

Aprobat inicialment per la Junta de Govern Local
en sessió de data 23 de març de 2022

En dono fe,
El Vicesecretari de l'Ajuntament de Lleida,
en funcions de Secretari General

Antoni Garcia Jimenez
Vicesecretari

Fecha: 2022.03.29
10:41:55 +02'00'

SIGNODOCE

PLA DE MILLORA URBANA

ORDENACIÓ DE VOLUMS I FAÇANA AL C/DR. COMBELLES 42-44



CSV: 438264d7-cd90-4887-a9f9-250a06c5b1d9
Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paeria.cat/validacio>



PLA DE MILLORA URBANA

ORDENACIÓ DE VOLUMS I FAÇANA AL C/ DR. COMBELLES 42-44

Aprovació inicial

C/ Doctor Combelles 42 i 44

25003 Lleida, Segrià, Lleida

CSV: 438264d7-cd90-4887-a9f9-250a06c5b1d9
Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paeria.cat/validacio>



SIGNO DOCE, S.A. [C/ migdia 31, àtic D, 08720 Vilafranca del P.] [619.46.49.97] [valerilaguna@coac.net]

CSV: 438264d7-cd90-4887-a9f9-250a06c5b1d9
Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paeria.cat/validacio>



I.ÍNDEX DEL DOCUMENT

I.ÍNDEX DEL DOCUMENT	1
II.MEMÒRIA.....	3
DADES GENERALS	4
DD 01 IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE	4
DD 02 AGENTS DEL PROJECTE	4
DD 03 RELACIÓ DE PROJECTES PARCIALS, DOCUMENTS COMPLEMENTARIS I ALTRES TÈCNICS.....	4
MEMÒRIA INFORMATIVA.....	5
MI 04 INTRODUCCIÓ.....	5
MI 05 DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL	5
MI 06 INICIATIVA DEL PLA DE MILLORA URBANA	9
MI 07 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT – DADES CADASTRALS.....	9
MI 08 PLANEJAMENT VIGENT	11
MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	15
MO 09 OBJECTIUS DEL PMU.....	15
MO 10 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PMU	15
MO 11 PROPOSTA I CRITERIS BÀSICS D'ORDENACIÓ	15
MO 12 PARÀMETRES URBANÍSTICS.....	17
MO 13 CRITERIS DE GESTIÓ, DESENVOLUPAMENT I PLA D'ETAPES.....	20
MO 14 DOCUMENT COMPRENSIU.....	21
MO 15 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	21
MO 16 SERVITUDS AERONÀUTIQUES DE L'OAEROPORT DE LLEIDA-ALGUAIRE.....	23
III. VIABILITAT ECONÒMICA.....	24
VE 17 VIABILITAT ECONÒMICA	25
IV.DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....	30
ÍNDEX DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	31
DG 18 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ	31
DG 19 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ	31
DG 20 PROPOSTA ARQUITÈCTÒNICA ORIENTATIVA.....	31
V.ANNEXES	45
DOCUMENT COMPRENSIU	46
DC 21 DOCUMENT COMPRENSIU	47
ESTUDI TOPOGRÀFIC	50





CSV: 438264d7-cd90-4887-a9f9-250a06c5b1d9
Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paeria.cat/validacio>



II.MEMÒRIA

DADES GENERALS

DD 01 IDENTIFICACIÓ I OBJECTE DEL PROJECTE

El present document pretén regular l'ordenació resultant del volum edificat de les finques situades al C/ Dr. Combelles 42 i 44, a fi de definir els paràmetres de l'edificació d'acord a les característiques de la trama urbana consolidada de l'entorn immediat, tal i com permet la normativa vigent de Lleida.

DD 02 AGENTS DEL PROJECTE

Promotor PROMOCOFRI, S.L.

CIF B25545070

Adreça Passatge Joc de la Bola 4, 2on 1a, 25003 Lleida

Responsable Josep Nadal

josepnadal@promocofri.com / +34 669.355.733 / +34.973.271.177

Equip redactor SIGNO DOCE, S.A.

CIF A-78381183

Adreça C/ Migdia 31, àtic D, 08720, Vilafranca del Penedès

Contacte www.signodoce.com / valerilaguna@coac.net / 619.46.49.97

Responsables **Valeri Laguna Tuset** / Arquitecte col·legiat al COAC 59307

valerilaguna@coac.net / 619.46.49.97

DD 03 RELACIÓ DE PROJECTES PARCIAIS, DOCUMENTS COMPLEMENTARIS I ALTRES TÈCNICS

Aixecament topogràfic

Tècnic:

Emili Pasqual Gine , Enginyer tècnic topogràfic

C/ Maria Sauret 26, altell 7è, 25007 Lleida, 973.239.805

TOP TEN TOPOGRAFIA, S.L.,

Vilafranca del Penedès, 03/03/2022

Els tècnic redactor,

Valeri Laguna Tuset

Arquitecte 59307 del COAC

En representació de **SIGNO DOCE, S.A.**



MEMÒRIA INFORMATIVA

MI 04 INTRODUCCIÓ

El present document pretén regular la volumetria i les façanes de la intervenció a les finques situades al nº 42 i 44 del Carrer Doctor Combelles de Lleida.

Ens trobem en una qualificació de Zona d'Eixample Residencial (clau 2R), i d'acord al que preveu l'article 165 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 (PMU) de volums.

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**.

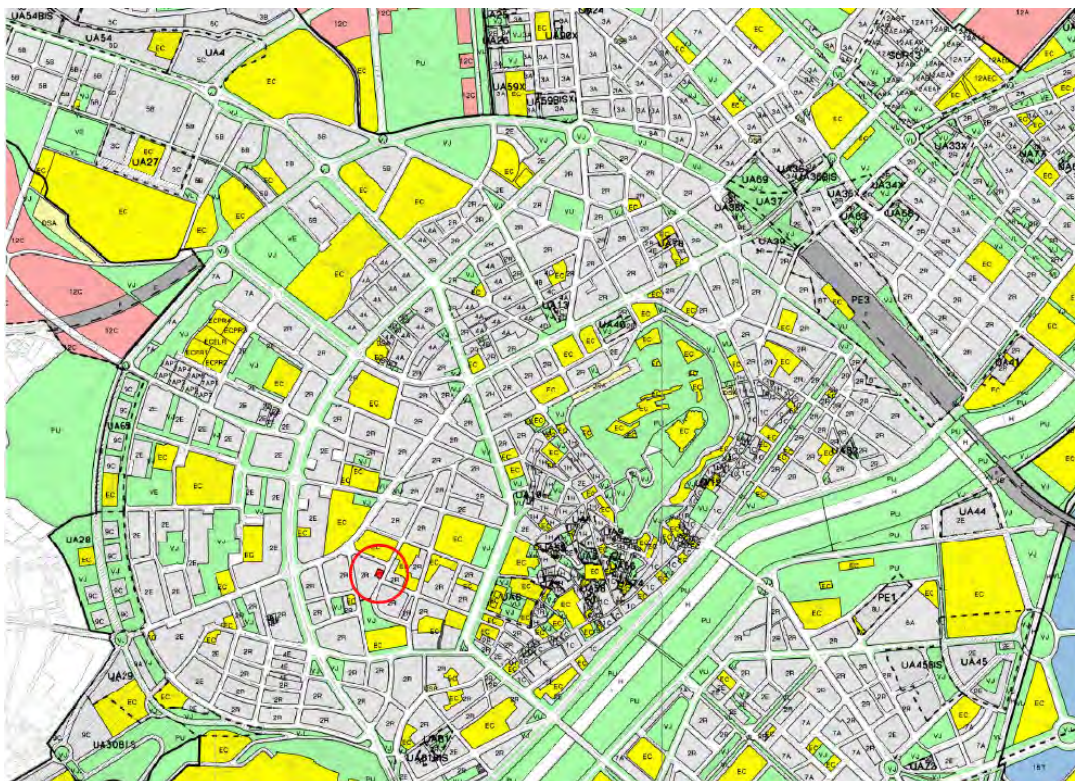
El present PMU ajustarà els paràmetres urbanístics secundaris d'acord a l'article 15 del PGL, de manera que s'ajustarà la Fondària Edificable i l'Alçada Reguladora sense augmentar l'edificabilitat de la parcel·la. Es compliran els condicionants establerts a l'article 15.3.

Es preveu l'enderroc de les construccions actuals de les finques dels nº42 i nº44, doncs el projecte contempla una nova edificació que inclourà ambdues finques dins la mateixa construcció.

MI 05 DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL

MI 05.01 DESCRIPCIÓ DE L'ENTORN

Les parcel·les que conformen l'àmbit del present PMU es troben a la illa formada pels carrers Dr. Combelles, Joan Miró, Roca Labrador i el Parc de l'Escorxador al terme de Lleida.



Imatge 01: PLA GENERAL de LLEIDA; Plànol d'ordenació
Font: Paeria de Lleida.

D'acord amb el plànol d'ordenació del PGL, l'àmbit del projecte d'aquest PMU queda inclòs dins de l'àmbit de servitud aeronàutica de l'Aeroport de Lleida-Alguaire. (veure plànol DG-O.12)



MI 05.02 DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit del present PMU està compost de dues parcel·les al C/Dr. Combelles de Lleida. Es tracta d'un àmbit totalment qualificat com a Zona d'eixample residencial 2R, i es tracta d'un àmbit de titularitat privada.

Són les parcel·les del nº 42, amb referència cadastral nº 1498504CG0019G0002EZ i la parcel·la del nº 44, amb referència cadastral nº 1498505CG0019G0002SZ. Actualment son dues finques sense divisió horitzontal.



Imatge 02: Orto fotografia de l'emplaçament

Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya

Es tracta de dues parcel·les urbanes, amb façana al c/Dr. Combelles la est, i façana interior al pati d'illa, al qual està ocupat en PB+1 per un aparcament, al qual s'hi accedeix per un pas amb dret de vol.



Imatge 03: Plànol cadastral de les finques afectades (actualitat).

Font: Elaboració pròpia



L'àmbit del projecte, compost per les dues finques, llima amb:

- A l'est, amb el c/dr. Combelles, on té façana principal.
- Al sud, amb el nº 46, un edifici plurifamiliar entre mitgeres de PB+5PP+sotacoberta enrederida.
- Al nord, amb el nº40, edifici plurifamiliar en cantonada, de PB+6PP+sotacoberta, malgrat a la paret mitgera amb l'àmbit del projecte disposa de PB+5PP+sotacoberta enrederit.
- A l'oest, on hi ha l'interior d'illa, llima amb la finca del C/Joan Miró nº1, que ocupa l'espai interior d'illa amb un aparcament de PB+2. A aquest aparcament, s'hi accedeix mitjançant un passatge o passadís situat entre les finques nº44 i nº46 des del C/Dr. Combelles. D'acord amb les escriptures, es concedeix un pas de vehicles, descrit: "(...) izquierda entrando, con paso de dos metros, veinte centímetros, dejado en la total finca, para paso a otras fincas;(...)", i s'especifica que "(...) once metros ochenta y siete decímetros de voladizo en el lado izquierda entrando del edificio (...)".

EDIFICACIONS EXISTENTS I USOS ACTUALS

Actualment l'àmbit d'actuació disposa de dues edificacions amb les següents característiques i usos:

- Nº44: PB+4PP amb local comercial en planta baixa i quatre plantes amb un habitatge per planta.
- Nº42: PB+3PP amb dos habitatges per planta



Imatge 3: Fotografies de l'emplaçament
Font: Elaboració pròpia



Imatge 07: Imatges aèries de l'emplaçament
Font: Elaboració pròpia mitjançant Google Maps

INFRASTRUCTURES I SERVEIS

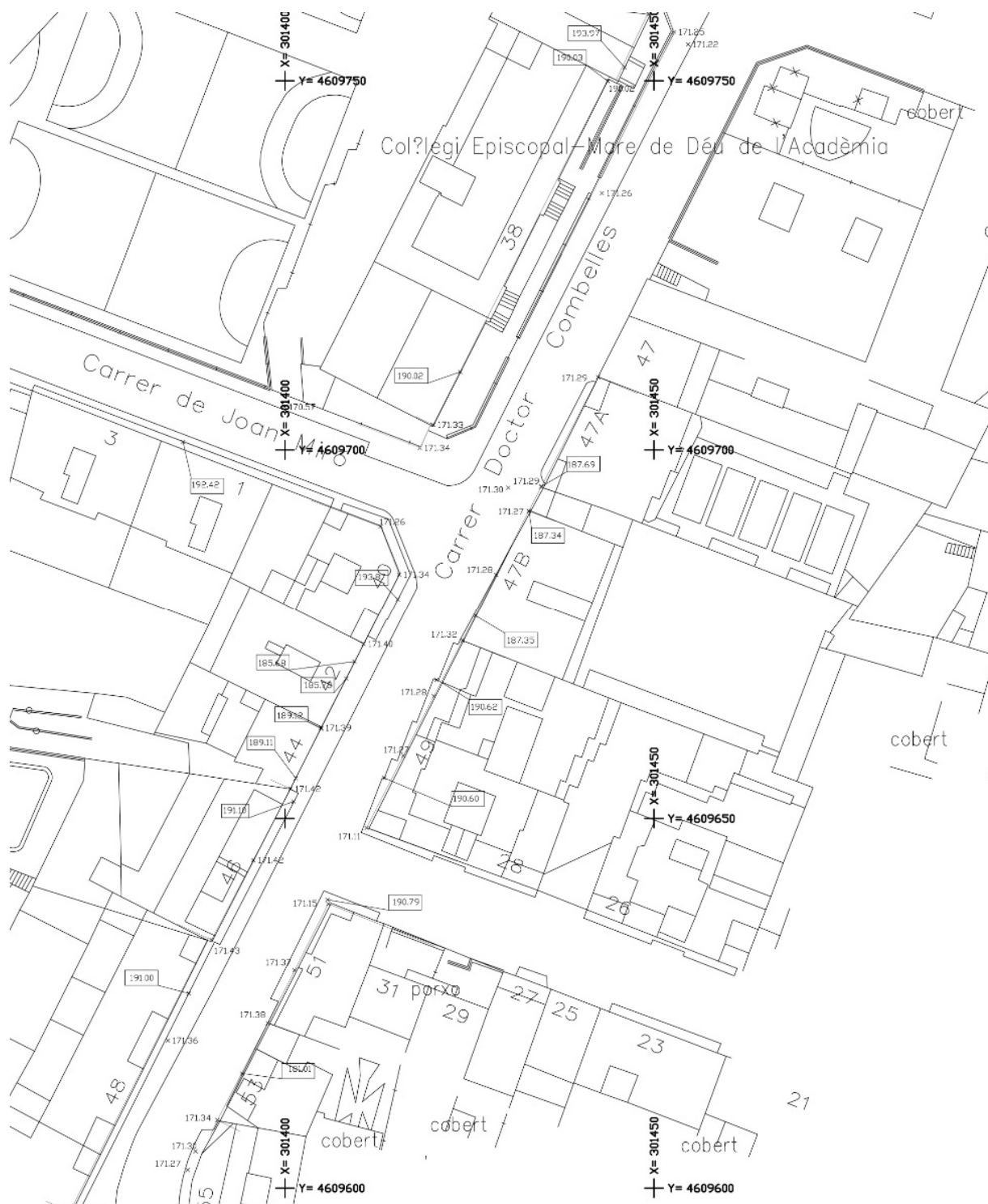
L'àmbit del present PMU es troba en sòl urbà consolidat, amb la urbanització totalment acabada i disposa de tots els serveis i xarxes de subministrament als carrers adjacents i per tant sense necessitar de portar a terme treballs complementaris d'urbanització.



TOPOGRAFIA

El carrer Dr. Combelles és pràcticament pla, amb un lleuger pendent descendent en sentit nord, sent el desnivell d'aproximadament 2cm entre l'extrem sud i l'extrem nord de l'àmbit.

Pel que fa al solar, actualment està edificat, però es suposo un terreny igualment pla. A continuació s'adjunta plànol topogràfic.



Imatge 05: Plànol topogràfic.-

Font: Top-Ten Topografia., Emili Pasqual Giné, Enginyer tècnic en Topografia



MI 06 INICIATIVA DEL PLA DE MILLORA URBANA

La iniciativa del present PMU és de PROMOCOFRI, S.L., amb CIF B25545070 i amb domicili a Passatge Joc de la Bola 4, 2on 1a, 25003 de Lleida, empresa dedicada a la promoció immobiliària.

L'objecte del present PLA DE MILLORA URBANA (PMU) d'ordenació de volums i definició de façanes, essent 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 DL 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 TR 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).

MI 07 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT – DADES CADASTRALS

A continuació es detalla l'estructura de la propietat d'acord amb la informació cadastral i registral disponible.

El propietari d'ambdues finques incloses en el present Estudi de Detall és PROMOCOFRI, S.L, i es tracta per tant d'un propietari únic. S'adjunten a continuació taula resum de l'estructura de la propietat:

FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL	TITULAR	NIF	DRETS	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE REGISTRAL	SOSTRE/ SUP. CONSTRUÏDA
42	1498504CG0019G0002EZ	PROMOCOFRI,SL	B25545070	100 % prop.	10857	251,00 m ²	742,00 m ²
44	1498505CG0019G0002SZ	PROMOCOFRI,SL	B25545070	100 % prop.	12989	177,00 m ²	633,00 m ²



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CADASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1498504CG0019G0002EZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DR COMBELLES 42
25003 LLEIDA [LLEIDA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 742 m²

Año construcción: 1963

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	161
VIVIENDA	1/01/01	167
VIVIENDA	1/02/01	167
VIVIENDA	1/03/01	187

PARCELA

Superficie gráfica: 251 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 4 de Noviembre de 2021

Imatge 07: Fitxa cadastral Dr. Combelles 42
Font: Dirección General del Catastro.





DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL DR COMBELLES 44
25003 LLEIDA [LLEIDA]

Clase: URBANO

Use principal: Residencial

Superfície construída: 633 m²

Año construcción: 1963

Construcción

[illegible]

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1498505CG0019G0002SZ

PARCELA

Superficie gráfica: 177 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 4 de Noviembre de 2021

Imatge 07: Fitxa cadastral Dr. Combelles 44
Font: Direcció General del Catastro.

CSV: 438264d7-cd90-4887-a9f9-250a06c5b1d9
Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paeria.cat/validacio>



MI 08 PLANEJAMENT VIGENT

La proposta i continguts del PMU s'adequa i s'ajusta al marc normatiu urbanístic regulat per les disposicions legals estatals i autonòmiques en vigor i per la figura de planejament vigent al terme municipal de Lleida, que es llisten a continuació:

DISPOSICIONS ESTATALS

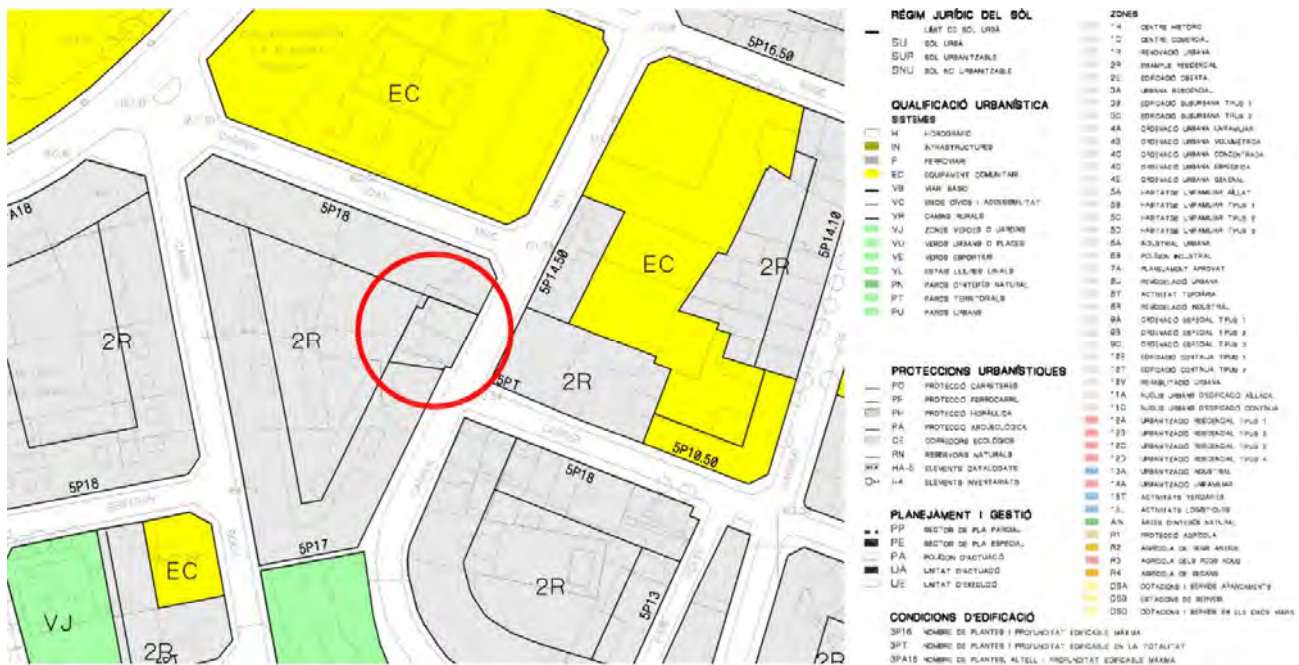
- **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 26 de junio, por el que se aprueba refundido de la Ley del Suelo.

DISPOSICIONS AUTONÒMIQUES

- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'Agost del 2010, Text refós de la Llei d'urbanisme.
- **Llei 3/2012**, de 22 de febrer, de modificació del TR de la Llei d'Urbanisme.
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'urbanisme.
- **Decret 64/2014** Reglament de protecció de la legalitat urbanística.
- **Llei 7/2011**, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.
- **Decret 343/2006**, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

PLANEJAMENT MUNICIPAL

- **PLA GENERAL DE LLEIDA (PGL) 1995-2015**, aprovat definitivament el 23/12/1998
- **TR del PGL** de 7 de maig del 1999, aprovat definitiva al DOGC nº 2895 de 25/5/1999.
- **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 addicional 4a), publicat al DOGC nº 65856 de 19/09/2014.



Imatge 09: PGL-Ordenació detallada 1/2000 (24)

Font: Paeria.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

D'acord amb el planejament vigent la finca objecte del PMU disposa del següent aprofitament urbanístic:

- Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat
- Qualificació urbanística: 2R zona d'Eixample residencial



REGULACIÓ DEL PGL

El present document es redacta en base a tot allò previst pel planejament general vigent compostat per les normatives anteriorment citades i en concret pel Pla General de Lleida (PGL). Comentar que hi ha un nou planejament en fase de redacció, el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Lleida, i que el present document i les seves propostes no resulten contradictòries o incoherents en relació a les previsions del POUM.

El desplegament normatiu pel desenvolupament del PMU a l'àmbit es concentra a l'article 165 del PGL on es regula la clau 2R. D'acord al que s'estableix en aquest article correspon aplicar el tipus d'ordenació alineada a carrer, entre mitgeres i amb els objectius generals de mantenir o substituir l'edificació, si s'escau, però amb una regularitat respecte de les edificacions existents.

A continuació es fa un breu recull de l'articulat més destacat:

Bloc 1. Disposicions generals

Apartat 2. Desenvolupament del pla

Article 15: Determinacions fonamentals

1. Es consideren determinacions fonamentals d'aquest Pla general els sistemes que componen l'estructura urbana proposada i, respecte de les zones, l'aprofitament urbanístic determinat. Concretament, l'aprofitament urbanístic entès com la ponderació de l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.
2. El planejament derivat podrà proposar una distinta ordenació dels sistemes urbanístics generals de la definida en el Pla general, sempre que s'asseguri el manteniment de la superfície i del valor estructurant dels mateixos en el àmbit d'actuació urbanística. Tanmateix, els paràmetres secundaris determinats pel Pla general tenen caràcter indicatiu amb la finalitat d'orientar la redacció del planejament derivat que, en tot cas, ha de respectar els paràmetres que determinen l'aprofitament urbanístic del sector. Concretament, en la redacció del planejament derivat caldrà respectar l'índex d'edificabilitat bruta, la intensitat de l'ús -densitat d'habitatges en el cas de l'ús residencial-, els usos principals i compatibles, els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments, tal com es determina en aquest Pla general per a cada sector.
3. En les zones 2 i 3 es podrà regularitzar la profunditat edificable d'una parcel·la, fins la menor de les dos veïnes, així com adaptar o normalitzar el nombre de plantes, amb les condicions següents:
 - a. Caldrà mantenir el sostre i volum edificable màxim de les plantes pis
 - b. No es pot traslladar sostre de la planta baixa a les plantes pis
 - c. L'increment de nº de plantes no serà superior a dues plantes
 - d. L'alçada resultant serà la dels quadres de l'article 44 (PGM)
 - e. El nombre de plantes no podrà ultrapassar el de l'edificació limítrofa més alta.

Bloc 2. Règim urbanístic del sòl

Apartat 2. Paràmetres de l'ordenació

Article 44: Definició dels paràmetres tècnics

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:

Nº de plantes	Alçada màxima normal	Alçada màxima amb altell
(...)		
PB+4PP	17,65	No altell
PB+5PP	20,80	No altell
(...)		



Apartat 3. Tipus i subtipus d'edificació**Article 46: Definició i classificació**

L'ordenació física de les zones es regula a través dels següents tipus d'edificació.

- a. *Edificació tancada o en línia Correspon al tipus d'edificació tradicional, entre mitgeres, tot al llarg del front continu d'un vial; l'edificació se situa sobre la mateixa alineació del vial en línia o reculada a una distància. Les seves condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i alçària reguladora màxima, mesurada habitualment en funció del nombre de plantes o de l'amplada del vial.*

Apartat 4. Paràmetres de l'edificació tancada o en línia**Article 49: Ocupació màxima de la parcel·la**

Per a les distintes zones s'estableixen els percentatges d'ocupació màxima de l'edificació en cada parcel·la. Habitualment el percentatge d'ocupació de la planta baixa és del 100% en les zones d'edificació tancada consolidada. En les plantes pis no es defineix l'ocupació atès que l'edificació es regula per la fondària edificable.

Article 50: Definició de planta baixa (PB)

(...)

3. *L'alçària lliure de la planta baixa mai serà inferior a 3,25 m. ni superior a 5,20 metres, mesurada del punt més alt de la rasant de la vorera fins al sostre del primer forjat.*

Article 52: Definició de planta pis (PP)

(...)

1. *S'entendrà per PP tota planta d'edificació per damunt de planta baixa.*
2. *L'alçada lliure mínima de les plantes, mesurada entre paviment i el cel ras o sostre, mai serà inferior a 2,50m.*

Article 54: Cossos sortints (volades)

1. *Són cossos edificats habitables o ocupables, tancats o oberts, que sobresurten de les línies de façana o de l'alineació interior de l'illa:*
 - a. *Són cossos tancats els que tinguin tancats llurs contorns laterals i/o frontals, mitjançant elements opacs i/o desmontables*
 - b. *Són cossos oberts aquells que no es troben en les condicions anteriors*
2. *(...)*
3. *Plànol límit de volada, el pla vertical perpendicular a façana que limita la volada dels cossos sortints, i que es situa a una distància de la mitgera igual a la longitud de volada i mai serà inferior a 0,60m.*
4. *En tot el que no es preveu en les condicions particulars de cada zona, regirà el següent:*
 - a. *La volada màxima no podrà excedir 1/10 de l'amplada de vial, amb màxim de 1,50m. La volada no podrà superar l'amplada de vorera menys 0,60cm, excepte si la volada està a una alçada superior a 4,50m, que com a mínim tindrà 3,25m.*
 - b. *La volada màxima en l'espai lliure interior d'illa no podrà excedir d'1,20m i s'hauran de separar mínim 3m del fons de parcel·la i a 45º a la mitgera. Seran oberts quan ultrapassin la FE, encara que es podran tancar amb vidreres.*

Article 65: Alçada d'edificació

1. *El nº màxim de plantes i ARM es regulen a les normes i als plànols d'ordenació.*
2. *L'ARM es mesurarà verticalment en el pla exterior de façana, fins al pla superior de l'últim forjat.*
3. *Per damunt de l'ARM només es permetran:*
 - a. *La coberta definitiva de l'edifici de pendent inferior a 30% i la base partirà d'una alçada situada a màxim 45cm per damunt del sortint màxim determinat per la volada de l'últim forjat de les façanes anterior i posterior. El punt més alt no ultrapassarà els 3,5m respecte l'últim forjat. L'espai interior sota coberta serà habitable si està integrat en l'habitatge inferior i no disposa d'accés independent.*



Article 68: Profunditat edificable

1. *S'entendrà per profunditat edificable la línia de façana que limita per la part posterior l'edificació, la seva longitud serà arrodonida cada 10cm per defecte. La línia límit resultant serà paral·lela a l'alineació oficial.*
2. (...)
3. *La FE de cada parcel·la només podrà ser sobrepassada, per damunt de PB, amb cossos sortints oberts i elements sortints.*

Bloc 4. Ordenació del sòl urbà**Apartat 2. Disposicions particulars****Article 165: Zona d'Eixample Residencial Clau 2R**

1. **Definició de la zona.**
Compren les zones d'extensió urbana que es desenvolupen a partir de la ronda de muralles en base als plans generals de la Ciutat des de principis de segle. L'ordenació es caracteritza per l'edificació entre mitgeres amb predomini de les tipologies d'habitatge plurifamiliar. En aquesta zona s'hi concentra la residència i també l'activitat terciària de la Ciutat.
2. **Objectius generals.**
En aquesta zona és objectiu la millora qualitativa de l'espai públic (viari i espais lliures) així com el manteniment del parc edificatori i la substitució de l'edificació, si s'escau. Però amb una regularitat respecte de les edificacions existents.
3. **Determinacions de l'ordenació.**
 - 3.1 *Aquesta zona s'ordena directament en el Pla General, mitjançant les normes d'edificació contingudes en els apartats 3 i 4 del present article. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar plans especials i/o estudis de detall. Els estudis de detall tindran la finalitat i objectius determinats en l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990 (DOG de 13-7 de 1990).*
4. **Determinacions de l'edificació.**
 - 4.1 *Tipus d'ordenació i tipologia, es fixen els tipus d'edificació tancada, en línia amb tipologia de habitatge plurifamiliar.*
 - 4.2 *Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació pels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis. Els estudis de detall esmentats a l'apartat 3, incorporaran el càlcul detallat de l'IEN per parcel·la en l'àmbit de planejament que es tracti i seran la base de l'ordenació de volums per ajustar el fons edificable o adaptar o normalitzar l'alçada de l'edificació. El sostre en planta baixa i d'altell o entresolats destinats a local comercial i a altres usos, no podran ser objecte de trasllat en la reordenació.*
 - 4.3 *Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 240 m². (...)
El front mínim de la parcel·la es fixa en 12 m. (...)*
 - 4.4 **Ocupació de l'edificació:**
 - a. *La planta baixa, a l'interior d'illa, serà edificable en la seva totalitat fins a una alçada de 6 m. En els 4 primers metres des de la línia que defineix la profunditat edificable l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis, a partir d'aquest fons quedarà limitada l'alçada per un pla inclinat de 45º i no serà superior a 9 m. Sobre rasant, inclosa la coberta i tots els elements tècnics.*
 - b. *L'ocupació en planta pis, segons les determinacions de fondària màxima dels plànols d'ordenació.*
 - c. *Els altells, seran admesos solament en els fronts de carrer determinats en els plànols d'ordenació.*
 - 4.5 **Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.**
Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i l'alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquest document.
 - 4.6 **Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'Annex 4 d'aquestes Normes.**
5. **Condicions particulars d'ús.**
L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons el quadre general d'usos (Annex 2).



MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

MO 09 OBJECTIUS DEL PMU

Aquest PMU té com a objectiu la revisió del planejament vigent a l'àmbit, de manera que les edificabilitats de les dues parcel·les passen a tenir una consideració unitària i, tot mantenint aquesta edificabilitat, es modifiquen alguns paràmetres urbanístics per tal de buscar una regularització volumètrica amb els edificis de l'entorn i definició de façanes, tal i com es preveu a l'article 70.1.b de la TRLUC i els articles 15 i 165 del PGL.

MO 10 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PMU

L'actuació prevista respon a la voluntat de la propietat de les finques que conformen l'àmbit definit a la Memòria Informativa del present document és la d'enderrocar l'edificació existent per a fer una nova promoció d'habitatges. Donat que ens trobem en una trama urbana plenament consolidada, el present PMU proposa una modificació del volum edificat per tal regularitzar l'alçada de la nova edificació a les de les edificacions adjacents.

A tal efecte, el present PMU d'ordenació de volums i definició de façanes es justifica com a desenvolupament de les previsions contingudes al PGL per a la clau 2R a l'article 165 i de l'article 15, en que es permet la modificació dels paràmetres urbanístics secundaris, com la Fondària Edificable (FE) i l'Alçada Reguladora Màxima (ARM), tot mantenint l'edificabilitat de la parcel·la.

MO 11 PROPOSTA I CRITERIS BÀSICS D'ORDENACIÓ

La iniciativa del present document és de l'empresa PROMOCOFRI, S.L., una empresa dedicada a la promoció immobiliària que actualment ostenta la titularitat de les dues parcel·les cadastrals que conformen l'àmbit objecte del PMU.

La proposta es base en l'enderroc de les dues edificacions existents, a fi de desenvolupar ambdues parcel·les de forma unitària amb una promoció d'habitatge plurifamiliar i aparcament.

El PMU no contempla la mutació de l'ús del solar ni dels seus paràmetres urbanístics principals, però la normativa permet redefinir una volumetria reguladora, dins de la qual s'haurà d'inscriure l'edificació del projecte d'arquitectura. Aquesta volumetria reguladora es defineix a partir d'un perímetre regulador, en aquest cas definit per l'ocupació en planta baixa del 100% i de la fondària edificable en plantes pis, així com d'un perfil regulador definit per l'alçada reguladora màxima, definits a l'apartat MO 11 "Paràmetres urbanístics".

Actualment el planejament vigent defineix uns paràmetres reguladors de fondària edificable de 17m i d'alçada reguladora màxima per a PB+4PP de 17,65m, dels quals en deriva una edificabilitat per al conjunt de les dues parcel·les de 1.895,88 m².

De les finques veïnes, es defineixen d'acord amb el plànol topogràfic, les següents alçades a les parets mitgeres amb l'àmbit d'actuació en el pla de façana:

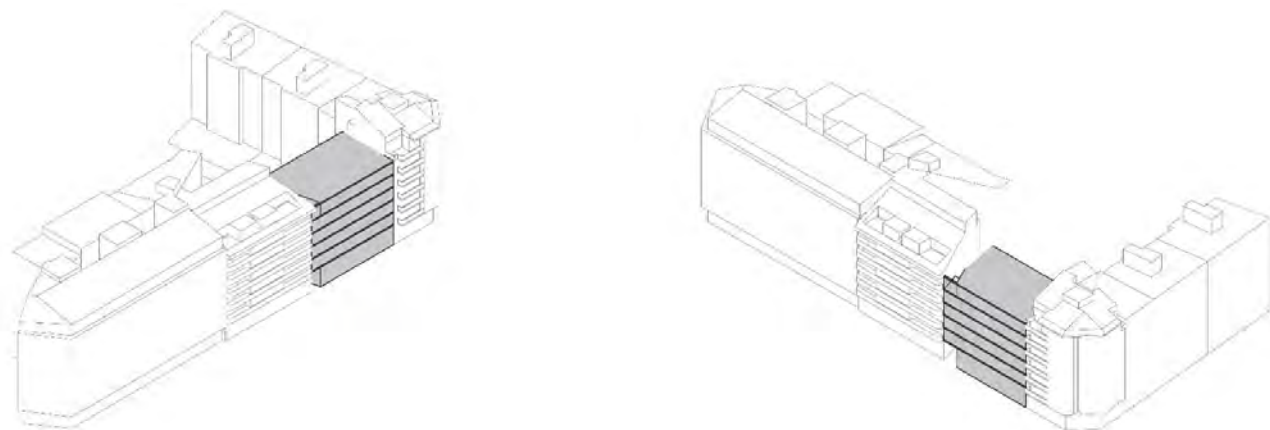
4. Finca del nº46: PB+5PP i 19.79 metres respecte la vorera.
5. Finca del nº40: PB+5PP i 19,47 metres respecte la vorera. En cantonada, aquest edifici arriba a PB+6PP i una alçada de 22,47 metres.

Cal recordar que l'àmbit del PMU té una servitud de pas en planta baixa per permetre l'accés a l'aparcament situat a l'interior d'illa i pertanyent a una altra finca cadastral, però sobre el qual té un dret de volada. Actualment aquest pas és de 2,20 metres d'amplada per tot el fons de la parcel·la.

D'acord amb això el present PMU de definició volumètrica i de façanes, tot mantenint l'edificabilitat de l'àmbit i la regularització urbana, proposa una modificació del perfil regulador tot buscant una regularització d'alçades amb els edificis de l'entorn i de retruc, al reduir la fondària edificable per tal de mantenir l'edificabilitat, afavorint l'assoleix als habitatges de les finques veïnes de l'interior d'illa.



A continuació s'adjunta un estudi de volumetries de la proposta:

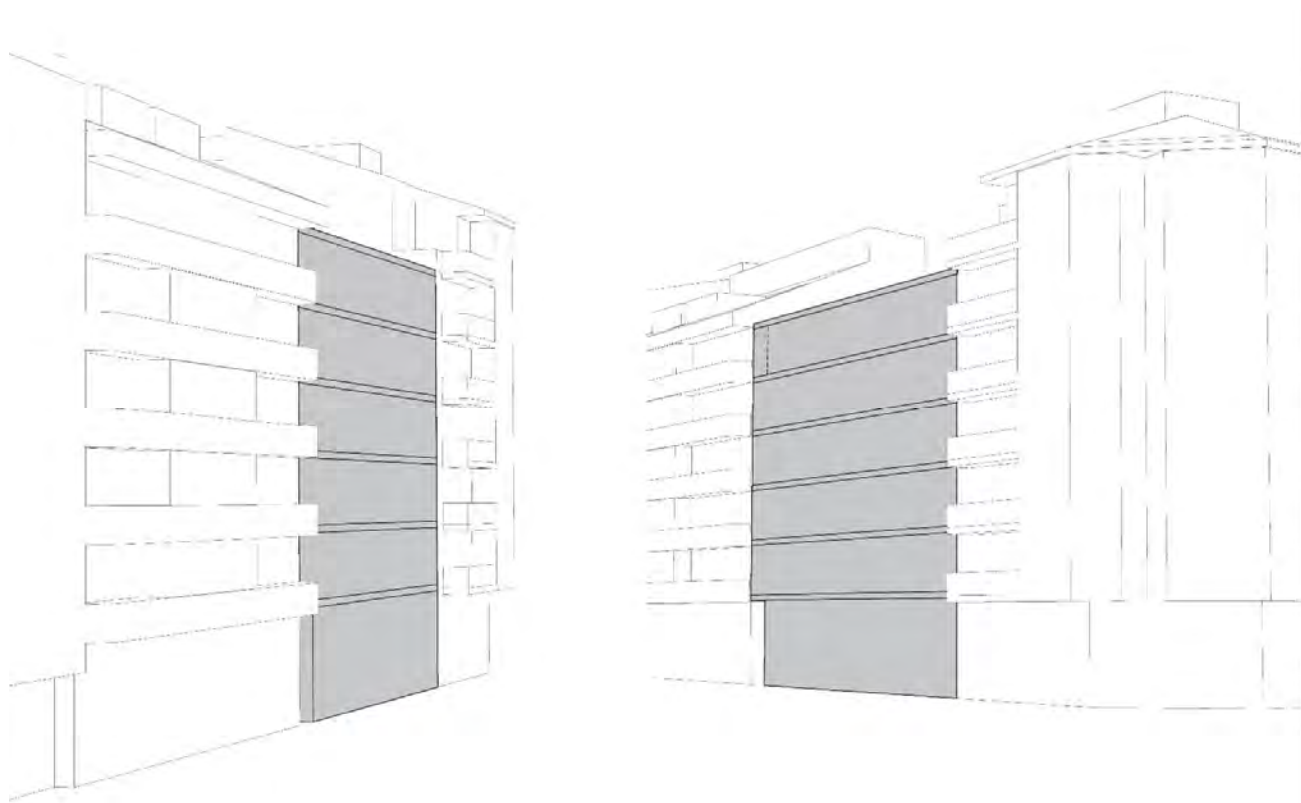


Imatge 10: Axonometries aèries

Font: Elaboració pròpia.

Pel que fa a l'accés, es realitza a través de la façana al C/ Dr. Combelles, i s'adequarà a les necessitats programàtiques de l'ús, garantint l'accés i la sortida segura dels usuaris i dels vehicles.

Es preveu situar els espais destinats a instal·lacions en sales situades en coberta, dins del gàlib màxim establert, destinat als elements tècnics.



Imatge 11: Axonometries a peu de carrer

Font: Elaboració pròpia.



MO 12 PARÀMETRES URBANÍSTICS

MO 12.01 QUALIFICACIÓ

Aquest PMU de definició volumètrica i de façanes concreta per tant l'ordenació física detallada de l'àmbit que engloba, mantenint tot el sòl de l'àmbit com a "Zona d'Eixample Residencial 2R".

MO 11.02 DETERMINACIONS

El PMU concreta l'ordenació detallada de l'àmbit que abasta, mitjançant:

6. Manteniment dels paràmetres urbanístics principals
7. La definició de les condicions i paràmetres secundaris pel desenvolupament de les edificacions

MO 12.02 EDIFICACIÓ

Aquest PMU planteja en global una edificabilitat de 1.890,00 m² a situar en un edifici de PB+5PP d'acord amb els paràmetres definits a continuació i grafats a la documentació gràfica. El projecte de referència considera un bloc amb una sola escala i 13 habitatges en total.

Aquesta proposta defineix les condicions de l'edificació d'acord amb la normativa urbanística establerta en el PGL de Lleida i la normativa d'edificació aplicable.

Als plànols d'informació i ordenació, s'adjunten plànols orientatius de la proposta arquitectònica en planta.

TIPUS D'ORDENACIÓ

D'acord amb l'article 165 *Zona d'eixample Residencial clau 2R*, es tracta d'una ordenació i tipologia d'edificació tancada, en línia amb tipologia d'habitatge plurifamiliar.

INDEX D'EDIFICABILITAT NET

L'Índex d'Edificabilitat Net (IEN), el dret d'edificació es determina per l'aplicació pels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable.

L'edificabilitat segons aquests paràmetres era segons planejament vigent de 1.895,88 m².

D'acord als paràmetres proposats, es preveu una edificabilitat de 1.890,00 m².

La proposta d'ordenació implica una pèrdua de 5,88 m² donat l'arrodoniment definit a l'article 68.1 del PGL, on s'estableix que s'arrodonirà la Fondària Edificable a ± 10 cm, i en aquest PMU, cal fer un arrodoniment a 13,80m de FE doncs en el cas de 13,90m de FE es superaria l'edificabilitat de planejament vigent.

SEPARACIÓ A LÍMITS

Donada la ordenació establerta a la clau 2R d'edificació tancada, l'edificació s'alinejarà a carrer i a les mitgeres amb les edificacions veïnes. En planta baixa, l'edificació ocuparà el 100%, per tant no hi haurà separació a fons de parcel·la.

Pel que fa a PP, la separació a fons de parcel·la serà l'establerta a l'article 54 del PGL.

PERÍMETRE REGULADOR

S'entén per perímetre regulador la figura poligonal definida per determinar la posició en planta de l'edificació, aquest perímetre regulador ve definit en el plànol d'ordenació en planta i es caracteritza per l'ordenació de la clau urbanística (2R) i l'obligació de separar-se dels límits de la parcel·la segons els paràmetres establerts en el PGL de Lleida i l'ocupació màxima permesa en PB i PP en aquesta mateixa normativa.

Donat que la superfície del solar és de 428,00 m² i que el PGL estableix una ocupació del 100% en PB obtenim una ocupació en planta baixa de 428,00 m², ocupant la totalitat de la parcel·la, a excepció del vèrtex sortint del passatge, en que es proposa un sol pla de façana en el passatge.

En Planta Pis, no es defineix l'ocupació atès que l'edificació es regula per la fondària edificable.



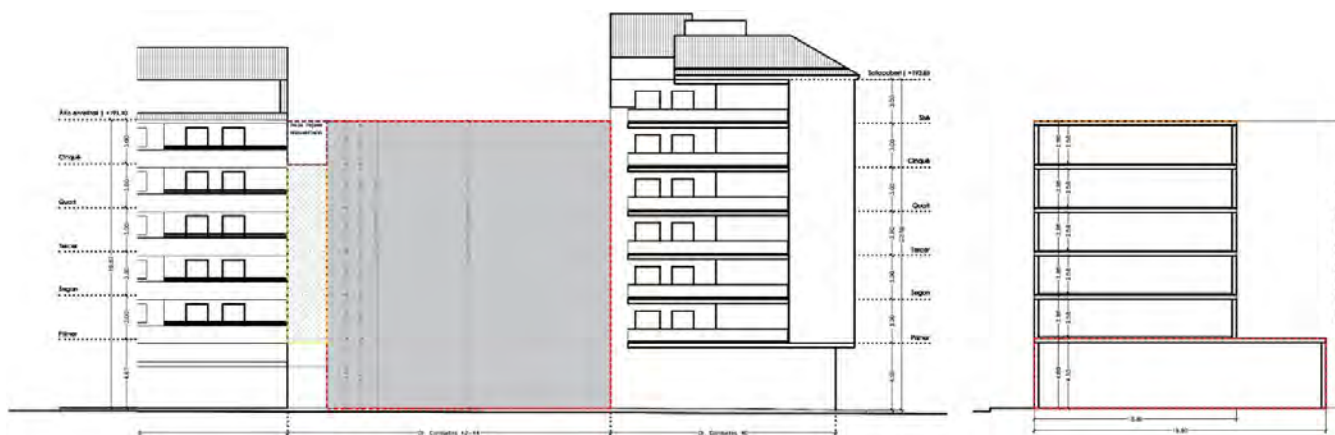
[illegible]

*Imatge 12: Proposta de perímetre regulador.
Font: Elaboració pròpia.*

PERFIL REGULADOR

Donat que l'article 15.3 estableix la possibilitat d'incrementar un màxim de +2PP, però que alhora l'article 165 ho vincula a una regularització d'alçades amb les edificacions veïnes, es preveu un increment de PB+4PP a PB+5PP.

L'article 44 del PGL en que s'estableix l'Alçada Reguladora Màxima (ARM) en 20,80m, tanmateix el projecte d'arquitectura preveu una alçada indicativa de 19,60 metres, i per tant l'ARM s'estableix en 19,60m.



*Imatge 13: Proposta de perfil regulador.
Font: Elaboració pròpia.*

COTA DE REFERÈNCIA EN PLANTA BAIXA

La cota de referencia fixe la base d'amidament de l'alçada màxima de l'edificació. S'agafarà com a punt de referència el punt mig de la línia de façana, que d'acord amb el topogràfic serà la cota 171,40 msnm.

MO 12.03 QUADRES I JUSTIFICACIÓ DE PARÀMETRES

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

QUADRE DE PARÀMETRES

A continuació es fa una relació dels paràmetres urbanístics reguladors:

Paràmetres (article 165.4)	Planejament vigent	Planejament proposat
Qualificació	2R Eixample Residencial	2R Eixample Residencial
Edificabilitat (veure article 46a i 165.4.2)	1.895,88 m² <i>Planta baixa= 428,00</i> <i>4PP;17m FE = 4*366,97=1.467,88 m²</i>	1.890,00 m² <i>Planta baixa=428,00</i> <i>5PP;13,80 FE=5*292.40=1.462,00m²</i>
Parcel·la mínima	240,00 m ²	428,00 m ²
Front mínim de parcel·la	12,00 m	19,34 m
Sostre	1.895,88 m ² .	1.890,00 m ²
Ocupació de l'edificació PB Fondària edificable: PP Altells	<i>Interior d'illa edificable 100%</i> <i>FE = 17,00 m</i> <i>No altell</i>	<i>Interior d'illa edificable 100%</i> <i>FE = 13,80 m</i> <i>No altell</i>
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	<i>PB+4PP</i> <i>17,65 m</i>	<i>PB+5PP (veure article 15.3)</i> <i>19,60 m</i>
Aparcament vinculat	(veure article 119 i annex 4)	<i>Sí (veure article 119 i annex 4)</i>
Us	<i>Habitatge plurifamiliar</i>	<i>Habitatge plurifamiliar</i>

A la Documentació Gràfica adjunta en aquest PEU es determinen gràfica i numèricament aquests valors i conceptes, així com l'espai que podrà ocupar l'edificació.



MO 13 CRITERIS DE GESTIÓ, DESENVOLUPAMENT I PLA D'ETAPES

La proposta i continguts del PMU contemplen el marc normatiu urbanístic regulat per les disposicions legals estatals i autonòmiques en vigor i per la figura del PGL de Lleida.

ALINEACIONS, RASANTS I DEFINICIÓ GEOMÈTRICA

El present PMU aborda únicament una nova ordenació dels volums edificats i definició de façanes. No intervé per tant en l'espai públic ni es modifiquen alineacions i rasants definides al PGL i actualment existents a l'illa de l'àmbit.

URBANITZACIÓ I XARXES DE SUBMINISTRAMENTS I SERVEIS

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

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

PLA D'ETAPES

La tramitació d'aquest PMU i el seu posterior desenvolupament no farà necessari la redacció de projectes relacionats amb urbanitzacions bàsiques i/o complementàries. No es modifiquen les condicions d'urbanització ni es veuen alterades les titularitats de les finques.

Únicament serà necessari la redacció del corresponent projectes d'obres. També serà necessària la redacció del projecte d'activitats que regula la legislació vigent. En tots casos es respectaran les determinacions del present PMU i del PGL.

JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

D'acord amb tot allò previst per la Llei 9/2003, de la mobilitat i l'article 3 del D. 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, el present PMU 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. Si que es tindrà en compte dins del projecte la servitud de pas de vehicles cap a l'interior d'illa.

JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

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

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.

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.



MO 14 DOCUMENT COMPRESIU

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

MO 15 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

INTRODUCCIÓ

D'acord a l'article 66.1.d del TRLUC, es regula que en la memòria dels PMU (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 de serveis necessaris.

En aquest cas, 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.

FONAMENT DE DRET

RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el TR del la Llei del 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 es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de la infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així com la superfície i adequació del sòl destinat a usos productius.*

DL 1/2010, de 3d'agost, pel qual s'aprova el TR de la Llei d'Urbanisme.

- Article 66. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal
d). *L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

ASPECTES LEGALS ALS QUE DONA 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

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.



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 cost de manteniment.

B.2.2. Xarxa subministrament energia elèctrica: No es genera despesa d'implantació ni de manteniment de la xarxa elèctrica.

B.2.3. Xarxa d'enllumenat públic: No es genera despesa d'implantació ni de manteniment d'enllumenat públic.

B.2.4. Xarxa de telecomunicacions: No es genera despesa d'implantació ni de manteniment de la xarxa de telecomunicacions.

B.2.5. Xarxa d'aigua potable: No es genera despesa d'implantació ni de manteniment de la xarxa d'abastament d'aigua.

B.2.6. Xarxa de sanejament: No es genera despesa d'implantació ni de manteniment de la xarxa de sanejament.

B.2.7. Xarxa subministrament de gas: No es genera despesa 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 a la hisenda pública és de: **COST DE MANTENIMENT 0,00 €.**

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 el carrer Doctor Combelles.

INGRESSOS MUNICIPALS GENERATS PER L'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA

La implantació del sostre edificable que possibilita el pla de Millora Urbana, amb un total de 1.890,00 m²st suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització existent. Aquests ingressos seran de dos tipus:

- Impostos extraordinaris: llicència d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,77% del Pressupost d'Execució Material. Es considera a efectes de càlcul, que el desenvolupament total de la intervenció proposada es dugui a terme durant els propers 3 anys.

Tenint en compte els barems del COAC i els coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de PEM de 900 €/m² i un PEC de 1.055,25 €/m².

$$1.890,00 \text{ m}^2\text{st} * 900 \text{ €/m}^2 * 0,0377 = 64.127,70 \text{ €}$$

$$75.189,73 \text{ €} / 3 \text{ anys} = 21.375,90 \text{ € anuals}$$

- Impost de béns Immobles: IBI

Tenint en compte que la recaptació anual per m² de sostre en una zona urbana consolidada de referència d'intensitat d'edificació alta, s'estima que la recaptació al PMU pot presentar valor a l'entorn de 7,00€/m².

$$1.890,00 \text{ €/m}^2\text{st} * 7,00 \text{ €/m}^2 = 13.230,00 \text{ €} / \text{any}$$



- Impost d'activitats econòmiques, no es pot determinar a hores d'ara, ja que no hi influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no es podem disposar, però en qualsevol cas resultaran ingressos que incideixin positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació i es poden estimar en un 15% de l'impost de béns immobles.
Quota anual estimada: 2.551,50 € / any
- Per tant, s'estimen uns ingressos de anuals de

CONCLUSIONS

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 manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació de serveis necessaris, té un balanç positiu.

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

Ingressos derivats de l'actuació: **37.157,40 €/any els tres primers anys i 15.781,50€/any en endavant**

MO 16 SERVITUDS AERONÀUTIQUES DE L'OAEROPORT DE LLEIDA-ALGUAIRE

La totalitat de l'àmbit d'ordenació del PMU es troba inclòs en les Zones de Servitud Aeronàutiques legals corresponents a l'aeroport de Lleida-Alguaire. En el plànol INFO-0XX d'aquest document, s 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 el nivell del mar) que no han de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, xemeneies, etc...), modificacions del terreny o objecte fix (antenes, aerogeneradors, etc..) així com el gàlib de viari o via fèrria.

Vilafranca del Penedès, 03/03/2022

Els tècnic redactor,



Valeri Laguna Tuset

Arquitecte 59307 del COAC

En representació de **SIGNO DOCE,S.A.**



CSV: 438264d7-cd90-4887-a9f9-250a06c5b1d9
Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paeria.cat/validacio>

III. VIABILITAT ECONÒMICA



VE 17 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 contretes*

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.

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.*

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'ENDERROC

Caldria incloure el cost de l'enderroc de les edificacions existents a les dues parcel·les objecte d'aquest PMU, amb una superfície construïda de 1.375,00 m². Si es considera una ràtio mitjana de 60€/m², resultaria un valor de 82.500,00 €.

INDEMNITZACIONS

No trobem finques o béns a indemnitzar.

CONNEXIONS EXTERNES I 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 NO correspondria preveure un centre de transformació.

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 els nostre cas considerant una estimació d'honoraris individualitzada per a cada uns dels treballs comentats, s'obtidria una despesa entorn als 75.000 €.

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 DL 1/2010 es situen a l'entorn de 157.500,00 €, amb una repercussió de 83,33 €/m²st de la nova construcció.



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:

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

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

V_v = 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

V_c = 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 2.123,53 €/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.

Valor de venda de mercat, Vv							
Mostra	PREU	Sup. Const.(m2)	Ús (u)	Any	Procedència	Font	
1	294.000,00 €	105	1	2004	API	idealista.com	
2	210.000,00 €	85	1	1991	API	idealista.com	
3	133.500,00 €	126	1	1973	API	idealista.com	
4	258.000,00 €	108	1	1932	API	idealista.com	
5	280.000,00 €	128	1	2022	API	idealista.com	
6	229.000,00 €	127	1	2022	API	idealista.com	
7	353.000,00 €	124	1	2022	API	idealista.com	
8	199.000,00 €	102	1	2009	API	idealista.com	
Mostra	Valor unitari (€/m2)	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor Ponderat (€/m2)
1	2.800,00	1	0,9	0,9	1	1,0544	2.391,41
2	2.470,59	1	1	0,8	1	1,1126	2.198,97
3	1.059,52	1	1	1	0,8	1,3355	1.132,01
4	2.388,89	1	1	1	1	1,0327	2.467,04
5	2.187,50	1	1	1	1	1,0000	2.187,50
6	1.803,15	1	1	1	1	1,0000	1.803,15
7	2.846,77	1	1	1	1	1,0000	2.846,77
8	1.950,98	1	1	1	1	1,0053	1.961,36
Valor de venda resultant							2.123,53
							€/ m2st



Coefficients

1. Rigidesa de la demanda. Relació de 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

Categ. 1 i 2 1,20

Categ. 3, 4, 5, 6 1,00

Categ. 7, 8, 9 0,80

5. Estat de conservació

Coefficient 5 = $(1-\beta \times F) / (1-\beta \times F)$

Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6	Mostra 7	Mostra 8
1,0544	1,1126	1,3355	1,0327	1,0000	1,0000	1,0000	1,0053

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.

0,5189

 β = Coefficient corrector d'antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració $\beta = 1 - [1 - ((a+a2) / 2)] \times C$

0,0000

a Antiguitat

0,00%

Fa= Fc + (Fr-Fc) x i

2022

Fc= Data construcció

2022

Fr= Data de reforma o rehabilitació

2022

I = Coefficient tipus de reforma

1

Any valoració

2022

Vida útil màxima

100 anys

C Coef. corrector estat conservació

1,00

Estat de conservació

Normal

normal

Regular

Deficient

Ruïnós

 β i= Coefficient corrector d'antiguitat i estat de conservació de la mostra β i= $1 - [1 - ((a+a2) / 2)] \times C$

Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6	Mostra 7	Mostra 8
0,0995	0,1950	0,4842	0,0611	0,0000	0,0000	0,0000	0,0102

a Antiguitat

17,00%

30,00%

48,00%

11,00%

0,00%

0,00%

0,00%

2,00%

Fa= Fc + (Fr-Fc) x i

2004

1991

1973

2010

2022

2022

2022

Fc= Data construcció

2004

1991

1973

1932

2022

2022

2009

Fr= Data de reforma o rehabilitació

2004

1991

1973

2010

2022

2022

2019

I = Coefficient tipus de reforma

1

1

1

1

1

1

1

Any valoració

2022

2022

2022

2022

2022

2022

2022

Vida útil màxima

100 anys

100 anys

100 anys

100 anys

100 anys

100 anys

100 anys

C Coef. corrector estat conservació

1,00

1,00

0,80

1,00

1,00

1,00

1,00

Estat de conservació

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ**Valor de construcció, Vc**

Revista "boletín económico de la construcción"

Preu

1.250,00 €/m2

Coefficient corrector Lleida

15%

187,50 €/m2

1.062,50 €/m2

Revista "Construc"

Preu

800,00 €/m2

Despeses Generals

19%

152,00

Seguretat i salut

2%

16,00

Honoraris Tècnics

10%

80,00

1.048,00 €/m2

Mitjana

1.055,25 €/m2

Valor de repercussió, VRSVRS = $(Vv / K) - Vc$

461,55 €/m2

SOSTRE PREVIST

Sostre total de l'àmbit a destinar a habitatge plurifamiliar de renda lliure = 1.890 m²st

DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

La finca objecte d'aquest PMU té despeses pendents d'acord al que s'ha justificat al capítol "Cost de gestió i projectes" per valor de 157.500,00 €.



VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres realitzades:

- Valor de taxació de la finca: $1.890,00 \text{ m}^2 * 461,55 \text{ €/m}^2 = 872.329,50 \text{ €}$
- Despeses pendents: $157.500,00 \text{ €}$
- Valor del terreny: $872.329,50 \text{ €} - 157.500,00 \text{ €} = 714.829,50 \text{ €}$

El valor de taxació dels terrenys és de 714.829,50 €, resultant una repercussió global de 378,22 €/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.

Vilafranca del Penedès, 03/03/2022

Els tècnic redactor,



Valeri Laguna Tuset

Arquitecte 59307 del COAC

En representació de **SIGNO DOCE, S.A.**

SIGNO DOCE, S.A. [C/ migdia 31, àtic D, 08720 Vilafranca del P.] [619.46.49.97] [valerilaguna@coac.net]



CSV: 438264d7-cd90-4887-a9f9-250a06c5b1d9
Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paeria.cat/validacio>



CSV: 438264d7-cd90-4887-a9f9-250a06c5b1d9
Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paeria.cat/validacio>



IV.DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ÍNDEX DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DG 18 PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

INFO-01	PLANEJAMENT VIGENT - PGL	1-10.000
INFO-02	QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I VISTES AERIES DE L'ENTORN	1-2.000
INFO-03	TOPOGRÀFIC I VISTES DE CARRER	1-600
INFO-04	ESTAT ACTUAL I NORMATIVA VIGENT	1-250

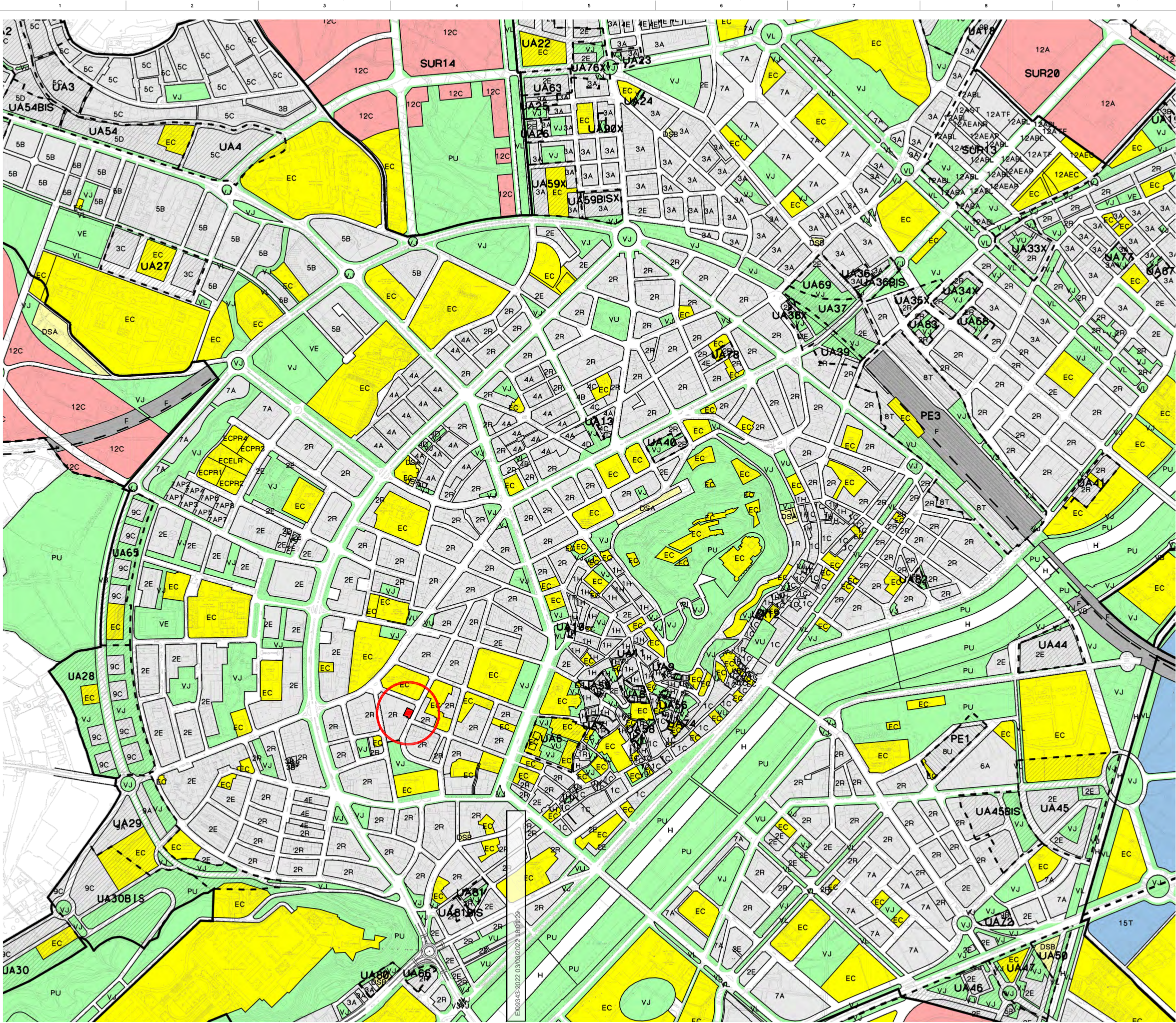
DG 19 PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

ORD-01	PERFIMETRE I PERFIL REGULADOR	1-250
ORD-02	AXONOMÈTRIQUES AÈRIES DE LA PROPOSTA	-
ORD-03	VISTES DE CARRER DE LA PROPOSTA	-
ORD-04	ALÇAT PRINCIPAL	1-250
ORD-05	SERVITUDS AEROPORTUÀRIES DE L'AEROPORT LLEIDA-ALGUAIRE	-
ORD-06	SUSPENSÍO DE LICÈNCIES	-

DG 20 PROPOSTA ARQUITECTÒNICA ORIENTATIVA

PROP-01	PLANTA BAIXA, SECCIÓ TIPUS I ALÇAT PRINCIPAL	1-250
PROP-02	PLANTES PRIMERA I TERCERA	1-250
PROP-03	PLANTES SEGONA I QUARTA	1-250





- RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL**
- SU SÒL URBÀ
 - SUR SÒL URBANITZABLE
 - SNL SÒL NO URBANITZABLE
- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA**
- SISTEMES
- H HIDROGRÀFIC
 - IN INFRASTRUCTURES
 - F FERROVIARI
 - EC EQUIPAMENT COMUNITARI
 - V3 VIÀS BÀSIC
 - VC EXCÉS D'OBRES D'ACCESSIBILITAT
 - VR CAMINS RURALS
 - VJ ZONES VERDES O JARDINS
 - VJ VERDES URBANS O PLACES
 - VE VERDES ESPORTS
 - VL ESPAIS LLIURES URBANS
 - PN PARCS D'INTERÉS NATURAL
 - PT PARCS TERRITORIALS
 - PU PARCS URBANS
- ZONES
- 1H CENTRE HISTÒRIC
 - 1C CENTRE COMERCIAL
 - 1R REVOUCACIÓ URBANA
 - 2R EXEMPLE RESIDENCIAL
 - 2E EDIFICACIÓ OBERTA
 - 3A URBANA RESIDENCIAL
 - 3B EDIFICACIÓ SUBURBANA TÍPUS 1
 - 3C EDIFICACIÓ SUBURBANA TÍPUS 2
 - 4A ORDENACIÓ URBANA UNIFAMILIAR
 - 4B ORDENACIÓ URBANA VOLUMÈTRICA
 - 4C ORDENACIÓ URBANA CONCENTRADA
 - 4D ORDENACIÓ URBANA ESPECÍFICA
 - 4E ORDENACIÓ URBANA GENERAL
 - 5A HABITATGE UNIFAMILIAR ALLAT
 - 5B HABITATGE UNIFAMILIAR TÍPUS 1
 - 5C HABITATGE UNIFAMILIAR TÍPUS 2
 - 5D HABITATGE UNIFAMILIAR TÍPUS 3
 - 6A INDUSTRIAL URBANA
 - 6B POLSÓN INDUSTRIAL
 - 7A PLANEJAMENT APROVAT
 - 8J REVOUCACIÓ URBANA
 - 8T ACTIVITAT TERCIÀRIA
 - 8R REVOUCACIÓ INDUSTRIAL
 - 9A ORDENACIÓ ESPECIAL TÍPUS 1
 - 9B ORDENACIÓ ESPECIAL TÍPUS 2
 - 9C ORDENACIÓ ESPECIAL TÍPUS 3
 - 10E EDIFICACIÓ CONTÍNUA TÍPUS 1
 - 10T EDIFICACIÓ CONTÍNUA TÍPUS 2
 - 10V REHABILITACIÓ URBANA
 - 11A NÚCLIS URBANS D'EDIFICACIÓ ALLADA
 - 11C NÚCLIS URBANS D'EDIFICACIÓ CONTÍNUA
 - 12A URBANITZACIÓ RESIDENCIAL TÍPUS 1
 - 12B URBANITZACIÓ RESIDENCIAL TÍPUS 2
 - 12C URBANITZACIÓ RESIDENCIAL TÍPUS 3
 - 12D URBANITZACIÓ RESIDENCIAL TÍPUS 4
 - 13A URBANITZACIÓ INDUSTRIAL
 - 14A URBANITZACIÓ UNIFAMILIAR
 - 15T ACTIVITATS TERCIÀRIES
 - 15L ACTIVITATS LOGÍSTIQUES
 - AIN ÀREES D'INTERÉS NATURAL
 - R1 PROTECCIÓ AGRÍCOLA
 - R2 AGRÍCOLA DE REGS ANTICS
 - R3 AGRÍCOLA DELS REGS NOUS
 - R4 AGRÍCOLA DE SECANS
 - DSA DOTACIONS I SERVEIS APARCAMENTS
 - DSB ESTACIONS DE SERVEIS
 - DSO DOTACIONS I SERVEIS EN ELS EXCÉS VIARIS
- PROTECCIONS URBANÍSTIQUES**
- PC PROTECCIÓ CARRETERES
 - PF PROTECCIÓ FERROVIARI
 - PH PROTECCIÓ HIDRÀULICA
 - PA PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA
 - CE CORRECTOR EOLÒGIC
 - RN RESERVORIS NATURALS
 - HA-S ELEMENTS CATALOGATS
 - L-4 ELEMENTS INVENTARIATS
- PLANEJAMENT I GESTIÓ**
- PP SECTOR DE PLA PARCIAL
 - PE SECTOR DE PLA ESPECIAL
 - PA PLANEJAMENT D'ACTUACIÓ
 - UA UNITAT D'ACTUACIÓ
 - UE UNITAT D'EXECUCIÓ
- CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**
- 3P1B NOMBRE DE PLANTES I PROFUNDITAT EDIFICABLE MÀXIMA
 - 3P1T NOMBRE DE PLANTES I PROFUNDITAT EDIFICABLE BA LA TOTALITAT
 - 3PA1B NOMBRE DE PLANTES, ALTRE I PROFUNDITAT EDIFICABLE MÀXIMA

PLANEJAMENT VIGENT

A1 1:5.000

A3 1:10.000



Document electrònic - Adreça de validació: <https://tramits.paena.cat/validacio>

CSV: 438264d7-cd90-4887-8919-250a060551d9

ARQUITECTES: **PROMOCOFRI, S.L.**

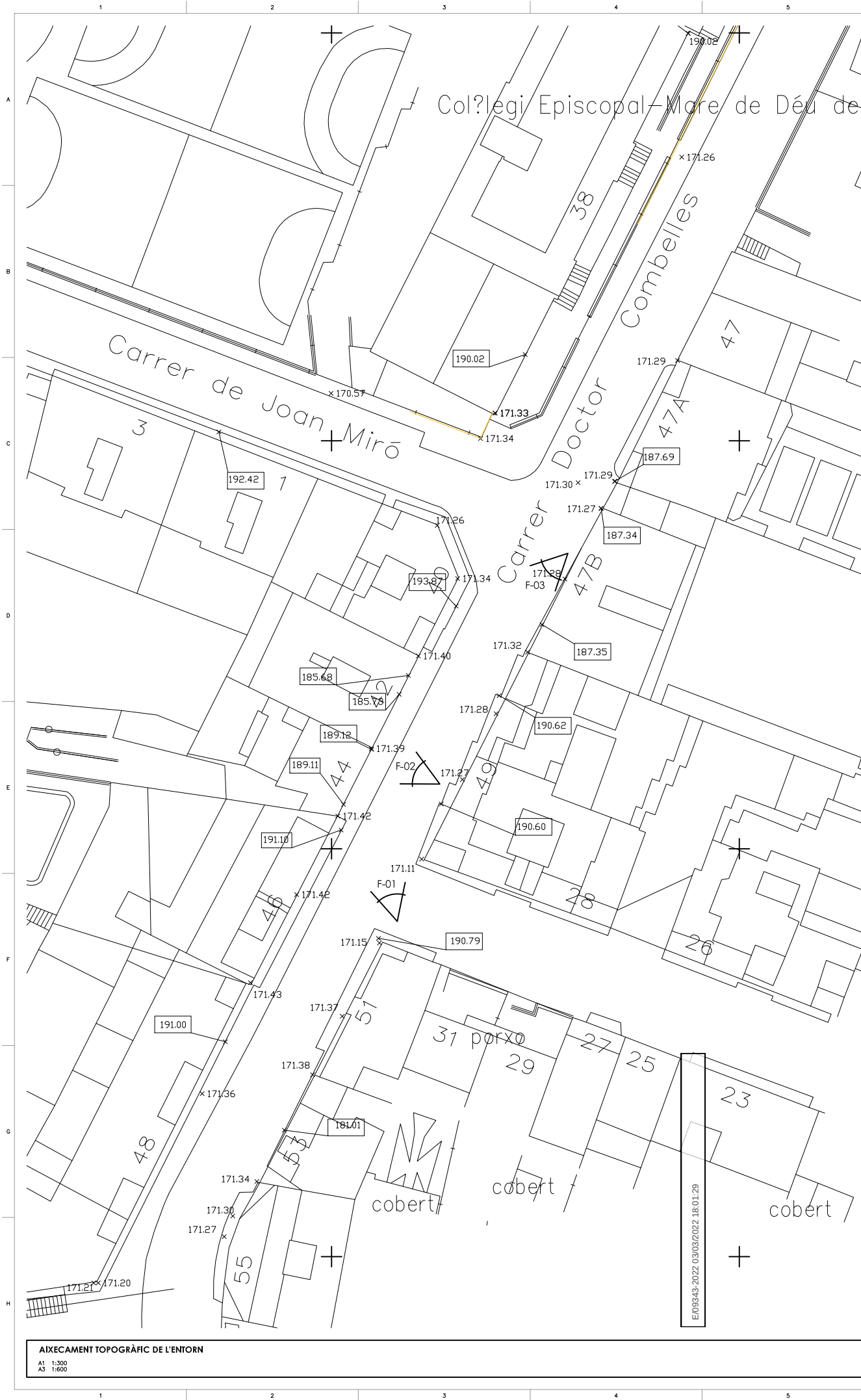
CLIENT: **PLA DE MILORA URBANA**
ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I DEFINICIÓ DE FACIANES
AL CARRER DOCTOR COMBELLES 42-44
25003 - LLEIDA

PLA: **P-2111**
DE: **COMBELLES 42-44**
A: **1-5.000**
A3: **1-10.000**
DATA: **03-03-2022**

REVISOR: **P2107-INFO-01.dwg**

PLA: **PLA D'INFORMACIÓ**
PLANEJAMENT VIGENT

INFORMACIÓ



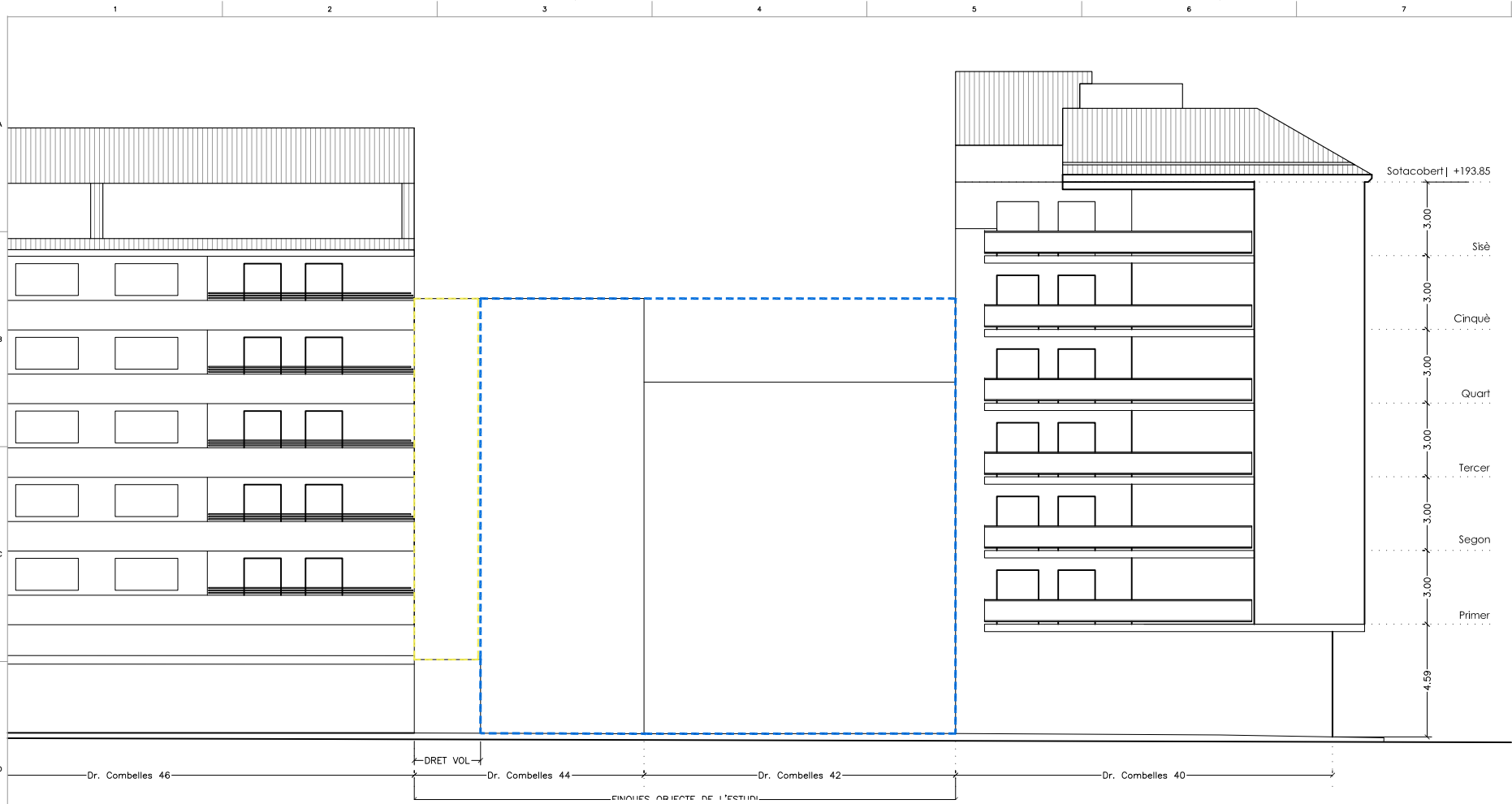
FOTOGRAFIA 01
A1 -
A3 -



FOTOGRAFIA 02
A1 -
A3 -



FOTOGRAFIA 03
A1 -
A3 -



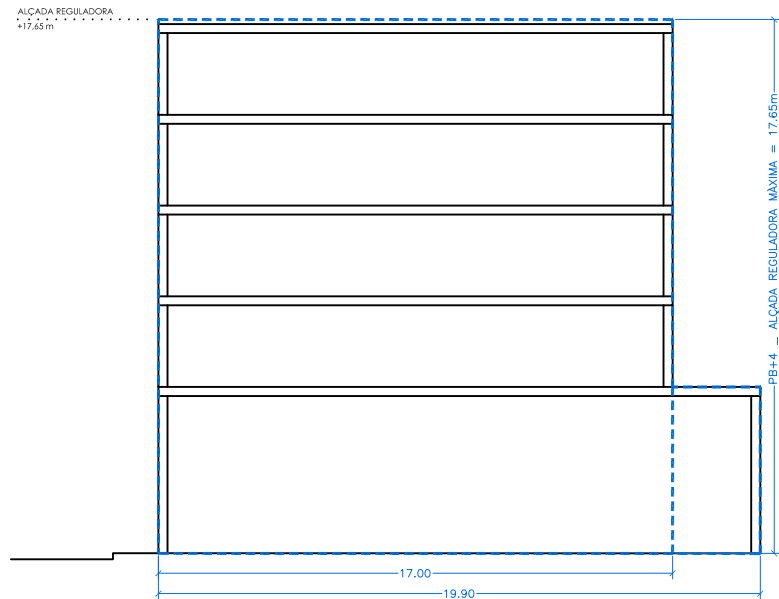
ALÇAT ESTAT ACTUAL

A1 1:125
A3 1:250



PLANTA ESTAT ACTUAL

A1 1:125
A3 1:250



SECCIÓ ESTAT ACTUAL

A1 1:125
A3 1:250

SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL

PARÀMETRES URBANÍSTICS

CLASSIFICACIÓ: SÒL URBA CONSOLIDAT
CLAU URBANÍSTICA: 2R - EIXAMPLE RESIDENCIAL
FONDÀRIA EDIFICABLE: 17,00m
ALÇADA REGULADORA: PB+4PP

PERIMETRE D'ÀMBIT 438,17 m²
PERIMETRE NORMATIU DE L'EDIFICACIÓ
FONDÀRIA EDIFICABLE

SUPERFÍCIE AMB DRET DE VOL

SUPERFÍCIES CADASTRALS

FINCA DEL 42 SUP. DE PARCEL·LA= 251,00 m²
FINCA DEL 44 SUP. DE PARCEL·LA= 177,00 m²

TOTAL SUPERFÍCIE DEL SOLAR 428,00m²
DRET DE VOL 10,41m²

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA D'ACORD A LA NORMATIVA

SUPERFÍCIE EN PLANTA BAIXA SUP. DE PARCEL·LA= 428,00 m²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS F. EDIFICABLE= 17m 366,92 m²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS (4PP) 1.467,68 m²

INDEX D'EDIFICABILITAT NET (IEN) 428,00+1.467,68=1.895,68 m²
1.895,68 / 428,00 =4,429 m2st/m2s

RECULL DE NORMATIVA

ARTICLE 15.

2. Els PP, PE, ED podran precisar o adaptar paràmetres secundaris sense sobrepassar l'edificabilitat màxima ni excedir-se del punt 1.
3. En les zones 2 i 3 es podrà regularitzar la profunditat edificable d'una parcel·la
 - a) Caldrà mantenir el sostre i volum edificable de les plantes pis.
 - b) No es pot traslladar sostre de PB a PP
 - c) L'increment den n° de PP no serà superior a 2
 - d) L'alçada resultant serà la dels quadres de l'article 44 (PGM)
 - e) El nombre de plantes no podrà ultrapassar les edificacions veïnes.

ARTICLE 44.

N° DE PLANTES	ALÇADA MÀX.	ALÇ. MÀX AMB ALTELL
PB + 4PP	17,65 m	no altell
PB + 5PP	20,80 m	no altell

ARTICLE 50. Planta Baixa

2. Planta Baixa Normal, sense subdivisió.
3. Alçada lliure de la PB serà 3,25 < X < 5,20m

ARTICLE 52. Planta Pis (PP)

3. Alçada lliure de la PB serà 2,50 <= X entre paviment i cel ras

ARTICLE 54. Cossos sortints (volades)

1. Cossos edificats habitables o ocupables, tancats o oberts, que sobresurten de les línies de façana o de l'alineació interior de l'illa.
 - a). Cossos sortints tancats: tancats els contorns laterals i/o frontal.
 - b). Cossos sortints oberts: els que no estan en el supòsit a).
2. Prohibits en PB i en PP hauran de complir el punt 4 i els criteris:
 - a). La superfície en planta de tots els cossos sortints es tindrà en compte en els percentatges de l'apartat b)., a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa, i de les separacions o límits de propietat o altres edificis o sistemes.
 - b). La superfície en planta dels cossos sortints tancats comptarà al 100% a efectes de càlcul de la superfície de Sostre edificable total (SET). Els cossos oberts no computen.
4.
 - a). La volada màxima, no podrà excedir $\frac{1}{10}$ de l'amplada de vial, amb un màxim de 1,50m.
 - b). La volada màxima en interior d'illa, no podrà excedir 1,20m.
 - c). Sup. de volada = 0,5F * L * N
F=ml de façana; L=ml màxima volada ; N=n° de PP

ARTICLE 81. Edificabilitat Neta

- a) Index d'Edificabilitat Net
- b) Forma, façana i tamany mínim de parcel·la
- c) Ocupació màxima de parcel·la 428,00 m²
- d) Nombre de plantes i alçades màxima PB+4PP - 17,65 m
- e) Densitat màxima d'habitatsges 200hab/Ha

ARTICLE 165. Zona d'Eixample Residencial Clau 2R

4.2 Index d'Edificabilitat Neta 428,00+1.467,68=1.895,68 m²
1.895,68 / 428,00 =4,429 m2st/m2s
1.895,68 m2 / 90m2/hab = 21 habitatsges

ARQUITECTES:
SIGNO DOCE, S.A.

CLIENT:
PROMOCOFRI, S.L.

PLA DE MILORA URBANA
ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I DEFINICIÓ DE FAÇANES
AL CARRER DOCTOR COMBELLES 42-44
25003 - LLEIDA

CLAU:
P-2111
DECOMBELLES 42-44

ESCALES:
A1: 1:125
A3: 1:250

DATA:
03-03-2022

REVISOR:
PB107-INFO-04.dwg

PLAOL:
PLAOL

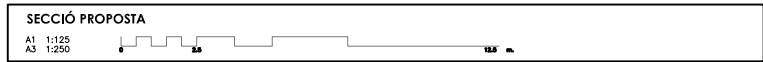
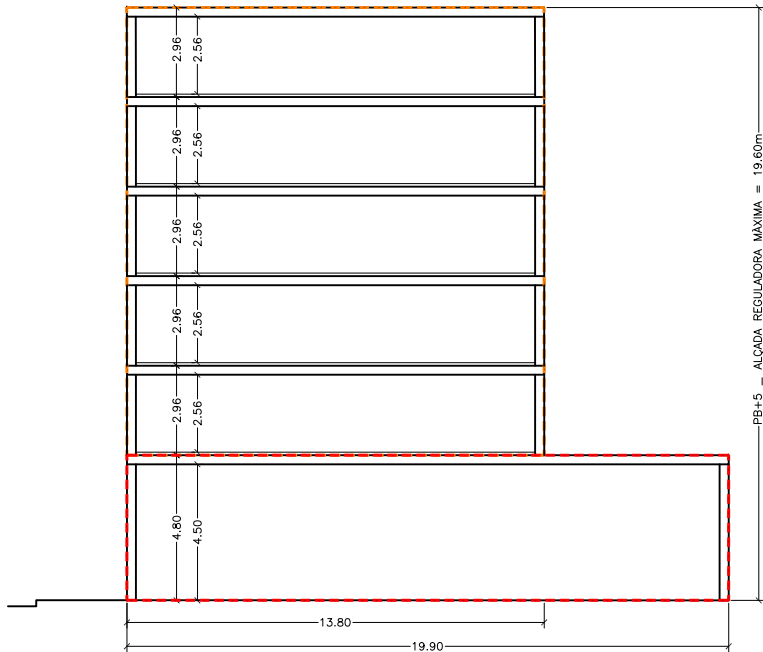
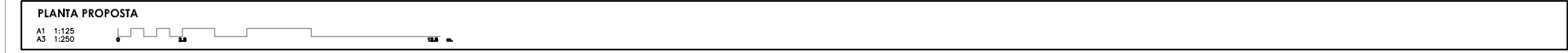
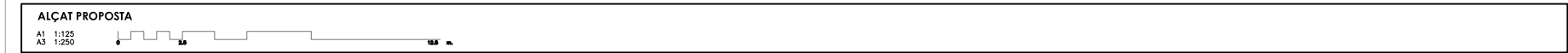
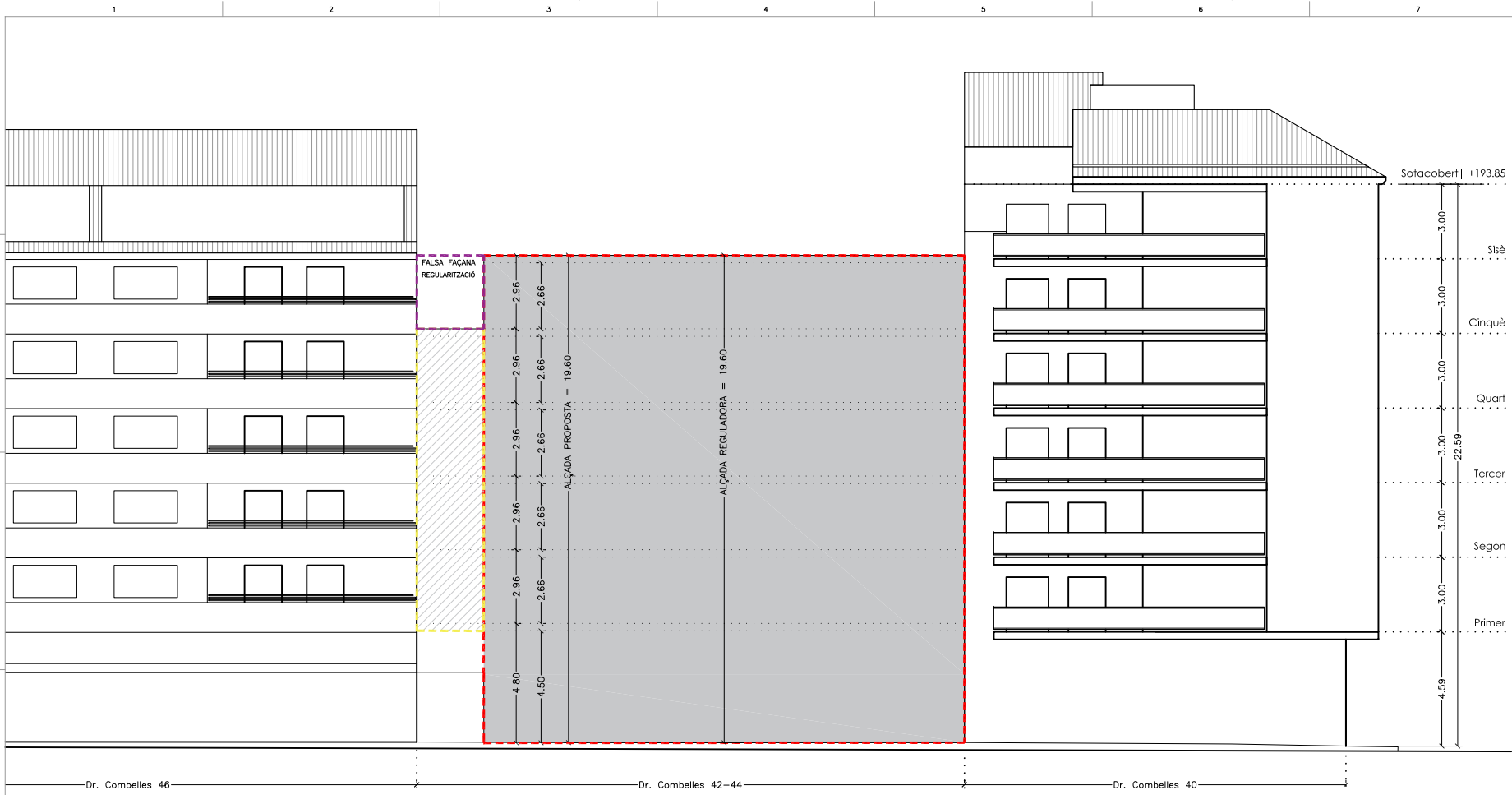
PLAOL D'INFORMACIÓ
PLANTA ESTAT ACTUAL
ALÇAT ESTAT ACTUAL

PLAOL D'INFORMACIÓ
PLANTA ESTAT ACTUAL
ALÇAT ESTAT ACTUAL

PLAOL D'INFORMACIÓ
PLANTA ESTAT ACTUAL
ALÇAT ESTAT ACTUAL

PLAOL D'INFORMACIÓ
PLANTA ESTAT ACTUAL
ALÇAT ESTAT ACTUAL

PLAOL D'INFORMACIÓ
PLANTA ESTAT ACTUAL
ALÇAT ESTAT ACTUAL



LLEENDA	
LLEENDA DE LÍMITS	
—	PERIMETRE D'ÀMBIT
—	ENVOLUPANT MÀXIMA SEGONS PGL
—	FONDÀRIA EDIFICABLE SEGONS PGL
—	ENVOLUPANT MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ EN PLANTA BAIXA PROPOSADA
—	ENVOLUPANT MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ EN PLANTA TIPUS PROPOSADA
—	SUPERFÍCIE AMB DRET DE VOL / TRIBUNA / GALERIA / COBERTA
—	REGULARITZACIÓ DE VOLUM / FALSA FAÇANA
SUPERFÍCIES CADASTRALS	
FINCA DEL 42	SUP. DE PARCEL·LA= 251,00 m²
FINCA DEL 44	SUP. DE PARCEL·LA= 177,00 m²
TOTAL SUPERFÍCIE DEL SOLAR	
DRET DE VOL	428,00m²
	10,41 m²
PARÀMETRES URBANÍSTICS PGL	
CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ CONSOLIDAT
CLAU URBANÍSTICA:	2R – EIXAMPLE RESIDENCIAL
FONDÀRIA EDIFICABLE:	17,00m
ALÇADA REGULADORA:	PB+4PP
SOSTRE EDIFICABLE PGL	
SUPERFÍCIE EN PLANTA BAIXA	SUP. DE PARCEL·LA= 428,00 m²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS F. EDIFICABLE= 17m	366,97 m²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS (4PP)	1.467,88 m²
	1.895,88 m²
PARÀMETRES PLA DE MILLORA URBANA	
CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ CONSOLIDAT
CLAU URBANÍSTICA:	2R – EIXAMPLE RESIDENCIAL
FONDÀRIA EDIFICABLE:	13,80m
ALÇADA REGULADORA:	PB+5PP; 19,60 metres
ALÇADA INDICATIVA PROJECTE:	19,60 metres
ALTELL:	No Altell
FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA:	19,34 metres
Ocupació EN PLANTA BAIXA:	100%
EDIFICABILITAT:	1.890,00 m²
SOSTRE EDIFICABLE PROPOSAT	
SUPERFÍCIE EN PLANTA BAIXA	428,00 m²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS MÀXIMA=1.467,88/5=293,58 m²	
FON. EDIF.=13,80m; 292,40 m² x 5PP	1.462,00 m²
	1.890,00 m²

Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paer.ca/validacio>

ORD-01

PLA DE MILLORA URBANA
ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I DEFINICIÓ DE FAÇANES
AL CARRER DOCTOR COMBELLES 42-44
C/DR. COMBELLES 42 I 44

CLIENT:
PROMOCOFRI, S.L.
C/DR. COMBELLES 42 I 44

ARQUITECTES:
SIGNO DOCE, S.A.

CLAU:
P-2111
DE COMBELLES 42-44

ESCALES:
A1: 1:125
A3: 1:250

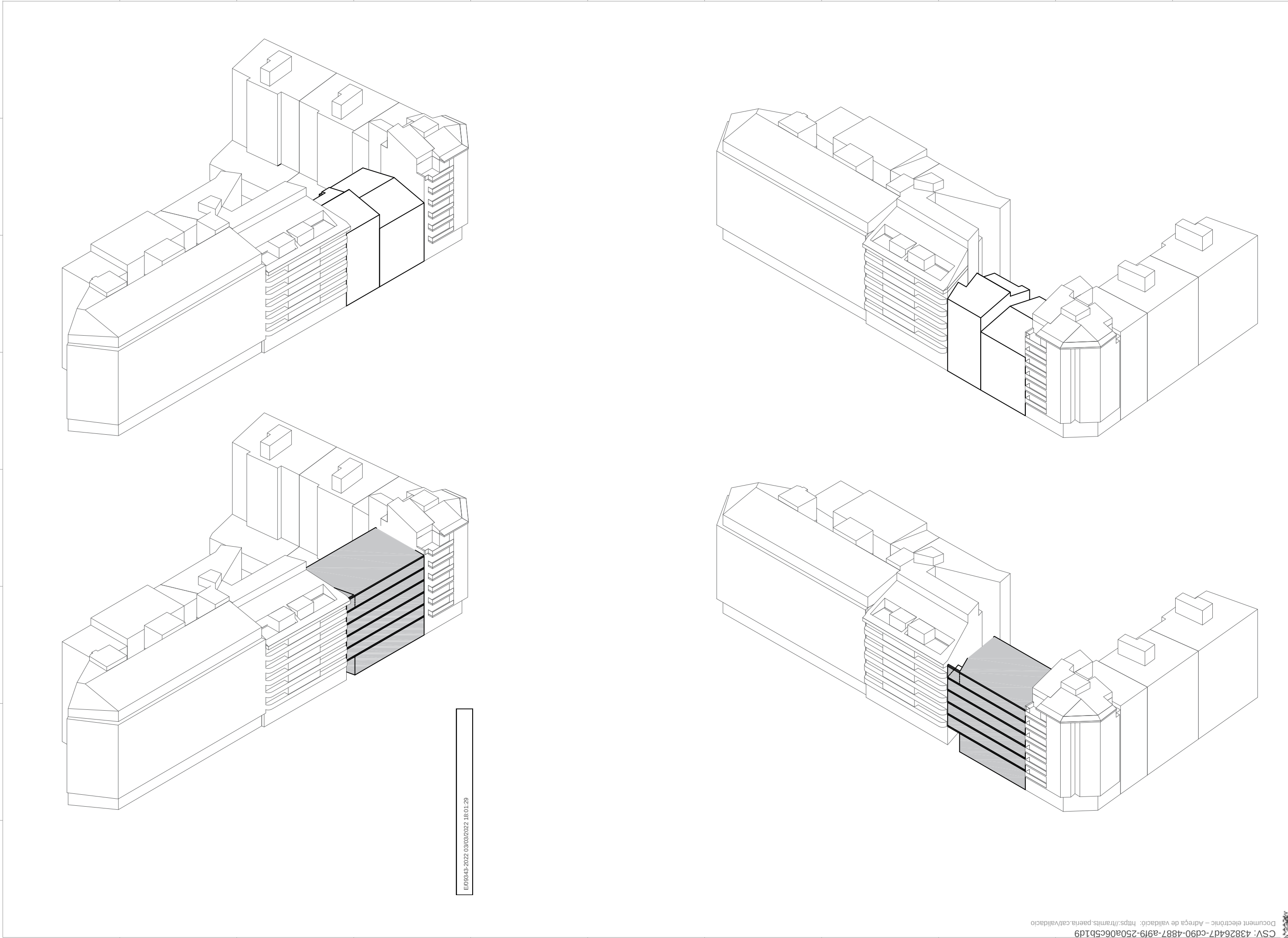
REVISOR:
P2107-CRD-01.dwg

PLA NOU:
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
PLANTA PROPOSTA
ALÇAT PROPOSTA

DATA:
03-03-2022

APROVACIÓ INICIAL

VALER LAGUNA TUBET
+34 954 54 14 14



E/09343-2022 03/03/2022 18:01:29

ORD-02

PLÀNOL

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

VISTES AXONOMÈTRQUES

REVISOR:

P2107-ORD-03.dwg

00-00-0000

ESCALES:

A1: 1-000

A3: 1-000

DATA: 03-03-2022

CLAU:

P-2111

DE COMBELLES 42-44

DATA:

03-03-2022

AFI:

AFROVACIÓ INICIAL

CLIENT:

PROMOCOFRI, S.L.

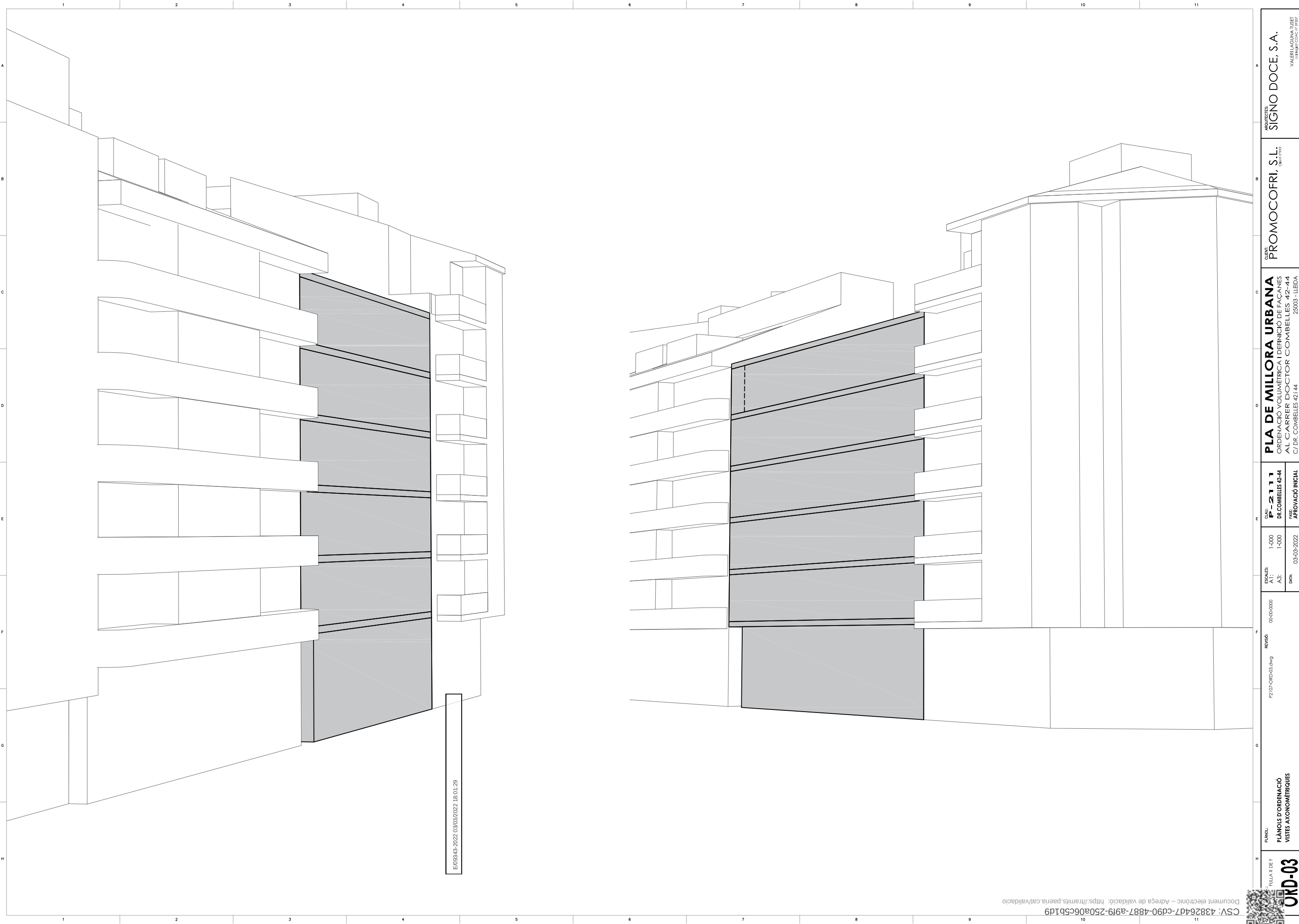
COMPT 1703 X

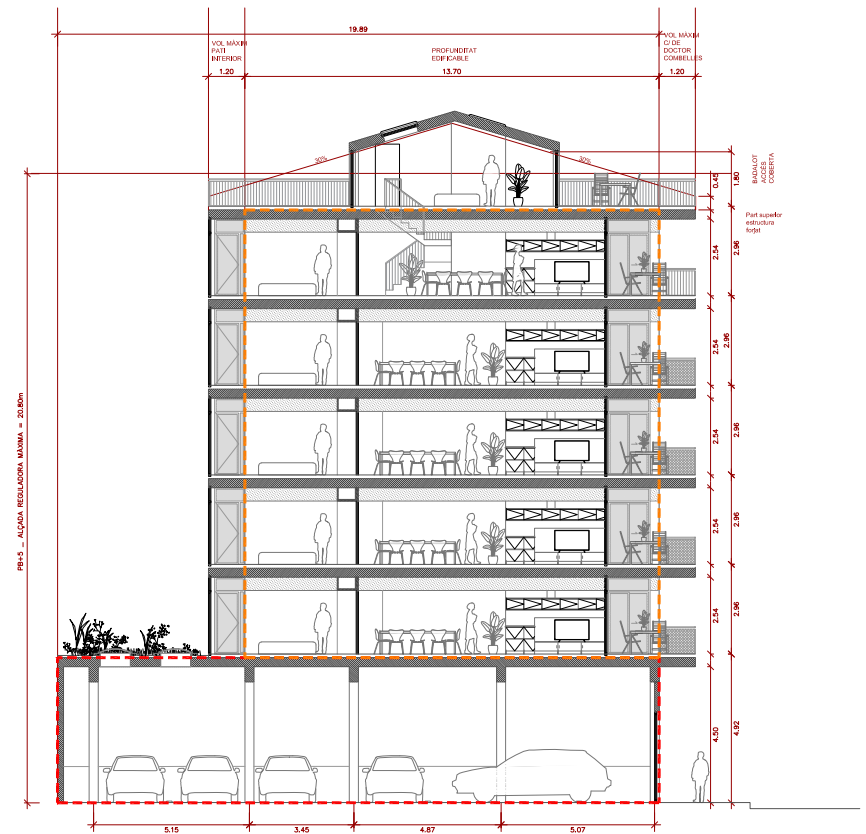
ARQUITECTES:

SIGNO DOCE, S.A.

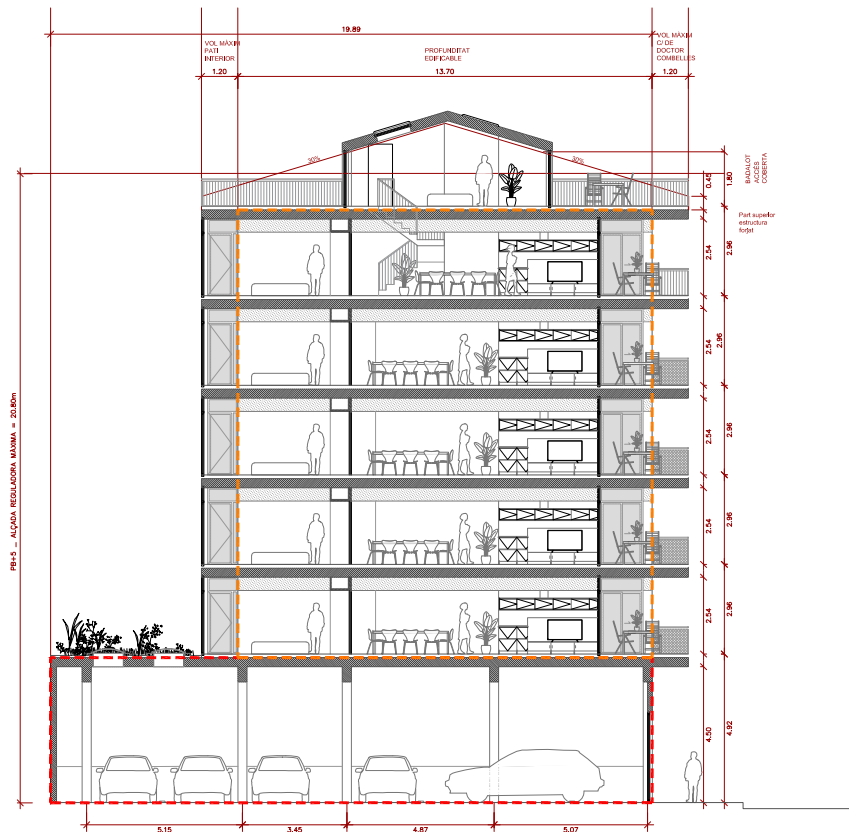
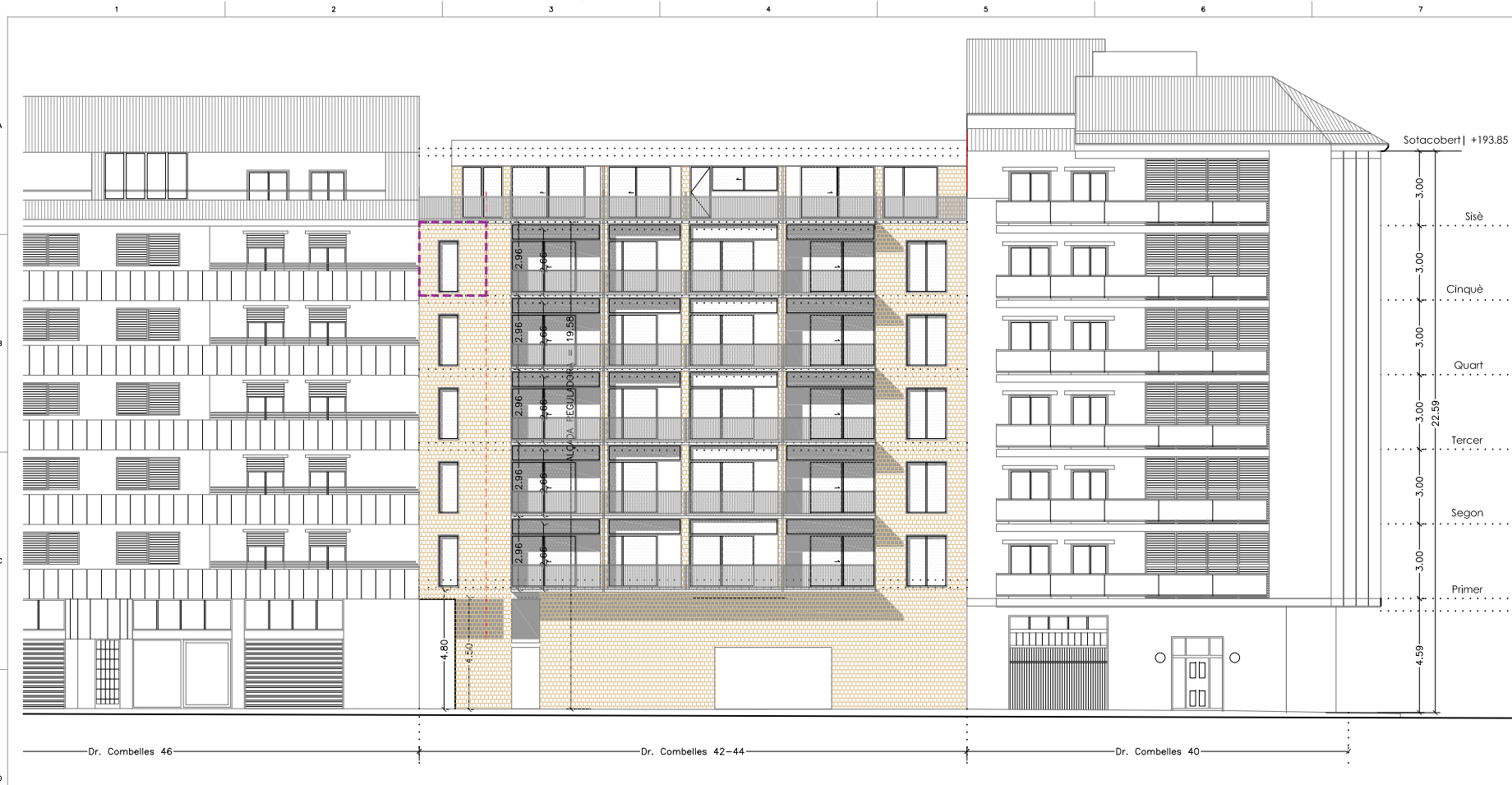
VALERILAGUNA TUBET

10000 10000 10000





	H FULLA X DE Y	G P2107-ORD-04-ANG.dwg	F PLANOL: PLANOL D'ORDENACIÓ ALCAIT PRINCIPAL PROPOSTA	E ESQÜES: A1: 1-125 A3: 1-250 DATA: 03-03-2022	D PLANOL: PLA DE MILLORA URBANA ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I DEFINICIÓ DE FACIANES AL CARRER DOCTOR COMBELLES 42-44 C/DR. COMBELLES 42 I 44	C C/DR. COMBELLES 42 I 44 25003 - LLEDA	B CLIENT: PROMOCOFRI, S.L. C/ENRI 17002	A ARQUITECTES: SIGNO DOCE, S.A. VALERILAGUNA TUSSET C/ALFARO COAC 17 89037
--	-------------------	---------------------------	---	--	--	---	---	---

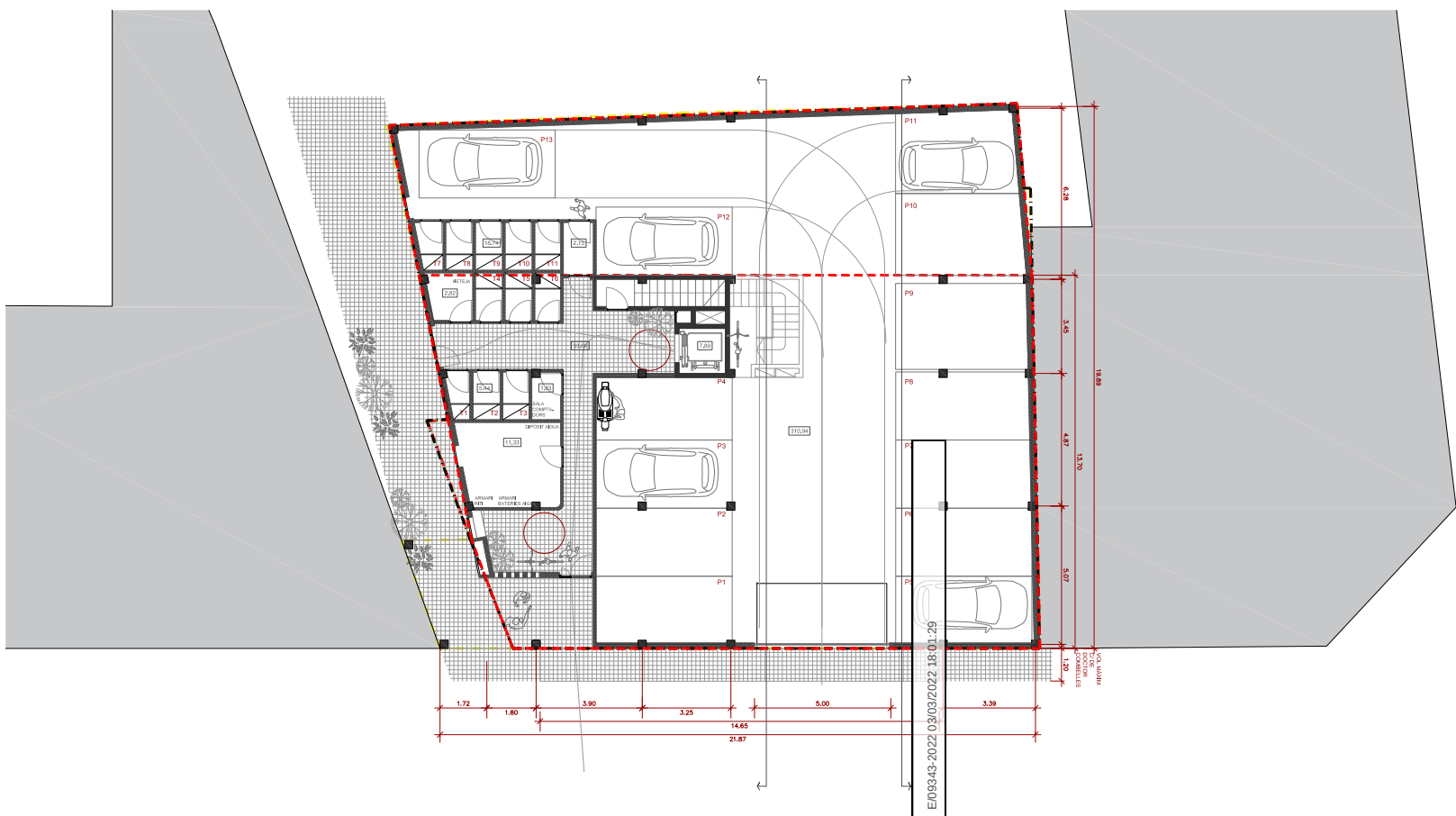


ALÇAT PRINCIPAL PROPOSTA

A1 1:125
A3 1:250

SECCIÓ AA'

A1 1:125
A3 1:250



PLANTA BAIXA PROPOSTA

A1 1:125
A3 1:250

LLEENDA

LLEENDA DE LÍMITS

- PERIMETRE D'ÀMBIT
- ENVOLUPANT MÀXIMA SEGONS PGL
- FONDÀRIA EDIFICABLE SEGONS PGL
- ENVOLUPANT MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ EN PLANTA BAIXA PROPOSADA
- ENVOLUPANT MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ EN PLANTA TIPUS PROPOSADA
- SUPERFÍCIE AMB DRET DE VOL / TRIBUNA / GALERIA / COBERTA
- REGULARITZACIÓ DE VOLUM / FALSA FAÇANA

SUPERFÍCIES CADASTRALS

FINCA DEL 42	SUP. DE PARCEL·LA=	251,00 m ²
FINCA DEL 44	SUP. DE PARCEL·LA=	177,00 m ²
TOTAL SUPERFÍCIE DEL SOLAR		428,00m ²
DRET DE VOL		10,41 m ²

PARÀMETRES URBANÍSTICS PGL

CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ CONSOLIDAT
CLAU URBANÍSTICA:	2R - EIXAMPLE RESIDENCIAL
FONDÀRIA EDIFICABLE:	17,00m
ALÇADA REGULADORA:	PB+4PP

SOSTRE EDIFICABLE PGL

SUPERFÍCIE EN PLANTA BAIXA	SUP. DE PARCEL·LA=	428,00 m ²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS F. EDIFICABLE=	17m	366,97 m ²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS (4PP)		1.467,88 m ²
		1.895,88 m ²

PARÀMETRES PLA DE MILLORA URBANA

CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ CONSOLIDAT
CLAU URBANÍSTICA:	2R - EIXAMPLE RESIDENCIAL
FONDÀRIA EDIFICABLE:	13,80m
ALÇADA REGULADORA:	PB+5PP; 19,60 metres
ALÇADA INDICATIVA PROJECTE:	19,60 metres
ALTELL:	No Altell
FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA:	19,34 metres
OCUPACIÓ EN PLANTA BAIXA:	100%
EDIFICABILITAT:	1.890,00 m ²

SOSTRE EDIFICABLE PROPOSAT

SUPERFÍCIE EN PLANTA BAIXA	428,00 m ²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS MÀXIMA=1.467,88/5=293,58 m ²	
FON. EDIF.=13,80m: 292,40 m ² x 5PP	1.462,00 m ²
	1.890,00 m ²

ARQUITECTES:
SIGNO DOCE, S.A.
VALER LAGUNA TUBET
+34 934 54 14 14

CLIENT:
PROMOCOFRI, S.L.
C/DR. COMBELLES 42-44

PLA DE MILLORA URBANA
ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I DEFINICIÓ DE FAÇANES
AL CARRER DOCTOR COMBELLES 42-44
25003 - LLEDA

CLAU:
P-2111
DECOMBELLES 42-44
E: 1-125
A1: 1-250
A3: 1-250
DATA: 03-03-2022

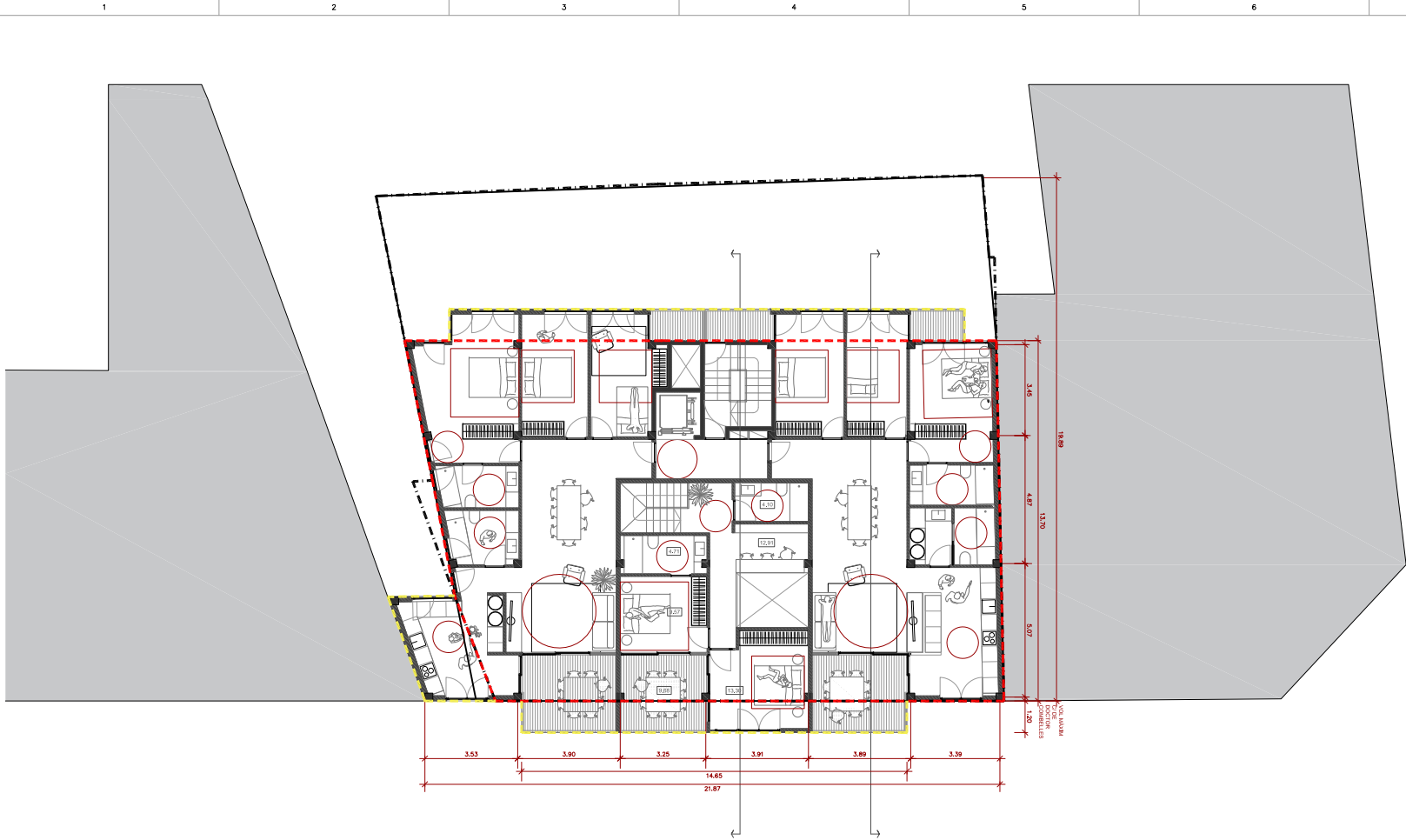
REVISIÓ:
P2107-PROP-01.dwg
00-00-0000

PLÀNOLS ORIENTATIU DE PROPOSTA ARQUITECTÒNICA
PLANTA BAIXA, SECCIÓ TIPUS I ALÇAT PRINCIPAL
ALÇAT PROPOSTA

PLA X DE Y
PROP-01

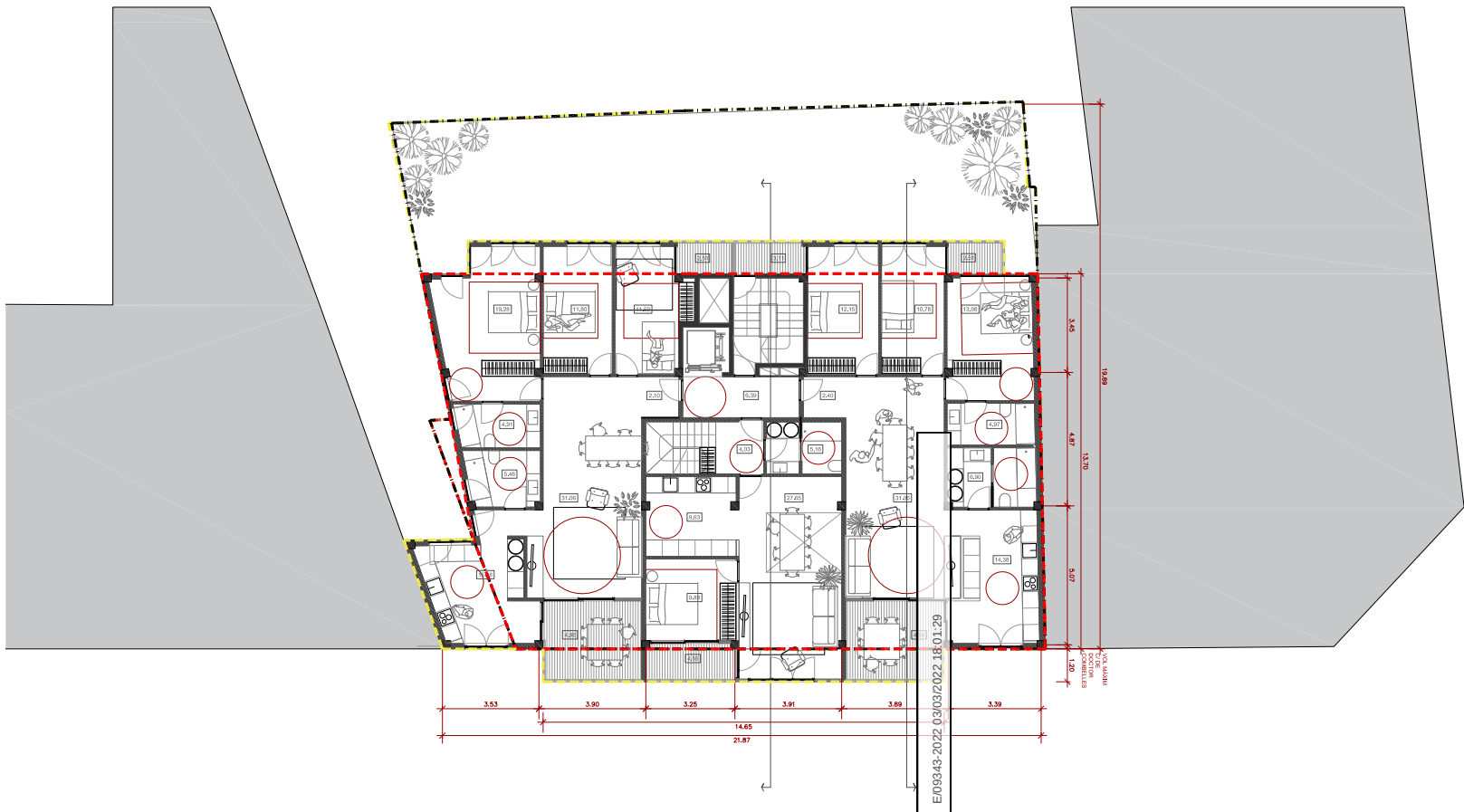
Document electrònic - Adreça de validació: <https://tramits.paeracat.com/validacio>

CSV: 438264d7-cd90-4887-b919-250a0c65b1d9



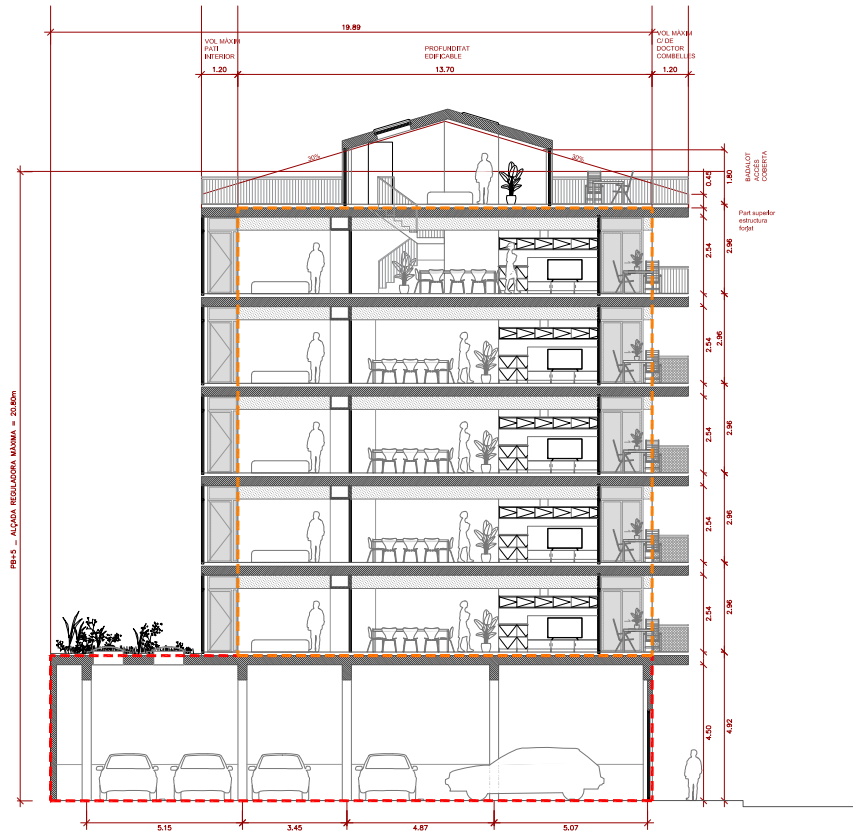
PLANTES Zona I 4a

A1 1:125
A3 1:250



PLANTES Tera I 3era

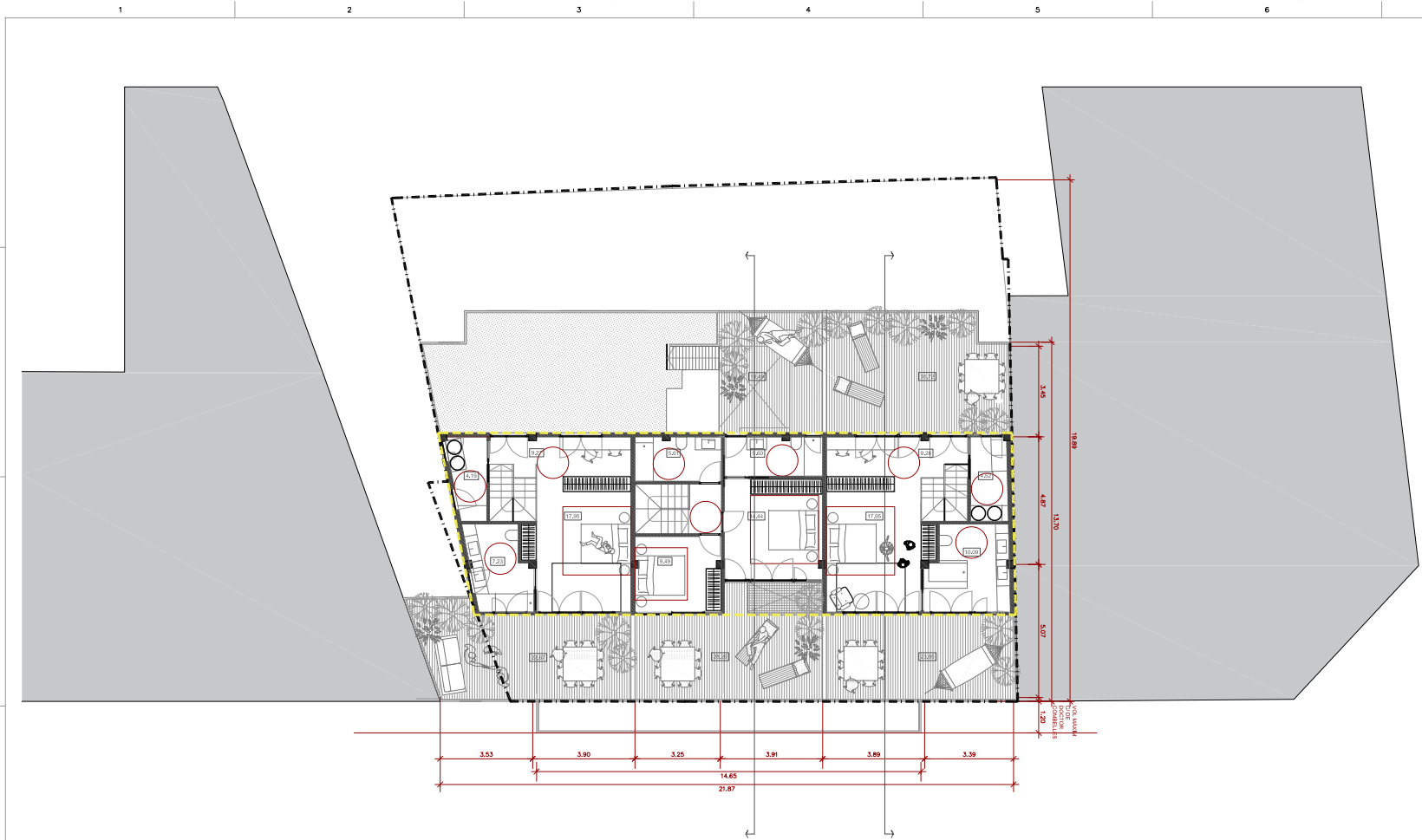
A1 1:125
A3 1:250



SECCIÓ TIPUS PROPOSTA

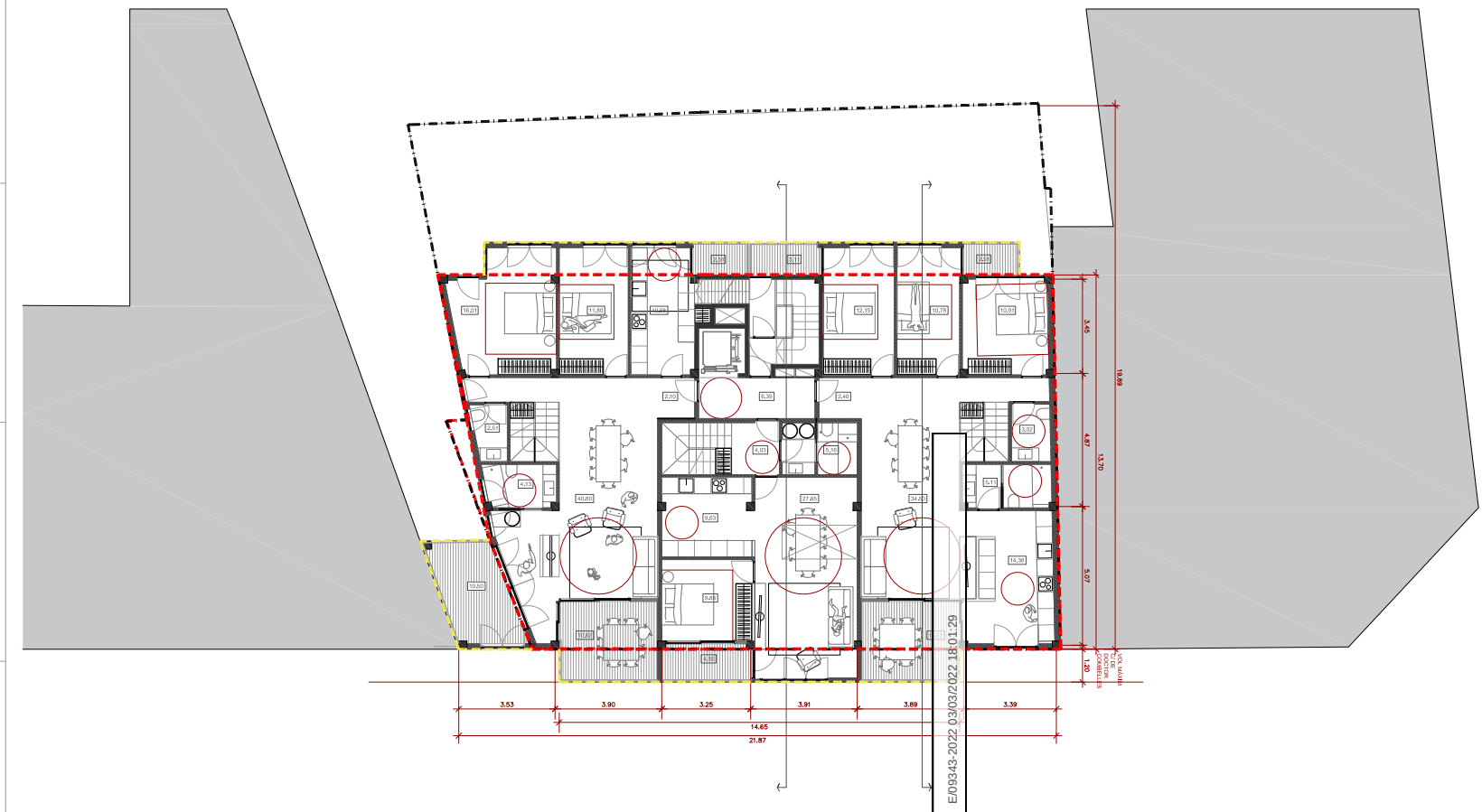
A1 1:125
A3 1:250

LLEENDA	
LLEENDA DE LÍMITS	
—	PERIMETRE D'ÀMBIT
—	ENVOLUPANT MÀXIMA SEGONS PGL
—	FONDÀRIA EDIFICABLE SEGONS PGL
—	ENVOLUPANT MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ EN PLANTA BAIXA PROPOSADA
—	ENVOLUPANT MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ EN PLANTA TIPUS PROPOSADA
—	SUPERFÍCIE AMB DRET DE VOL / TRIBUNA / GALERIA / COBERTA
—	REGULARITZACIÓ DE VOLUM / FALSA FAÇANA
SUPERFÍCIES CADASTRALS	
FINCA DEL 42	SUP. DE PARCEL·LA= 251,00 m²
FINCA DEL 44	SUP. DE PARCEL·LA= 177,00 m²
TOTAL SUPERFÍCIE DEL SOLAR	
DRET DE VOL	428,00m²
	10,41 m²
PARÀMETRES URBANÍSTICS PGL	
CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ CONSOLIDAT
CLAU URBANÍSTICA:	2R – EIXAMPLE RESIDENCIAL
FONDÀRIA EDIFICABLE:	17,00m
ALÇADA REGULADORA:	PB+4PP
SOSTRE EDIFICABLE PGL	
SUPERFÍCIE EN PLANTA BAIXA	SUP. DE PARCEL·LA= 428,00 m²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS F. EDIFICABLE= 17m	366,97 m²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS (4PP)	1.467,88 m²
	1.895,88 m²
PARÀMETRES PLA DE MILLORA URBANA	
CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ CONSOLIDAT
CLAU URBANÍSTICA:	2R – EIXAMPLE RESIDENCIAL
FONDÀRIA EDIFICABLE:	13,80m
ALÇADA REGULADORA:	PB+5PP; 19,60 metres
ALÇADA INDICATIVA PROJECTE:	19,60 metres
ALTELL:	No Altell
FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA:	19,34 metres
Ocupació EN PLANTA BAIXA:	100%
EDIFICABILITAT:	1.890,00 m²
SOSTRE EDIFICABLE PROPOSAT	
SUPERFÍCIE EN PLANTA BAIXA	428,00 m²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS MÀXIMA=1.467,88/5=293,58 m²	
FON. EDIF.=13,80m: 292,40 m² x 5PP	1.462,00 m²
	1.890,00 m²



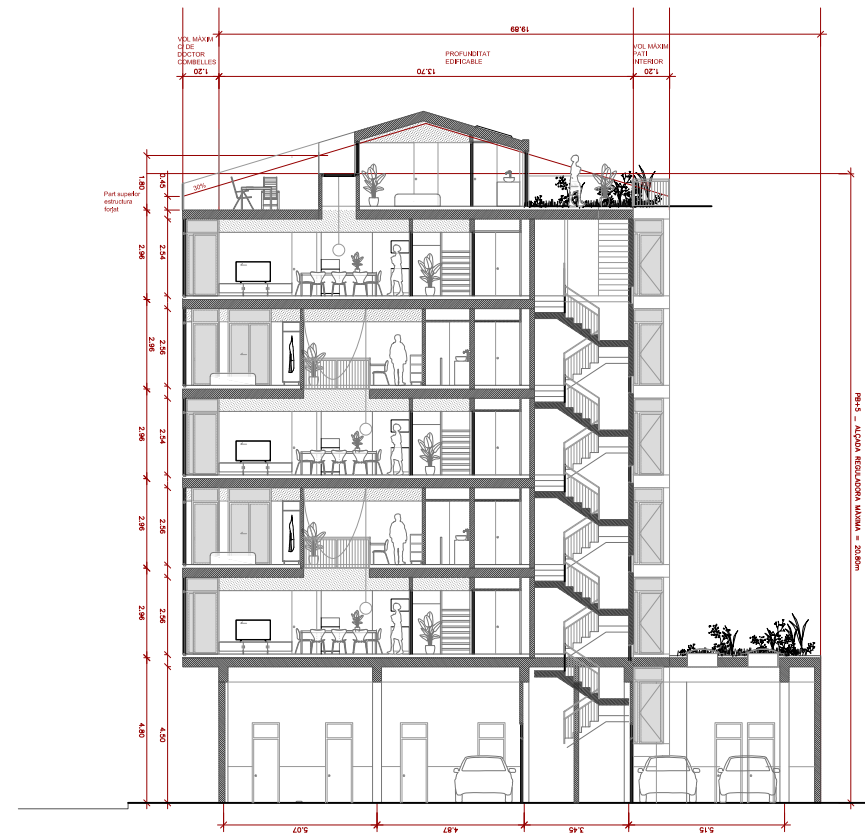
PLANTES COBERTA

A1 1:125
A3 1:250



PLANTA Sena

A1 1:125
A3 1:250



SECCIÓ TIPUS PROPOSTA

A1 1:125
A3 1:250



LLEENDA

LLEENDA DE LÍMITS

- PERIMETRE D'ÀMBIT
- ENVOLUPANT MÀXIMA SEGONS PGL
- FONDÀRIA EDIFICABLE SEGONS PGL
- ENVOLUPANT MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ EN PLANTA BAIXA PROPOSADA
- ENVOLUPANT MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ EN PLANTA TIPUS PROPOSADA
- SUPERFÍCIE AMB DRET DE VOL / TRIBUNA / GALERIA / COBERTA
- REGULARITZACIÓ DE VOLUM / FALSA FAÇANA

SUPERFÍCIES CADASTRALS

FINCA DEL 42	SUP. DE PARCEL·LA=	251,00 m²
FINCA DEL 44	SUP. DE PARCEL·LA=	177,00 m²
TOTAL SUPERFÍCIE DEL SOLAR		428,00m²
DRET DE VOL		10,41 m²

PARÀMETRES URBANÍSTICS PGL

CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ CONSOLIDAT
CLAU URBANÍSTICA:	2R - EIXAMPLE RESIDENCIAL
FONDÀRIA EDIFICABLE:	17,00m
ALÇADA REGULADORA:	PB+4PP

SOSTRE EDIFICABLE PGL

SUPERFÍCIE EN PLANTA BAIXA	SUP. DE PARCEL·LA=	428,00 m²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS F. EDIFICABLE= 17m		366,97 m²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS (4PP)		1.467,88 m²
		1.895,88 m²

PARÀMETRES PLA DE MILLORA URBANA

CLASSIFICACIÓ:	SÒL URBÀ CONSOLIDAT
CLAU URBANÍSTICA:	2R - EIXAMPLE RESIDENCIAL
FONDÀRIA EDIFICABLE:	13,80m
ALÇADA REGULADORA:	PB+5PP; 19,60 metres
ALÇADA INDICATIVA PROJECTE:	19,60 metres
ALTELL:	No Altell
FRONT MÍNIM DE PARCEL·LA:	19,34 metres
OCUPACIÓ EN PLANTA BAIXA:	100%
EDIFICABILITAT:	1.890,00 m²

SOSTRE EDIFICABLE PROPOSAT

SUPERFÍCIE EN PLANTA BAIXA	428,00 m²
SUPERFÍCIE EN PLANTA PIS MÀXIMA=1.467,88/5=293,58 m²	
FON. EDIF.=13,80m: 292,40 m² x 5PP	1.462,00 m²
	1.890,00 m²

ARQUITECTES:
SIGNO DOCE, S.A.

CLIENT:
PROMOCOFRI, S.L.

PLA DE MILLORA URBANA
ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA I DEFINICIÓ DE FAÇANES
AL CARRER DOCTOR COMBELLES 42-44
C/DR. COMBELLES 42 I 44
25003 - LLEIDA

CLAU:
P-2111
DECOMBELLES 42-44

ESCALES:
A1: 1:125
A3: 1:250

REVISOR:
00-00-0000

PLA NOU:
P2107-PROP-01.dwg

PLÀNOLS ORIENTATIS DE PROPOSTA ARQUITECTÒNICA
PLANTA Sena I PLANTA COBERTA
SECCIÓ BB'

PROF-03



Document electrònic - Adreça de validació: <https://tramits.paeracat.validacio>

CSV: 438264d7-cd90-4887-8919-250a06c5b1d9

CSV: 438264d7-cd90-4887-a9f9-250a06c5b1d9
Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paeria.cat/validacio>



V.ANNEXES

DOCUMENT COMPRESIU

CSV: 438264d7-cd90-4887-a9f9-250a06c5b1d9
Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paeria.cat/validacio>



DC 21 DOCUMENT COMPRENSIU

INTRODUCCIÓ

En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a. del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que determina que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

- Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.
- Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, estableix la facultat que tenen, els òrgans Competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida que ens ocupa, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes que es descriuen en els següents apartats.

DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

L'àmbit del PMU i per tant l'àmbit afectat per la suspensió de llicències és el format per les finques situades al C/ Dr. Combelles nº42 i nº44, de Lleida, amb les següents dades cadastrals:

FINCA	REFERÈNCIA CADASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE REGISTRAL	SOSTRE/ SUP. CONSTRUÏDA
c/ Doctor Combelles 42	1498504CG0019G0002EZ	10857	251,00 m²	742,00 m²
c/ Doctor Combelles 44	1498505CG0019G0002SZ	12989	177,00 m²	633,00 m²



Imatge 14: PGL-Ordenació detallada 1/2000 (24)

Font: Paeria.





Imatge 15: Plànol de l'àmbit i suspensió de llicències
Font: Elaboració pròpia

TERMINI DE SUSPENSÍO

El present Pla de Millora Urbana proposa una suspensió de llicències que es descriuen a continuació fins a l'aprovació definitiva del present PMU.

ABAST DE LES LLICÈNCIES I TRAMITACIONS QUE SE SUSPENEN

El present Pla de Millora Urbana proposa SUSPENDRE l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma i rehabilitació, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets, així com d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles simultàniament, amb el planejament vigent i la proposta de modificació que es tramita.

De forma expressa, s'admetran llicències d'obres d'enderroc i tancat de la parcel·la.

RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS

El present document pretén **regular la volumetria i les façanes** de la intervenció a les finques situades al nº 42 i 44 del Carrer Doctor Combelles de Lleida.

Ens trobem en una qualificació de Zona d'Exemple Residencial (clau 2R), i d'acord al que preveu l'article 165 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 (PMU) de volums.

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**.

El present PMU ajustarà els paràmetres urbanístics secundaris d'acord a l'article 15 del PGL, de manera que s'ajustarà la Fondària Edificable i l'Alçada Reguladora sense augmentar l'edificabilitat de la parcel·la. Es compliran els condicionants establerts a l'article 15.3.

Es preveu l'enderroc de les construccions actuals de les finques dels nº42 i nº44, doncs el projecte contempla una nova edificació que inclourà ambdues finques dins la mateixa construcció.



CONCRECIÓ DEL PARÀMETRES PROPOSATS

Els edificis adjacents a l'àmbit d'actuació disposen d'alçades de PB +5 i PB+5, de manera que el present document busca assimilar la volumetria proposada als edificis adjacents, tot mantenint l'edificabilitat de l'àmbit. A tal efecte, es proposa una reducció de les fondària edificable de 17,00 a 13,80m i augmentar de PB+4 a PB+5.

La proposta es concreta d'acord al següent quadre comparatiu entre la normativa vigent al PGL i la proposada pel present PMU:

Paràmetres (article 165.4)	Planejament vigent	Planejament proposat
Qualificació	2R Eixample Residencial	2R Eixample Residencial
Edificabilitat (veure article 46a i 165.4.2)	1.895,88 m² Planta baixa= 428,00 4PP;17m FE = 4*366,97=1.467,88 m²	1.890,00 m² Planta baixa=428,00 5PP;13,80 FE=5*292.40=1.462,00m²
Parcel·la mínima	240,00 m²	428,00 m²
Front mínim de parcel·la	12,00 m	19,34 m
Sostre	1.895,88 m².	1.890,00 m²
Ocupació de l'edificació PB Fondària edificable: PP Altells	Interior d'illa edificable 100% FE = 17,00 m No altell	Interior d'illa edificable 100% FE = 13,80 m No altell
Nombre màxim de plantes Alçada reguladora màxima	PB+4PP 17,65 m	PB+5PP (veure article 15.3) 19,60 m
Aparcament vinculat	(veure article 119 i annex 4)	Si (veure article 119 i annex 4)
Us	Habitatge plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar

Vilafranca del Penedès, 03/03/2022

Els tècnic redactor,



Valeri Laguna Tuset

Arquitecte 59307 del COAC

En representació de **SIGNO DOCE,S.A.**



ESTUDI TOPOGRÀFIC

CSV: 438264d7-cd90-4887-a9f9-250a06c5b1d9
Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paeria.cat/validacio>





C/ MARIA SAURET, 26J ALTALL 7è.
25007 LLEIDA
TEL-FAX: (973-23.98.05)
e mail: emilipasqualgine@gmail.com

L'ENGINYER TÈCNIC EN GEOMÀTICA I TOPOGRAFIA:

TÍTOL DEL PLANDI:

EMILI PASQUAL GINÉ

AIXECAMENT TOPOGRÀFIC PER A L'ESTUDI DE LES ALÇADES
D'UNS EDIFICIS SITUATS AL CARRER DOCTOR COMBELLES.

ESCALA:

1 : 600

LOCALITAT:

LLEIDA

DATA:

SETEMBRE 2021

PLANDI NUM:

1

0 12,5 25

COMARCA:

EL SEGRÀ

CLAU:

FULL 1 DE 1

