

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

**PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES
UNIFAMILIARS AL CARRER ALBERT COMA
ESTADELLA CANTONADA AMB EL CARRER ENRIC
FARRENY · LLEIDA**
GENER 2022



REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ · EUGÈNIA RODRÍGUEZ

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.....	9
1.2.5 Planejament vigent.....	10
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	14
1.3.1 Objectius	14
1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat.....	14
1.3.3 L'ordenació urbanística proposada.....	14
1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres.....	17
1.3.5 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà	17
1.3.6 Fonament legal	18
1.3.7 Justificació de mobilitat sostenible.....	19
1.3.8 Justificació ambiental	20
1.3.9 Document compresiu	21
1.3.10 Informe de sostenibilitat econòmica.....	21
1.3.11 Alineacions, rasants i definició geomètrica.....	25
1.3.12 Urbanització i xarxes serveis	25
2 PLA D'ETAPES.....	27
3 VIABILITAT ECONÒMICA.....	30
3.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES.....	30
3.1 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA	32

(EN DOCUMENTS INDEPENDENTS)

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRESIU

LLISTAT DE DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS PLA DE MILLORA URBANA

1.	Situació i emplaçament. Ortofotomapa i parcel·lari.	<i>Escala 1/5.000 – 1/1.000</i>
2.	Planejament vigent.	<i>Escala 1/500</i>
3.	Topografia.	<i>Escala 1/400</i>
4.	Ordenació. Planta general.	<i>Escala 1/200</i>
5.	Ordenació. Planta baixa i primera.	<i>Escala 1/250</i>
6.	Volumetria. Alçats i seccions.	<i>Escala 1/200</i>
7.	Perspectives	<i>Escala -</i>
8.	Servituds aeronàutiques aeroport Lleida/Alguair.	<i>Escala 1/40.000</i>

PLÀNOLS DOCUMENT COMPRENSIU

2.	Planejament vigent.	<i>Escala 1/500</i>
4.	Ordenació. Planta general.	<i>Escala 1/200</i>
PSL	Plànol de suspensió de llicències	<i>Escala 1/400</i>

Introducció

PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES
UNIFAMILIARS AL CARRER ALBERT COMA
ESTADELLA CANTONADA AMB EL CARRER ENRIC
FARRENY · LLEIDA

1 MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

El present treball pretén regular l'ordenació per a la construcció de cinc habitatges unifamiliars al carrer Albert Coma Estadella cantonada amb el carrer Enric Farreny, de la localitat de Lleida.

Ens trobem en una qualificació de Zona d'habitatge unifamiliar, tipus 1 - clau 5B 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.

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.

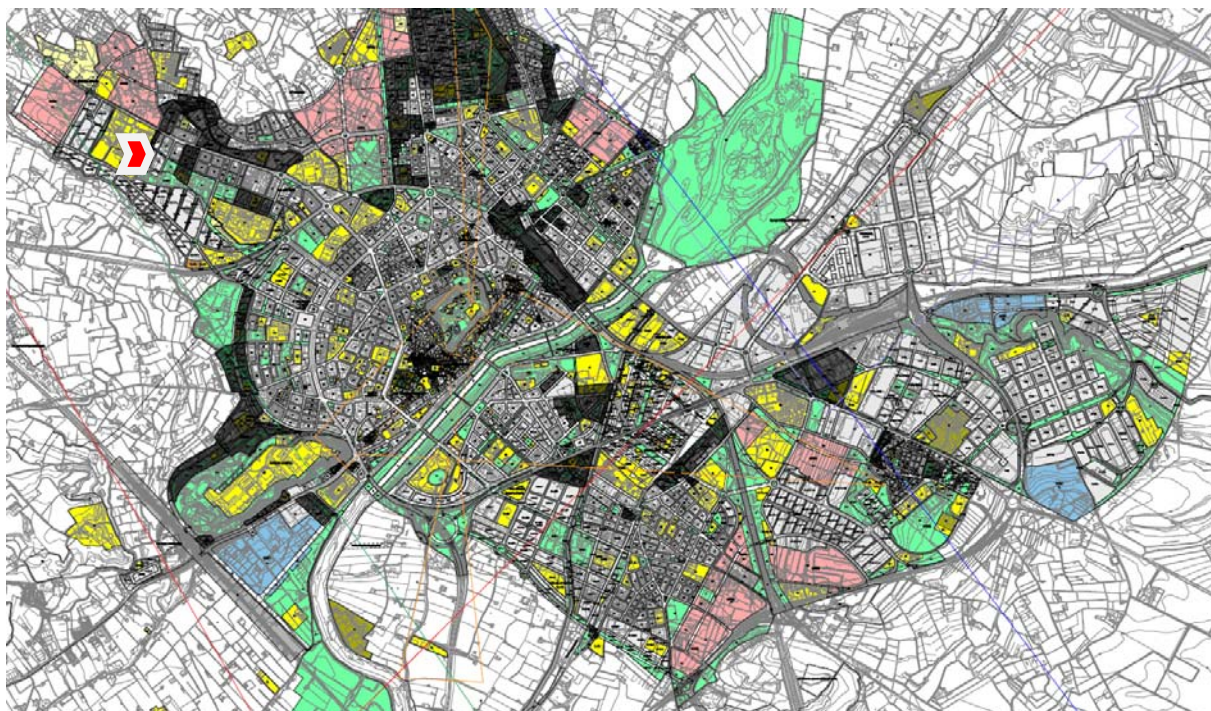
Memòria Descriptiva

PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES
UNIFAMILIARS AL CARRER ALBERT COMA
ESTADELLA CANTONADA AMB EL CARRER ENRIC
FARRENY · LLEIDA

1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.2.1 Situació i àmbit

Els habitatges objecte del Pla de Millora Urbana estan situats al carrer Albert Coma Estadella, cantonada amb el carrer Enric Farreny, de Lleida.

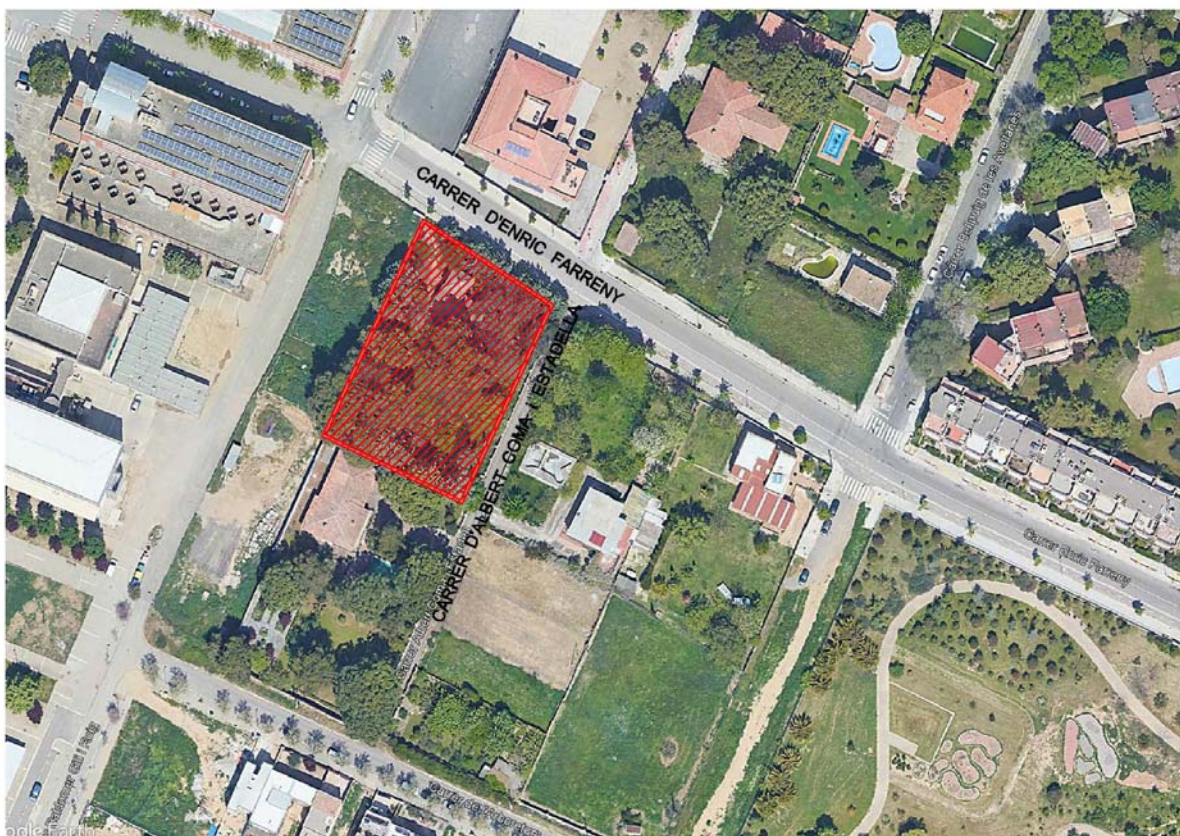


Plànol del Pla General de Lleida (text refós 2013 sense valor normatiu). La fletxa vermella situa l'àmbit. Font: Web la Paeria

L'àmbit del present document inclou la parcel·la de referència cadastral 9915805CG9191F, on consta un sòl sense edificar.

Limita a l'est amb el carrer Albert Coma Estadella; al nord amb el carrer Enric Farreny; al sud amb la parcel·la de referència cadastral 9915806CG9191F; a l'oest amb la parcel·la de referència cadastral 9915814BG9191F. La parcel·la és rectangular i d'altimetria pràcticament plana.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana (PMU) és de 2.070'04 m², d'acord a la documentació gràfica i l'aixecament topogràfic que s'ha realitzat, un cop efectuada la cessió a vialitat del carrer Albert Coma Estadella i d'adquirir la superfície sobrant del carrer Enric Farreny. Es tracta d'un àmbit totalment qualificat de Zona d'habitatge unifamiliar, tipus 1 (clau 5B) de titularitat privada.



L'àmbit es troba a la illa formada pels carrers Enric Farreny, Albert Coma Estadella, Arborètum i Baldomer Gili Roig. Font: pròpia.

La situació es pot apreciar amb major detall als plànols de la documentació gràfica.

1.2.2 Antecedents, estat actual i usos

ANTECEDENTS RECENTS

L'empresa ARQCOAS Arquitectura i Urbanisme ha registrat a l'Ajuntament un Projecte bàsic per a la construcció de 5 habitatges unifamiliars, complementàriament i com a part d'aquest procés de transformació de l'àmbit.

Arran d'això s'ha emès 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.

TOPOGRAFIA

El solar és pràcticament pla amb diferències imperceptibles que oscil·len 20 o 30 centímetres entre els diferents punts. L'alineació i rasant del carrer Enric Farreny es troba definida donat que la urbanització està materialitzada, a falta tan sols de col·locar el paviment de panot de la vorera, mentre que el carrer Albert Coma Estadella manca procedir a la cessió a vialitat i executar la urbanització.

En el plànol de topografia de la documentació gràfica aporta informació complementaria de l'estat del solar.

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 adjacents.

1.2.3 Iniciativa

La iniciativa del PMU és privada de la societat:

- HOMS IMPORT SL amb CIF B25234766 i domicili a la N-II, km453, 25180 d'Alcarràs (Lleida).

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

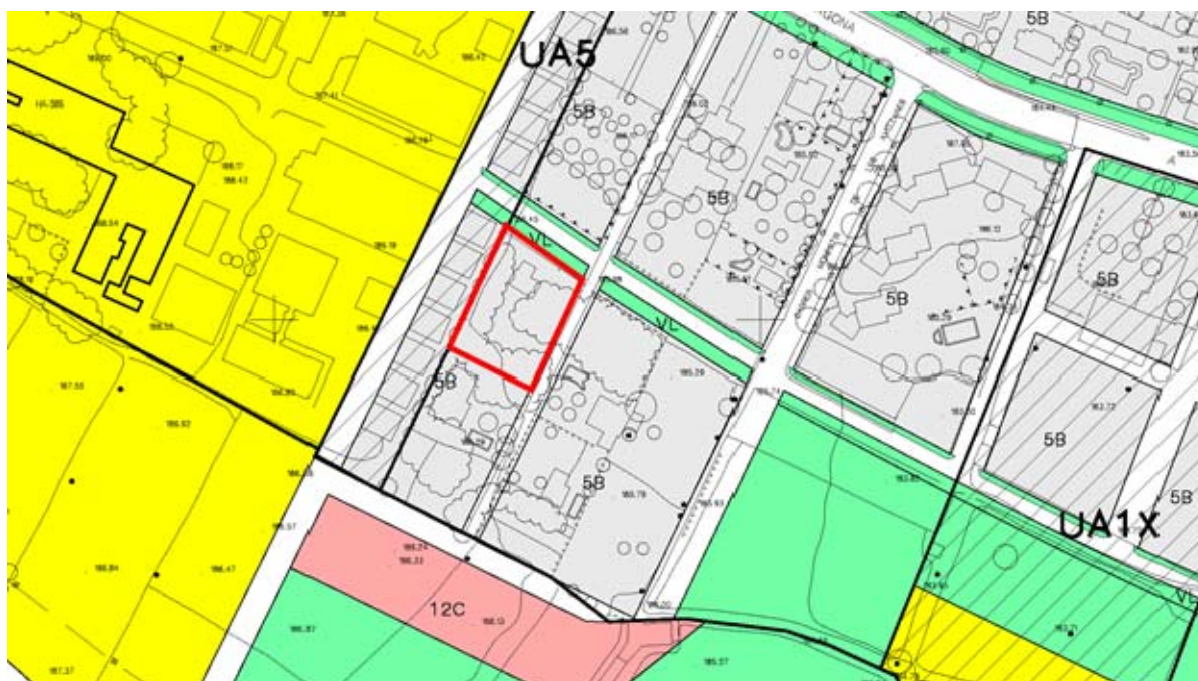
D'acord amb la informació cadastral i registral disponible, el propietari de la finca inclosa en el present PMU és actualment la mercantil HOMS IMPORT SL, i es tracta per tant d'un propietari únic.

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.

El Pla general de Lleida (PGL) qualifica l'àmbit objecte del present document com a sol urbà consolidat. Concretament correspon a una Zona d'habitatge unifamiliar, tipus 1 (clau 5B).



Imatge del Pla General de Lleida on es pot veure el planejament vigent. Font: Paeria.cat

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 172 del PGL on es regula la clau 5B, per a habitatges unifamiliars aïllats i en filera. També preveu la construcció d'habitatges aparellats, sempre que es formuli amb un únic projecte d'obra. 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.

Es recull a continuació un extret dels articles de les normes urbanístiques del planejament general vigent:

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

1.- Definició de la zona.

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

2. Objectius generals.

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

3. Determinacions de l'ordenació

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

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Es fixa el tipus d'edificació aïllada i/o en filera per habitatge unifamiliar. També es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa en 0.80 m²/m²s.

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

4.4.- L'ocupació màxima per a l'edifici principal serà del 30 %. La segona planta podrà ocupar una superfície igual al 25 % de la corresponent a la planta baixa. L'ocupació per l'edificació secundària no pot o superar el 10% de la parcel·la. La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació es considera subjecta de manera permanent a l'ús d'espai lliure privat i no pot ésser parcel·lada ni venuda amb independència de la resta del solar o parcel·la. Es permet adossar l'edificació principal amb la secundària.

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

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

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

4.8.- Tanmateix, prèvia redacció d'un Estudi de Detall, es permet l'edificació d'habitatge aparellat i en filera, respectant el sostre màxim (resultant de l'aplicació de l'IEN de 0,80 m²/m²s), i les condicions d'edificació dels apartats 4.5 i 4.6. El nombre màxim d'habitatges no superarà el resultat de dividir la superfície total de la parcel·la per 400 m² de sòl.

4.9.- L'aparcament vinculat a l'habitatge segons l'Art. 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 aïllada, en filera i aparellada, 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

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

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.

(...)

Memòria Justificativa

PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES
UNIFAMILIARS AL CARRER ALBERT COMA
ESTADELLA CANTONADA AMB EL CARRER ENRIC
FARRENY · LLEIDA

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Objectius

El Pla de millora urbana té per objectiu executar la construcció de 5 habitatges unifamiliars, en dos volums formats per 3 habitatges en filera i 2 aparellats. La delimitació del present sector regula l'ordenació de volums de la parcel·la situada en la cantonada del carrer Albert Coma Estadella amb el carrer Enric Farreny.

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 5B, 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.

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 justificar la construcció d'habitatges en filera i aparellades.

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

L'empresa promotora (HOMS IMPORT SL) ostenta actualment la titularitat de la parcel·la cadastral que compona l'àmbit del present PMU. Es pretén desenvolupar la totalitat del sòl que compona l'àmbit amb una promoció de cinc habitatge unifamiliars, agrupats en dos volums formats per tres habitatges en filera i dos habitatges aparellats.

Complementàriament s'ajusta l'alçada reguladora màxima admesa, segons l'article 44 del PGM, amb un valor actual de 11'20 metres en PB+2PP, a una alçada màxima de 6'50 metres en PB+1PP, així com la edificabilitat màxima que passa dels 1.656'03 m² actuals a 1.297'90 m².

ZONES I SISTEMES

En el cas que ens ocupa resta pendent la cessió a vialitat del carrer Albert Coma Estadella i la incorporació de sol sobrant del carrer Enric Farreny. La totalitat del sòl resultant, que es correspon amb l'àmbit del present PMU, correspon a una zona d'aprofitament privat (clau 5B), aspecte que no es veu modificat pel present document. No trobem dins l'àmbit sòls destinats a sistemes d'equipaments, infraestructures o espais lliures.

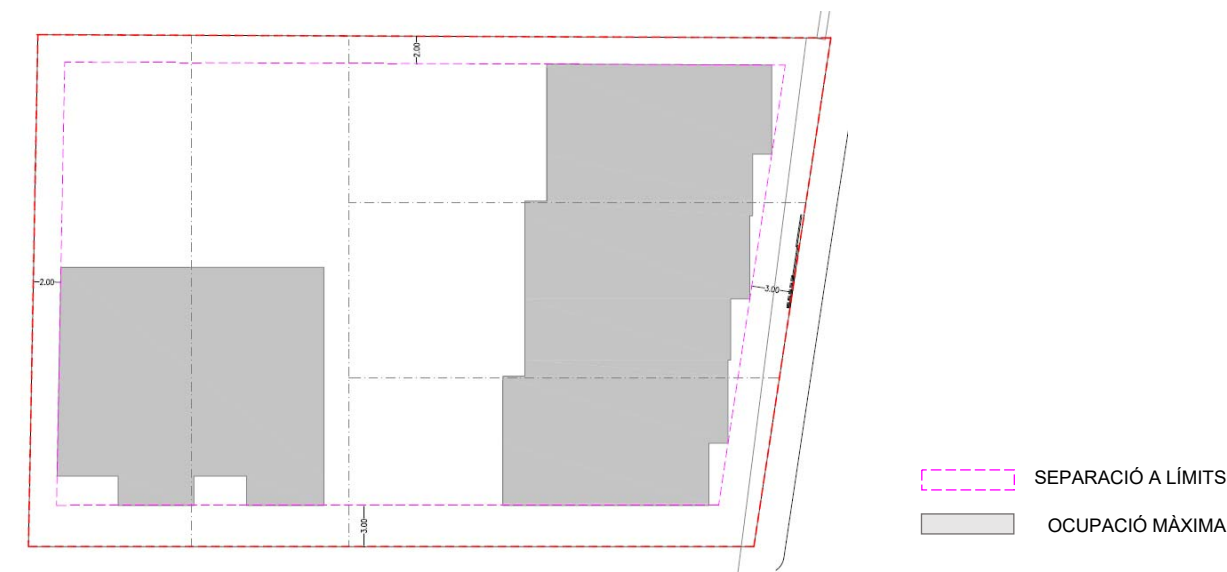
EDIFICACIONS

El present PMU planteja un àmbit de 2.070'04 m² dins del qual es preveu la construcció de 5 habitatges (densitat màxima), amb un sostre màxim total de 1.297'90 m², constituint un complex immobiliari, amb els seus respectius coeficients de comunals, determinats per la superfície construïda i comuna, sota titularitat compartida.

Entenent com a conjunt immobiliari un règim organitzatiu de la propietat unitària que comporta que, junt a elements de propietat privativa i exclusiva, n'existeixen altres d'us comú, ja sigui bens immobles, drets, instal·lacions o serveis, la titularitat dels quals s'atribueix per mitjà de quotes, que tindran caràcter instrumental cap a qui sigui titular de l'element privatiu en cada moment.

Es manté la unitat de la finca jurídica assignant a qualsevol element edificat l'ús singular o privatiu de determinats elements sense trencar-la. Dita operació jurídica es troba regulada per l'article 191 1b del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, desenvolupat en l'article 25-2n del Decret 64/2014, de 13 d maig, pel qual s'aprova el reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

El projecte de referència previst considera la construcció de cinc habitatges, absorbint la densitat màxima d'habitatges admesos per aquest PMU.



Extret del plànol 4 d'ordenació. Font: pròpia.

La previsió és la de situar els tres habitatges en filera al nord de l'àmbit d'estudi amb separació a mitgera i vials, i amb la façana paral·lela a l'alineació del carrer Enric Farreny i amb els testers paral·lels a la traça del carrer Albert Coma Estadella, mentre que els dos habitatges aparellats, es situaran al sud de l'àmbit d'estudi amb separació a mitgera i vials, i amb façana paral·lela al carrer Albert Coma Estadella.

El plànol 4 d'Ordenació i volumetria de la documentació gràfica inclou 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'habitatge unifamiliar aïllat, en filera o aparellat, tipus 1 (clau 5B)

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, així com la volumetria que resultaria en aplicació del PMU proposat.

QUADRE 1. PARÀMETRES GENERALS PLANEJAMENT VIGENT I PROPOSTA PMU

	SUPERFÍCIE	SOSTRE EDIFICABLE	HABITATGES
PLANEJAMENT VIGENT	2.070,04 m ² <i>parcel·la mín. 400m²</i>	1.656,03 m ²	5,00 U
PMU ORDENACIÓ PROPOSTA	2.070,04 m ²	1.297,90 m ²	5,00 U

PROPOSTA ACTUAL

El planejament proposat ajusta els paràmetres de sostre màxim total actual de 1.656'03 m² als 1.297'90 m², amb una densitat màxima de 5 habitatges. La ocupació màxima serà de 820'00 m².

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

D'altra banda s'ajusta l'alçada reguladora màxima admesa segons l'article 44 del PGM, amb un valor actual de 11'20 metres en PB+2PP, a una alçada màxima de 6'50 metres en PB+1PP. Això queda reflectit als plànols de la documentació gràfica.

L'ús principal o característic de la zona d'aquest sector no varia respecte l'ús existent i correspon al d'habitatge unifamiliar 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, 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.

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.

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 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 compresiu

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 compresiu. 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 baixa, 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.

Els costos d'urbanització del carrer Albert Coma Estadella i de pavimentació de la vorera del carrer Enric Farreny, aniran a càrrec del promotor, sense cap cost per la hisenda pública. 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 i Albert Coma Estadella.

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 1.297'90m², 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 773 €/m².

$$1.297'90 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 773 \text{ €/m}^2 \times 0,0377 / 5 \text{ anys} = 7.564'71 \text{ € / any}$$

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que la recaptació anual actual per m² 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 €/m² de sostre, amb un coeficient actual de 0,96 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 €/m², s'estima que la recaptació al pla de millora pot presentar valor a l'entorn dels 6 €/m².

Quota total anual estimada:

$$1.297'90 \text{ m}^2 \text{ sostre} \times 6 \text{ €/m}^2 = 7.787'40 \text{ €/any}$$

L'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: 1.168'11 €/any

TOTAL INGRESSOS

16.520'22 €/any

CONCLUSIÓ

Despeses derivades de l'actuació	0,00 € / any
Ingressos derivats de l'actuació	16.520'22 € / any
Saldo resultant	+ 16.520'22 € / 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.

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, 25 de gener de 2022

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Eugènia Rodríguez Segarra, arquitecte

Pla d'Etapes

PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES
UNIFAMILIARS AL CARRER ALBERT COMA
ESTADELLA CANTONADA AMB EL CARRER ENRIC
FARRENY · LLEIDA

2 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

S'ha tramitat la corresponent llicència de segregació per cedir una petita part de sòl privat afectat per la nova alineació del carrer Albert Coma Estadella. Tanmateix, s'ha tramitat un expedient d'adquisició de terreny sobrant de vial, davant del departament de patrimoni de l'Ajuntament, amb la finalitat d'adquirir una petita franja de sòl públic i consolidar l'alineació del Pla General en el front del carrer Enric Farreny.

S'intervindrà, segons les consideracions dels serveis tècnics municipals, en tot el front del carrer Albert Coma Estadella amb un ample mínim de 8m. La urbanització pendent es presentarà directament amb la Llicència d'obres.

Viabilitat econòmica

PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES
UNIFAMILIARS AL CARRER ALBERT COMA
ESTADELLA CANTONADA AMB EL CARRER ENRIC
FARRENY · LLEIDA

3 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*

3.1 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

Caldria considerar el cost d'urbanització d'un ample de 8 metre del carrer Albert Coma Estadella amb un valor de 33.999'60€, considerant una superfície urbanitzada de 283'33m² i un ràtio de preus de 120€/m². Tanmateix, caldria considerar també la finalització de la urbanització del carrer Enric Farreny, consistent en la col·locació del paviment de la vorera, amb un valor de 5.172'60€, considerant una superfície de 86'21m² i un ràtio de preus de 60€/m². El cost total d'urbanització ascendeix a 39.172'20€.

COSTOS D'ENDERROCS

No trobem elements a enderrocar.

INDEMNITZACIONS

S'ha tramitat davant el departament de patrimoni de l'Ajuntament, el corresponent expedient a l'espera de la seva valoració. Donada l'escassa superfície a adquirir, el seu cost no afectarà a la viabilitat econòmica de la operació immobiliària.

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.

COST DE GESTIÓ I PROJECTES

En relació als costos derivats de la gestió i redacció de projectes, cal considerar l'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, documentació tècnica d'urbanització i projecte d'edificació.

En els nostre cas considerant una estimació d'honoraris individualitzada per a cada uns dels treballs comentats, s'obtindria una despesa entorn als 60.954'00 €.

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 100.126'20 €.

Considerant una mitjana, el valor de repercussió de les càrregues s'estableix en conseqüència, en l'entorn de 60'46 €/m² de sostre edificable de nova construcció resultant del procés de remodelació proposat:

$$100.126'20 \text{ €} / 1.297'90 \text{ m}^2 \text{ st.} = 77'14 \text{ €} / \text{m}^2 \text{st}$$

3.1 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 1.829'05€/m² de superfície construïda a l'habitatge unifamiliar 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 en venda de mercat, Vv

HLL

Mostra	Preu	Sup. Const.	Ús (u)	Any	Proced.	Font
1	400.154,49 €	241,50	1	2022	API	idealista.com
2	264.000,00 €	260,00	1	2002	API	idealista.com
3	453.286,26 €	268,60	1	2009	API	idealista.com
4	292.462,44 €	228,00	1	1987	API	idealista.com
5	408.000,00 €	229,00	1	1989	API	idealista.com
6	447.040,45 €	358,70	1	2000	API	idealista.com

Mostra	Valor unitari	Coef. 1	Coef. 2	Coef. 3	Coef. 4	Coef. 5	Valor ponderat
1	1656,95	1	1	1	1	1,43	2367,08
2	1015,38	1	1	1	1	1,24	1254,57
3	1687,59	1	1	1	1	1,32	2227,21
4	1282,73	1	1	1	1	1,19	1531,25
5	1781,66	1	1	1	1	1,19	2126,85
6	1246,28	1	1	0,9	1	1,24	1385,87
Valor en venda resultant							1829,05

Coeficients:

1. Rigidesa de la demanda. Relació demanda-oferta.
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 1-2	1,2
Categories 3-4-5-6	1
Categories 7-8-9	0,8
5. Antiguitat i estat de conservació

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.

Valor de la construcció, Vc

Revista "Construc"

Preu		872 €/m ²
Despeses generals	20,00%	174,4 €/m ²
Seguretat i salut	2,00%	17,44 €/m ²
Honoraris tècnics i permisos	8,00%	69,76 €/m ²
Total		1172 €/m²

Valor de repercussió

$$VRS = (Vv / k) - Vc = 352,21 \text{ €/m}^2$$

SOSTRE PREVIST

Sostre total de l'àmbit a destinar a habitatge unifamiliar de renda lliure = 1.297'90 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 39.172'20€.

VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca	457.133'36 €
Despeses pendents:	39.172'20€.
Valor dels terrenys:	417.961'16 €

El valor, de taxació dels terrenys és de **417.961'16€**, resultant una repercussió global de **322'03 €/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, 25 de gener de 2022

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Eugènia Rodríguez Segarra, arquitecte

Documentació gràfica

PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES
UNIFAMILIARS AL CARRER ALBERT COMA
ESTADELLA CANTONADA AMB EL CARRER ENRIC
FARRENY · LLEIDA



ORTOFOTO
e. 1/1000

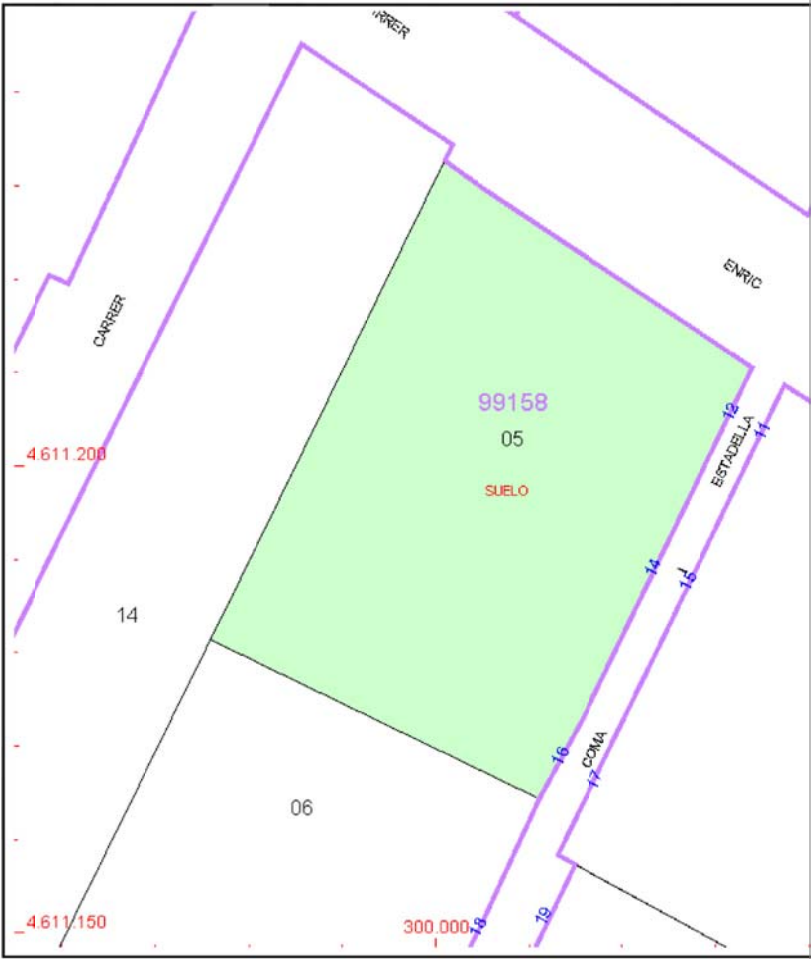
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ALBERT COMA I ESTADELLA 14 Suelo
25199 LLEIDA [LLEIDA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.128 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



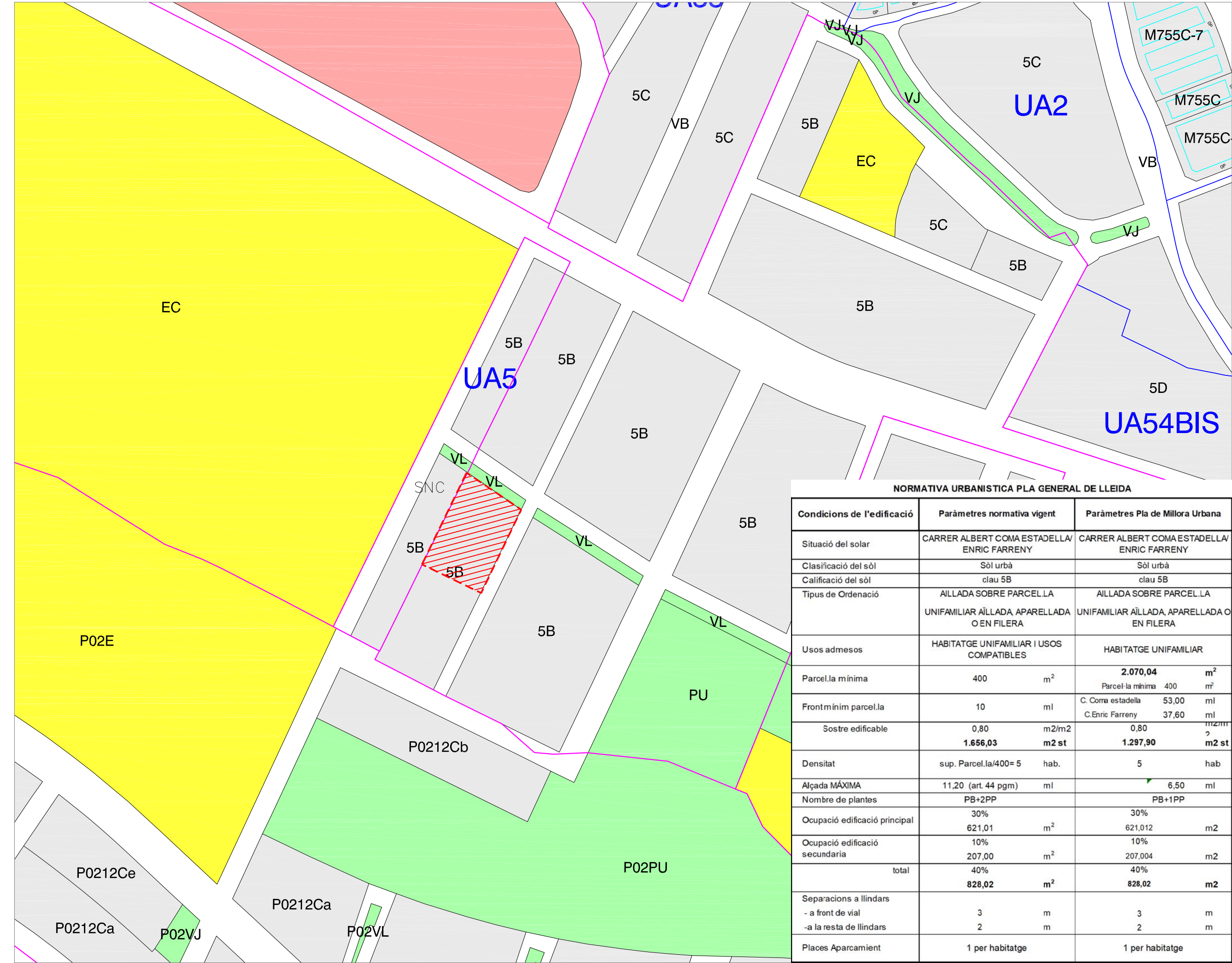
PARCEL·LARI
REFERÈNCIA CADASTRAL PARCEL·LA: 9915805CG9191F0001XB

ÀMBIT PMU = 2070,04m²



SITUACIÓ
e. 1/10.000

EXP.:	1476
PROMOTOR:	HOMS IMPORT, S.L.
PROJECTE:	PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES UNIFAMILIARS
EMPLAÇAMENT:	CARRER ALBERT COMA ESTADELLA14, CANTONADA CARRER ENRIC FARRENY, LLEIDA
POBLACIÓ	LLEIDA
TÍTOL PLANOL	SITUACIÓ I EMBLACAMENT ORTOFOTO I PARCEL·LARI
ESCALA:	1/5.000 - 1/1.000
DATA:	GENER 2022
NUM. PLANOL:	1



- SISTEMES

EC

Equipaments comunitaris

VB

Xarxa viària urbana

VL

Sistema d'espals llures

VJ

Zones verdes o jardins

PU

Parcs públics
- ZONES

5B

Zona d'habitatge unifamiliar, tipus 1

ÀMBIT PMU = 2070,04m²

NORMATIVA URBANISTICA PLA GENERAL DE LLEIDA					
Condicions de l'edificació	Paràmetres normativa vigent		Paràmetres Pla de Millora Urbana		
Situació del solar	CARRER ALBERT COMA ESTADELLA/ ENRIC FARRENY		CARRER ALBERT COMA ESTADELLA/ ENRIC FARRENY		
Clasificació del sòl	Sòl urbà		Sòl urbà		
Calificació del sòl	clau 5B		clau 5B		
Tipus de Ordenació	AILLADA SOBRE PARCEL·LA UNIFAMILIAR AÏLLADA, APARELLADA O EN FILERA		AILLADA SOBRE PARCEL·LA UNIFAMILIAR AÏLLADA, APARELLADA O EN FILERA		
Usos admesos	HABITATGE UNIFAMILIAR I USOS COMPATIBLES		HABITATGE UNIFAMILIAR		
Parcel·la mínima	400	m²	2.070,04	m²	
Front mínim parcel·la	10	ml	C. Coma estadella 53,00 C.Enric Farreny 37,60	ml	
Sostre edificable	0,80	m2/m2	0,80	m2/m2	
	1.656,03	m2 st	1.297,90	m2 st	
Densitat	sup. Parcel·la/400= 5	hab.	5	hab	
Alçada MÀXIMA	11,20 (art. 44 pgm)	ml	6,50	ml	
Nombre de plantes	PB+2PP		PB+1PP		
Ocupació edificació principal	30%		30%		
	621,01	m²	621,012	m2	
Ocupació edificació secundària	10%		10%		
	207,00	m²	207,004	m2	
total	40%		40%		
	828,02	m²	828,02	m2	
Separacions a llindars					
- a front de vial	3	m	3	m	
-a la resta de llindars	2	m	2	m	
Places Aparcament	1 per habitatge		1 per habitatge		

EXP.:

1476

PROMOTOR:

HOMS IMPORT, S.L.

PROJECTE:

PLA DE MILLORA URBANA
PER A 5 HABITATGES UNIFAMILIARS

EMPLAÇAMENT:

CARRER ALBERT COMA ESTADELLA14,
CANTONADA CARRER ENRIC FARRENY, LLEIDA

POBLACIÓ

LLEIDA

TÍTOL PLANOL

PLANEJAMENT VIGENT

ESCALA:

1/500

DATA:

GENER 2022

NUM. PLANOL:

2

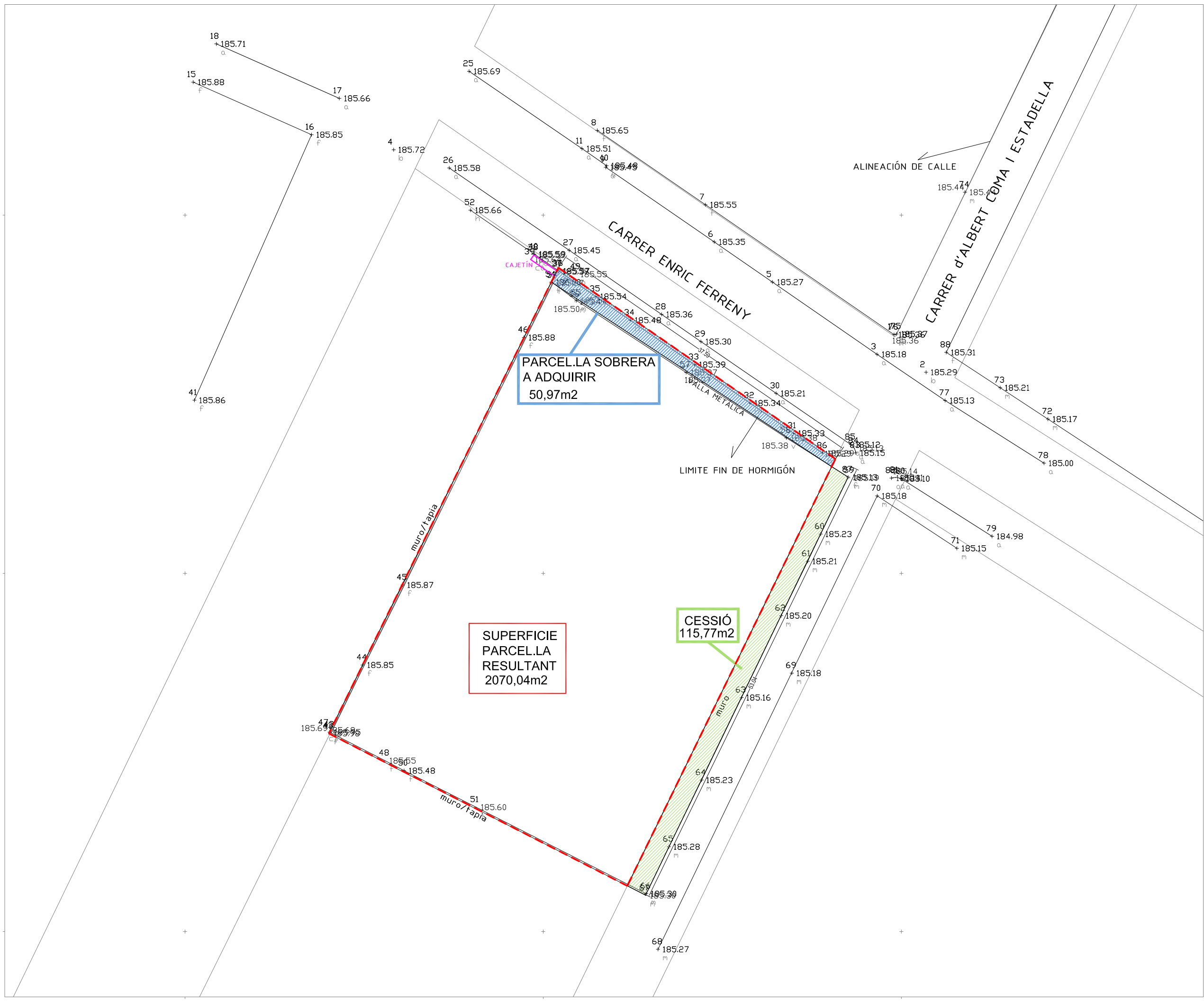
arqcoas

ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

Eugènia Rodríguez Segarra



EXP. :	1476
PROMOTOR:	
HOMS IMPORT, S.L.	
PROJECTE :	
PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES UNIFAMILIARS	
EMPLAÇAMENT :	CARRER ALBERT COMA ESTADELLA14, CANTONADA CARRER ENRIC FARRENY, LLEIDA
POBLACIÓ	LLEIDA
TÍTOL PLÀNOL	TOPOGRAFIA
ESCALA :	1/400
DATA:	GENER 2022
NÚM PLÀNOL :	3

Condicions d'edificació	Paràmetres PMU
Classificació del sòl	Urbà
Zona	5b
Tipus d'Ordenació	Aïllada, aparellada o en filera
Parcel·la (m²)	2070,04
Ocupació màxima m²	828,00
Sostre màxim	1.297,90
Nombre d'habitatges	5
Nombre de plantes	PB+1PP
ARM Màxima	6,50

SEPARACIÓ DE LÍMITS

OCUPACIÓ MÀXIMA

ÀMBIT PMU = 2070,04m²

EXP. :	1476
PROMOTOR:	HOMS IMPORT, S.L.
PROJECTE :	PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES UNIFAMILIARS
EMPLAÇAMENT :	CARRER ALBERT COMA ESTADELLA14, CANTONADA CARRER ENRIC FARRENY, LLEIDA
POBLACIÓ	LLEIDA
TÍTOL PLANOL	ORDENACIÓ PLANTA GENERAL I ALÇATS NORMATIUS
ESCALA :	1/200
DATA:	GENER 2022
NUM PLANOL :	4

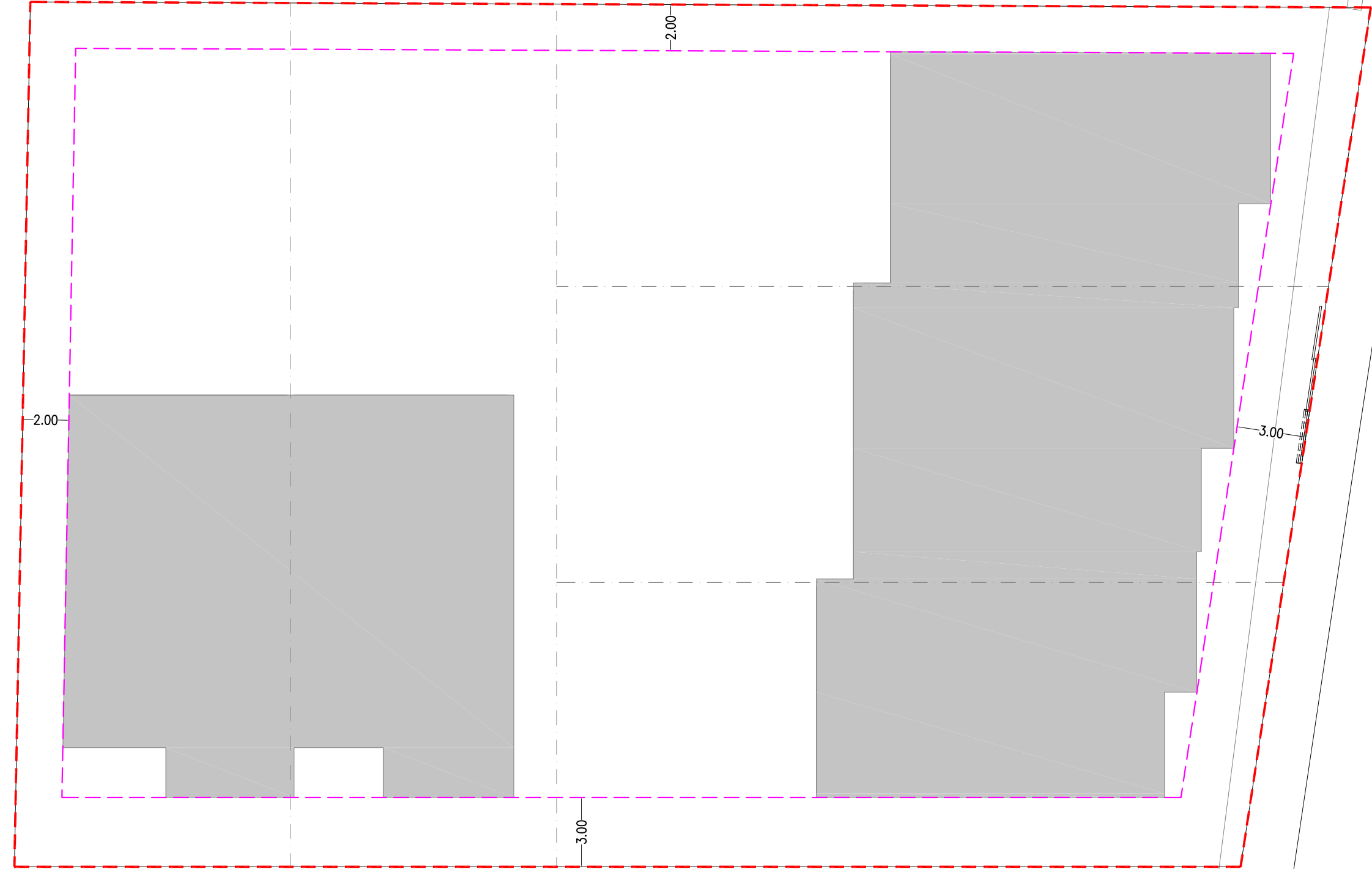
aracoas

ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

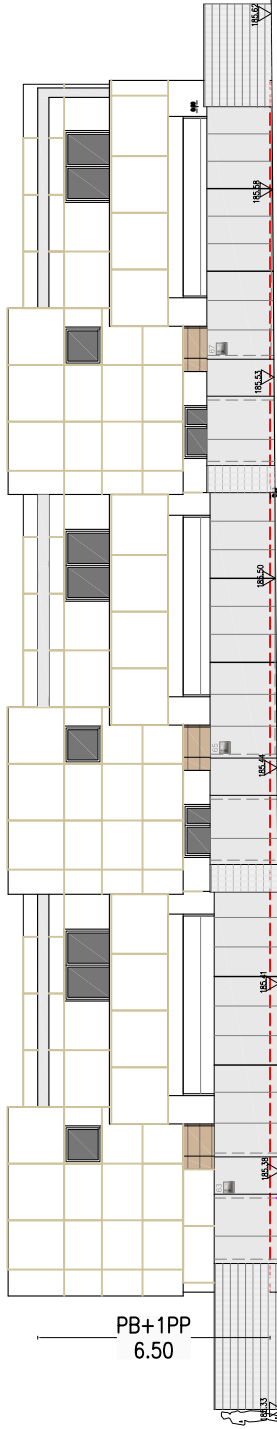
Eugènia Rodríguez Segarra



PLANTA GENERAL

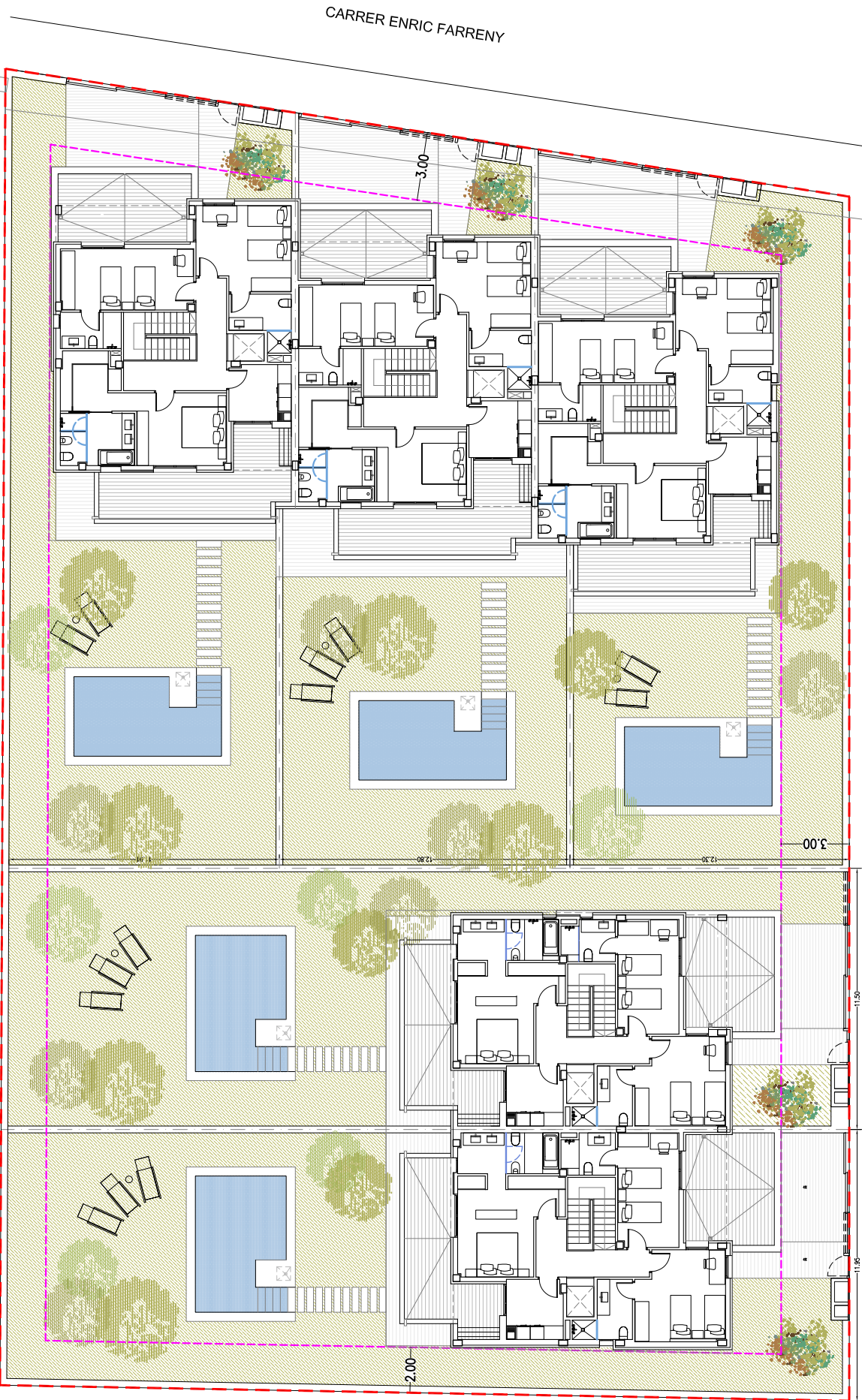


ALÇAT CARRER ALBERT COMA ESTADELLA



PB+1PP
6.50

ALÇAT CARRER ENRIC FARRENY



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAIXA

HABITATGES 1-2		
SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES PL. BAIXA		
HABITATGE	1	2
	m2	m2
TOTAL GARATGE	45,65	47,75
TOTAL HABIT. + 50% porxos	92,65	90,95
SUPERF. CONSTRUÏDA PL. PRIMERA		
HABITATGE	1	2
	m2	m2
TOTAL + 50% porxos	111,65	110,60
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA INTERIOR		
HABITATGE	1	2
	m2	m2
PLANTA BAIXA	92,65	90,95
PLANTA PRIMERA	111,65	110,60
TOTAL HABITATGE	204,30	201,55
TOTAL GARATGE	45,65	47,75
TOTAL CONSTRUÏDA HABITATGE + GARATGE		
	249,95	249,30

TIPOLÒGIA EN FILERA 3-4-5			
SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES PL. BAIXA			
HABITATGE	3	4	5
	m2	m2	m2
TOTAL GARATGE	48,35	48,35	50,15
TOTAL HABIT. + 50% porxos	97,65	96,65	97,15
SUPERF. CONSTRUÏDA PL. PRIMERA			
HABITATGE	3	4	5
	m2	m2	m2
TOTAL (amb 50% porxos)	121,40	119,10	119,85
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA INTERIOR			
HABITATGE	3	4	5
	m2	m2	m2
PLANTA BAIXA	97,65	96,65	97,15
PLANTA PRIMERA	121,40	119,10	119,85
TOTAL HABITATGE	219,05	215,75	217,00
TOTAL GARATGE	48,35	48,35	50,15
TOTAL CONSTRUÏDA HABITATGE + GARATGE	267,40	264,10	267,15

SEPARACIÓ DE LÍMITS

ÀMBIT PMU = 2070,04m²

EXP.: 1476

PROMOTOR: HOMS IMPORT, S.L.

PROJECTE: PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES UNIFAMILIARS

EMPLAÇAMENT: CARRER ALBERT COMA ESTADELLA14, CANTONADA CARRER ENRIC FARRENY, LLEIDA

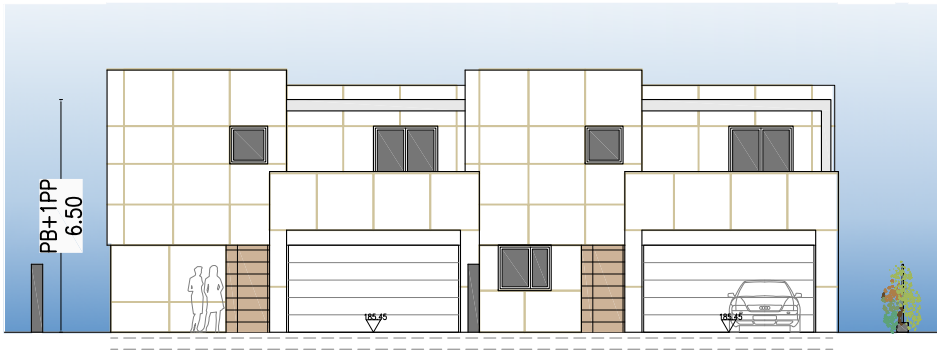
POBLACIÓ: LLEIDA

TÍTOL PLANOL: ORDENACIÓ PLANTES BAIXA I PRIMERA INDICATIVES

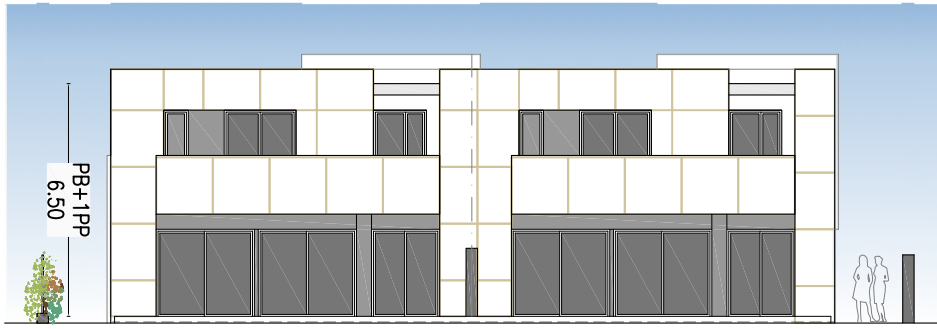
ESCALA: 1/250

DATA: GENER 2022

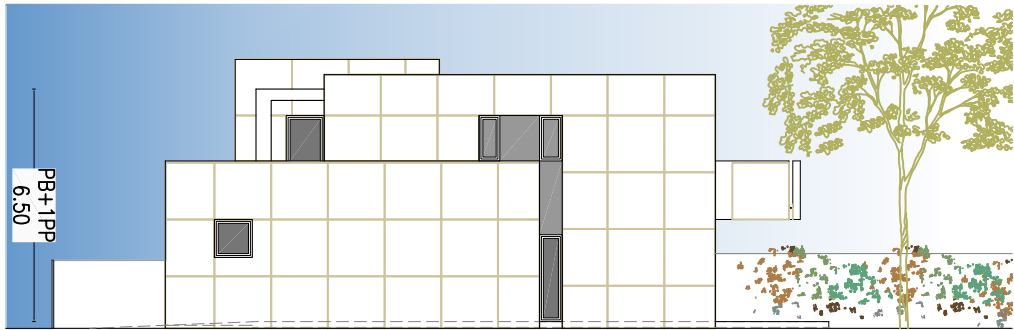
NUM. PLANOL: 5



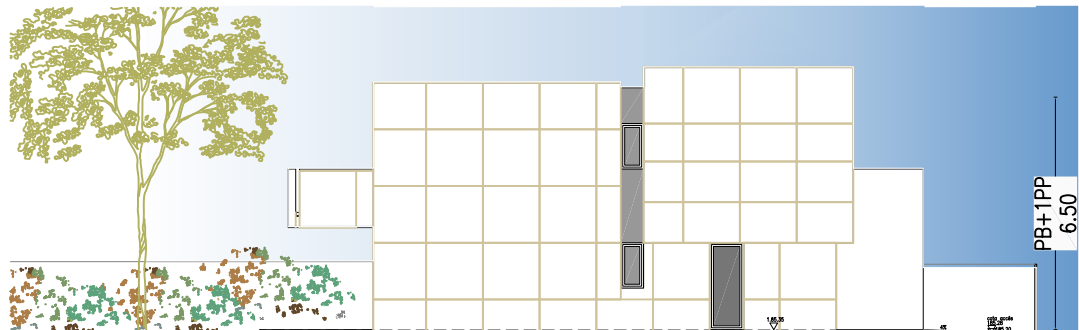
ALÇAT A-A'



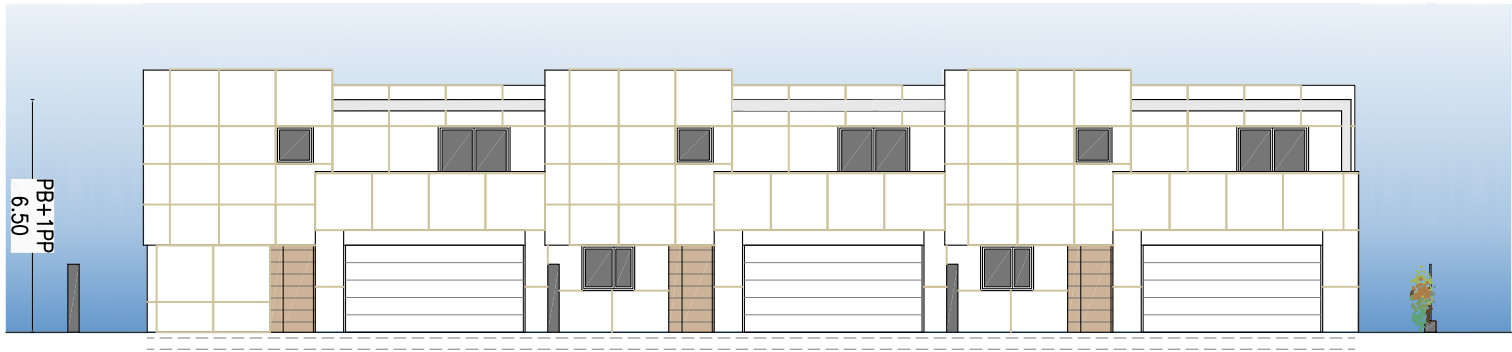
ALÇAT B-B'



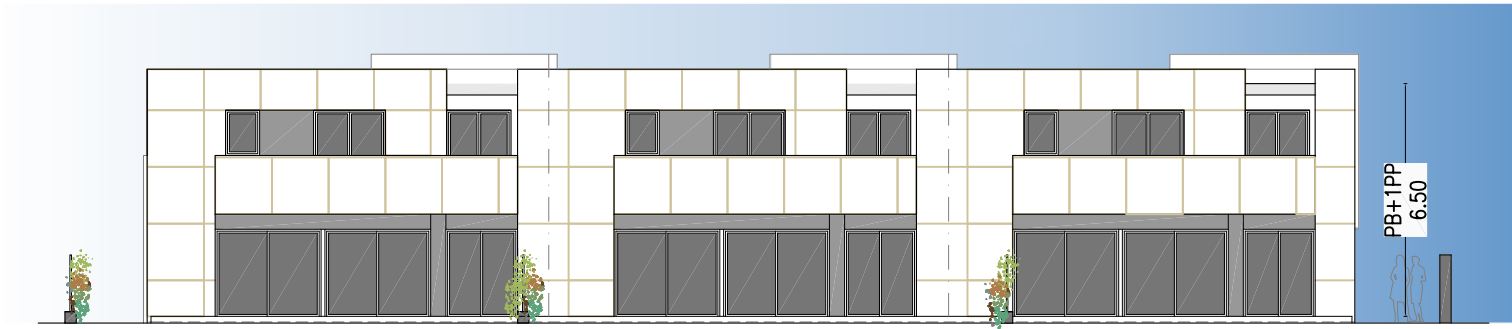
ALÇAT C-C'



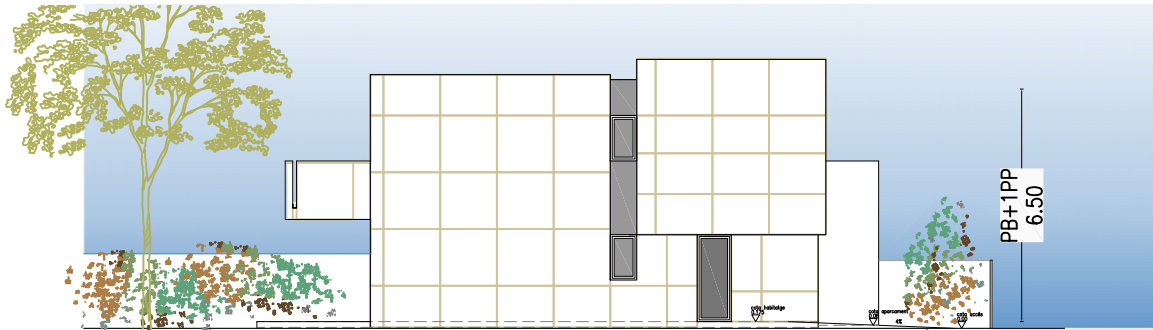
ALÇAT D-D'



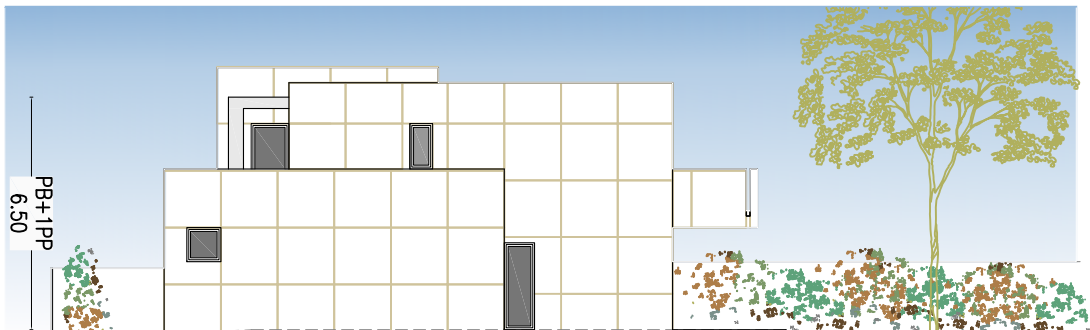
ALÇAT A-A'



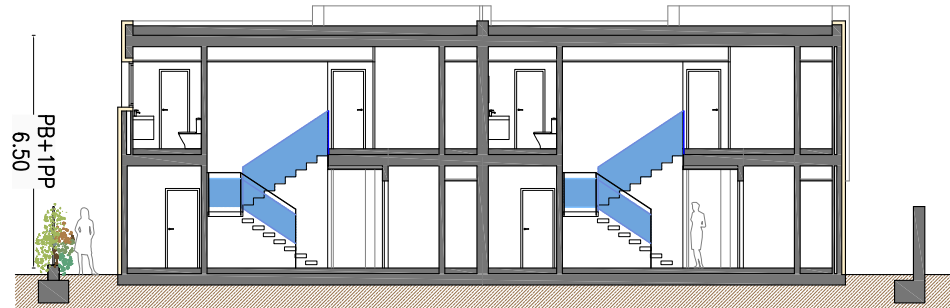
ALÇAT B-B'



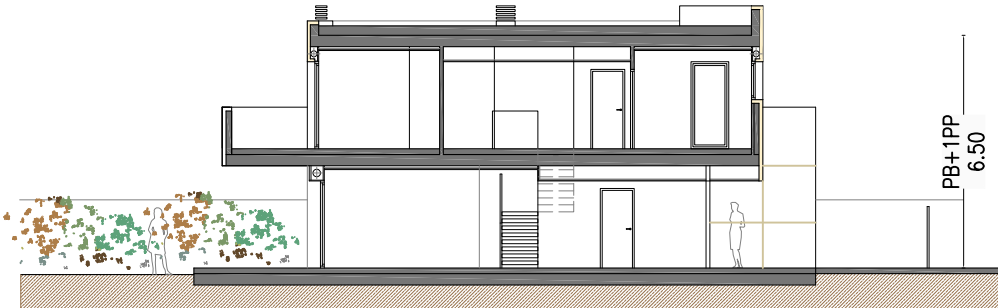
ALÇAT C-C'



ALÇAT D-D'



SECCIÓ
HABITATGES APARELLATS



SECCIÓ
HABITATGES EN FILERA

EXP. :	1476
PROMOTOR:	
	HOMS IMPORT, S.L.
PROJECTE :	
	PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES UNIFAMILIARS
EMPLAÇAMENT :	CARRER ALBERT COMA ESTADELLA14, CANTONADA CARRER ENRIC FARRÉNY. LLEIDA
POBLACIÓ	LLEIDA
TÍTOL PLANOL	VOLUMETRIA ALÇATS I SECCIÓNS INDICATIVES
ESCALA :	1/200
DATA:	GENER 2022
NUM. PLANOL :	6



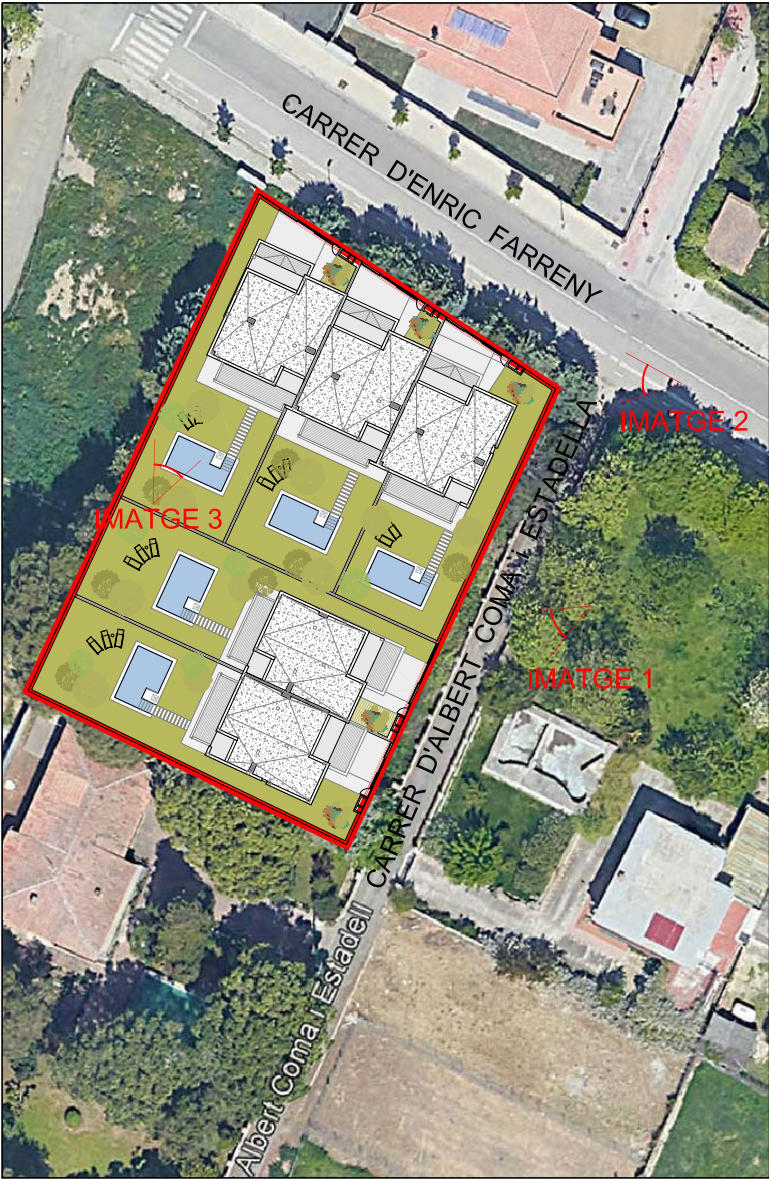
IMATGE 1
HABITATGES APARELLATS. FAÇANA PRINCIPAL



IMATGE 2
HABITATGES EN FILERA. FAÇANA PRINCIPAL

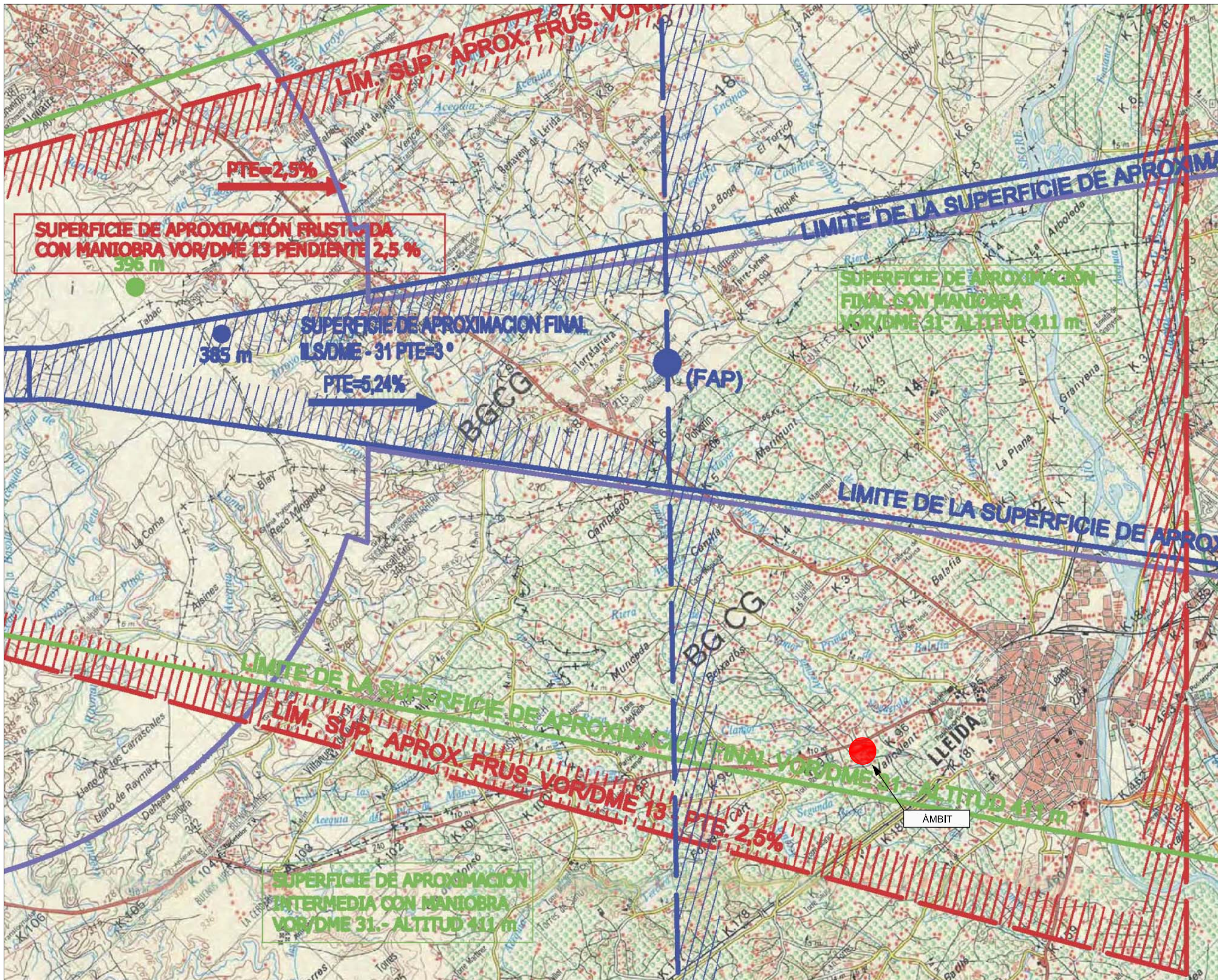


IMATGE 3
FAÇANA INTERIOR



ÀMBIT PMU = 2070,04m²

EXP.:	1476
PROMOTOR:	HOMS IMPORT, S.L.
PROJECTE:	PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES UNIFAMILIARS
EMPLAÇAMENT:	CARRER ALBERT COMA ESTADELLA14, CANTONADA CARRER ENRIC FARRENY, LLEIDA
POBLACIÓ	LLEIDA
TÍTOL PLANOL	PERSPECTIVES ORTOFOTO I PARCEL·LARI
ESCALA:	S/E
DATA:	GENER 2022
NUM. PLANOL:	7



AMBIT PMU = 2070,04m²

EXP.:	1476
PROMOTOR:	HOMS IMPORT, S.L.
PROYECTO:	PLA DE MILLORA URBANA PER A 5 HABITATGES UNIFAMILIARS
EMPLAÇAMENT:	CARRER ALBERT COMA ESTADELLA14, CANTONADA CARRER ENRIC FARRENY, LLEIDA
POBLACIÓ	LLEIDA
TÍTOL PLANOL:	SERVITUDS AERONÀUTIQUES AEROPORT LLEIDA-ALGUAIRE
ESCALA:	1/40.000
DATA:	GENER 2022
NUM. PLANOL:	8

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

Eugènia Rodríguez Segarra