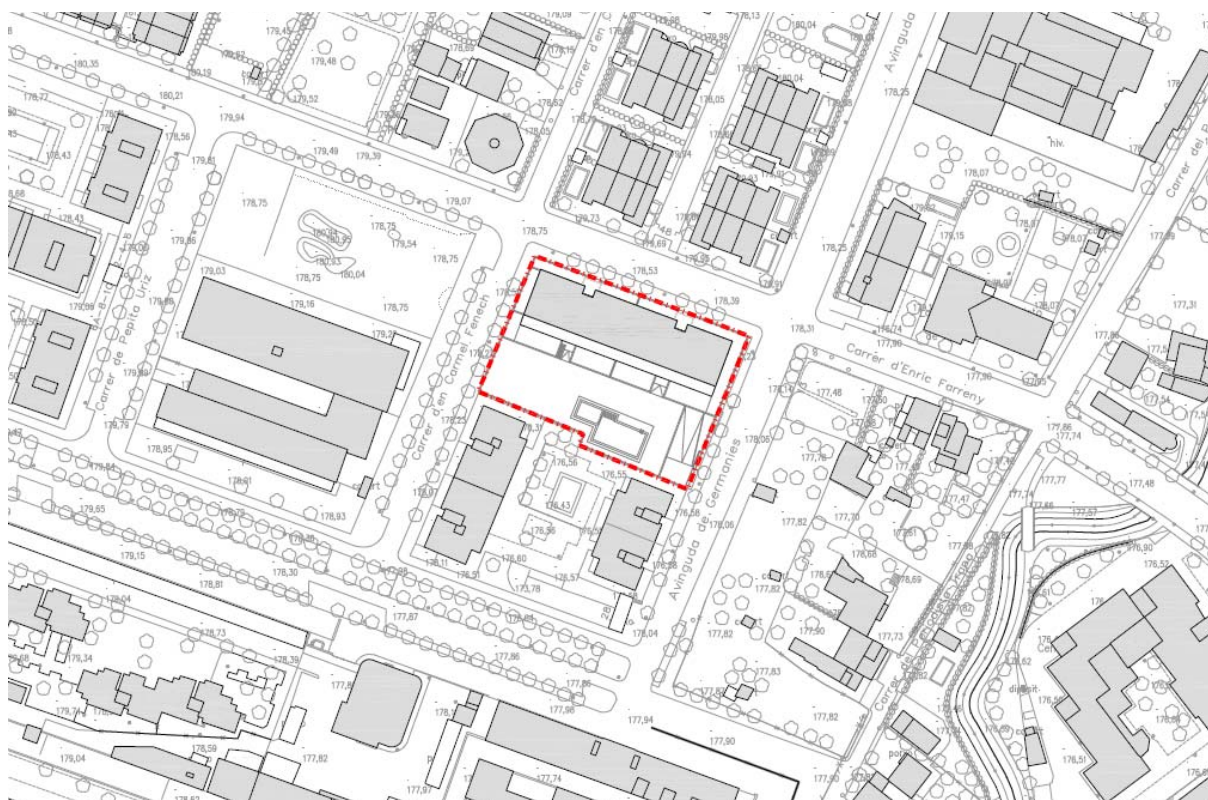
### 1.3.3 L'ordenació urbanística proposada

#### CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

Una mateixa empresa promotora (COSEHISA RENTAL SL) ostenta actualment la titularitat de les 3 parcel·les cadastrals (5 finques) que componen l'àmbit del present PMU. Així mateix s'ha procedit a enderrocar l'edificació que hi havia a la parcel·la J. Es pretén desenvolupar la totalitat dels sòls que componen l'àmbit de forma unitària amb un promoció d'habitatge plurifamiliar de 12 habitatges de mida gran i aparcaments

D'acord amb això el present PMU defineix per la totalitat del perímetre un gàlib o perímetre regulador de l'edificació segons documentació gràfica, en concret plànols O.01, O.02.1 i O.04..

Es passa a tenir per tant un únic gàlib sobre rasant i un sota rasant per a les tres parcel·les anteriors amb una edificació resultat que s'adapta a la trama urbana colindant en tipologia d'eixample.



Extret del plànol O.02.2 amb la trama urbana de l'entorn. Font: pròpia.

Complementàriament s'ajusta l'alçada màxima en coherència amb la regulació del PGL. Concretament, el planejament vigent (Estudi de Detall de 2002) estableix una alçària màxima de 9,15 metres que no es correspon amb la regulació vigent del PGL en remissió del seu article 44. Correspon per tant al present PMU esmenar aquest aspecte i establir que l'alçada màxima admesa serà segons aquest article 44 amb un valor actual de 11,20 metres i no els 9,15 metres que figuren actualment.

## ZONES I SISTEMES

En el cas que ens ocupa la totalitat del sòl correspon a una zona d'aprofitament privat (clau 3C), aspecte que no es veu modificat pel present document. No trobem dins l'àmbit sòls destinats a sistemes en cap de les seves modalitats, d'equipaments, xarxa viària, infraestructures o espais lliures. Es tracta de sòl urbà consolidat i no hi ha cessions pendents.

## EDIFICACIONS

El present PMU planteja en global un sostre màxim total de 2.590,92 m<sup>2</sup> a situar en una edificació d'alçada 11,20 metres que podrà ocupar el gàlib fixat en la documentació gràfica. El projecte de referència previst considera únicament un bloc amb dues escales i 4 habitatges per planta, i per tant amb un total de 12 habitatges, inferiors als 25 habitatges admesos per aquest PMU.



Extret del plànol O.02.1 amb l'ordenació indicativa de l'edificació proposada. Font: pròpia.

La previsió és la de situar l'edificació al nord de l'àmbit d'estudi sobre la línia del gàlib i amb la façana paral·lela a l'alineació del carrer Enric Farreny i amb els testers paral·lels a la traça dels carrers laterals (Avinguda Germanies i Carmelo Fenech).

Això permet orientar la façana posterior a sud i també l'espai exterior privat.

Els plànols *O.02.1 Proposta indicativa* i *O.03. Secció indicativa* de la documentació gràfica inclouen de forma més detallada la descripció de la volumetria i la distribució del sostre proposat.

## QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Aquest PMU concreta per tant l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mantenint tot el sòl de l'àmbit com a zones:

- Zona d'edificació suburbana, tipus 2 (clau 3C)

## DETERMINACIONS

El Pla de Millora Urbana concreta l'ordenació detallada de l'àmbit que abasta, mitjançant:

- la divisió del sòl en sistemes i zones (en el nostre cas la totalitat de l'àmbit correspon a zones).
- la definició de les condicions i paràmetres pel desenvolupament de les edificacions i el tractament dels espais exteriors
- l'establiment de les condicions de gestió i el pla d'etapes del sector

### **1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres**

Es relacionen a continuació els paràmetres d'aquest PMU d'ordenació de volums d'acord amb tot allò comentat, el planejament general vigent, i la proposta d'ordenació que també queda representada en la documentació gràfica.

S'inclou a continuació un quadre en el que es detallen superfícies, sostre i nombre d'habitatges de les parcel·les existents, així com la volumetria unitària que resultaria en aplicació del PMU proposat . A la fila inferior s'indica el diferencial que en el nostre cas es concreta en un petita ajust de límits en base a l'aixecament topogràfic realitzat.

QUADRE NUM. 2: PARÀMETRES GENERALS PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA PMU

|                               | SUPERFÍCIE |                               | SOSTRE EDIFICABLE |                               | HABITATGES |              |
|-------------------------------|------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------|--------------|
| <b>PLANEJAMENT VIGENT</b>     | 100,00%    | <b>2.891,12 m<sup>2</sup></b> | 100,00%           | <b>2.590,92 m<sup>2</sup></b> | 100,00%    | <b>25,00</b> |
| PARCEL·LA A                   | 74,80%     | 2.162,42 m <sup>2</sup>       | 63,18%            | 1.637,06 m <sup>2</sup>       | 72,00%     | 18,00        |
| PARCEL·LA I                   | 17,97%     | 519,45 m <sup>2</sup>         | 17,43%            | 451,66 m <sup>2</sup>         | 20,00%     | 5,00         |
| PARCEL·LA J                   | 7,24%      | 209,25 m <sup>2</sup>         | 19,38%            | 502,20 m <sup>2</sup>         | 8,00%      | 2,00         |
| <b>PMU ORDENACIÓ PROPOSTA</b> | 100,00%    | <b>2.892,67 m<sup>2</sup></b> | 100,00%           | <b>2.590,92 m<sup>2</sup></b> | 100,00%    | <b>25,00</b> |
| PARCEL·LA A+I+J               | 100,00%    | 2.892,67 m <sup>2</sup>       | 100,00%           | 2.590,92 m <sup>2</sup>       | 100,00%    | 25,00        |
| <b>DIFERENCIAL</b>            | (*)        | 1,55 m <sup>2</sup> st        |                   | 0,00 m <sup>2</sup> st        |            | 0,00         |

(\*) ajust topogràfic

### ESTUDI DE DETALL (2002)

Segons l'Estudi de Detall aprovat definitivament tenim:

- Parcel·la A té 2.162,42 m<sup>2</sup> de superfície amb un sostre màxim de 1.602,18 m<sup>2</sup> i 18 habitatges.
- Parcel·la A té 519,45 m<sup>2</sup> de superfície amb un sostre màxim de 467,50 m<sup>2</sup> i 5 habitatges
- Parcel·la J exclosa amb superfície de 209,25 m<sup>2</sup> (sostre 502,20 m<sup>2</sup>) i 2 habitatges

Resulta una superfície total de 2.891,12 m<sup>2</sup> amb un sostre de 2.571,88 m<sup>2</sup> i una densitat de 25 habitatges.

### MODIFICACIÓ ESTUDI DE DETALL (2006)

Segons la Modificació de l'Estudi de Detall aprovat definitivament tenim:

- Parcel·la A té 2.162,42 m<sup>2</sup> de superfície amb un sostre màxim de 1.637,06 m<sup>2</sup> i 18 habitatges.
- Parcel·la A té 519,45 m<sup>2</sup> de superfície amb un sostre màxim de 451,66 m<sup>2</sup> i 5 habitatges
- Parcel·la J exclosa amb superfície de 209,25 m<sup>2</sup> (sostre 502,20 m<sup>2</sup>) i 2 habitatges

Resulta una superfície total de 2.891,12 m<sup>2</sup> amb un sostre de 2.590,92 m<sup>2</sup> i una densitat de 25 habitatges.

### PROPOSTA ACTUAL

El planejament proposat manté tots els paràmetres de sostre màxim total actual de 2.590,92 m<sup>2</sup> i densitat de 25 habitatges. Si bé és possible que el projecte arquitectònic consideri únicament 12 habitatges.

Als plànols O.01, O.02.1 i O.04 es determina gràfica i numèricament el gàlib d'edificació així com l'espai que es podrà ocupar amb l'edificació.

D'altra banda el justificació una alçada reguladora màxims segons article 44 del PGL que resulta en 11,20 metres en PB+2PP. Això queda reflectit al plànol O.03 de la documentació gràfica. La cota de referència al punt mig de façana resulta de 178,60 metres.

L'ús principal o característic de la zona d'aquest sector no varia respecte l'ús existent i correspon al d'habitatge plurifamiliar de renda lliure. La regulació dels usos es farà d'acord amb allò establert en les normes del PGL.

### **1.3.5 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà**

Atès que es tracta d'un PMU d'ordenació de volums en sòl urbà consolidat, no correspon la posterior gestió mitjançant la definició d'un polígon d'actuació i la tramitació de projecte d'urbanització i reparcel·lació. No es modifiquen les condicions d'urbanització ni es veuen alterades les titularitats de les finques.

D'acord amb tot allò previst en l'apartat 2 de l'article 117 del TRLUC, correspon considerar la gestió urbanística aïllada mitjançant la sol·licitud del corresponent permís d'obres per desenvolupar l'edificació.

*Article 117*

*Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada*

*(...)*

*2. En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà.*

No correspon així mateix la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà atès que ens trobem en sòl urbà consolidat d'acord a l'article 42 del TRLUC. No s'incrementen ni l'aprofitament ni les càrregues urbanístiques.

### **1.3.6 Fonament legal**

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

L'objecte del present Pla de millora urbana s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 70 del TRLUC en sòl urbà consolidat, concretament d'acord amb el punt b) de l'apartat 1 d'aquest article, en el sentit que els plans de millora urbana tenen per finalitat de *completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes*.

En relació al supòsits establerts per l'apartat 4 de l'article 70 del TRLUC en el cas que ens ocupa no s'alteren els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

En relació a la documentació, el PMU conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents (article 70.6 del TRLUC).

El PMU conté la documentació que requereix l'article 66 en relació al 70.7 del TRLUC: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació i d'ordenació; normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; justificació de la viabilitat econòmica de la promoció. Fa també referència a la mobilitat generada, a la informació ambiental i a la sostenibilitat de la promoció. Es dona compliment a allò previst als articles 90 i 91 del RLUC.

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

D'acord a l'article 169, la normativa del PGL preveu que es tramiti un Estudi de Detall per concretar l'ordenació de la qualificació que ens ocupa.

Amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, se suprimeixen els estudis de detall, i el planejament pot regular, d'una manera alternativa, l'ordenació de volums, i es resol l'ordenació definitiva en l'execució urbanística. En el cas que ens ocupa i d'acord a tot allò exposat la figura més adient per la finalitat pretesa correspon als Plans de Millora Urbana.

Com es recull a continuació, si bé es podria plantejar una modificació de l'Estudi de Detall vigent, es tramita un PMU d'Ordenació de Volums d'acord al requeriment que es fa des de l'Ajuntament de Lleida.

D'acord a la Disposició transitòria onzena del TRLUC, el present planejament incorpora les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

#### *Estudis de detall*

*Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica*

### 1.3.7 Justificació de mobilitat sostenible

D'acord amb tota allò previst a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, el present Pla de Millora Urbana no requereix un estudi de mobilitat generada atès que no es troba dins l'àmbit d'aplicació.

Així mateix el present PMU es desenvolupa sobre sòl urbà consolidat i no contempla cap estructura viària ni sòl destinat a sistemes de xarxa viària.

### 1.3.8 Justificació ambiental

El desenvolupament urbanístic que planteja el present PMU no modifica les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament general vigent. És un sòl urbà consolidat i es situa en una zona completament urbanitzada i amb connexions a totes les xarxes de servei.

El present planejament es desenvolupa sobre sòls no productius i no suposa un increment d'aprofitament. L'edificació proposada no altera l'actual equilibri medi ambiental.

En la direcció exposada i d'acord a allò previst a l'article 91.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i ateses les finalitat i naturalesa del pla de millora urbana de desenvolupament del planejament general no es considera necessari incorporar més informació ambiental en ocasió de la tramitació del planejament derivat de desenvolupament.

El desenvolupament urbanístic que projecta el present PMU segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 del TRLUC.

D'acord al que preveu el marc normatiu vigent en matèria ambiental i en particular la disposició addicional vuitena de la *Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica*:

(...)

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

(...)

*c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

*Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*

(...)



*e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.*

Entenem que el cas del PMU que ens ocupa no seria objecte d'avaluació ambiental estratègica atès que es desenvolupa en sòl urbà consolidat sense incrementar l'aprofitament, que els carrers al quals afronta es troben totalment urbanitzats i atesa la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

D'acord amb tot allò comentat, es sol·licita a l'òrgan ambiental corresponent l'emissió de resolució expressa de no subjecció a avaluació ambiental.

### **1.3.9 Document compensiu**

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

### **1.3.10 Informe de sostenibilitat econòmica**

#### **INTRODUCCIO**

D'acord a l'article 66.1.d del TRLUC, es regula que en la memòria dels plans de millora urbana (70.7 del TRLUC) cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En aquest cas, tot i que aquest planejament derivat no comporta globalment la variació de paràmetres establerts pel planejament general que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de la hisenda pública, sí determina l'establiment de la ordenació concreta del sòl urbà, fixant els seus paràmetres generals de regulació.

#### **FONAMENT DE DRET**

*Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana Article 22.*

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

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

*Art. 66. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal*

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

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

## ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

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

## INFORME DE SOSTENIBILITAT

### 1. Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament del PMU en la proporció d'usos que s'estableix al Pla, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre assistencial d'equipaments.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, perquè la proposta comporta una intensitat d'edificació mitja, i que se situa dins dels paràmetres habituals dels espais centrals de la trama urbana del municipi, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat d'acord a l'ordenació que es concreta per l'àmbit.

El sòl és adequat perquè estant situat en una posició central del nucli urbà, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat.

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

- A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.
- B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

#### B.1. Criteris generals aplicats.

No correspon la consideració de noves infraestructures o modificació de les existents. Aquestes estan gestionades directament per les corresponents empreses dels serveis afectats, per tant es considera

que les condicions de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables. El servei depèn de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

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

### B.2.1. Xarxa viària.

No es produeix cap modificació sobre la xarxa viària urbana atès que l'àmbit d'aquest PMU no inclou cap sòl de sistemes de xarxa viària. No es donen per tant despeses d'implantació ni variació respecte el cost de manteniment.

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

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de la xarxa elèctrica.

### B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment d'enllumenat públic.

### B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de telecomunicacions.

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

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de la xarxa d'abastament d'aigua.

### B.2.6 Xarxa de sanejament.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment en relació al sanejament.

### B.2.7 Xarxa de subministrament de gas.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de la xarxa de gas.

### B.2.8 Sistema d'espais lliures de zones verdes

No es produeix cap modificació sobre el sistema d'espais lliures atès que l'àmbit d'aquest PMU no inclou cap sòl de sistemes d'espais lliures. No es donen per tant despeses d'implantació ni variació respecte el cost de manteniment.

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

TOTAL COST MANTENIMENT

**0,00 € / any**

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

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, més enllà del manteniment de l'espai públic i les infraestructures que actualment es porta a terme sobre els carrers Enric Farreny, Carmel Fenech, Victoria Kent i Avinguda Germanies.

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

La implantació del sostre edificable que possibilita el pla de millora urbana, amb un total de 2.590,92 m<sup>2</sup> suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització existent:

Aquests ingressos seran de dos tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,77% del pressupost d'execució material.

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa es dugui a terme al llarg dels propers 5 anys.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 900 €/m<sup>2</sup>.

$$2.590,92 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 900 \text{ €/m}^2 \times 0,0377 / 5 \text{ anys} = 17.581,98 \text{ € / any}$$

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que la recaptació anual actual per m<sup>2</sup> de sostre en una zona urbana consolidada de referència d'intensitat d'edificació alta de major densitat a la que ens ocupa, presenta un valor mig de 15,88 €/m<sup>2</sup> de sostre, amb un coeficient actual de 0,875 per aquesta zona i que en sectors de menor densitat i intensitat d'edificació que la d'aquest document s'arriba a valors mínims de 4 €/m<sup>2</sup>, s'estima que la recaptació al pla de millora pot presentar valor a l'entorn dels 6 €/m<sup>2</sup>.

Quota total anual estimada:

$$2.590,92 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 6 \text{ €/m}^2 = 15.545,52 \text{ €/any}$$

Impost d'activitats econòmiques, no es pot determinar a hores d'ara, ja que hi influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no en podem disposar, però en qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació i es poden estimar en un 15% de l'impost de béns immobles.

Quota anual estimada: 2.331,88 €/any

TOTAL INGRESSOS

**35.459,33 €/any**

CONCLUSIÓ

Despeses derivades de l'actuació

0,00 € / any

Ingressos derivats de l'actuació

35.459,33 €/ any

Saldo resultant

**+ 35.459,33 € / any**

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, té un balanç positiu.

**1.3.11 Alineacions, rasants i definició geomètrica**

El present Pla de Millora Urbana aborda únicament una nova ordenació dels volums d'edificació. No intervé per tant en l'espai públic ni es modifiquen les alineacions i rasants definides al PGL i actualment existents en els carrers Enric Farreny, Carmel Fenech, Victoria Kent i Avinguda Germanies que conforme l'illa on trobem l'àmbit.

**1.3.12 Urbanització i xarxes serveis**

El present PMU aborda únicament una nova ordenació dels volums d'edificació i per tant no intervé en l'espai públic. No s'afecta per tant cap element de la urbanització exterior ni de les xarxes de subministrament. No correspon per tant la tramitació d'un projecte d'urbanització.

El present PMU no suposa cap increment de sostre respecte el sostre actual. D'aquesta forma, les necessitats en relació a les xarxa de subministrament resulten totalment garantides i assumibles amb les actuals connexions i xarxes, sense necessitat de portar a terme cap tipus d'obres d'urbanització complementàries.

Lleida, 14 de maig de 2021

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

## **Normativa Urbanística**

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE  
VOLUMS PARCEL·LES A, I, J DE UA27 · LLEIDA

## **2 NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 1. Objecte i marc legal**

1. Les presents normes són part integrant del Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums de les parcel·les A, I i J de la UA27 (PMU) i són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren.
2. El PMU té per objecte definir la regulació detallada de l'edificació.
3. Aquest PMU s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: el Pla general de Lleida 1995-2015 (PGL), el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) i altres disposicions d'aplicació.
4. En tot allò que no estigui previst en aquest PMU seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques del PGL i altres normatives vigents sobre edificació, equipaments medico-assistencials, medi ambient, etc.

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

El contingut d'aquest PMU dona compliment a allò previst en l'article 70 i concordants del TRLUC, així com a l'article 90 i següents del RLUC i les normes urbanístiques del PGL i està format pels documents següents:

- A. Memòria descriptiva, Justificativa i Document comprensiu
- B. Normativa urbanística
- C. Condicions de gestió
- D. Justificació de la viabilitat econòmica i Informe de sostenibilitat econòmica
- E. Pla d'Etapes
- F. Justificació ambiental
- G. Justificació mobilitat
- H. Documentació gràfica

#### **Article 3. Obligatorietat**

Les determinacions d'aquest PMU obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques a privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

#### **Article 4. Interpretació**

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

#### **Article 5. Modificació**

1. Les previsions d'aquest PMU podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.
2. No seran supòsit de modificació les petites variacions dels límits motivades per la realitat topogràfica dels solars i que no suposin modificacions en la superfície d'edificació superiors al 5%.

### **TITOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT**

#### **Article 6. Sistema d'actuació i pla d'etapes**

1. Es preveu una gestió urbanística aïllada d'acord al que preveu l'apartat 2 de l'article 117 del TRLUC.
2. Atès que es tracta d'un PMU d'ordenació de volums en sòl urbà consolidat, no correspon la definició d'un polígon d'actuació ni la tramitació dels projectes d'urbanització i reparcel·lació, així com tampoc la cessió del 10% de l'aprofitament.
3. Per la tramitació del projecte d'edificació es considera una única etapa d'acord amb allò establert al Pla d'Etapes d'aquest PMU.

#### **Article 7. Normes generals de les construccions**

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències i condicions mínimes de les construccions es regulen segons el que disposa el PGL vigent i, en el seu defecte, per les determinacions del TRLUC i les disposicions sectorials vigents en cada moment.



2. Per a l'edificació caldrà que el projecte d'edificació sigui unitari per la volumetria que preveu aquest PMU.
3. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el PGL.

### TITOL III. NORMES REGULADORES

#### CAPITOL 1. RÈGIM DEL SÒL

##### *Article 8. Qualificació del sòl*

Aquest PMU, ateses les preexistències i els objectius a assolir expressats en la Memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, integrat exclusivament per sòls de Zona d'edificació suburbana, tipus 2 (clau 3C).

#### CAPITOL 2. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

##### *Article 9. Intensitat i paràmetres d'ordenació*

1. S'estableix un sostre màxim de 2.590,92 m<sup>2</sup> per a l'àmbit d'aquest PMU. S'adjunta en aquest article una taula de dades amb caràcter normatiu on es regula el sostre màxim admès.
2. S'admetrà una alçada màxima de planta baixa i dos plantes pis (PB+2PP) amb regulació d'acord a allò establert en l'article 44 del Pla General de Lleida (PGL) o el planejament general que sigui vigent.
3. Sense detriment d'allò comentat, el present PMU defineix d'acord al plànol O.01, O.02.1 i O.04 un gàlib o perímetre regulador de l'edificació.
4. La resta de paràmetres urbanístics com poden ser regulació d'usos, cossos sortints, soterranis, parcel·lació, etc. es faran d'acord a la regulació que estableix el PGL.

|                        | SUPERFÍCIE |                         | SOSTRE EDIFICABLE |                         | HABITATGES |       |
|------------------------|------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|------------|-------|
| PMU ORDENACIÓ PROPOSTA | 100,00%    | 2.892,67 m <sup>2</sup> | 100,00%           | 2.590,92 m <sup>2</sup> | 100,00%    | 25,00 |
| PARCEL·LA A+I+J        | 100,00%    | 2.892,67 m <sup>2</sup> | 100,00%           | 2.590,92 m <sup>2</sup> | 100,00%    | 25,00 |

#### **Article 10. Servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida - Alguaire**

La totalitat de l'àmbit d'ordenació del PMU es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques legals corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire. En el plànol O.04 d'aquest document, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

En particular, l'àmbit es troba principalment afectat per la Superfície d'Aproximació Final VOR/DME 31 Altitud 411 metres, i la Superfície d'Aproximació Frustrada VOR/DME 13 – PTE. 2,5%.

#### **Article 11. Indivisibilitat de la parcel·la**

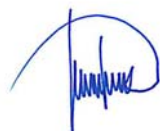
Per tal de procedir a l'execució de l'edificació projectada es constituirà una única finca indivisible i aquesta indivisibilitat s'inscriurà al Registre de la Propietat.

Lleida, 14 de maig de 2021

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte



## **Pla d'Etapes**

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE  
VOLUMS PARCEL·LES A, I, J DE UA27 · LLEIDA

### 3 PLA D'ETAPES

Les determinacions d'etapes i terminis de desenvolupament d'aquest Pla, llevat d'excepció de pròrroga, es plantegen tal i com es descriu en aquest capítol.

Atès que es tracta d'un PMU d'ordenació de volums en sòl urbà consolidat, no correspon la posterior gestió mitjançant la definició d'un polígon d'actuació ni la tramitació de projectes d'urbanització i reparcel·lació, ni tampoc la cessió del 10% de l'aprofitament.

S'estableix per tant en aquest apartat una previsió dels treballs de redacció dels projectes de desenvolupament de l'edificació així com dels terminis previstos de construcció.

#### SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Gestió urbanística aïllada d'acord a allò previst en l'apartat 2 de l'article 117 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

#### PROJECTE D'EDIFICACIÓ

Pel que fa al projecte d'edificació s'haurà de presentar i iniciar la tramitació d'aquest davant l'Ajuntament de Lleida abans de dotze mesos a comptar des de la publicació de de l'aprovació definitiva del present PMU. El projecte podrà definir diferents etapes si així es considera pertinent.

Es tracta d'una previsió atès que el projecte bàsic d'obres per la totalitat de l'edificació prevista ja ha estat presentat per tramitació a l'Ajuntament. Precisament arran de la seva presentació s'ha requerit al promotor la preparació del present document.

#### OBRES D'EDIFICACIÓ

Es defineix una única fase per portar a terme les obres d'edificació d'acord al que es preveu en aquest PMU. En relació als terminis per iniciar i cloure l'edificació, es consideren els habituals d'un any per començar a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres i de tres per acabar a comptar, igualment de la data de notificació de la llicència, amb la possibilitat de sol·licitar les pròrrogues corresponents. Tot això d'acord al que preveu l'article 24 .*Caducitat i terminis de validesa de les llicències* de les normes del PGL

### CESSIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

La totalitat del Pla es desenvolupa en sòls d'aprofitament privat i no hi ha cessions pendents per aplicació de les determinacions d'aquest Pla. Així mateix no es modifiquen les condicions d'urbanització ni s'actua en l'espai públic.

## **Viabilitat econòmica**

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE  
VOLUMS PARCEL·LES A, I, J DE UA27 · LLEIDA

## 4 VIABILITAT ECONÒMICA

D'acord a tot allò establert en l'article 102 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya - TRLUC (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme), en el que es regulen les especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada correspon incorporar documentació referent a la viabilitat econòmica de la proposta que s'aporta al present capítol.

En relació amb aquests treballs de redacció del PMU d'ordenació de volums i d'acord a l'apartat 1 de l'esmentat article:

*1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:*

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.*
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.***
- c) Els compromisos que s'adquireixen.*
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes*

Amb aquest estudi econòmic, s'intentarà concloure que el preu de repercussió resultant del desenvolupament es troba dins els valors actuals de mercat per la zona en qüestió i que és viable. Aquest preu serà orientatiu, ja que el càlcul es basa en les dades generals que es deriven dels paràmetres i les determinacions establertes per aquest document preliminar, per la qual cosa és una valoració de aproximada.

### 4.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

D'acord amb l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'urbanització a càrrec dels titulars del sector comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització
- Costos d'enderrocs d'edificacions existents
- Indemnitzacions
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors
- Cost de redacció dels projectes tècnics i jurídics, pla parcial urbanístic, projecte d'urbanització, instruments de gestió urbanística, etc.

- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística

### OBRES D'URBANITZACIÓ

No trobem obres d'urbanització pendents de desenvolupar, més enllà del dipòsit de reposició de paviment vinculat al tràmit d'obres.

### COSTOS D'ENDERROCS

Caldria incloure el cost de l'enderroc ja executat de l'edificació residencial que hi havia a la parcel·la J amb una superfície construïda de 586,92 m<sup>2</sup>. Si es considera una ràtio mitjana de 60€/m<sup>2</sup>, resultaria un valor de 35.215,20 €.

### INDEMNITZACIONS

No trobem finques o béns a indemnitzar.

### CONNEXIONS EXTERNES SERVEIS

En relació als costos derivats de les connexions externes no es realitza una previsió específica atès que es tracta en tots els casos d'enllaçar amb una xarxa urbana ja existent als carrers perimetrals. Considerant el sostre i la densitat a desenvolupar correspondria preveure un centre de transformació amb una inversió estimada de 65.000 €.

### COST DE GESTIÓ I PROJECTES

Assistència tècnica necessària per a la consecució del desenvolupament: el present PMU, treballs de topografia, despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics de les finques i projecte d'edificació.

En el nostre cas considerant una estimació d'honoraris individualitzada per a cada uns dels treballs comentats, s'obtidria una despesa entorn als 130.000 €.

Així les càrregues totals d'urbanització (PEC – incloent despeses generals i benefici industrial - sense IVA), d'acord amb allò establert a l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 es situen a l'entorn de 230.215,20 €.



Considerant una mitjana, el valor de repercussió de les càrregues s'estableix en conseqüència, en l'entorn de 88,85 €/m<sup>2</sup> de sostre edificable de nova construcció resultant del procés de remodelació proposat:

$$230.215,20 \text{ €} / 2.590,92 \text{ m}^2 \text{ st.} = 88,85 \text{ €} / \text{m}^2 \text{st}$$

## **4.2 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA**

D'acord al art. 126.1 b) de la TRLUC, el conjunt de criteris que serveixen de base per a determinar el valor del sòl adjudicat es fonamenta en l'aplicació del mètode del valor residual a partir de la consideració del valor en venda del sòl degudament urbanitzat, en mèrits a la remissió efectuada pel precepte esmentat al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i les pròpies eines de valoració.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC d'acord a allò previst pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre:

$$\text{VRS} = ( \text{Vv} / \text{K} ) - \text{Vc}$$

**VRS** = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.

**Vv** = Valor en venda del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

**K** = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50). K= 1,4

**Vc** = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

### **ESTIMACIÓ DELS VALORS DE VENDA (ESTUDI DE MERCAT)**

A partir de l'elaboració d'un estudi de mercat dels preus de venda aproximats per a les mateixes tipologies d'edificació d'habitatge de renda lliure que es proposen pel sector en qüestió, s'obtenen els valors que es mostren a continuació.

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de 1.947,57 €/m² de superfície construïda a l'habitatge plurifamiliar lliure (HLL) per a tipologies amb una superfície similar a la resultant d'aplicació del planejament.

S'aporten algunes dades on es relacionen les diferents mostres de mercat i la homogeneïtzació entre elles, tot considerant un immoble patró de la zona per habitatge lliure, un habitatge nou de qualitat mitjana.

|                                                                                                                                                          |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|--------|----------|------------|---------------|------------------|----------|-------------|--|
| 2.1. Valor en venda de mercat, Vv                                                                                                                        |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| HLL                                                                                                                                                      |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| Mostra                                                                                                                                                   | Preu          | Sup. const. | Ús (u) | Any      | Proced.    | Font          |                  |          |             |  |
| 1                                                                                                                                                        | 210.000,00 €  | 95,00 m²    | 1,00   | 2004     | Particular | fotocasa.es   |                  |          |             |  |
| 2                                                                                                                                                        | 200.000,00 €  | 90,00 m²    | 1,00   | 1993     | Particular | idealista.com |                  |          |             |  |
| 3                                                                                                                                                        | 360.000,00 €  | 175,00 m²   | 1,00   | 1993     | Particular | idealista.com |                  |          |             |  |
| 4                                                                                                                                                        | 209.265,00 €  | 153,00 m²   | 1,00   | 1991     | API        | idealista.com |                  |          |             |  |
| 5                                                                                                                                                        | 285.000,00 €  | 135,00 m²   | 1,00   | 1980     | API        | idealista.com |                  |          |             |  |
| 6                                                                                                                                                        | 130.000,00 €  | 100,00 m²   | 1,00   | 1974     | Particular | idealista.com |                  |          |             |  |
|                                                                                                                                                          |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| Mostra                                                                                                                                                   | Valor unitari | Coef 1      | Coef 2 | Coef 3   | Coef 4     | Coef 5        | Valor ponderat   |          |             |  |
| 1                                                                                                                                                        | 2.210,53 €/m² | 0,90        | 1,00   | 1,00     | 1,00       | 1,0249        | 2.039,00 €/m²st  |          |             |  |
| 2                                                                                                                                                        | 2.222,22 €/m² | 0,90        | 1,00   | 1,00     | 1,00       | 1,0632        | 2.126,35 €/m²st  |          |             |  |
| 3                                                                                                                                                        | 2.057,14 €/m² | 0,90        | 1,00   | 1,20     | 1,00       | 1,0632        | 2.362,07 €/m²st  |          |             |  |
| 4                                                                                                                                                        | 1.367,75 €/m² | 0,80        | 1,00   | 1,15     | 1,00       | 1,0712        | 1.347,89 €/m²st  |          |             |  |
| 5                                                                                                                                                        | 2.111,11 €/m² | 0,80        | 1,05   | 1,10     | 1,00       | 1,1219        | 2.188,48 €/m²st  |          |             |  |
| 6                                                                                                                                                        | 1.300,00 €/m² | 0,90        | 1,00   | 1,00     | 1,20       | 1,1550        | 1.621,65 €/m²st  |          |             |  |
| Valor en venda resultant                                                                                                                                 |               |             |        |          |            |               | 1.947,572 €/m²st |          |             |  |
|                                                                                                                                                          |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| Coeficients:                                                                                                                                             |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| 1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.                                                                                                       |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| 2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.                                                                                     |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| 3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.                                                                                                 |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| 4. Qualitat de l'edificació                                                                                                                              |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| Categories 1 i 2                                                                                                                                         |               | 1,20        |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| Categories 3, 4, 5 i 6                                                                                                                                   |               | 1,00        |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| Categories 7, 8 i 9                                                                                                                                      |               | 0,80        |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| 5. Antiguitat i estat de conservació.                                                                                                                    |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
|                                                                                                                                                          |               |             |        | Mostra 1 | Mostra 2   | Mostra 3      | Mostra 4         | Mostra 5 | Mostra 6    |  |
| Coef 5 = (1-βx F)/(1-βx F)                                                                                                                               |               |             |        | 1,0249   | 1,0632     | 1,0632        | 1,0712           | 1,1219   | 1,1550      |  |
|                                                                                                                                                          |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u. |               |             |        |          |            |               |                  |          | 0,495165124 |  |
| β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.                                                        |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| β = 1 - [ 1 - ((a + a²) / 2)] x C                                                                                                                        |               |             |        | 0,0000   |            |               |                  |          |             |  |
| a Antiguitat                                                                                                                                             |               |             |        | 0%       |            |               |                  |          |             |  |
| Fa = Fc + (Fr - Fc) x i                                                                                                                                  |               |             |        | 2014     |            |               |                  |          |             |  |
| Fc Data de construcció o implantació                                                                                                                     |               |             |        | 2014     |            |               |                  |          |             |  |
| Fr Data de reforma o rehabilitació                                                                                                                       |               |             |        | 2014     |            |               |                  |          |             |  |
| i Coeficient que contempla el tipus de reforma                                                                                                           |               |             |        | 1        |            |               |                  |          |             |  |
| Any valoració                                                                                                                                            |               |             |        | 2014     |            |               |                  |          |             |  |
| Vida útil màxima                                                                                                                                         |               |             |        | 100 anys |            |               |                  |          |             |  |
| C Coeficient corrector per estat de conservació                                                                                                          |               |             |        | 1,00     |            |               |                  |          |             |  |
| Estat de conservació                                                                                                                                     |               |             |        | Normal   |            |               |                  |          |             |  |
| Normal                                                                                                                                                   |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| Regular                                                                                                                                                  |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| Deficient                                                                                                                                                |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| Ruïnós                                                                                                                                                   |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| βi = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra                                                                             |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
|                                                                                                                                                          |               |             |        | Mostra 1 | Mostra 2   | Mostra 3      | Mostra 4         | Mostra 5 | Mostra 6    |  |
| βi = 1 - [ 1 - ((a + a²) / 2)] x C                                                                                                                       |               |             |        | 0,0491   | 0,1200     | 0,1200        | 0,1342           | 0,2195   | 0,2711      |  |
| a Antiguitat                                                                                                                                             |               |             |        | 9%       | 20%        | 20%           | 22%              | 33%      | 39%         |  |
| Fa = Fc + (Fr - Fc) x i                                                                                                                                  |               |             |        | 2004     | 1993       | 1993          | 1991             | 1980     | 1974        |  |
| Fc Data de construcció o implantació                                                                                                                     |               |             |        | 2004     | 1993       | 1993          | 1991             | 1980     | 1974        |  |
| Fr Data de reforma o rehabilitació                                                                                                                       |               |             |        | 2004     | 1993       | 1993          | 1991             | 1980     | 1974        |  |
| i Coeficient que contempla el tipus de reforma                                                                                                           |               |             |        | 1        | 1          | 1             | 1                | 1        | 1           |  |
| Any valoració                                                                                                                                            |               |             |        | 2014     | 2014       | 2014          | 2014             | 2014     | 2014        |  |
| Vida útil màxima                                                                                                                                         |               |             |        | 100 anys | 100 anys   | 100 anys      | 100 anys         | 100 anys | 100 anys    |  |
|                                                                                                                                                          |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| C Coeficient corrector per estat de conservació                                                                                                          |               |             |        | 1,00     | 1,00       | 1,00          | 1,00             | 1,00     | 1,00        |  |
| Estat de conservació                                                                                                                                     |               |             |        | Normal   | Normal     | Normal        | Normal           | Normal   | Normal      |  |
| Normal                                                                                                                                                   |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| Regular                                                                                                                                                  |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| Deficient                                                                                                                                                |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |
| Ruïnós                                                                                                                                                   |               |             |        |          |            |               |                  |          |             |  |

## ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

S'aporten a continuació en relació al cost de construcció les dades utilitzades per obtenir els valors de repercussió del sòl.

|                                        |                                                |        |  |                      |
|----------------------------------------|------------------------------------------------|--------|--|----------------------|
| <b>2.2 Valor de la construcció, Vc</b> |                                                |        |  |                      |
|                                        | <b>HLL</b>                                     |        |  |                      |
|                                        | Revista "Boletín Económico de la Construcción" |        |  |                      |
|                                        | Preu                                           |        |  | 1.177,03 €/m²        |
|                                        | Coef corrector Lleida                          | 15,00% |  | 176,55 €/m²          |
|                                        |                                                |        |  | 1.000,48 €/m²        |
|                                        | Revista "Construc"                             |        |  |                      |
|                                        | Preu                                           |        |  | 723,74 €/m²          |
|                                        | Despeses generals                              | 20,00% |  | 144,75 €/m²          |
|                                        | Seguretat i salut                              | 2,00%  |  | 14,47 €/m²           |
|                                        | Honoraris tècnic i permisos d'obra             | 9,50%  |  | 68,76 €/m²           |
|                                        |                                                |        |  | 951,72 €/m²          |
|                                        | Revista "Emedos"                               |        |  |                      |
|                                        | Preu                                           |        |  | 992,77 €/m²          |
|                                        | Seguretat i salut                              | 2,00%  |  | 19,86 €/m²           |
|                                        | Honoraris tècnic i permisos d'obra             | 9,50%  |  | 94,31 €/m²           |
|                                        | Coef corrector Lleida                          | 15,00% |  | 166,04 €/m²          |
|                                        |                                                |        |  | 940,90 €/m²          |
|                                        | Mitjana                                        |        |  | <b>964,36 €/m²st</b> |
| <b>2.3 Valor de repercussió</b>        |                                                |        |  |                      |
|                                        | <b>VRS = ( Vv / K ) - Vc =</b>                 |        |  | <b>426,76 €/m²st</b> |

## SOSTRE PREVIST

Sostre total de l'àmbit a destinar a habitatge plurifamiliar de renda lliure = 2.590,92 m²st

## DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

La finca objecte de la valoració té despeses pendents d'acord al que s'ha justificat al capítol 4.1. per un total de 230.215,20 €.

## VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Valor taxació finca  | 1.105.701,02 € |
| Despeses pendents:   | 230.215,20 €.  |
| Valor dels terrenys: | 875.485,82 €   |

El valor, de taxació dels terrenys és de **875.485,82 €**, resultant una repercussió global de **337,90 €/m2st.**

### CONCLUSIONS

A partir de la relació de dades numèriques anterior, es conclou que la promoció derivada de la proposta d'ordenació que es formula pel PMU, es troba dins dels estàndards de mercat i és viable

Lleida, 14 de maig de 2021

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

## 5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

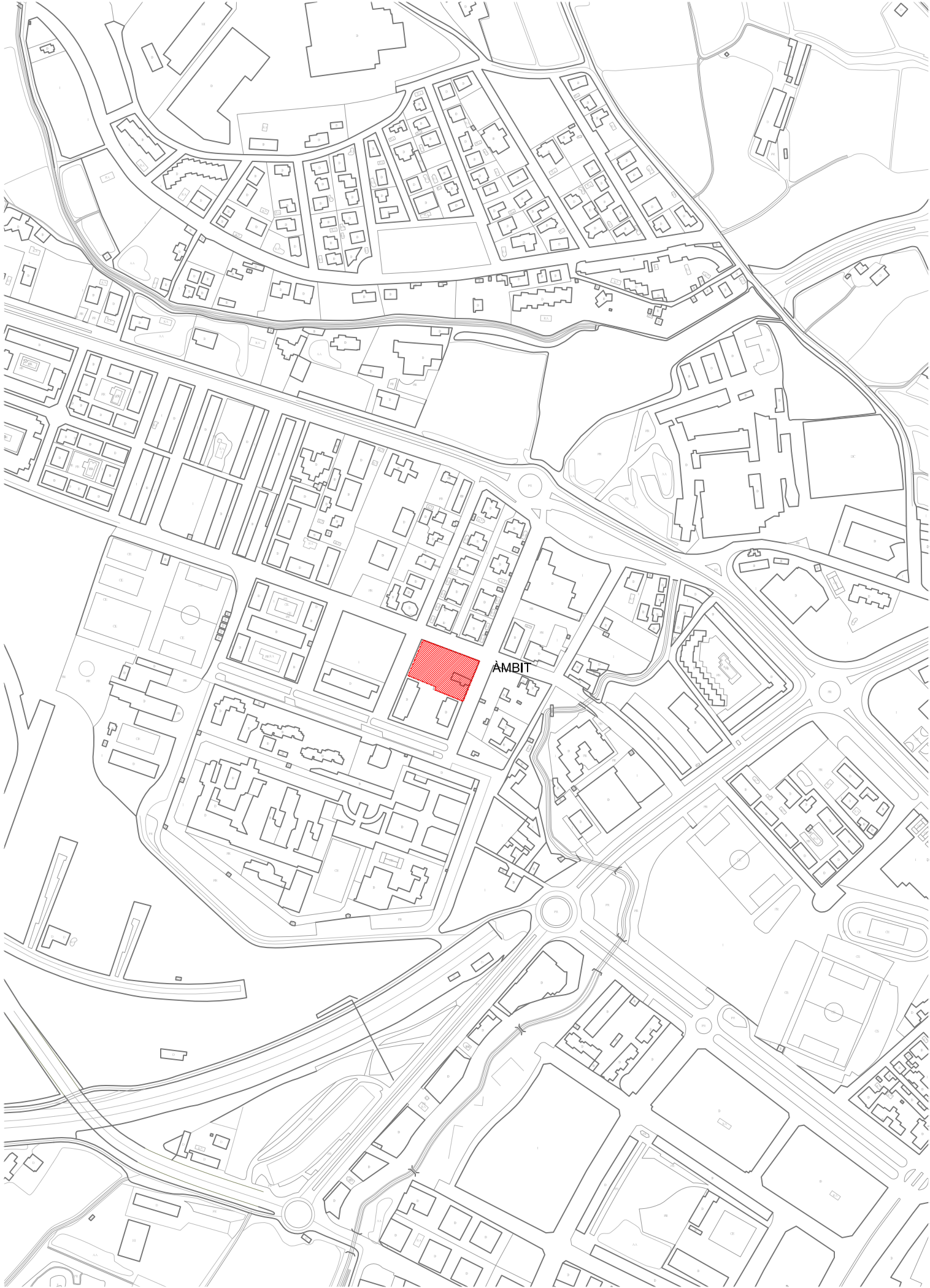
## **Plànols d'Informació Urbanística**

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE  
VOLUMS PARCEL·LES A, I, J DE UA27 · LLEIDA

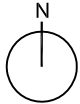




esc:1/25.000



esc:1/5.000



■ ■ ■ ■ Àmbit PMU 2.892,67 m2

EXP.: 1466

PROMOTOR:  
COSEHISA RENTAL, SLU

PROJECTE:  
  
PLA DE MILLORA URBANA  
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS  
PARCEL·LES A, I, J  
DE LA UA 27

EMPLAÇAMENT:  
CIENRIC FARRÉNY, C/D'EN CARMELO FENECH, AV/DE LES GERMANIES  
(UA 27) LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:  
SITUACIÓ

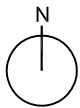
ESCALA: 1/25.000 - 1/5.000  
DATA: MAIG 2021  
NÚM PLÀNOL:

I.01

arqcoas  
ARQUITECTURA + URBANISME  
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas





■ ■ ■ ■ Àmbit PMU 2.892,67 m2

EXP.: 1466  
PROMOTOR:

COSEHISA RENTAL, SLU

PROJECTE :  
  
PLA DE MILLORA URBANA  
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS  
PARCEL·LES A, I, J  
DE LA UA 27

EMPLAÇAMENT :  
CIENRIC FARRENY, C/D'EN CARMELO FENECH, AV/DE LES GERMANIES  
(UA 27) LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:  
  
ORTOFOTOMAPA

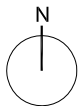
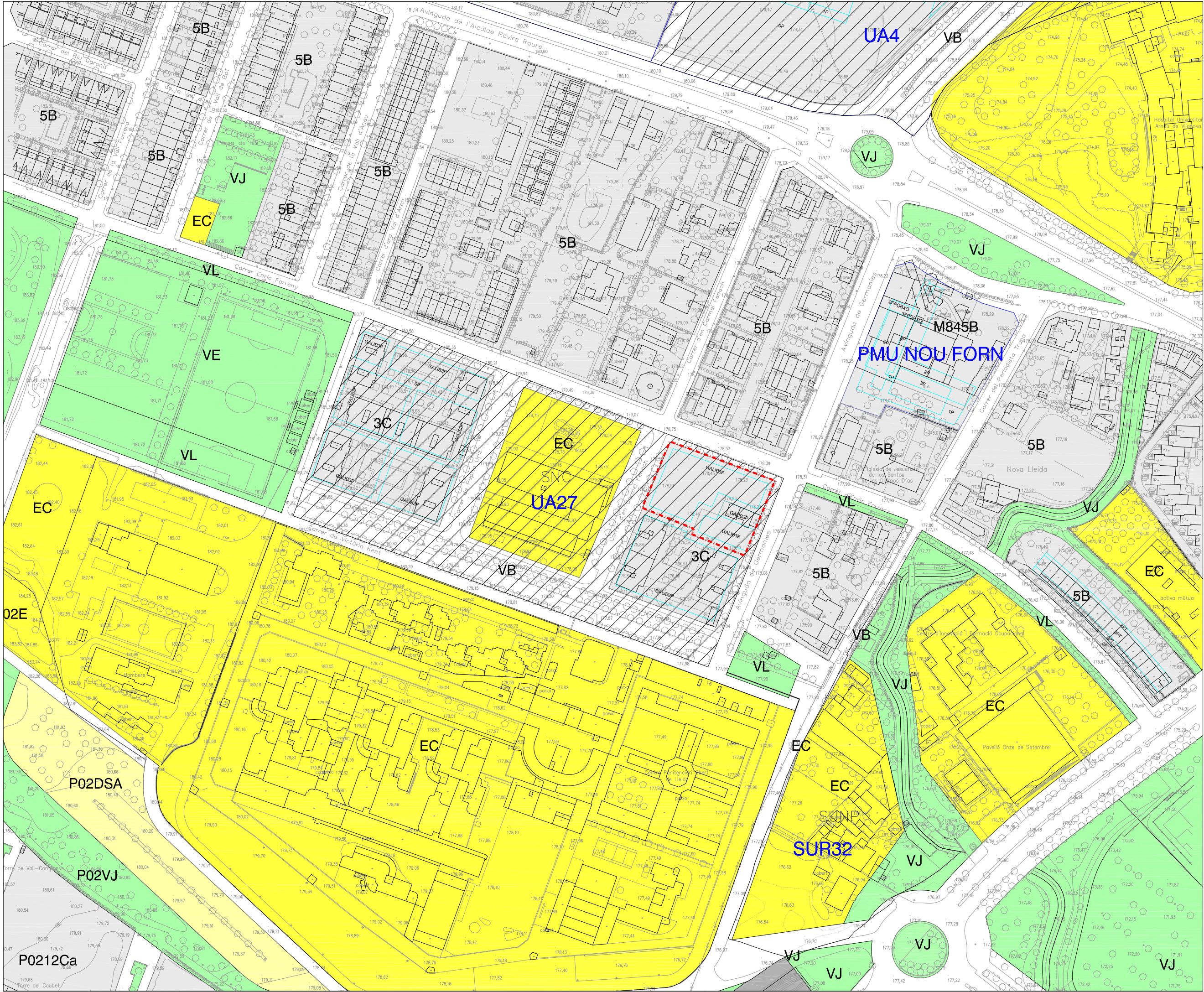
ESCALA: 1/2.000  
DATA: MAIG 2021  
NÚM PLÀNOL:

I.02

arqcoas  
ARQUITECTURA + URBANISME  
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas





**SISTEMES**

- EC** Equipaments comunitaris
- VB** Xarxa viària urbana
- Sistema d'espais lliures
- VJ** Zones verdes o jardins

**ZONES**

- 3C** Zona d'edificació suburbana, tipus B
- 5B** Zona d'habitatge unifamiliar, tipus 1

■ ■ ■ ■ ■ Àmbit PMU      2.892,67 m2

EXP.: 1466

PROMOTOR:  
COSEHISA RENTAL, SLU

PROJECTE :  
  
**PLA DE MILLORA URBANA  
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS  
PARCEL·LES A, I, J  
DE LA UA 27**

EMPLAÇAMENT :  
CIENRIC FARRENY, C/D'EN CARMELO FENECH, AV/DE LES GERMANIES  
(UA 27) LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:  
  
PLANEJAMENT VIGENT UA27

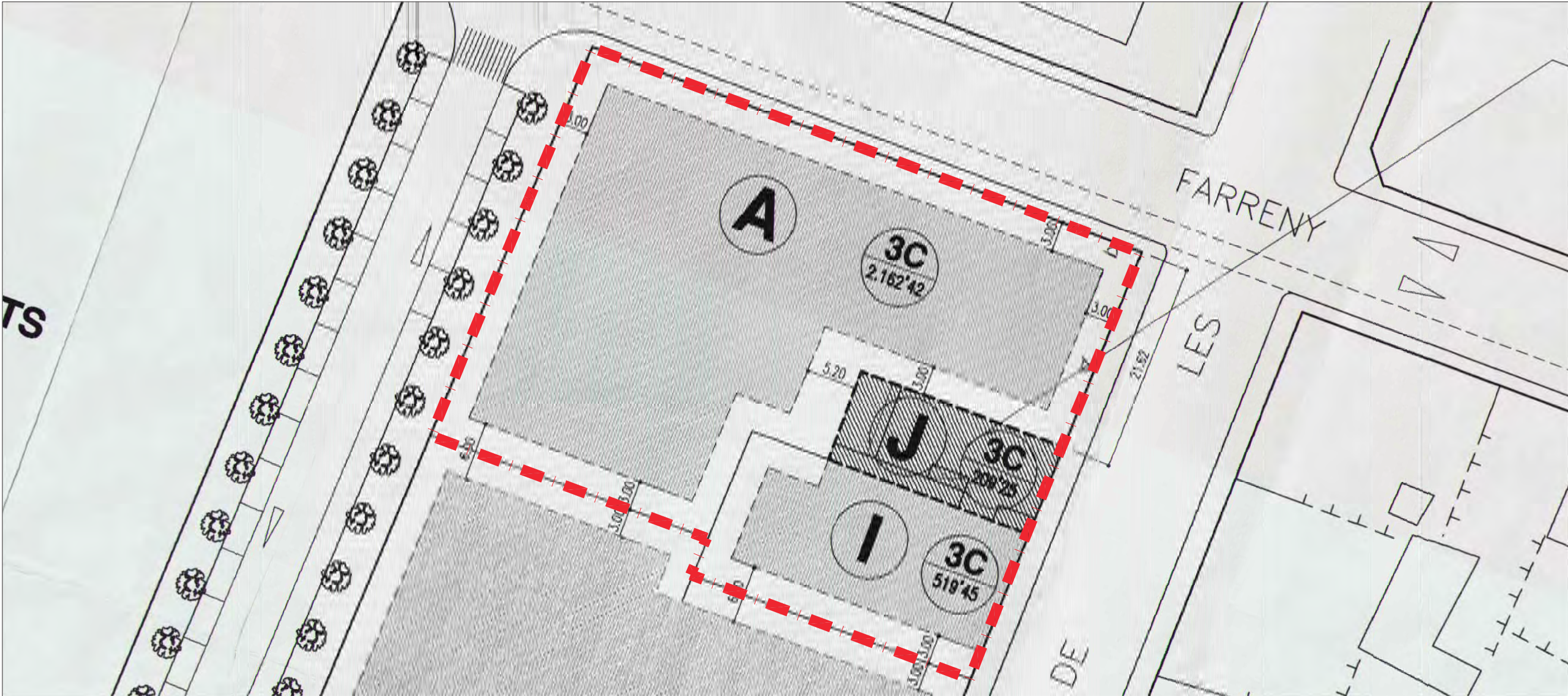
ESCALA : 1/2.000  
DATA: MAIG 2021

NÚM PLÀNOL: **I.03.1**

**arqcoas**  
ARQUITECTURA + URBANISME  
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas





■ ■ ■ ■ ■ Àmbit PMU 2.892,67 m2

EXP.: 1466

PROMOTOR:  
COSEHISA RENTAL, SLU

PROJECTE:  
PLA DE MILLORA URBANA  
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS  
PARCEL·LES A, I, J  
DE LA UA 27

EMPLAÇAMENT:  
CIENRIC FARRENY, C/D'EN CARMELO FENECH, AV/DE LES GERMANIES  
(UA 27) LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:  
PLANEJAMENT VIGENT  
ÀMBIT PMU

ESCALA: 1/500  
DATA: MAIG 2021  
NÚM PLÀNOL:

I.03.2

|                |         | SUPERFÍCIE  | EDIFICABILITAT MÀXIMA | NÚM. HABITATGES |
|----------------|---------|-------------|-----------------------|-----------------|
| E.D. MODIFICAT | A       | 2.162,42 m² | 1.637,06 m²           | 18              |
|                | I       | 519,45 m²   | 451,66 m²             | 5               |
|                | (B + C) | 3.139,34 m² | 2.806,36 m²           | 29              |
| TOTAL          |         | 5.821,21 m² | 4.895,08 m²           | 52              |

J

EDIFICI EXCLOS

**Art. 169 Zona d'edificació suburbana , tipus 2-clau 3C**  
Condicions de l'ordenació :

1. Com a tipus d'ordenació es fixa la volumètrica específica  
2. Hom estableix les següents condicions d'edificació :

a) Edificabilitat bruta o zonal , 0,40 m2st/m2s  
b) La intensitat màxima d'edificació per parcel·la sera de 0,90 m2t/m2s  
c) La densitat màxima sera de 40 habitatges per hectarea  
d) Parcel·la mínima de 200 m2  
e) L'alçaria màxima sera de 9,15 m , corresponents a planta baixa i dues plantes pis

ESPAI SOTA COBERTA NO SERA HABITABLE

CONDICIONS D'ORDENACIO

(CONFIGURACIO FLEXIBLE)

EDIFICACIO OBERTA

OCUPACIO

DISTANCIES (separacions minimes)

Nº PLANTES

ALÇARIA

0.80 del perímetre

2'00 m

PB+2PP

9'15 m

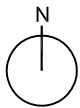
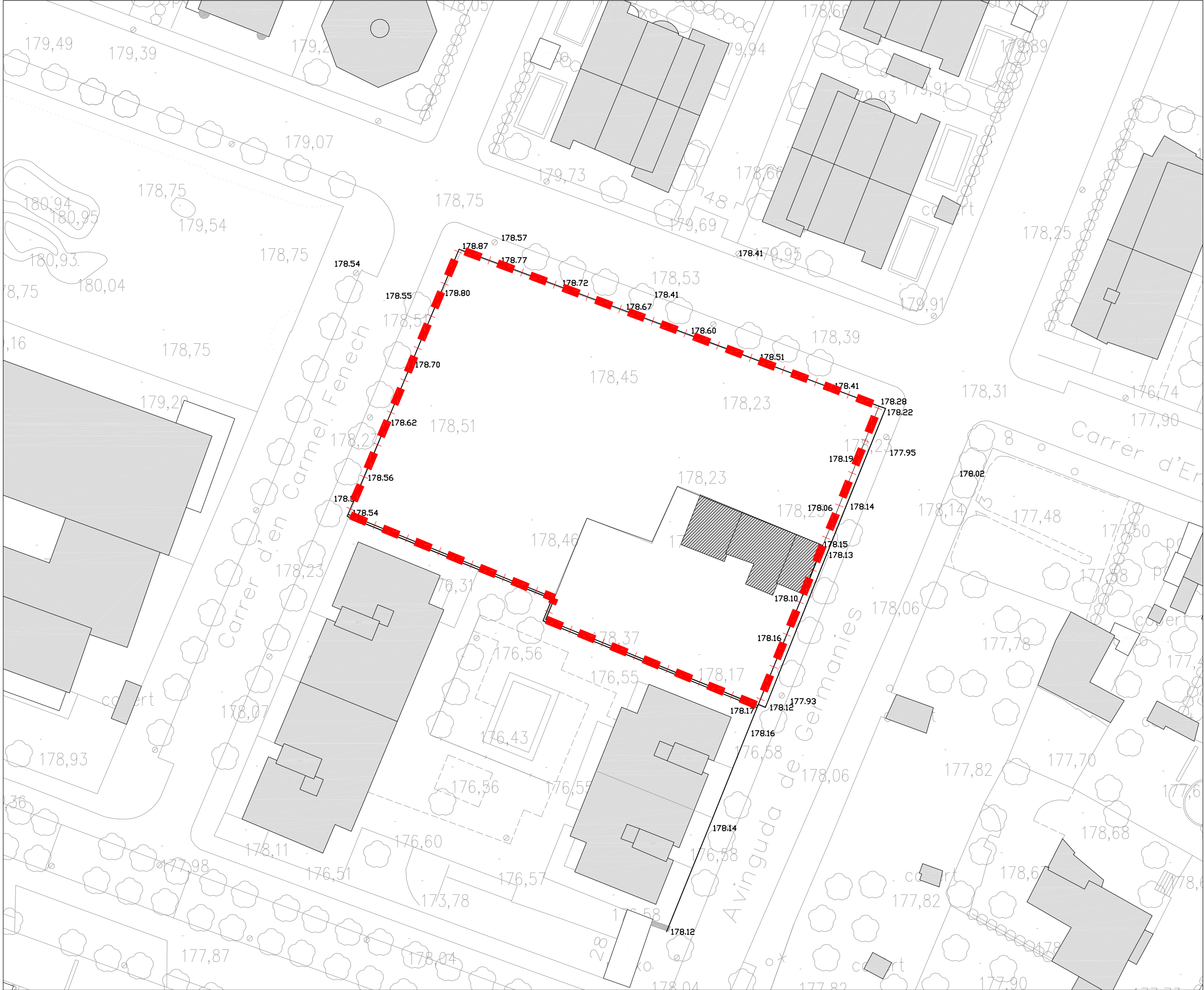
TERRENY (per parcel·la)

SOSTRE EDIFICABLE (per parcel·la)

209'25 m2

502'20 m2





Edifici enderrocant

Àmbit PMU 2.892,67 m2

EXP.: 1466

PROMOTOR: COSEHISA RENTAL, SLU

PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA  
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS  
PARCEL·LES A, I, J  
DE LA UA 27

EMPLAÇAMENT: CIENRIC FARRENY, C/D'EN CARMELO FENECH, AV/DE LES GERMANIES  
(UA 27) LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL: TOPOGRÀFIC

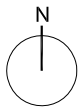
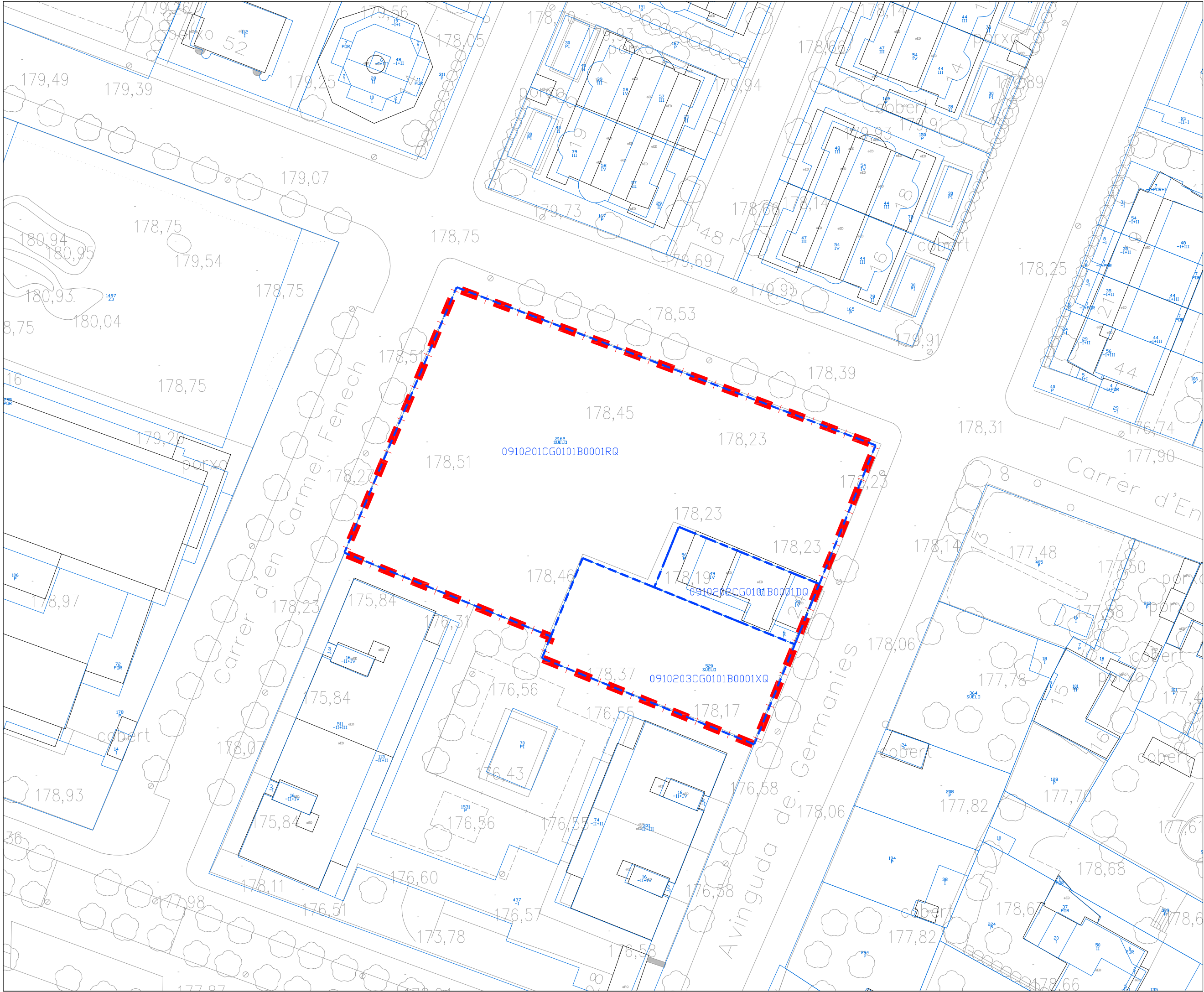
ESCALA: 1/500

DATA: MAIG 2021

NÚM PLÀNOL: I.04

arqcoas  
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:  
Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas



Finques actuals cadastrals

Àmbit PMU 2.892,67 m2

EXP.: 1466

PROMOTOR:

COSEHISA RENTAL, SLU

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA  
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS  
PARCEL·LES A, I, J  
DE LA UA 27

EMPLAÇAMENT:

CIENRIC FARRENY, C/D'EN CARMELO FENECH, AV/DE LES GERMANIES  
(UA 27) LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:

PARCEL·LARI

ESCALA: 1/500

DATA: MAIG 2021

NÚM PLÀNOL:

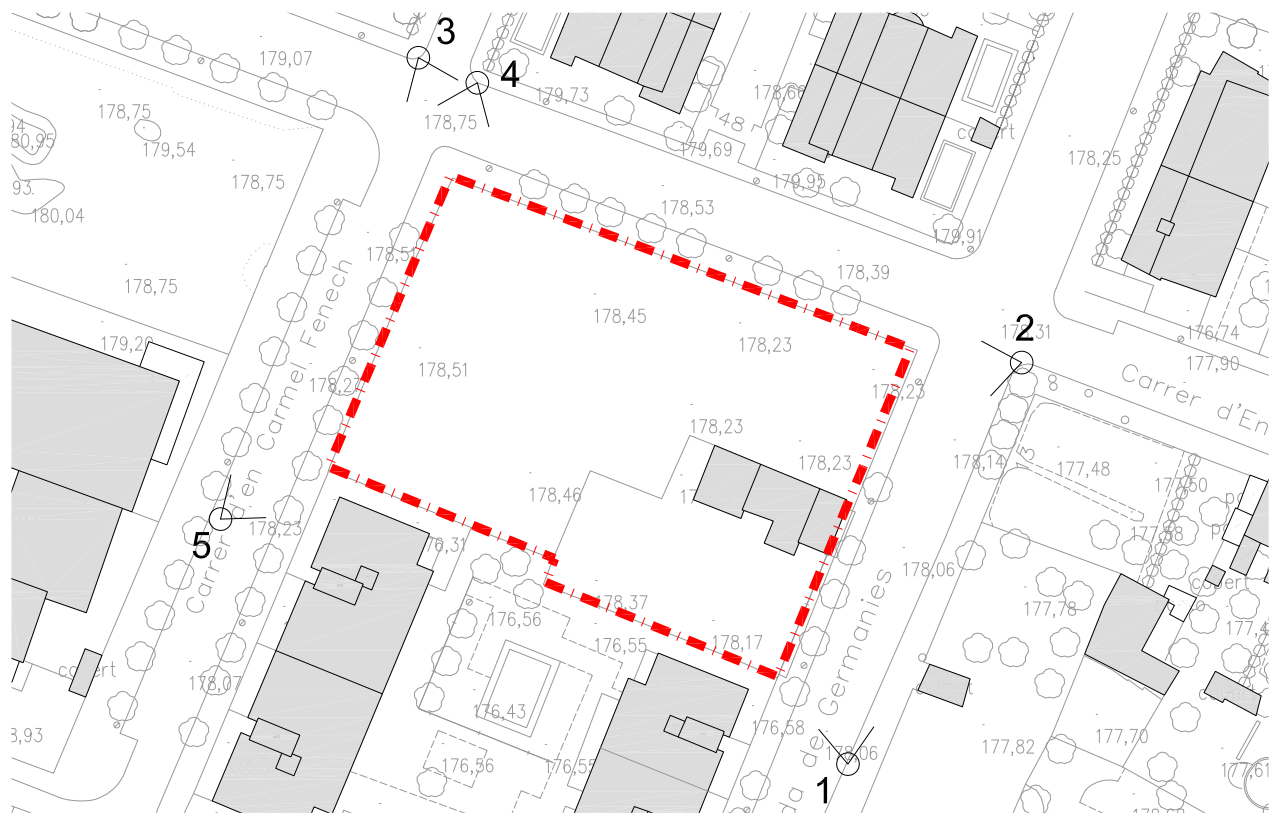
I.05

arqcoas  
ARQUITECTURA i URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas





escala 1/1.000



00.- Vista d'ocell



01.- Vista Avinguda Germanies



02.- Vista Avinguda Germanies - Carrer d'Enric Farreny



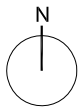
03.- Vista Carrer d'enric Farreny



04.- Vista Carrer d'Enric Farreny - Carrer de Carmelo Fenech



05.- Vista Carrer de Carmelo Fenech



■ ■ ■ ■ Àmbit PMU 2.892,67 m2

EXP.: 1466

PROMOTOR:

COSEHISA RENTAL, SLU

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA  
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS  
PARCEL·LES A, I, J  
DE LA UA 27

EMPLAÇAMENT:

CIENRIC FARRENY, C/D'EN CARMELO FENECH, AV/DE LES GERMANIES  
(UA 27) LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ESCALA: 1/1.000

DATA: MAIG 2021

NÚM PLÀNOL:

I.06

arqcoas  
ARQUITECTURA + URBANISME

ARQUITECTES:

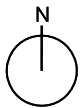
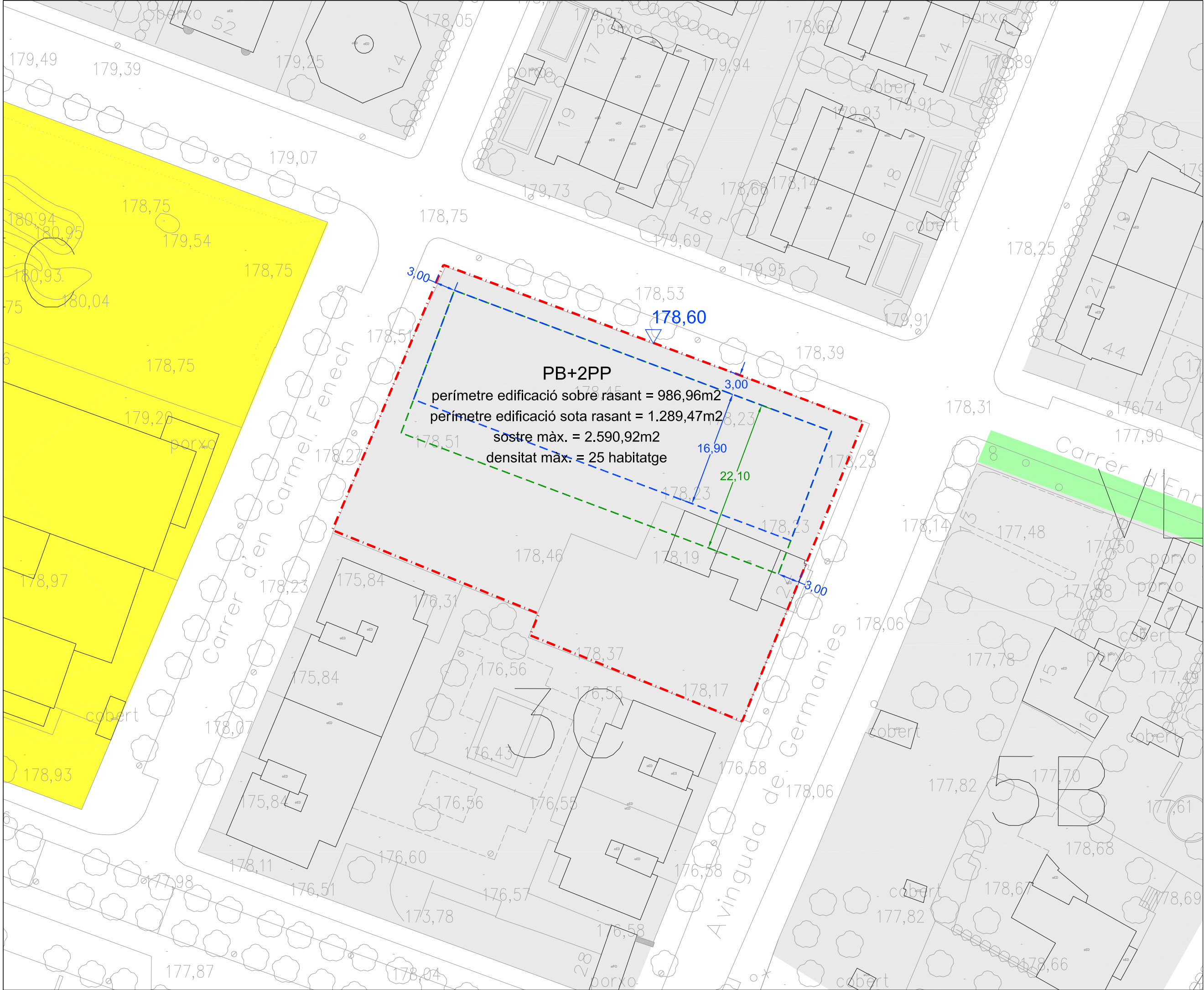
Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas



## **Plànols d'Ordenació Urbanística**

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE  
VOLUMS PARCEL·LES A, I, J DE UA27 · LLEIDA





- SISTEMES**
- EC Equipaments comunitaris
  - VB Xarxa viària urbana
  - Sistema d'espais lliures
  - VJ Zones verdes o jardins
- ZONES**
- 3C Zona d'edificació suburbana, tipus B
  - 5B Zona d'habitatge unifamiliar, tipus 1
- Gàlib edificació sobre rasant  
--- Gàlib edificació sota rasant
- Àmbit PMU 2.892,67 m2

EXP.: 1466

PROMOTOR:  
COSEHISA RENTAL, SLU

PROJECTE:  
**PLA DE MILLORA URBANA  
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS  
PARCEL·LES A, I, J  
DE LA UA 27**

EMPLAÇAMENT:  
CIENRIC FARRENY, C/D'EN CARMELO FENECH, AV/DE LES GERMANIES  
(UA 27) LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:  
ORDENACIÓ DE VOLUMS PROPOSADA

ESCALA: 1/500  
DATA: MAIG 2021

NÚM PLÀNOL: 0.01

**arqcoas**  
ARQUITECTURA + URBANISME  
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas



- Gàlib edificació sobre rasant
- Gàlib edificació sota rasant
- Àmbit PMU 2.892,67 m2

EXP.: 1466  
PROMOTOR:

COSEHISA RENTAL, SLU

PROJECTE :  
  
PLA DE MILLORA URBANA  
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS  
PARCEL·LES A, I, J  
DE LA UA 27

EMPLAÇAMENT :  
CIENRIC FARRENY, C/D'EN CARMELO FENECH, AV/DE LES GERMANIES  
(UA 27) LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:  
  
PROPOSTA INDICATIVA

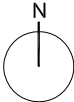
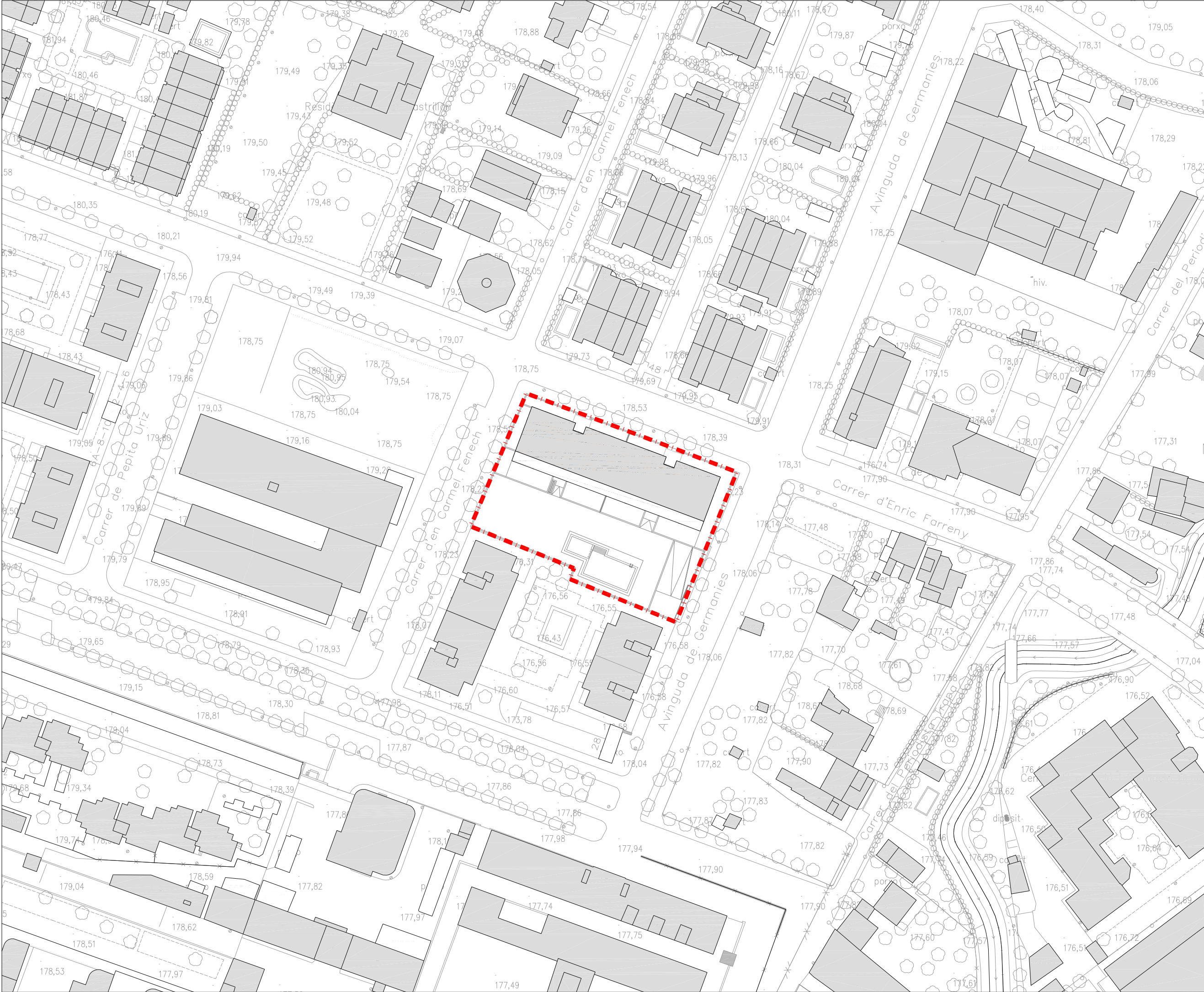
ESCALA : 1/250  
DATA : MAIG 2021  
NÚM PLÀNOL :

O.02.1

arqcoas  
ARQUITECTURA + URBANISME  
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas





■ ■ ■ ■ Àmbit PMU 2.892,67 m2

EXP.: 1466

PROMOTOR:

COSEHISA RENTAL, SLU

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA  
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS  
PARCEL·LES A, I, J  
DE LA UA 27

EMPLAÇAMENT:

CIENRIC FARRÉNY, C/D'EN CARMELO FENECH, AV/DE LES GERMANIES  
(UA 27) LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:

PROPOSTA INDICATIVA ENTORN

ESCALA:

1/1.000

DATA:

MAIG 2021

NÚM PLÀNOL:

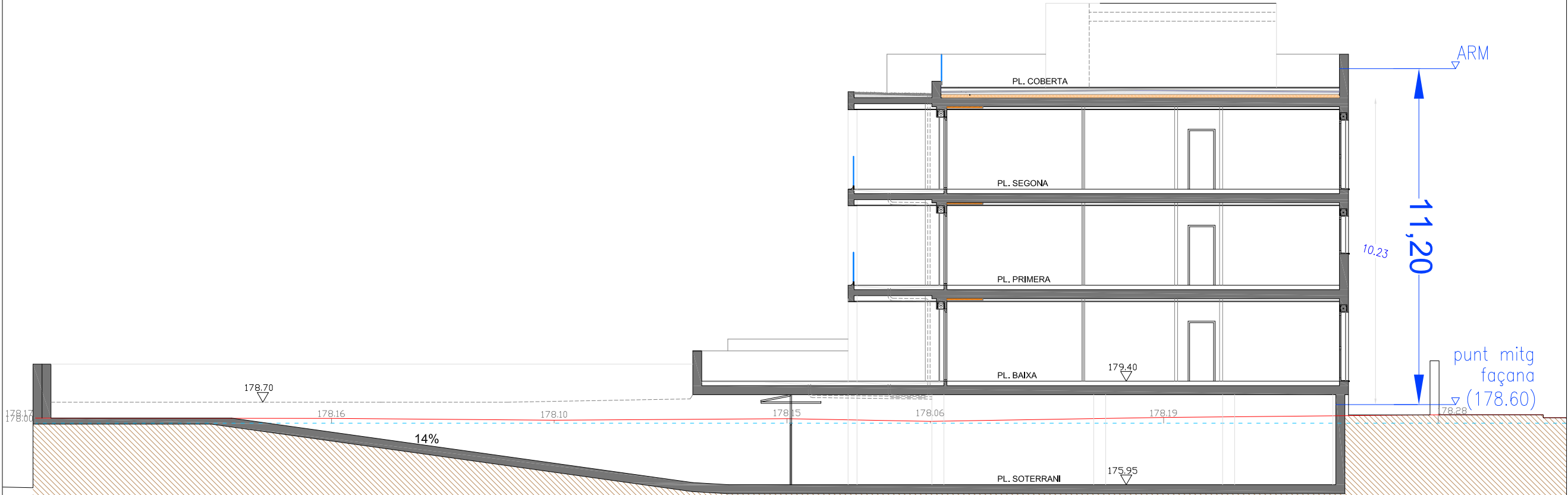
O.02.2

arqcoas  
ARQUITECTURA + URBANISME

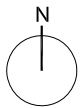
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas





Secció transversal



EXP.: 1466  
PROMOTOR:

COSEHISA RENTAL, SLU

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA  
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS  
PARCEL·LES A, I, J  
DE LA UA 27

EMPLAÇAMENT:  
CIENRIC FARRERNY, C/D'EN CARMELO FENECH, AV/DE LES GERMANIES  
(UA 27) LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:  
SECCIÓ INDICATIVA

ESCALA: 1/1.000 - 1/150  
DATA: MAIG 2021  
NÚM PLÀNOL:

O.03

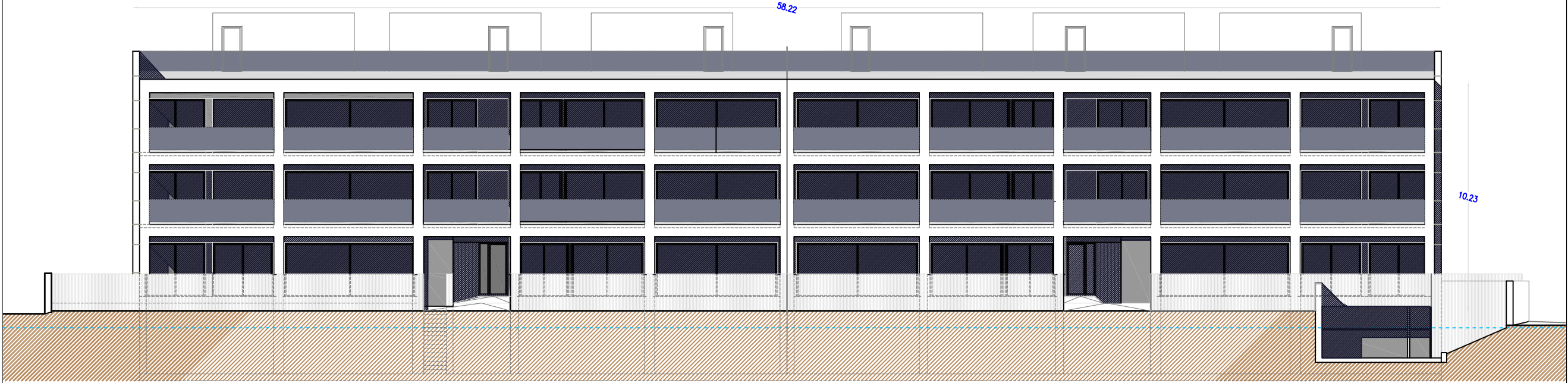
arqcoas  
ARQUITECTURA + URBANISME  
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona  
Oriol Monfort Casas

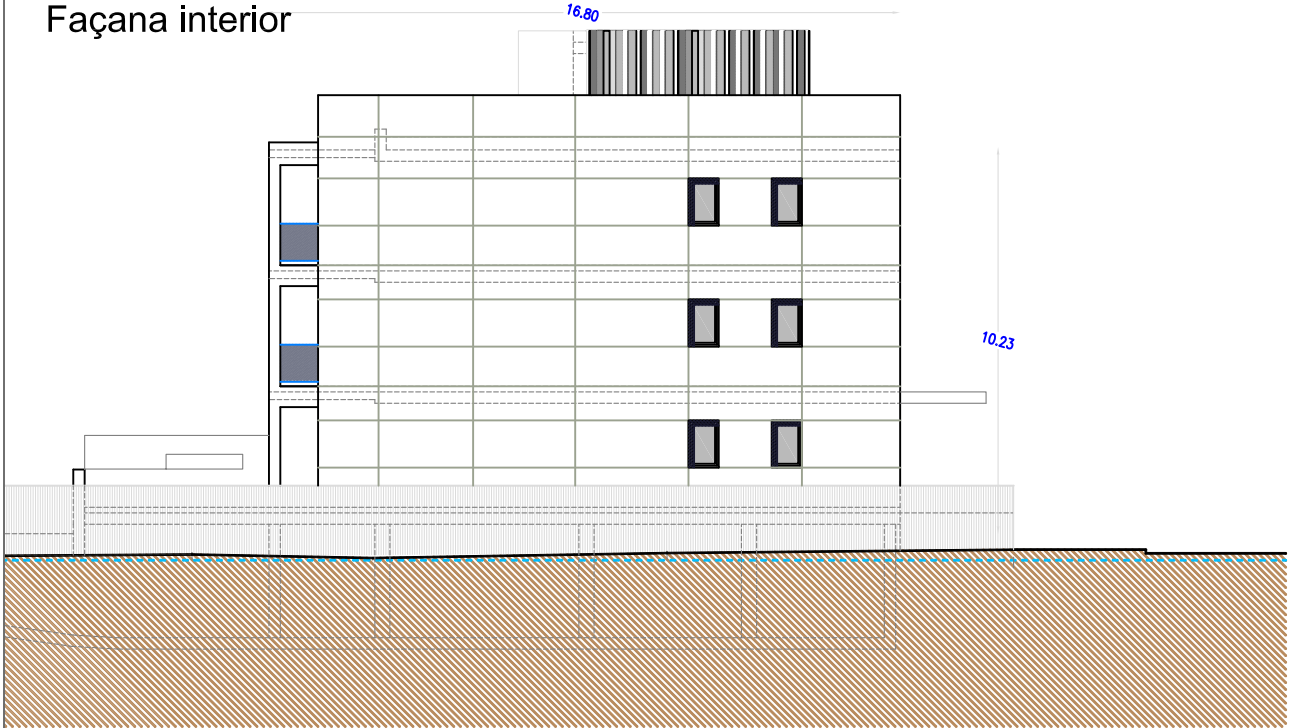




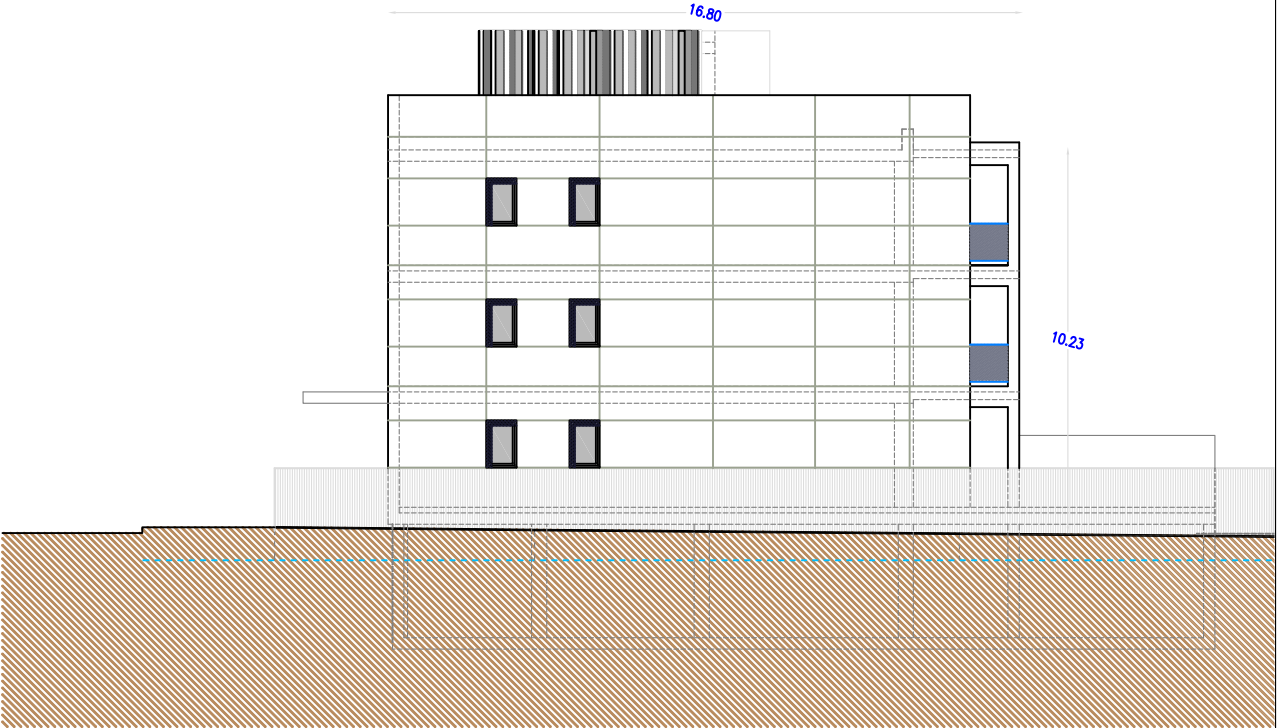
Façana C/ Enric Farreny



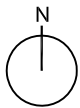
Façana interior



Façana Av/ de les Germanies



Façana C/ d'en Carmel Fenech



EXP.: 1466

PROMOTOR: COSEHISA RENTAL, SLU

PROJECTE :  
PLA DE MILLORA URBANA  
D'ORDENACIÓ DE VOLUMS  
PARCEL·LES A, I, J  
DE LA UA 27

EMPLAÇAMENT :  
CIENRIC FARRENY, C/D'EN CARMELO FENECH, AV/DE LES GERMANIES  
(UA 27) LLEIDA

TITOL PLÀNOL:  
ALÇATS INDICATIUS

ESCALA : 1/200  
DATA: MAIG 2021

NUM PLÀNOL :  
0.04



