

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

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

**DOCUMENT COMPRENSIU**



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

## *SUMARI*

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| 1. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES                       | 3 |
| 2. RESUM EXECUTIU                                | 4 |
| 2.1. OBJECTIUS DEL PLA                           | 4 |
| 2.2. L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA           | 4 |
| 2.3. RESUM I PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT PROPOSAT | 5 |
| 3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA                          | 7 |

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 comprensiu, aquest es conforma mitjançant el present escrit.

## **1. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES**

Els articles 73 i 74 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) regulen la suspensió de l'atorgament de llicències i els seus terminis (desenvolupats als articles 102 i 103 del decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme - RLUC).

En relació amb aquests treballs de redacció del Pla de Millora Urbana (PMU) en l'àmbit de la parcel·la del carrer Albert Coma Estadella cantonada amb el carrer Enric Farreny i d'acord a l'apartat 1 de l'article 73:

*"els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formació o reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també 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"*

D'acord amb l'article 73.2:

*"l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicats i justificats"*

L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Com a conseqüència de l'exposat anteriorment en motiu de l'aprovació inicial del PMU, es suspèn la tramitació de projectes de gestió urbanística, com també suspensió de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial. S'admetrà l'enderrocament de les construccions existents.

Atès que es tramita un PMU, es considera realitzar la suspensió de llicències en tot l'àmbit objecte d'aquest amb una superfície de 2.070'04 m<sup>2</sup> i d'acord a la definició de l'àmbit que s'ha fet anteriorment i que es representa al plànol *PSL – Suspensió de llicències* de la documentació gràfica.

## **2. RESUM EXECUTIU**

### **2.1. OBJECTIUS DEL PLA**

L'àmbit del present document inclou la parcel·la de referència cadastral 9915805CG9191F, on consta un sòl sense edificar situat al carrer Albert Coma Estadella, cantonada amb el carrer Enric Farreny, de Lleida.

La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana (PMU) és de 2.070'04 m<sup>2</sup>, 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.

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.

D'altra banda el present PMU ajusta l'alçada admesa per l'edificació a desenvolupar per sota de la fixada en el redactat vigent de l'article 44 del PGL que regula les alçades.

### **2.2. 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 habitatges 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 m<sup>2</sup> actuals a 1.297'90 m<sup>2</sup>.

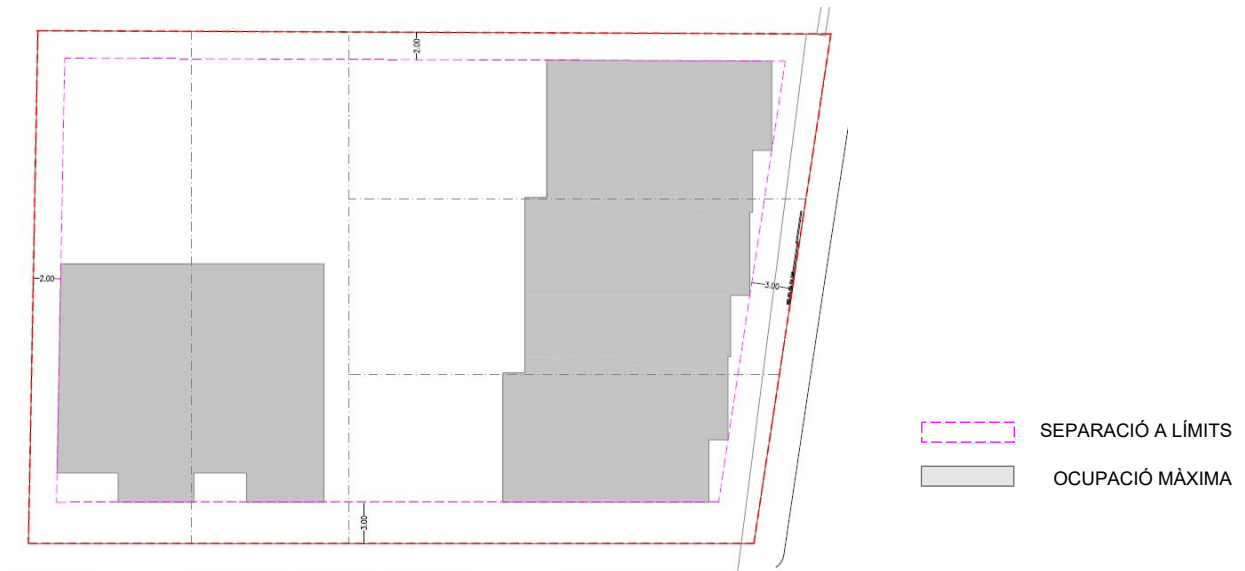
#### **EDIFICACIONS**

El present PMU planteja un àmbit de 2.070'04 m<sup>2</sup> dins del qual es preveu la construcció de 5 habitatges (densitat màxima), amb un sostre màxim total de 1.297'90 m<sup>2</sup>, 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'ús 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 sobre la línia del gàlib i amb la façana paral·lela a l'alineació del carrer Enric Farreny i amb els testers paral·lels a la traça del carrer Albert Coma Estadella, mentre que els dos habitatges aparellats, es situaran al sud de l'àmbit d'estudi sobre la línia de gàlib i amb façana paral·lela al carrer Albert Coma Estadella.

### 2.3. RESUM I PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

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 <sup>2</sup><br><i>parcel·la mín. 400m<sup>2</sup></i> | 1.656,03 m <sup>2</sup> | 5,00 U     |
| PMU ORDENACIÓ PROPOSTA | 2.070,04 m <sup>2</sup>                                           | 1.297,90 m <sup>2</sup> | 5,00 U     |

#### PROPOSTA ACTUAL

El planejament proposat ajusta els paràmetres de sostre màxim total actual de 1.656'03 m<sup>2</sup> als 1.297'90 m<sup>2</sup>, amb una densitat màxima de 5 habitatges. La ocupació màxima serà de 828'00 m<sup>2</sup>.

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.

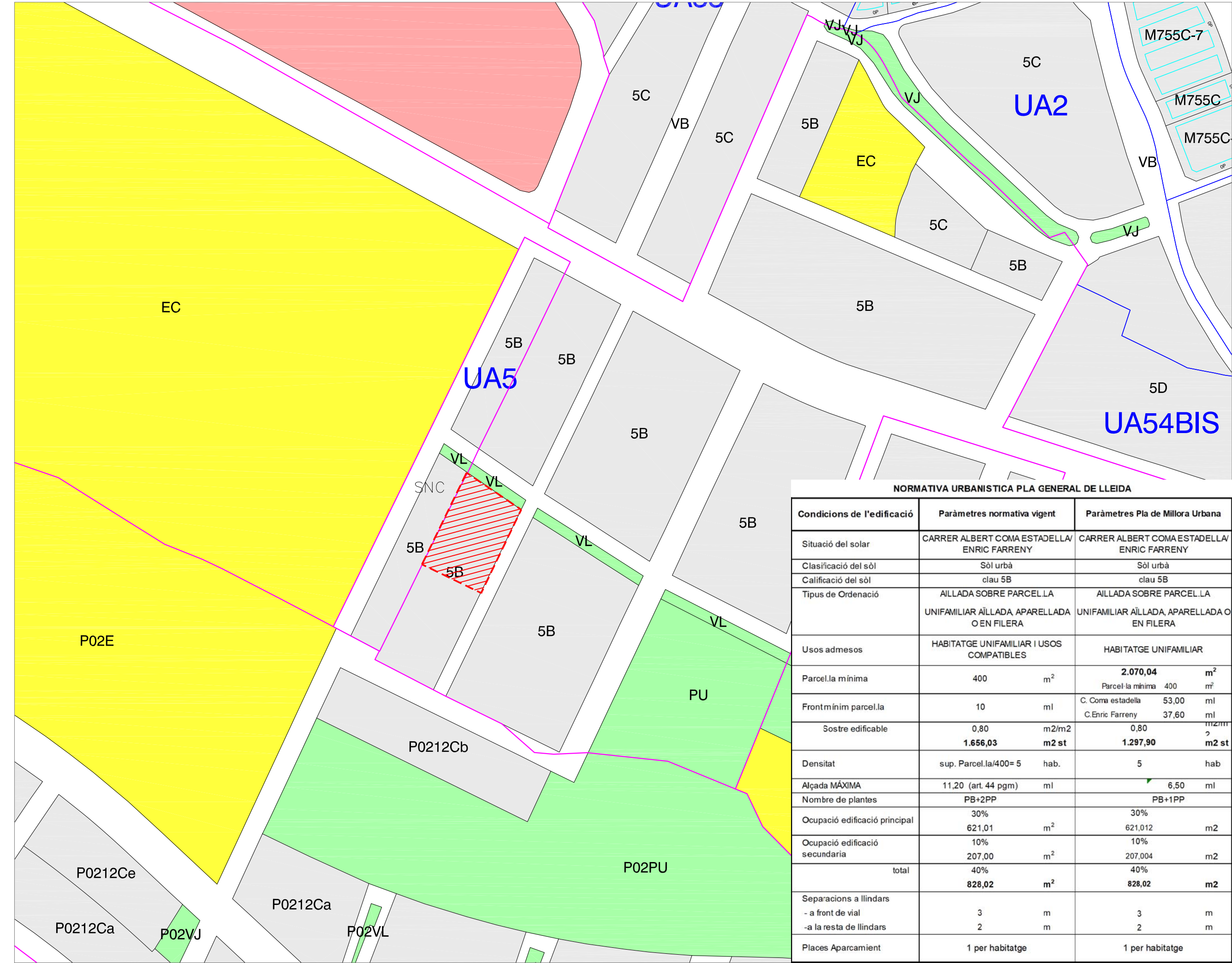
Lleida, 25 de gener de 2022

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Eugènia Rodríguez Segarra, arquitecte

### **3. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**



- 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/<br>ENRIC FARRENY                            |              | CARRER ALBERT COMA ESTADELLA/<br>ENRIC FARRENY                            |              |  |
| Clasificació del sòl                        | Sòl urbà                                                                  |              | Sòl urbà                                                                  |              |  |
| Calificació del sòl                         | clau 5B                                                                   |              | clau 5B                                                                   |              |  |
| Tipus de Ordenació                          | AILLADA SOBRE PARCEL·LA<br>UNIFAMILIAR AILLADA, APARELLADA<br>O EN FILERA |              | AILLADA SOBRE PARCEL·LA<br>UNIFAMILIAR AILLADA, APARELLADA O<br>EN FILERA |              |  |
| Usos admesos                                | HABITATGE UNIFAMILIAR I USOS<br>COMPATIBLES                               |              | HABITATGE UNIFAMILIAR                                                     |              |  |
| Parcel·la mínima                            | 400                                                                       | m²           | <b>2.070,04</b>                                                           | m²           |  |
| Front mínim parcel·la                       | 10                                                                        | ml           | C. Coma estadella 53,00<br>C.Enric Farreny 37,60                          | ml           |  |
| Sostre edificable                           | 0,80                                                                      | m2/m2        | 0,80                                                                      | m2/m2        |  |
|                                             | <b>1.656,03</b>                                                           | <b>m2 st</b> | <b>1.297,90</b>                                                           | <b>m2 st</b> |  |
| 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%                                                                       |              |  |
|                                             | <b>828,02</b>                                                             | <b>m²</b>    | <b>828,02</b>                                                             | <b>m2</b>    |  |
| Separacions a l'indars                      |                                                                           |              |                                                                           |              |  |
| - a front de vial                           | 3                                                                         | m            | 3                                                                         | m            |  |
| -a la resta de l'indars                     | 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

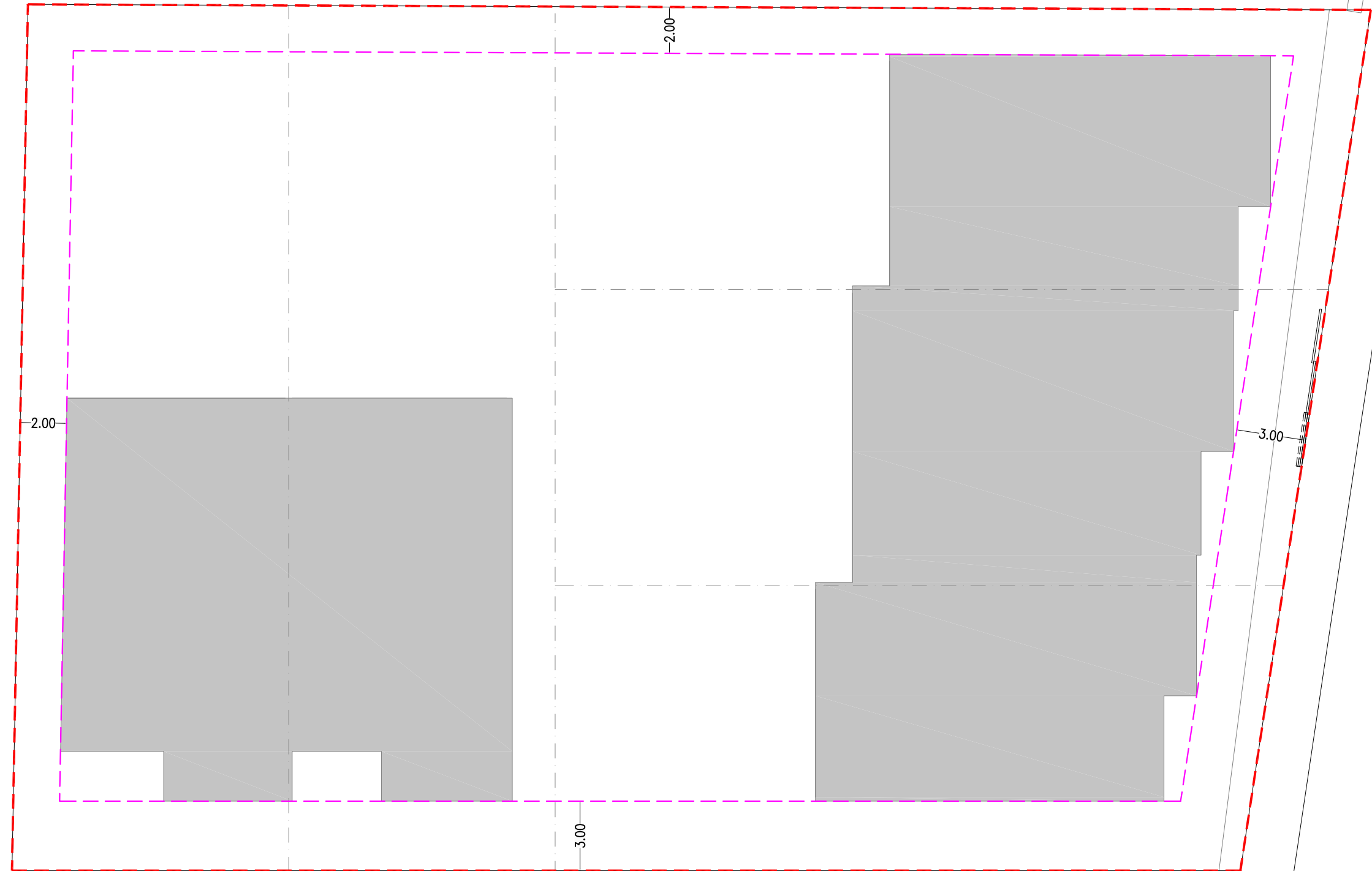
arquicoas

ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

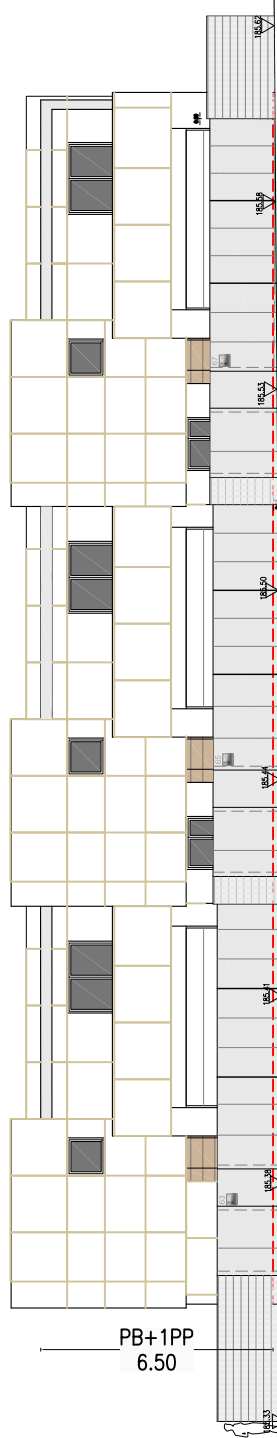
Eugènia Rodríguez Segarra



PLANTA GENERAL



ALÇAT CARRER ALBERT COMA ESTADELLA



PB+1PP  
6.50

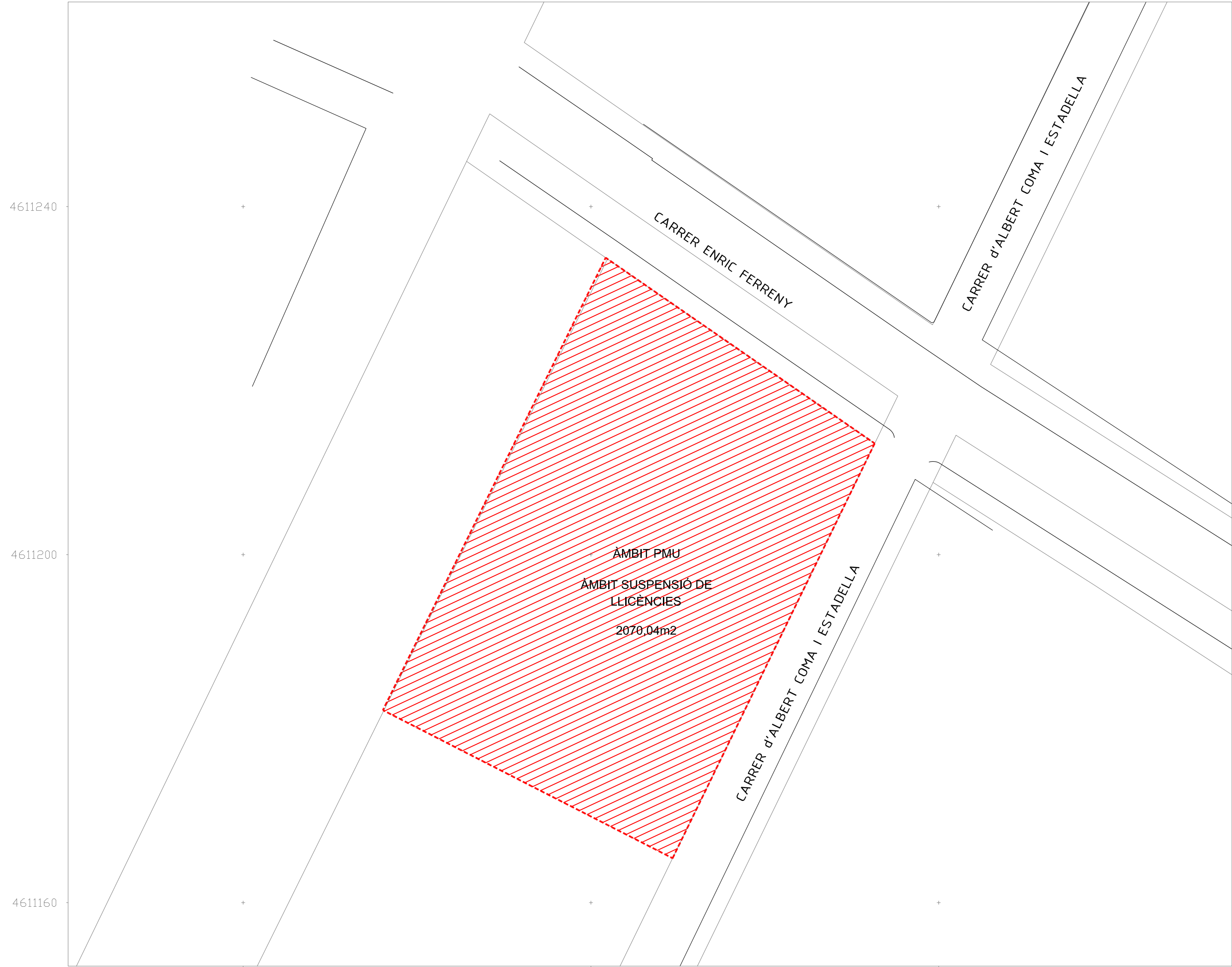
| Condicions d'edificació | Paràmetres PMU                  |
|-------------------------|---------------------------------|
| Classificació del sòl   | Urbà                            |
| Zona                    | 5b                              |
| Tipus d'Ordenació       | Aïllada, aparellada o en 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<br>PER A 5 HABITATGES UNIFAMILIARS                  |
| EMPLAÇAMENT : | CARRER ALBERT COMA ESTADELLA14,<br>CANTONADA CARRER ENRIC FARRENY, LLEIDA |
| POBLACIÓ      | LLEIDA                                                                    |
| TÍTOL PLANOL  | ORDENACIÓ<br>PLANTA GENERAL I ALÇATS NORMATIUS                            |
| ESCALA :      | 1/200                                                                     |
| DATA:         | GENER 2022                                                                |
| NUM PLANOL :  | 4                                                                         |



ÀMBIT PMU = 2070,04m²

|              |                                                                           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------|
| EXP.:        | 1476                                                                      |
| PROMOTOR:    | HOMS IMPORT, S.L.                                                         |
| PROJECTE:    | PLA DE MILLORA URBANA<br>PER A 5 HABITATGES UNIFAMILIARS                  |
| EMPLAÇAMENT: | CARRER ALBERT COMA ESTADELLA14,<br>CANTONADA CARRER ENRIC FARRENY, LLEIDA |
| POBLACIÓ     | LLEIDA                                                                    |
| TÍTOL PLANOL | SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES                                                   |
| ESCALA:      | 1/400                                                                     |
| DATA:        | GENER 2022                                                                |
| NUM PLANOL:  | PSL                                                                       |

aracods

ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona

Eugènia Rodríguez Segarra

\* PROYECCIÓN UTM SISTEMA DE REPRESENTACIÓN ETRS89 HUSO 31 N