

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

2. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

3. PLANEJAMENT VIGENT

4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

4.1 Objecte de la proposta.

4.2 Descripció de la proposta : volumetria edificatòria i façanes.

4.3 Quadre de paràmetres.

4.4 Definició de les característiques de la urbanització dels terrenys afectats pel sistema viari i estimació dels costos de la seva execució.

5. JUSTIFICACIÓ

5.1 Justificació legal.

5.2 Justificació de la proposta

5.2.1 Justificació de la introducció de l'ús comercial, hotel·ler i de serveis dins una trama urbana principalment residencial.

5.2.2 Justificació del compliment del planejament general en l'àmbit.

5.2.3 Justificació de la composició volumètrica

5.2.4 Justificació de que la proposta s'integra adequadament en la trama urbana i de forma compatible amb la tipologia de les edificacions de l'entorn.

5.2.5 Justificació del compliment de la condició establerta per l'ús hotel·ler consistent en mantenir les condicions de la zona.

5.2.6 Justificació del compliment de les reserves d'aparcament privat establertes per la normativa urbanística (PGO de Lleida).

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

7. DOCUMENT COMPRENSIU DELS EXTREMS DETALLATS A L'ART. 8.5 DEL DECRET LEGISLATIU 1/2010, DE 3 D'AGOST, PEL QUAL S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME.

2. NORMATIVA

3. PLÀNOLS

1. SITUACIÓ.....E:1/10.000
2. PLANEJAMENT VIGENT :PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE LLEIDA
(amb rectificació d'errada material introduïda).....E:1/1000
3. TOPOGRAFIA DETALLADA 2011.....E:1/500
4. SUPERPOSICIÓ : TOPOGRAFIA DETALLADA 2011 I PLANEJAMENT
VIGENT. DELIMITACIÓ DE LA PARCEL·LA 5B I ESTRUCTURA
DE LA PROPIETAT.....E:1/500
5. PLANTA GENERAL D'ORDENACIÓ DE L'ÀMBITE:1/250
6. OCUPACIÓ DE LA PARCEL·LA I ENTORN CONSOLIDAT.....E:1/500
7. ORDENACIÓ PLANTA SOTARASANT -2E:1/500
8. ORDENACIÓ PLANTA SOTARASANT -1.....E:1/500
9. ORDENACIÓ PLANTA A RASANT DE CARRER.....E:1/500
10. ORDENACIÓ PLANTA PISE:1/500
11. ALÇATS NORD I SUD.....E:1/1000
12. ALÇATS OEST I EST.....E:1/1000
13. SECCIONS A I B.....E:1/250
14. SECCIONS C I D.....E:1/250
15. SECCIONS E I F.....E:1/250
- 16.1 PROPOSTA D'IMATGE EXTERIOR
- 16.2 PROPOSTA D'IMATGE EXTERIOR
17. URBANITZACIÓ DEL SÒL PÚBLIC I ESQUEMES DE
XARXES DE SERVEIS..... E:1/500

4. FOTOS

1. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

- 1.1 L'aprovació i vigència del nou Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, ha comportat que l'Ajuntament de Lleida tramiti una modificació del Pla general d'ordenació urbana, en relació a la regulació de l'ús comercial, per tal de fer coherent la normativa urbanística municipal amb el nou Decret aprovat.
- 1.2 La modificació de Pla general de Lleida delimita la Trama Urbana Consolidada (TUC) i entre altres aspectes, modifica l'article 88, que és refereix a la definició de l'ús comercial i de les categories dels diferents establiments, fent remissió al que disposa la legislació sectorial.

També, s'incorpora en aquest article la descripció detallada d'aquelles condicions específiques, de caràcter urbanístic, que han d'assolir els establiments comercials en determinades zones per ser considerats com un ús compatible.

- 1.3 La modificació de Pla general de Lleida, a més, introdueix en el seu Quadre d'usos de l'Annex II, les noves categories d'establiments comercials, tot determinant la compatibilitat, la incompatibilitat amb condicions o la incompatibilitat de l'ús comercial en les diferents zones.
- 1.4 En zones d'habitatges unifamiliars, i concretament en la Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, clau 5B, (qualificació corresponent al solar objecte d'aquest Pla de Millora Urbana), s'admeten, a més dels petits establiments comercials, els establiments comercials mitjans, grans i territorials que es situïn dins de la trama urbana consolidada, condicionats a redacció d'un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) per tal de preveure i corregir possibles problemes circulatoris i d'aparcament i a la tramitació d'un Pla de millora urbana de composició volumètrica i façanes, per tal d'adequar els establiments comercials a implantar a la tipologia de l'entorn i a les trames urbanes històriques.
- 1.5 Atesa la iniciativa existent per part de la propietat actual (**Aprofitaments Energètics de l'Urgell**), de construir un edifici de nova planta en substitució de l'existent, en un solar amb qualificació 5B, Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, i la voluntat d'encabir en ell, entre altres usos permesos pel planejament vigent en la zona, un establiment comercial gran, es redacta aquest Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica i façanes en el solar en qüestió, en compliment de la condició establerta per la normativa del Pla general de Lleida, en el seu Annex II, Quadre d'usos.
- 1.6 Tenint en compte que al solar objecte de la proposta s'hi pot accedir, en tot el recorregut des dels vials estructurants de la ciutat, amb espais públics d'amplada superior als 20 metres i d'acord a l'art.3 del Decret

344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'incorporarà un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada en el projecte edificatori previst en l'àmbit

2. ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'àmbit del Pla de Millora urbana esta situat al nord oest de la població, prop del punt de trobada entre la sèquia major i la ctra. d'Osca, que ocupa part de l'illa delimitada per l'avda. Alcalde Rovira Roure, l'avda. de les Germanies i els carrers Periodista Trapa i Enric Farreny.

Limita al nord, amb l'avda. alcalde Rovira Roure, concretament amb el vial d'accés secundari separat de la ctra. d'Osca per una illa ajardinada de forma el·líptica; a oest i est, amb els carrers de les Germanies i Periodista Trapa, respectivament; i al sud, amb altres solars ja edificats inclosos en la mateixa illa.

Tota la superfície de l'àmbit és d'un mateix propietari : **Aprofitaments Energètics de l'Urgell**, i actualment està ocupada pel conjunt d'edificacions i instal·lacions corresponents al restaurant "Nou Forn".

Aquest conjunt d'edificacions actual és el resultat de la reconversió en restaurant d'un edifici d'habitatge unifamiliar inicialment existent, i l'addició posterior de nous volums edificats de forma adossada, que s'ha anat produint progressivament per tal de donar resposta a les necessitats espaials i funcionals del restaurant : cuines, sales de banquets, ...etc.

A més del conjunt edificat, el recinte global del restaurant inclou un petit aparcament a l'aire lliure, espai ajardinat i tanca perimetral. (veure foto aèria nº1)

Topogràficament l'àmbit no presenta pràcticament desnivells.

La vialitat que envolta l'àmbit te la urbanització pràcticament executada. Únicament falta completar la vorera al nord de l'àmbit, respectant l'amplada i les condicions d'urbanització que el pla general de Lleida estableix per aquest tram d'Eix cívic de la ciutat.(veure fotos nº 2 i 3).

En el plànol 4 d'aquest document, es grafia, en color magenta, la delimitació detallada de la unitat de zona amb qualificació 5B, susceptible d'edificació privada i objecte d'aquest Pla de millora urbana, la qual s'obté mitjançant la superposició de les alineacions vigents en l'illa, (segons PGO i correcció d'errada material aprovada en l'àmbit) sobre la topografia detallada realitzada expressament en data febrer de 2011, sobre la parcel·la en qüestió, delimitada actualment per una tanca.

Així, es pren com a alineació viària al nord, la que fixa el PGO, la qual suposa un afectació sobre la parcel·la privada actual, destinada a eix cívic.

A l'oest i est i es prenen com alineacions viàries les definides per la tanca de propietat i vorera existents actualment i recollides en el topogràfic detallat de 2011 (pràcticament coincidents amb les alineacions viàries definides pel

planejament general), i al sud, es pren com a límit de propietat amb els veïns la tanca també existent actualment i recollida per aquest mateix topogràfic.

La superfície de sòl susceptible d'edificació privada així resultant, sobre la que es redacta la proposta d'aquest Pla de millora urbana és de 5.927,68 m².

3. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent en l'àmbit és el Pla d'Ordenació Urbana de Lleida, amb Text refós aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 16 de gener de 2003 i publicat al DOGC nº 3924 en data 14 de juny de 2003.

Segons aquest planejament general, l'àmbit està classificat de sòl urbà, i qualificat com a **Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1, clau 5B**, amb la regulació normativa establerta a l'article 172, reproduït a continuació:

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 m²t/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'indors.

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 llinars.

4.8.- Tanmateix, prèvia redacció d'un Estudi de Detall, es permet l'edificació de vivenda aparellada 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 de vivendes 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. 119 i annex 4 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús

L'ús general és el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles, segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Determinacions normatives d'aplicació a l'àmbit corresponents als **paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la** :

APARTAT 5 - PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA

Art. 71 Intensitat d'edificació màxima

La intensitat d'edificació màxima es defineix pels paràmetres següents: índex d'edificabilitat neta, ocupació màxima, les distàncies als llindars i l'alçada màxima segons determinen les normes de cada zona.

Art. 72 Ocupació màxima en planta

A les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints, de qualsevol tipus que defineix el plànol de cobertes.

Art. 73 Definició de plantes (PB-PS)

- 1. Serà planta baixa la primera per damunt de la planta soterrani, real o possible, segons la definició donada per aquestes Normes.*
- 2. S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi semi-soterrada i el sostre de la qual estigui menys d'un metre (1 m.) per damunt del nivell del terreny exterior. La planta semi-soterrada en tota la part que el sostre sobresurti més de l'esmentada altura tindrà la consideració de planta baixa.*
- 3. No es permetrà la construcció d'entresolats en planta baixa.*

Art. 74 Alçària de l'edificació

- 1. L'alçària màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de part de planta que tingui una tal consideració.*

En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçària màxima que correspongui per raó de cada una de les esmentades parts, i l'edificació total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes no es podran establir amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçària el centre de gravetat de cada planta baixa.

- 2. Per damunt de l'alçària màxima, només es permetrà:*

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), i l'arrencada de la qual se situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, situada a una alçària no superior a la màxima, i la volada de la qual no superi el màxim admès per als ràfecs. O bé la coberta plana o terrat amb cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçària total de seixanta centímetres (60 cm.).

b) No és d'aplicació l'aprofitament sota coberta regulat per l'Art. 65.3 a.

c) Les baranes fins a una alçària màxima d'1,10 metres.

d) Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions.

Art. 75 Cossos sortints

Per als cossos sortints, oberts o tancats, és d'aplicació el que es disposa en l'Art. 54 d'aquestes Normes, i específicament en el seu apartat 2.a) per tal de calcular la distància als límits de propietat.

Art. 76 Separacions mínimes

Es fixen distàncies de l'edificació, principals enfront de la via pública, al fons de la parcel·la, a les seves mitgeres laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel·la, si s'escau.

Les esmentades separacions són les distàncies mínimes a què es pot situar l'edificació, incloses les seves volades i els soterranis respecte de tots els límits de la parcel·la

La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la també es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de volada.

Els ràfecs i canelons podran ocupar un màxim de 30 cm. de l'espai lliure resultant de l'aplicació dels paràmetres de separacions mínimes.

Art. 77 Construccions auxiliars

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destí a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestuaris, estables, rentadors, rebost, hivernacles, barbacoes o focs a terra, quioscs i garites de control, i altres usos similars.

2. El sostre edificat de construccions auxiliars computa als efectes de la intensitat de l'edificació.

3. L'edificació auxiliar es limita a les disposicions establertes per a cada zona quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçària màxima i separacions mínimes als límits.

Art. 78 Tancaments de parcel·la

1. Les alçàries i materials de les tanques amb front a vials públics, dotacions i espais lliures es regularan d'acord amb les disposicions de cada zona, o en les Ordenances Municipals, o bé en els bans de l'Alcaldia.

2. Les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, tanmateix en determinats casos es permetrà endarrerir-les i recular-les en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació s'haurà de mantenir enjardinat a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.

3. L'alçària màxima de les tanques opaques en qualsevol cas serà d'1,80 m. mesurats des de la cota natural del terreny de cada punt del terme o de la rasant de la vorera, excepte en allò que fa referència a la longitud de veïnatge en mitjanera de les construccions auxiliars, que no excedirà de 3,50 m. d'alçària total i una longitud de 12 mts.

4. No es permetrà incrementar l'alçària de les tanques opaques amb instal·lacions tipus frontons i similars. Els elements d'obra destinats a aquest tipus d'ús, que se situïn a l'interior de les parcel·les, hauran de complir, la condició de projectar una ombra màxima de 45° (quaranta-cinc graus de projecció) sobre les parcel·les adjacents no superior a la determinada per la tanca opaca de 1,80 mts.

Art. 79 Adaptació topogràfica

A les parcel·les amb pendent i en els casos en què sigui imprescindible l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran d'una tal manera que la cota de cada una compleixi les següents condicions:

1) Les plataformes d'anivellament, en el punt dels límits, no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 m. per davall de la cota natural del terme o l'indars de la parcel·la.

2) La plataforma d'anivellament en interior de parcel·la (excepte els soterranis) s'haurà de disposar de manera que no sobrepassi uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària: base) traçats des de les cotes per damunt o per davall, possibles en els l'indars. Els murs d'anivellament de terres en els límits no arribaran, en cap punt, a mesurar 1,50 metres per damunt de la cota natural del terme ni a 2,20 metres per davall. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçària de 3,70 metres.

Art. 80 Paràmetres complementaris

1. En tot allò que fa referència als paràmetres, que se citen tot seguit: parcel·la, planta pis i alçària lliure entre plantes, elements tècnics de les instal·lacions, elements sortints, patis de parcel·la, celoberts, patiets de ventilació, els serà d'aplicació allò que es defineix en els articles d'ordenació segons alineació de vial.

2. Per a qualsevol concepte referent a un paràmetre no previst en aquest capítol, serà d'aplicació el que es defineix en el paràmetre unívoc dels altres tipus d'ordenació.

Determinacions normatives d'aplicació a l'àmbit en relació a la reserva **d'aparcaments**, d'acord als usos previstos en ell:

Art. 4 Reserva d'aparcament privat:

...2. Les places mínimes d'aparcament, en funció d'un criteri d'estandard de servei, són les següents:

...b) serveis bancaris i edificis públics o privats destinats a activitats terciàries, oficines i despatxos, i similars, una plaça d'aparcament per cada cent-vint metres quadrats (120) de superfície construïda.

...c) Locals i establiments de comerç a la menuda i grans magatzems, a partir de sis-cents metres quadrats (600) de superfície de venda (sumades totes les plantes de l'edifici), una plaça d'aparcament cada vint metres quadrats (20) de superfície de venda.

...f) Hotels i residències de quatre i cinc estrelles i similars, una plaça d'aparcament per cada tres cambres, de tres estrelles, una plaça d'aparcament per cada cinc cambres; i de dues estrelles, una plaça d'aparcament per cada sis cambres, o bé un mínim d'una plaça per cada 225,200 i 120 m2 construïts respectivament.

Per altra banda, l'Ajuntament de Lleida ha tramitat la **Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbana en relació a la regulació de l'ús comercial**, la qual, tal i com s'esmenta en l'apartat 1 ANTECEDENTS d'aquest document, estableix, per a la implantació d'establiments comercials grans en la Zona 5B, la **condició C9**, es a dir, l'ús és admès dins la Trama Urbana Consolidada (TUC) amb Estudi d'Avaluació de Mobilitat generada (EAMG) i amb tràmit de Pla de Millora Urbana (PMU).

L'art. 88 de Pla d'Ordenació Urbana de Lleida, en el redactat donat per la Modificació puntual aprovada definitivament pel Conseller de Política territorial i Obres públiques en data 21 de desembre de 2010, estableix de forma detallada l'abast d'aquestes dues condicions, tal i com es reproduïx a continuació:

2. **Admès amb EAMG.** *En les zones que així es determina els projectes d'establiments comercials amb una superfície de venda superior a 800m² i menor de 2.500m² s'han de tramitar amb un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tret que s'emplacin en solars als que s'hi pot accedir, en tot el recorregut des dels vials estructurants de la ciutat, amb espais públics d'amplada superior als 20 metres. Els establiments comercials amb una superfície de venda superior a 2.500m², en tots els casos tenen la consideració d'implantacions singulars d'acord amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.*
3. **Admés amb tràmit de PMU.** *En les zones que així es determina, prèviament a l'atorgament de la llicència cal tramitar un pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i les façanes, amb l'objectiu de garantir l'adequada integració en la trama urbana i la compatibilitat amb la tipologia de les edificacions de l'entorn.*

Finalment, cal considerar també la **Correcció d'errada material del PGO de Lleida, en relació a l'alineació oest de l'illa delimitada per l'avda. Alcalde Rovira Roure, avda. Germanies, carrer Periodista Trapa i carrer Enric farreny ocupat pel restaurant "Nou Forn"**, per part del Conseller de Política territorial i Obres públiques, de data 6 de juny de 2011, publicada al DOGC en data 27 de juny de 2011.

la correcció d'errada consisteix en rectificar l'alineació oest de la unitat de zona 5B en l'àmbit considerat, per tal que coincideixi amb la línia recta que constitueixen el límit de vorera i la tanca de parcel·la realment existents en el lloc. (veure expedient núm 2011 44043)

4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

4.1 Objecte de la proposta

L'objecte de la proposta és possibilitar la implantació d'un establiment comercial gran en un edifici de nova planta que es preveu construir en substitució de l'existent, en el solar descrit amb qualificació 5B, donant compliment a la condició de redactar un Pla de millora urbana en l'àmbit, establerta pel Pla general de Lleida en el seu Quadre d'usos de l'Annex II, segons el redactat donat per la Modificació puntual en tràmit, en relació a la regulació de l'ús comercial.

A tal efecte, es redacta aquest Pla de Millora Urbana de composició volumètrica i façanes per tal de definir la volumetria de la nova edificació prevista, en el marc de l'àmbit global de la parcel·la, així com la composició i materials d'acabat de les façanes de l'edifici, garantint l'adequada integració en la trama urbana i la compatibilitat amb la tipologia de les edificacions de l'entorn, amb ús majoritàriament residencial.

4.2 Descripció de la proposta : volumetria edificatòria i façanes.

La proposta parteix de la voluntat de substitució total del conjunt edificatori actualment existent en l'àmbit, destinat a l'ús de restaurant, per un únic edifici amb una volumetria edificatòria i composició de façanes que resulten d'un projecte unitari i que ha estat dissenyat des del seu inici d'acord a la destinació comercial i hotelera prevista en ell.

A més, el Pla de millora no es limita únicament a definir la posició, volumetria i composició de façanes de l'edifici a construir en ell, sinó que fa una proposta d'ordenació global de l'àmbit en el seu conjunt, definint la ordenació i característiques de l'espai lliure privat, de l'aparcament i dels accessos, sempre des de l'objectiu de la correcta relació d'aquesta ordenació global prevista a l'interior de la parcel·la en qüestió, amb les parcel·les veïnes i el conjunt de la trama urbana on s'integra.

En aquest sentit, la posició de l'edificació dins la parcel·la, la distribució del sostre màxim permès en les diferents plantes i el tractament de l'espai lliure, s'ha projectat des de la voluntat de la integració de la volumetria edificatòria en la trama urbana. De la mateixa manera, la composició i materials d'acabat de les façanes, s'han dissenyat per tal que les textures, colors i la relació de buits i plens de la nova edificació prevista no constitueixi un element discordant, des del punt de vista tipològic, amb la resta d'edificacions existents en l'entorn, majoritàriament residencials.

4.2.1 Descripció de la volumetria edificatòria :

Aquest Pla de millora urbana opta per una proposta edificatòria que ocupi el seu lloc en la trama urbana sense constituir un element discordant en el conjunt actual.

En aquest sentit, es proposa un edifici amb una volumetria clara, compacta, de forma geomètrica definida, (en forma de L), de línies i volums simples, que resulta de un projecte unitari i no de l'addició successiva dels volums necessaris per donar resposta als diferents usos que es puguin plantejar en un futur.

Un aspecte que sembla clar com a punt de partida, és la conveniència de situar la volumetria edificatòria permesa pel planejament general en l'àmbit, el menys visible possible des de l'exterior.

Amb aquest objectiu, la proposta volumètrica d'aquest pla estableix, pel projecte edificatòri previst en l'àmbit, les pautes següents:

- Alliberar una important superfície d'espai privat no edificat en la meitat nord de la parcel·la, de forma que l'edificació resti allunyada de la major part del perímetre de la parcel·la visible des de l'exterior.
- Limitar el nombre de plantes sobre rasant a PB +1PP, és a dir, una planta menys de les PB+2PP permeses amb caràcter general en la zona 5B.
- Concentrar la major part de l'edificabilitat permesa, a la planta baixa, de forma que la seva ocupació sigui substancialment superior a la de la planta pis, la qual resta reduïda a la superfície mínima que requereix la seva funcionalitat.
- Situar l'espai lliure exterior de la part nord est de la parcel·la a cota inferior de la rasant dels carrers perimetrals (uns 4'5m per sota), així, la part de la planta sota rasant que hi fa front esdevé, segons la definició de l'art.73 del PGO, planta baixa, restant, tot el seu sostre, en una posició poc aparent des de l'exterior.
- Establir que distància de l'edificació sobre rasant als límits de parcel·la, a més de complir els valors mínims fixats pel planejament general, compleixi la condició de ser, al menys, la meitat de l'alçada de l'edificació, per procurar una millor relació de l'edifici a lloc on s'emplaça.

Així, es proposa un edifici de PB +1PP que, respectant les distàncies a vials i veïns descrites, es col·loca prop dels límits oest i sud de la parcel·la, per tal d'alliberar, en la seva part nord, un espai lliure privat amb diferents nivells interconnectats, que permet la lliure circulació vianal a través de la parcel·la.

L'alçada de l'edificació proposada, es situa substancialment per sota de la màxima permesa en la zona (11'20m) corresponent al nombre de plantes permès de PB+2PP, ja que, tot i les majors alçades lliures que requereix la funcionalitat dels usos previstos, la reducció de una planta pis respecte el màxim permès en la zona permet assolir una alçada total fins i tot per sota d'algunes de les edificacions veïnes, de PB+2PP.

L'edifici esmentat consta també de dos plantes sota rasant del carrer: la planta sota rasant -2, destinada a aparcament i la planta sota rasant -1 destinada a un establiment comercial gran.

Per altra banda, i a l'empara del que estableix l'article 39 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, aquest PMU regula l'ocupació del subsòl del terreny qualificat com a Verd Lineal (VL) a nivell de planta sota rasant -2 amb condicions innòcues per al domini públic.

Cal recordar que, d'acord a l'art 73 del Pla General vigent, la proposta atorga la consideració de planta baixa, a tots els efectes, inclòs el còmput de l'edificabilitat permesa, a aquelles parts de la planta a cota de carrer i de la planta sota rasant -1, el sostre de les quals estigui a més d'un metre per damunt del nivell exterior definitiu, es a dir, un cop feta l'adaptació topogràfica proposada.

Tal com s'ha esmentat anteriorment, per tal d'afavorir les condicions d'enllumenat, accessibilitat i seguretat de la planta comercial sota rasant, part de l'espai lliure privat situat al nord est, destinat a aparcament exterior, es proposa a cota inferior a la rasant del carrer, a mode de pati anglès, sempre dins el compliment de les condicions establertes normativament pel planejament general en relació a l'adaptació topogràfica, es a dir, de forma que els murs d'anivellament de terres en els límits de parcel·la, respectin les alçades màximes, per damunt i per sota de la cota natural i no es sobrepassin, en el seu interior, els talussos ideals de pendent 1:3 traçats des de les cotes possibles en els llindars.

Pel que fa a les plantes edificades sobre la rasant natural del terreny (carrers perimetrals), es preveu destinar la planta primera a hotel o alternativament, a oficines, i la planta a cota de carrer, a l'accés peatonal la cafeteria i espais comuns de l'hotel, així com a altres locals de menor dimensió destinats a ús comercial i terciari.

Aquest espai es destina, en la seva part nord est, a accés rodat al centre comercial i a aparcament exterior, i en la seva part nord oest, a una zona d'estada i lleure, que constitueix un espai de transició entre lo públic i lo privat, ocupada parcialment per la terrassa de la cafeteria de l'hotel, així com per l'accés peatonal a l'edifici i al parking soterrani.

L'accés rodat a l'esmentat espai d'aparcament exterior es preveu mitjançant una rampa que el connecta amb el carrer Periodista Trapa, carrer de una única direcció de circulació, aspecte que facilita les entrades i sortides a la parcel·la.

L'esmentada rampa, a partir del punt on assoleix una cota de més de 2'20m per sota de la rasant de la vorera, es separa d'aquesta mitjançant talús similar al descrit en paràgrafs anteriors, de pendent 1:3 i, un cop assolit el nivell de la planta sota rasant -1, continua descendent, mitjançant un segon tram, fins a la planta sota rasant -2, la qual està destinada íntegrament a aparcament cobert.

La fluïda circulació vianal a través de la parcel·la s'aconsegueix mitjançant una passera a cota de rasant de carrer, la qual, partint de l'extrem nord oest de l'àmbit on es troba la terrassa de la cafeteria, va resseguint el perímetre de la façana interna de l'edifici on s'ubiquen els diferents locals comercials, fins arribar a l'extrem sud-est de la parcel·la.

Aquesta passera de circulació peatonal situada als costats oest i sud de l'espai exterior a cota inferior, constitueix un voladís amb barana sobre el mateix, mentre que l'espai públic de circulació peatonal situat al nord, resta separat de l'esmentat aparcament mitjançant una tanca, un mur de contenció d'alçada màxima 2'20m i un talús de tractament ajardinat de pendent màxima 1:3.

Cal destacar la franja d'obertura longitudinal prevista en aquest mur (veure detall plànol 16.1 i Secció E-E') per possibilitar la ventilació i entrada de llum natural en aquesta planta d'aparcament soterrat.

Pel que fa al percentatge de ocupació de parcel·la sobre rasant de carrer és del 39%, es a dir, no arriba al màxim de 40% (30% edificació principal+10% edificació secundària) establert normativament per la regulació de la zona, clarament referida a l'ús general d'habitatge unifamiliar. Des d'un punt de vista més estricte, la ocupació de parcel·la que resultaria de considerar la projecció vertical de totes les superfícies que tenen consideració de planta baixa i planta pis, fins i tot aquella part de planta baixa situada sota rasant, és del 50%. Aquesta ocupació, que forma part de la proposta volumètrica del Pla de millora urbana, és conseqüència, a més de la voluntat de minimitzar la volumetria edificatòria visible des de l'entorn, del programa funcional dels usos de gran establiment comercial i hotel previstos, pels quals la regulació de la zona no estableix una ocupació màxima específica.

En qualsevol cas, la proposta comporta una reducció substancial del percentatge d'ocupació sobre parcel·la del volum aparent des de l'exterior, es a dir, sobre rasant de carrer, respecte de l'existent actualment, que ha arribat a assolir el 46'16%.

La ordenació general i proposta volumètrica es detalla, en planta, seccions alçats, en els plànols nº 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15 d'aquest document.

S'adjunten també imatges de la proposta volumètrica resultant i composició de façanes des de diferents punts de vista exteriors a la parcel·la.

4.2.2 Composició i materials d'acabat de les façanes :

Tal i com ja s'ha detallat en paràgrafs anteriors, de l'anàlisi de les preexistències de l'entorn urbà on es situa la proposta, s'observa força diversitat tipològica tant pel que fa a la composició volumètrica dels edificis com a la composició de façanes, materials d'acabat, colors i textures de les façanes, proporció entre buits i plens, etc. no podent-se extreure de forma clara un denominador comú en aquest sentit, si no és el d'evitar els colors llampants en paraments grans de façana i les grans obertures i/o superfícies vidrades en les façanes més visibles des del carrer.

En aquest sentit, aquest pla proposa una composició de façanes sense estridències, on predomina el ple sobre el buit, sobre tot en les façanes més visibles des del exterior, amb forats d'escala pròpia de l'habitatge i de proporcions verticals (els corresponents a la planta d'habitacions de l'hotel) i utilitzant majoritàriament colors grisos i foscos, però mai llampants. (veure plànols nº 11 i 12 de Façanes).

El volum edificat més visible des de l'exterior és l'ala de la planta pis destinada a hotel ubicada en posició sensiblement paral·lela al carrer de les germanies, la qual sobresurt en voladís respecte de la planta inferior. Per ella, aquest Pla preveu una façana plana amb una composició de franges verticals que alterna els buits i plens de forma poc diferenciada visualment. Les franges opaques són d'un acabat de panells lleugers de color gris clar (panell compost d'alumini color silver mate RAL 9006) i les franges vidrades (algunes fixes i altres amb finestres oscil·lants d'obertura cap a l'exterior) estan enrasades en el mateix pla de façana i assoleixen un color gris fosc vist des de l'exterior. Únicament en el volum que inclou les comunicacions verticals i ascensor de l'hotel, de major alçada que la resta, s'admet la utilització d'un acabat amb revestiment continu de color clar, tipus monocapa o similar, com a recurs compositiu dins el conjunt.

Pel que fa a la planta a cota de carrer, la part massissa es preveu amb un aplacat de pedra color negre o gris molt fosc, mate.

En aquesta mateixa planta, els rètols propis dels locals destinats a serveis previstos (despatxos de professionals lliberals, consultes privades, oficines bancàries,...per exemple) s'ubicaran en un espai dimensionat i acotat a tal efecte : la franja horitzontal situada a la part superior de les obertures en façana, a mode de fris, amb un disseny i colors establerts a partir d'un model i colors unitaris (blanc i negre), per tal d'evitar la dispersió que una falta de regulació en aquest aspecte pot comportar en la composició global de la façana.

En les façanes que donen a l'interior de la pròpia parcel·la, així com en les situades sota rasant de carrer, molt poc visibles des de l'exterior, s'admet una major llibertat de composició, permetent-se les superfícies de paraments vidrats i la utilització dels colors propis dels requeriments funcionals de la superfície comercial a ubicar.

Finalment, i com a element singular, cal destacar la franja de color taronja o similar, de xapa metàl·lica lacada o pintada, que constitueix una nota de color, la finalitat de la qual és emmarcar la part de la façana i de l'espai exterior destinats respectivament a la cafeteria de l'hotel i la seva terrassa, a mode de visera primer, i posteriorment com una franja enrasada en el paviment (que en alguns trams s'eleva per esdevenir un banc) de forma que delimita visualment aquest espai de cafeteria sense necessitat d'incorporar cap element volumètric o de tancament en l'espai lliure.

4.3 Quadre de paràmetres

	Pla general d'Ordenació (amb errada material esmenada)	PMU	Parcel.la amb edificació existent
Àmbit total (m2)	5.927,68m2	5.927,68m2	6.272,15m2
Tipologia edificatòria	Aïllada	Aïllada	Adosada a un dels vials
Parcel.la mínima/front de parcel.la (m2)	400m2 / 10m	5.927,68 m2/240'68m	6.272,15 m2/250,53m
Ocupació màxima de parcel.la (%)	Per ús resid: 40% (30%edif.pral+10%edif.sec) podent-se adosar les dues	Per ús comercial,terciari,hoteler: 39% sobre rasant 50% considerant la PB sota rasant	Ús restauració: 46'16% sobre rasant
Distància mín limits	3m vials / 2m veïns	sota rasant:3m vials / 2m veïns sobre rasant:½ de l'alçada edif.	0m vials / 13,5m veïns
Nombre de plantes	PB+2PP	PB+1PP	PB+1PP
Alçada reguladora màxima	11,20 m	8,95m / 9,85m (10'7m volum ascensor)	
Sostre planta pis (m2 st)		2.223,06 m2	572 m2 st
Sostre planta baixa (m2 st)		2.505,30 m2 st	2.442 m2 st
Sostre soterrani -1		1.742,79 m2	156 m2 st
Sostre soterrani -2		5.575,97 m2	0 m2 st
Edificabilitat total PB i PPis (m2)	4.742,14m2 st	4.728,36m2 st	3.014 m2 st
Index d'Edificabilitat net	0,8 m2 st/m2 sòl	0,79 m2 st/m2 sòl	0,48 m2 st/m2 sòl

4.4 Definició de les característiques de la urbanització dels terrenys afectats pel sistema viari i estimació dels costos de la seva execució.

4.4.1 Descripció de característiques de les obres d'urbanització necessàries per la nova implantació :

Serveis urbanístics bàsics

Sanejament

A) Aigües pluvials

L'escomesa es realitzarà mitjançant dos tubs de PVC de 315mm de diàmetre nominal de formació helicoïdal amb perfil rígid nervat exteriorment, auto portant, unions elàstiques mitjançant massilla adhesiva de poliuretà i col·locat en el fons de la rasa. Protegit amb 10cm de formigó HM-20/P/20/I.

Segons previsió de pluges de 100mm/h i per la superfície de la parcel·la, aplicant els criteris de càlcul del CTE HS5 Evacuació d'aigües.

B) Aigües residuals

Es realitzaran escomeses independents, per al local comercial gran i per a la resta de l'edifici, amb connexió a la xarxa de clavegueram municipal existent.

L'escomesa d'aigües residuals per al local comercial gran, estarà formada per dos tubs de PVC de 200mm de diàmetre nominal de formació helicoïdal amb perfil rígid nervat exteriorment, auto portant, unions elàstiques mitjançant massilla adhesiva de poliuretà i col·locat en el fons de la rasa. Protegit amb 10cm de formigó HM-20/P/20/I.

L'escomesa d'aigües residuals per a la resta de l'edifici, estarà formada per dos tubs de PVC de 250mm de diàmetre nominal de formació helicoïdal amb perfil rígid nervat exteriorment, auto portant, unions elàstiques mitjançant massilla adhesiva de poliuretà i col·locat en el fons de la rasa. Protegit amb 10cm de formigó HM-20/P/20/I.

Segons criteris de càlcul del CTE HS5 Evacuació d'aigües

Abastament d'aigua i protecció d'incendis

A) Abastament d'aigua potable

Es realitzarà l'escomesa, a partir de la xarxa d'aigua potable municipal existent, concretament en el tram soterrat sota la vorera est del carrer Germanies, a la part sud-oest de la parcel·la, per a tot el conjunt de l'edifici, mitjançant connexió amb canonada soterrada de polietilè sanitari de 3" de diàmetre, elements de regulació, vàlvules de seccionament, reduccions, etc. Segons esquema de la companyia. Totalment llesta pel seu funcionament.

B) Protecció contra incendis

Es realitzaran dues escomeses, a partir de la xarxa d'aigua potable municipal existent, també a la part sud-oest de la parcel·la; una per al local comercial gran i una altra per a la resta de l'edifici.

Escomesa d'aigua contra incendis per al local comercial gran: Es deixarà dins el local, una escomesa de 2"1/2 de diàmetre nominal, vora l'accés al magatzem per alimentar les BIEs (Boques d'Incendi Equipades), de tub d'acer galvanitzat sense soldadura segons norma DIN EN ISO 2440 ST-35. Aquest tub es realitzarà roscat, amb grau de dificultat mitja i col·locat en el fons de la rasa.

Escomesa d'aigua contra incendis per a la resta de l'edifici: Es deixarà dins la parcel·la una escomesa soterrada de 2"1/2 de diàmetre nominal en arqueta, per alimentar les BIEs (Boques d'Incendi Equipades), de tub d'acer galvanitzat sense soldadura segons norma DIN EN ISO 2440 ST-35. Aquest tub es realitzarà roscat, amb grau de dificultat mitja i col·locat en el fons de la rasa.

Segons criteris del Reglament de Instal·lacions de Protecció Contra Incendis per una pressió de 2'5 bar i 100l/min per a les 2 BIEs més desfavorables.

Electricitat

A) Línia mitja tensió

La connexió a la xarxa de mitja tensió soterrada existent es farà a la cruïlla entre els carrers periodista Trapa i Enric Farreny i es perllongarà mitjançant línia soterrada sota les voreres dels carrers Enric Farreny i Germanies, fins a la part sud-oest de la parcel·la, on s'ubicaran les Estacions Transformadores necessàries.

Es col·locarà una línia elèctrica de mitja tensió (MT) de composició 3x(2x240mm²), constituïda per dos cables unipolars en paral·lel de designació UNE RHZ1 12/20 KV de 240mm² de secció, amb conductor d'alumini, aïllament de polietilè reticulat (XPLE), pantalla metàl·lica de fils de coure de 16mm² de secció i coberta exterior de poliolefina termoplàstica (Z1), soterrada.

Muntada dins de tub corbable corrugat de polietilè, de doble capa, llisa la interior i corrugada la exterior, de 40mm de diàmetre nominal, aïllant i no propagador de la flama, resistència a l'impacte de 15J, resistència a la compressió de 450N, muntat com a canalització soterrada.

Segons previsió de 100W/m2 per superfície de local comercial i 20W/m2 per superfície de pàrking, resultant en 636KVA.

Es preveu la instal·lació de dos centres de transformació, un únicament per l'ús del local comercial gran i l'altre per la resta de l'edifici. El transformador que instal·la el local comercial gran és de 630 KVA, i es necessita una reserva de 451 KW de potència per a contractar amb la companyia subministradora.

B) Enllumenat públic.

L'existent actualment és suficient.

Telecomunicacions

Es realitzarà una escomesa de telefonia per al local comercial gran i una altra per a la resta de l'edifici.

Escomesa telefònica per al local comercial gran: cable telefònic multipar Cat.3 per a instal·lacions en interior EAP de 15 pars amb coberta exterior de PVC, sota tub corrugat de polietilè de 63mm. Inclou subministrament, accessoris, instal·lació i connexió.

Escomesa telefònica per a la resta de l'edifici: cable telefònic multipar, Cat.3 per a instal·lacions en interior EAP de 25 pars amb coberta exterior de PVC, sota tub corrugat de polietilè de 63mm. Inclou subministrament, accessoris, instal·lació i connexió.

Es preveuen tres línies per local comercial i la resta per l'ús d'hotel.

Pavimentació

Per una banda es realitzaran les reparacions i/o reposicions en els elements de la vialitat existents que quedin afectats per les obres de construcció de l'edifici (tal i com es fa habitualment) i per altra banda, s'executarà la urbanització de la vorera situada al nord de la parcel·la, a cedir a l'administració, contemplant els següents treballs:

- Arrencat de l'arbrat, incloses arrels, i càrrega dels materials sobre camió o contenidor i transport al abocador.

- Demolició de l'encintat de vorera inclosa la rigola de formigó col·locada, amb mitjans mecànics, càrrega dels materials sobre camió o contenidor i transport al abocador.
- Demolició de paviment de mescla bituminosa, de fins a 10cm de gruix i fins a 2m d'ample, amb compressor, càrrega de materials sobre camió o contenidor i transport al abocador.
- Moviment de terres necessari fins a aconseguir la cota d'explanació per a l'execució de la nova vorera i vial.
- Base de formigó HM-20/S/40/I, de consistència seca i tamany màxim de l'àrid de 40mm, abocat des de camió, estès i vibrat mecànic, acabat reglejat.
- Vorada recta de peces de formigó, monocapa, amb secció normalitzada de calçada C7 de 22x20cm, de classe climàtica B, classe resistent a l'abradió H i classe resistent a la flexió T (R-5 MPa), segons UNE-EN 1340, col·locada sobre base de formigó HM-20/P/40/I de 20 a 25cm d'alçada, i rejuntades amb morter M-5.
- Rigola de 30cm d'amplada amb peces de morter de ciment de color blanc, de 30x30x8cm, col·locades amb morter de ciment 1:4 elaborat en obra amb formigonera de 165L.
- Vorada per a la formació de gual, de peces de formigó, monocapa, 25x28cm, col·locat sobre base de formigó HM-20/P/40/I de 20 a 25cm d'alçada i rejuntat amb morter de ciment 1:8 amb portland amb filler calcari, elaborat en obra amb formigonera de 165L.
- Paviment de panot per a vorera, de color gris, de 20x20x4cm, classe 1ª, preu alt col·locat a l'estesa amb sorra-ciment de 200Kg/m3 de ciment portland, i rejuntat amb ciment portland.

4.4.2 Estimació dels costos de la seva execució

El Pressupost d'execució material estimat per a les obres d'urbanització necessàries per a la implantació de la proposta és de 38.435'23 €, segons detall següent:

SANEJAMENT	
Demolicions, moviment de terres i gestió de residus.....	2.193,11 €
Aigües Residuals.....	695,26 €
Aigües Pluvials.....	405,41 €
ABASTAMENT D'AIGUA.....	1.231,13 €
ELECTRICITAT.....	15.921,07 €
TELECOMUNICACIONS.....	380,50 €
PAVIMENTACIÓ.....	17.608,75 €
 TOTAL P.E.M.....	 38.435,23 €

5. JUSTIFICACIÓ

5.1 Justificació legal

Aquest Pla de millora urbana es redacta en compliment de les determinacions establertes a l'Annex 2 corresponent al Quadre d'Usos del Pla d'Ordenació urbana de Lleida, en el redactat donat per la Modificació puntual en relació a la regulació de l'ús comercial, aprovada definitivament pel Conseller de Política territorial i Obres públiques, en data 21 de desembre de 2010, publicada en data 14 de febrer de 2011 i publicada per correcció d'errada material en data 11 de maig de 2011, en el qual s'estableix la condició de redactar un Pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i façanes, per a la implantació de l'ús d'establiment comercial gran en les zones 5B incloses dins la Trama urbana consolidada.

Per tant, tenint en compte l'objecte del mateix, s'emmarca en el supòsit previst per l'article 70.1.b) del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, corresponent als plans de millora urbana en sòl urbà consolidat per a regular la composició volumètrica i de façanes.

Els seus continguts i documentació, d'acord a l'article 70.6, del DL 1/2010, s'han adaptat a la naturalesa i finalitats del Pla, tenint en compte els objectius del mateix descrits a l'apartat 4.1 d'aquest document.

5.2 Justificació de la proposta.

5.2.1 Justificació de la introducció de l'ús comercial, hotel·ler i de serveis dins una trama urbana principalment residencial:

- A) La proposta, amb la introducció dels nous usos proposats, s'emmarca dins l'esperit del model de ciutat mediterrània definida en la exposició de motius del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, on es reconeix al comerç una innegable funció aglutinadora dins la ciutat, com a element determinant en l'objectiu de que aquesta esdevingui més compacta, més autosuficient i socialment més cohesionada, amb la conseqüent reducció de la mobilitat i de desplaçaments innecessaris. La combinació de forma harmònica, dels usos residencials amb les activitats comercials i de serveis, entre d'altres, dona lloc a teixits urbans i barris equilibrats i socialment cohesionats, en els que es garanteix que els ciutadans i ciutadanes, independentment que tinguin, o no, possibilitats de desplaçar-se, puguin satisfer llurs necessitats a partir de serveis públics accessibles.
- B) La proposta és coherent també, amb els objectius de l'esmentat Decret llei, definits en el seu article 4.2, on es fa referència, entre d'altres, als següents:
- L'afavoriment de la cohesió social, la qual implica necessàriament la prossecució d'equilibris econòmics en lloc del tradicional creixement lineal i acumulatiu; per garantir, en aquest context, l'aprovisionament, la diversitat d'oferta i la multiplicitat d'operadors en un model de ciutat que ofereixi les mateixes possibilitats per a tots els ciutadans i ciutadanes i tots els sectors socials, incloent en aquest objectiu la integració de les situacions de dependència.
 - La potenciació d'un model de ciutat compacta en què l'ús residencial s'harmonitza amb les activitats comercials i de serveis, per enfortir les estructures comercials com a valors de la cultura mediterrània.
 - La reducció de la mobilitat per evitar els desplaçaments innecessaris que congestionen les infraestructures públiques i incrementen la contaminació atmosfèrica derivada del trànsit de vehicles.
- C) La proposta comporta la substitució de l'ús de restauració actual, incompatible amb les determinacions del planejament general vigent en l'àmbit (ús disconforme) pels usos comercial, hotel·ler i terciari, sí permesos per la regulació urbanística en l'àmbit.

- D) La proposta possibilita el desenvolupament d'una iniciativa concreta existent d'implantació d'establiment comercial gran, i possibilita la implantació de l'ús hotel·ler i altres serveis pròpis de l'ús terciari, en aquest punt estratègic de la ciutat, (amb front a la N-240 i davant de l'hospital Arnau de Vilanova), suplint una mancança existent a la ciutat en aquest sentit. A més, cal considerar i valorar la creació d'un important nombre de llocs de treball que aquests usos porten associats, aspecte a tenir en compte en el context econòmic i social actual.

5.2.2 Justificació de la composició volumètrica:

- E) Des del punt de vista de la composició volumètrica, la proposta comporta la substitució, en l'àmbit en qüestió, de un conjunt edificat que es el resultat de un edifici inicial amb un ús diferent de l'actual, que va ser transformat en el seu dia i al que posteriorment s'han anat afegint cossos de diferents tamany, característiques i materials d'acabat, (que fins i tot arriben a adossar-se al límit de parcel·la, envaint l'espai de separació obligatòria respecte de vial de 3m), i que globalment constitueixen un conjunt edificat com a resultat de les successives necessitats funcionals i espaials derivades de l'ús actual de restaurant, però que mai no s'ha projectat des de l'inici i de forma global pel conjunt de la parcel·la, com a projecte unitari.

La proposta de nova edificació en canvi, es planteja de forma integral i unitària per tota la parcel·la, fet que permet aconseguir, mitjançant el pla de millora i el projecte edificatori unitari, un resultat volumètric i compositiu de façanes més controlat, compacte, coherent i integrat amb les preexistències de l'entorn, i en definitiva, ordenat.

- F) La proposta s'integra adequadament en la trama urbana i de forma compatible amb la tipologia de les edificacions de l'entorn, tal i com queda justificat en l'apartat 5.3 d'aquest document.
- G) La proposta compleix amb els paràmetres urbanístics principals de la zona 5B on s'implanta, i fins i tot, fixa en l'àmbit, un nombre de plantes i alçada inferiors al màxim permès en ella ($PB+1PP < PB+2PP$), i unes distàncies a límits superiors a les mínimes ($d = 1/2$ alçada de l'edificació) per tal d'afavorir la correcta integració del major volum que resulta d'aplicar aquests paràmetres en una parcel·la de major dimensió que les veïnes.
- H) La proposta, a més de no incrementar l'edificabilitat permesa, ubica part d'aquesta edificabilitat sota la rasant dels carrers perimetrals, disminuint el volum aparent des de l'exterior i conseqüentment afavorint la seva correcta integració en la trama urbana que l'envolta.

- I) Pel que fa al percentatge de ocupació de parcel·la sobre rasant de carrer, es proposa del 39%, es a dir, no arriba al màxim de 40% (30% edificació principal+10% edificació secundària) establert normativament per la regulació de la zona, clarament referida a l'ús general d'habitatge unifamiliar. Des d'un punt de vista més estricte, la ocupació de parcel·la que resultaria de considerar la projecció vertical de totes les superfícies que tenen consideració de planta baixa i planta pis, fins i tot aquella part de planta baixa situada sota rasant, és del 50%. Aquesta ocupació, que forma part de la proposta volumètrica del Pla de millora urbana, és conseqüència, a més de la voluntat de minimitzar la volumetria edificatòria visible des de l'entorn, que porta a ubicar la major part de l'edificació permesa a la planta baixa, del programa funcional dels usos de gran establiment comercial i hotel previstos, pels quals la regulació de la zona no estableix una ocupació màxima específica.

En qualsevol cas, la proposta comporta una reducció substancial del percentatge d'ocupació sobre parcel·la del volum aparent des de l'exterior, es a dir, sobre rasant de carrer, respecte de l'existent actualment, el qual ha arribat a assolir el 46'16% (inclosos la totalitat d'annexes i coberts)

5.2.3 Justificació de que la proposta s'integra adequadament en la trama urbana i de forma compatible amb la tipologia de les edificacions de l'entorn.

De l'anàlisi de les preexistències de la trama urbana on es situa la proposta, s'observa força diversitat pel que fa als usos, tipologia i composició volumètrica dels edificis, havent-hi, en l'entorn més immediat, edificis amb usos, dimensions i tipologia molt variats : habitatges unifamiliars aïllats, cases aparellades, cases en filera, edifici d'habitatge plurifamiliar de PB+3PP (en el carrer de les germanies en l'illa veïna al sud oest) restaurant de tipologia singular (Tapas Bus en l'illa veïna a l'est), equipament d'ús religiós (centre de la església de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, també coneguts com a "mormons", en la parcel·la veïna al sud), equipament sanitari (Hospital Arnau de Vilanova a l'illa del davant), equipament penitenciari (Centre penitenciari de Ponent al final del carrer de les Germanies, dues illes al sud) aspecte que fa difícil extreure de forma clara un denominador comú en el model tipològic d'implantació de l'edificació a l'indret.

La conclusió és que no hi ha altres trets comuns que no siguin els que resulten de la regulació urbanística de la zona 5B, majoritària en l'àmbit, que porta a una ordenació d'edificació aïllada de baixa alçada.

També és cert que aquesta disparitat tipològica no és excessivament perceptible en tant que en l'entorn proper, no hi ha punts de vista

accessibles al vianant que permetin captar una visió global del conjunt de les edificacions que configuren aquesta porció de trama urbana sense que s'interposin altres elements (tanques, vegetació, etc.) i atesa que cap d'elles té una alçada excessiva.

Tot i això, aquest Pla de millora urbana opta per una proposta edificatòria que ocupi el seu lloc en la trama urbana sense constituir un element discordant en el conjunt actual, substituint l'ús de restaurant disconforme amb el planejament general vigent, pels usos comercial, hotel·ler i terciari, sí permesos en el lloc.

Així, tal i com es descriu detalladament en l'apartat 4.3 d'aquest document, es proposa un edifici amb una volumetria clara, compacta, de forma geomètrica definida, (en forma de L), de línies i volums simples, que resulta de un projecte unitari i no de l'addició successiva dels volums necessaris per donar resposta als diferents usos que es puguin plantejar en un futur.

A més, atenent a la major dimensió de la parcel·la respecte de les veïnes i a l'objecte de minimitzar l'impacte d'una possible segona planta més visible des de l'entorn, s'ha optat per limitar l'edificació prevista a PB +1 PP, sense esgotar, per tant, l'alçada reguladora màxima vigent de 11'20m, i definir una volumetria edificatòria que concentri la major part de la seva edificabilitat en planta baixa i alliberi una important superfície d'espai lliure privat en la seva part frontal.

Pel que fa al tractament de l'espai lliure privat de la parcel·la a cota de rasant de carrer, es preveu com una continuació de la vorera existent, de forma pràcticament indiferenciada, oferint zones de lleure i estada (àmbit de la terrassa de la cafeteria i entorn) que s'incorporen a l'espai urbà com un eixamplament puntual dels recorreguts linials pròpis d'aquest indret (VL) i permetent la lliure circulació peatonal al voltant de l'edifici, per tal d'afavorir el fàcil accés als diferents locals comercials i de servei situats en planta a rasant de carrer i planta sota rasant -1, així com al mateix hotel.

Això no obstant, es proposa que en el tractament de la urbanització global del conjunt, i per tal d'evitar dubtes en quant al seu manteniment posterior, es marqui d'una forma clara el límit de titularitat entre el sòl públic i el privat, mitjançant petits motllons que, sense suposar una barrera visual ni física, sí constitueixen un testimoni de la traça existent del límit de titularitat del sòl.

5.2.4 Justificació de que la proposta no comporta alteració dels usos principals de la zona.

En tant que l'ús principal de la zona 5B, que qualifica l'àmbit objecte d'aquest pla, és el d'habitatge unifamiliar, cal garantir que la proposta que aquest fa, consistent en un edifici d'ús comercial, hotel·ler i terciari, no comporta l'alteració dels usos principals en la zona.

Per això, s'ha considerat la porció de zona 5B formada per l'illa on s'inclou la proposta i les illes confrontants amb aquesta mateixa qualificació, es a dir, la situada a l'oest, a l'est i al sud. En cap d'elles s'ha tramitat cap document urbanístic que estableixi un ús diferent del d'habitatge unifamiliar. De la comparativa numèrica que es fa a continuació, queda abastament demostrat que es sostre no destinat a aquest ús principal d'habitatge unifamiliar en la zona és inferior al 50% de sostre permès en l'àmbit considerat.

Superfície illa veïna a l'oest : 9.738 m² . Sostre permès : 7.791,04 m² st
Superfície illa veïna a l'est : 8.333,23 m² . Sostre permès : 6.666,58 m² st
Superfície illa veïna al sud : 4.716,723 m² . Sostre permès : 3.773,37 m² st
Superfície PMU : 5.927,68 m². Sostre permès : 4.742,14 m² st
Superfície resta de l'illa al sud del PMU : 3.142,52 m². Sostre permès : 2.514,01 m² st

Sostre total destinat a hab. unif. en l'àmbit considerat : 21.373,51 m² st
Sostre total no destinat a hab. unif. en l'àmbit considerat : 4.742,14 m² st
Sostre total permès en l'àmbit considerat : 26.115,65 m² st

$4.742,14 \text{ m}^2 \text{ st} < 26.115,65/2 = 13.057,82 \text{ m}^2 \text{ st}$

Tot i que en part de la meitat sud de l'illa on s'ubica la proposta s'ha consolidat un edifici (Centre de la església de Jesucristo de los Santos de los Últimos Días, també coneguts com a "mormons") que tampoc no respon a l'ús d'habitatge unifamiliar, considerant el sostre corresponent a aquesta part de l'illa juntament amb el que el PMU destina a usos diferents del d'habitatge unifamiliar, es continua complint la seva inferioritat respecte del 50% del sostre permès en l'àmbit considerat, tal i com es demostra quantitativament a continuació:

Superfície parcel·la d'ús religiós al sud est del PMU : 2.051 m².
Sostre permès : 1.640,8 m² st

Sostre total destinat a hab. unif. en l'àmbit considerat : 19.732,71 m² st
Sostre total no destinat a hab. Unif. en l'àmbit considerat : 6.382,94 m² st
Sostre total permès en l'àmbit considerat : 26.115,65 m² st

$6.382,94 \text{ m}^2 \text{ st} < 26.115,65/2 = 13.057,82 \text{ m}^2 \text{ st}$

5.2.5 Justificació del compliment de la condició establerta per l'ús hotel·ler consistent en mantenir les condicions d'edificació de la zona.

El quadre d'usos de l'Annex 2 del PGO de Lleida, estableix per la zona 5B, l'admissió de l'ús hotel·ler amb la condició C24, es a dir, condicionat a mantenir les condicions d'edificació de la zona.

A continuació, es fa un repàs detallat del compliment d'aquestes condicions previstes a l'art.172.4 del PGO :

<u>Condicions d'edificació zona 5B</u> (art.172.4 PGO)		<u>PMU</u>
- Tipus d'edificació :	aïllada	aïllada
- IEN :	0,8 m2 st/m2sòl	0,79 m2 st/m2sòl
- Parcel·la mínima:	400m2	5.927,68 m2
- Front mínim de parcel·la :	10m	240,68m
- Ocupació max:	40%	39%
		(total de l'edifici sobre rasant)
- Superf. de parcel·la no edificada		Espai lliure privat vinculat a
no parcel·lable de forma independent		l'edificació proposada
- Separacions a vial.	3m	>3m
- Separacions a veï:	2m	>2m
- ARM :	11,20m (PB+2PP)	8,95m/9,85m (PB+1PP)
		(10,7m volum de l'ascensor)

5.2.6 Justificació del compliment de les reserves d'aparcament privat establertes per la normativa urbanística(PGO de Lleida).

D'acord a la Disposició transitòria 12a) del PGO, les condicions d'aparcament vinculat al comerç previstes a l'art.114 i l'Annex 4, seran d'aplicació en tant que no quedin substituïdes mitjançant el desplegament reglamentari de la legislació sectorial de comerç.

En tant que el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials, no ha estat desplegat reglamentàriament, el nombre mínim de places d'aparcament a complir, des del punt de vista urbanístic és el que resulta de l'aplicació dels mínims establerts en l'esmentat Annex 4 del PGO, per cadascun dels usos previstos per aquest PMU en l'àmbit considerat.

En tant que serà el projecte executiu en redacció qui concretarà de forma detallada la superfície de venda en cadascuna de les plantes que aquesta pla de millora urbana proposa destinar a l'ús comercial, s'ha considerat el còmput "a la alta", es a dir, considerant sota aquest concepte tota la superfície de sostre de l'edifici destinada a local comercial.

Per altra banda, per tal de garantir el compliment d'aquests mínims també en els espais on el pla admet, indistintament amb l'ús de local comercial, els usos de serveis, activitats terciàries, oficines o despatxos, s'ha considerat, per a tots ells, les places d'aparcament corresponents a l'ús de major exigència, es a dir, l'ús de locals i establiments de comerç.

Nombre de places d'aparcament exigides per la normativa urbanística pels locals i establiments de comerç: 1plaça / 20m² de superf. de venda

Superfície de sostre amb ús comercial, locals o terciari :

Planta sota rasant:	2.934,39 m ²	st comercial
Planta a rasant de carrer :	1.834,52-310,280=1.524,24 m ²	st comercial, locals i terciari

Total sostre comercial en l'edifici : 4.458,63 m² st

4.458,63m² st / 20m² st = 222,93 = **223 places d'aparcament per l'ús comercial, locals i terciari**

Nombre de places d'aparcament exigides per la normativa urbanística pels hotels de tres estrelles: 1plaça / 5 habitacions

Nombre d'habitacions proposat . 46 habitacions

46 habitacions / 5 = 9,2 = **10 places d'aparcament per ús hotelier**

Nombre total de places requerides en funció dels usos proposats pel PMU:
223 + 10 = 233 places

Nombre de places d'aparcament previstes per la proposta.

183(soterrani)+ 27(plaça cota 95,17m) + 27(a rasant de carrer) =237 places

237 places proposades> 233 requerides

Cal considerar també, el supòsit previst a la normativa del PMU, de que la superfície destinada a hotel, adopti, alternativament, l'ús de oficines. El nombre de places requerides en aquest cas, seria també inferior al nombre de places proposat , tal i com es justifica a continuació :

Nombre de places d'aparcament exigides per la normativa urbanística per oficines: 1plaça / 120 m² st

Superfície de sostre amb ús hotelier/oficines :

Planta a rasant de carrer:	310,28 m ²	st hotelier
Planta pis :	1.288,60 m ²	st hotelier

Total sostre hotel·er/oficines en l'edifici : 1.598,88 m² st

$1.598,88 \text{ m}^2 \text{ st} / 120 \text{ m}^2 \text{ st} = 13,32 = \mathbf{14 \text{ places d'aparcament per l'ús d'oficines}}$

Nombre total de places requerides en cas d'ús alternatiu d'oficines en la superfície d'hotel: $223 + 14 = 237$ places

237 places proposades = 237 places requerides

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

Punts bàsics als quals dona resposta l'informe

- a) Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
- b) Posada en marxa dels serveis resultants.
- c) Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Informe

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

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

2.1 Criteris generals aplicats.

Les infraestructures es projectaran seguint les directrius dels diferents departaments de l'Ajuntament de Lleida i de les empreses dels serveis afectats; es considera, per tant, que la implantació i el manteniment és l'habitualment acceptat per l'Ajuntament de Lleida.

2.2 Criteris específics de cada infraestructura.

2.2.1 Xarxa viària:

Els materials utilitzats pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els habituals, exigits per l'Ajuntament de Lleida.

La implantació dels serveis no ha representat un cost addicional per l'Ajuntament de Lleida.

La vialitat que s'incorporarà, en el desenvolupament i execució de les determinacions d'aquest Pla de millora urbana, al conjunt de terrenys de titularitat municipal, és aquella amb qualificació de verd linial (VL), ubicada actualment dins la tanca del recinte del restaurant Nou Forn, de 344,47 m² de superfície. Aquesta superfície no comportarà costos de manteniment per l'Ajuntament, per tant, el valor considerat sota aquest concepte es 0 €/m².

$$344,47 \text{ m}^2 \text{ vial} \times 0 \text{ €/m}^2 = 0 \text{ €}$$

2.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No té despeses d'implantació ni manteniment directe. Depen de l'empresa Fecsa-Endesa i dels usuaris del subministrament.

2.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

2.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, té les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació.

No té despeses directes d'implantació i manteniment.

2.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La xarxa s'ha projectat seguint les indicacions de l'empresa concessionària, Aigües de Lleida.

No té despeses directes d'implantació ni manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

- 2.2.6 Xarxa de sanejament. Aigües pluvials i residuals.
S'ha projectat seguint les directrius dels tècnics municipals.
No té despeses d'implantació.

- 2.2.7 Sistema d'Espais lliures (zones verdes)
Els materials utilitzats pel paviment , mobiliari urbà i vegetació són els habitualment utilitzats per l'Ajuntament de Lleida.
La implantació dels serveis no ha representat un cost adicional per l'Ajuntament de Lleida.
El manteniment de les zones verdes, té una ràtio anual de 3'5 €/m2.
En tan que no hi ha superfície de zona verda en l'àmbit, el valor considerat sota aquest concepte és 0 m2.

$$0 \text{ m}^2 \times 3'5 \text{ €/m}^2 = 0 \text{ € anuals}$$

L'impacte total de l'actuació en l'hisenda pública és de:

Total cost de manteniment de la vialitat = 0 € anuals

Total cost de manteniment de la zona verda = 0 € anuals

TOTAL COST MANTENIMENT : 0 € anuals

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

Es considera que no es necessàri establir cap servei resultant de l'actuació, excepte els derivats del manteniment de les infraestructures segons els serveis ja existents.

2.4 Suficiència i adequació des sòl destinat a usos productius.

El sòl destinat a usos productius és l'indicat en el Pla de millora urbana com a zona dedicada a l'ús comercial, terciari i hoteler.

L'edificació de l'edificació d'ús comercial, terciari i hoteler prevista en l'àmbit de la modificació de Pla general, suposarà uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada :

Aquests ingressos seran els següents:

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,93% del pressupost d'execució material.

Considerem als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àmbit es dugui a terme al llarg dels propers 4 anys.

Tenint en comte el mòdul bàsic del COAC i els coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia, zona i ús, calculem un pressupost de referència de l'edifici a construir, a partir del qual obtenim un preu mig de 550,33 €/m² st.

Preu mig = pressupost de referència/m²st construït = Pr/st construït =
sumatori (M_{ri} x S_i) / st construït =

$$\frac{((M_{b1} \times C_{g1} \times C_{t1} \times C_{q1} \times C_{u1}) \times S_1 + (M_{b2} \times C_{g2} \times C_{t2} \times C_{q2} \times C_{u2}) \times S_2 + (M_{b3} \times C_{g3} \times C_{t3} \times C_{q3} \times C_{u3}) \times S_3)}{st \text{ construït}} =$$

(446,88 € x 5.575 m² st aparcament + 446,88 € x 4.877,45 m² st comercial + 1.228,92€ x 1.593,7 m² st hoteler) / 12.047,05 m² st = 550,33 € / m² st construït

On 1 correspon a la part de l'edifici amb ús d'aparcament, 2 a la part amb ús comercial i 3 a la part amb ús hoteler.

Ingressos anuals estimats sota aquest concepte :

12.047,05 m²st x 550,33 €/m²st x 0'0393 / 4 anys= 65.138,30 €/any

- Impost dels bens immobles: IBI

Tenint en compte la recaptació anual actual i la previsió de recaptació futura, un cop implantats en l'àmbit els usos que permet el Pla de millora urbana, l'increment de recaptació d'IBI, segons dades facilitades per l'Ajuntament de Lleida és de 7.104,40 €.

TOTAL INGRESSOS : 65.138,30 €/any + 7.104,40 € = 72.242,7 € anuals

CONCLUSIÓ.

Despeses derivades de l'actuació: 0 €

Ingressos anuals derivats de l'actuació

durant els primers 4 anys : 72.242,7 €

Saldo resultant : 72.242,7 € - 0 € = 72.242,7 €

Es conclou que la proposta es sostenible per l'hisenda pública.

**7. DOCUMENT COMPRENSIU DELS EXTREMS DETALLATS A L'ART.
8.5.a) DEL DECRET LEGISLATIU 1/2010, DE 3 D'AGOST, PEL QUAL
S'APROVA EL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME.**

Art.8.5.a) Primer.

El document compresiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que es suspenen.

7.1 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i de tramitació de procediments.

L'àmbit objecte a suspensió de llicències abasta la parcel·la única definida en el plànol de suspensió de llicències, de 5.927,68 m2 de superfície.

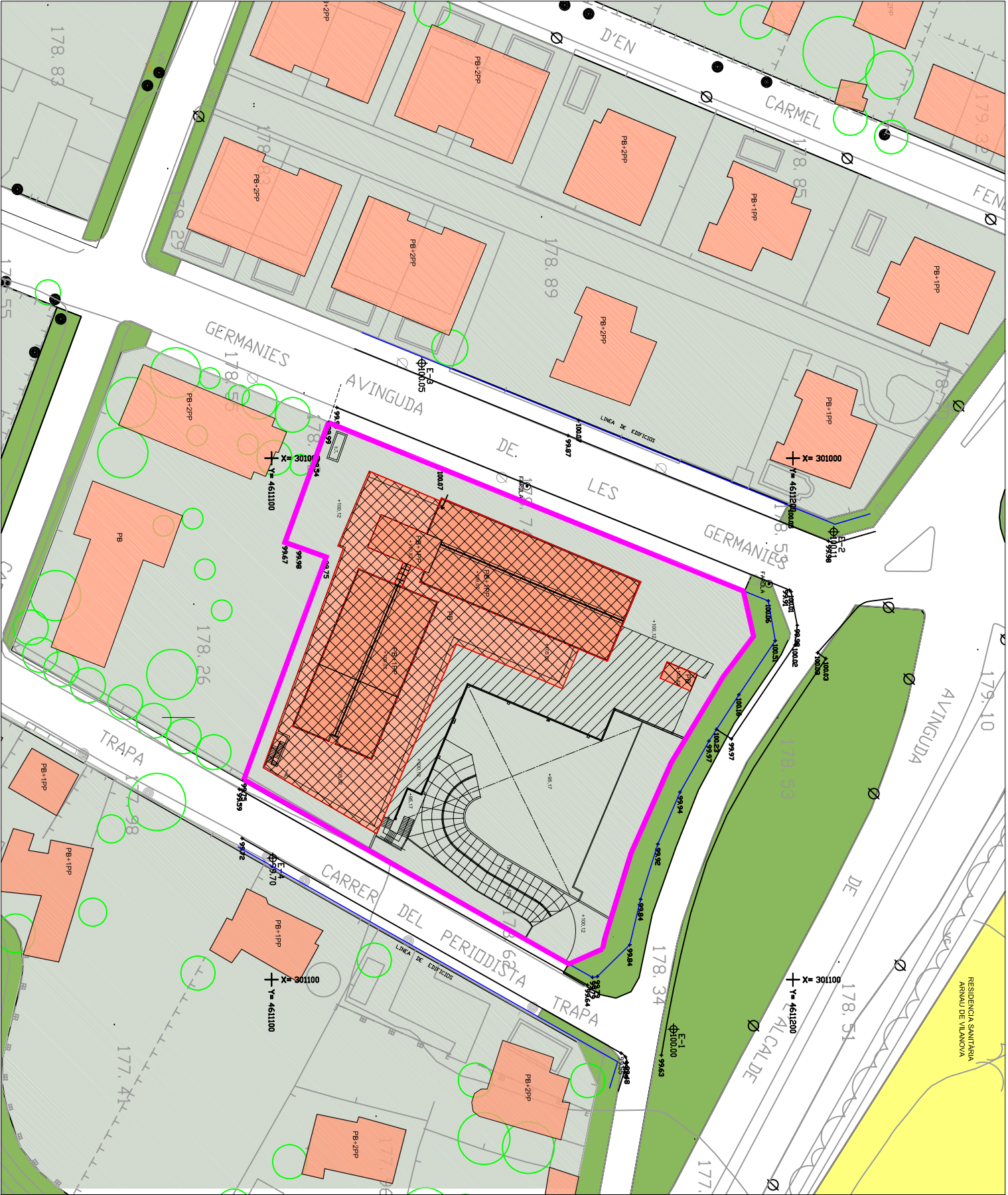
7.2 Concreció de termini de suspensió:

La suspensió de llicències entra en vigor amb l'aprovació inicial del Pla de Millora Urbana que es tramita.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència del Pla de Millora Urbana que es tramita, amb un màxim de dos anys, si fos el cas.

7.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen:

Es suspenen les llicències d'obres i usos no compatibles amb el planejament que es tramita o amb el planejament vigent.



AMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ DE
LICÈNCIES

PLA DE MILLORA URBANA
DE VOLUMETRIA I FAÇANES
EN L'ÀMBIT DEL "NOU FORN"
LLEIDA

LLEIDA - OCTUBRE 2011



PLÀNOL **7**

ÀMBIT SUBJECTE A
SUSPENSIÓ DE
LICÈNCIES

CLAUDINA ESQUERDA I BAOET
C/ Lluís Companys 172. 4ºD
Tèlèfon : 973.266382 / 973.272798 e-mail : claudina@coac.net

ARQUITECTA
23003 Lleida

Art.8.5.a) Segon.

RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA DE MILLORA URBANA.

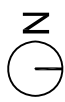
- a) Possibilitar la implantació d'un establiment comercial gran en el solar descrit, donant compliment a la condició de redactar un Pla de millora urbana en l'àmbit, establerta pel Pla general de Lleida en el seu Quadre d'usos de l'Annex II.
- b) Definir la volumetria de la nova edificació prevista, en el marc de l'àmbit global de la parcel·la.
- c) Definir la composició i materials d'acabat de les façanes de l'edifici, garantint l'adequada integració en la trama urbana i la compatibilitat amb la tipologia de les edificacions de l'entorn, amb ús majoritàriament residencial.
- d) Regular l'ocupació del subsòl del terreny qualificat com a Verd Lineal (VL) a nivell de planta sota rasant -2 amb condicions innòcues per al domini públic i fixant normativament que les despeses de urbanització, manteniment i conservació de la superfície del terreny qualificada com a VL; així com l'execució material d'aquestes tasques de conservació i manteniment, són a càrrec del titular de l'edificació soterrada, amb total indemnitat per l'Ajuntament de Lleida.



PLA DE MILLORA URBANA
DE VOLUMETRIA I FAÇANES
EN L'ÀMBIT DEL "NOU FORN"

LLEIDA

LLEIDA - JULIOL 2011

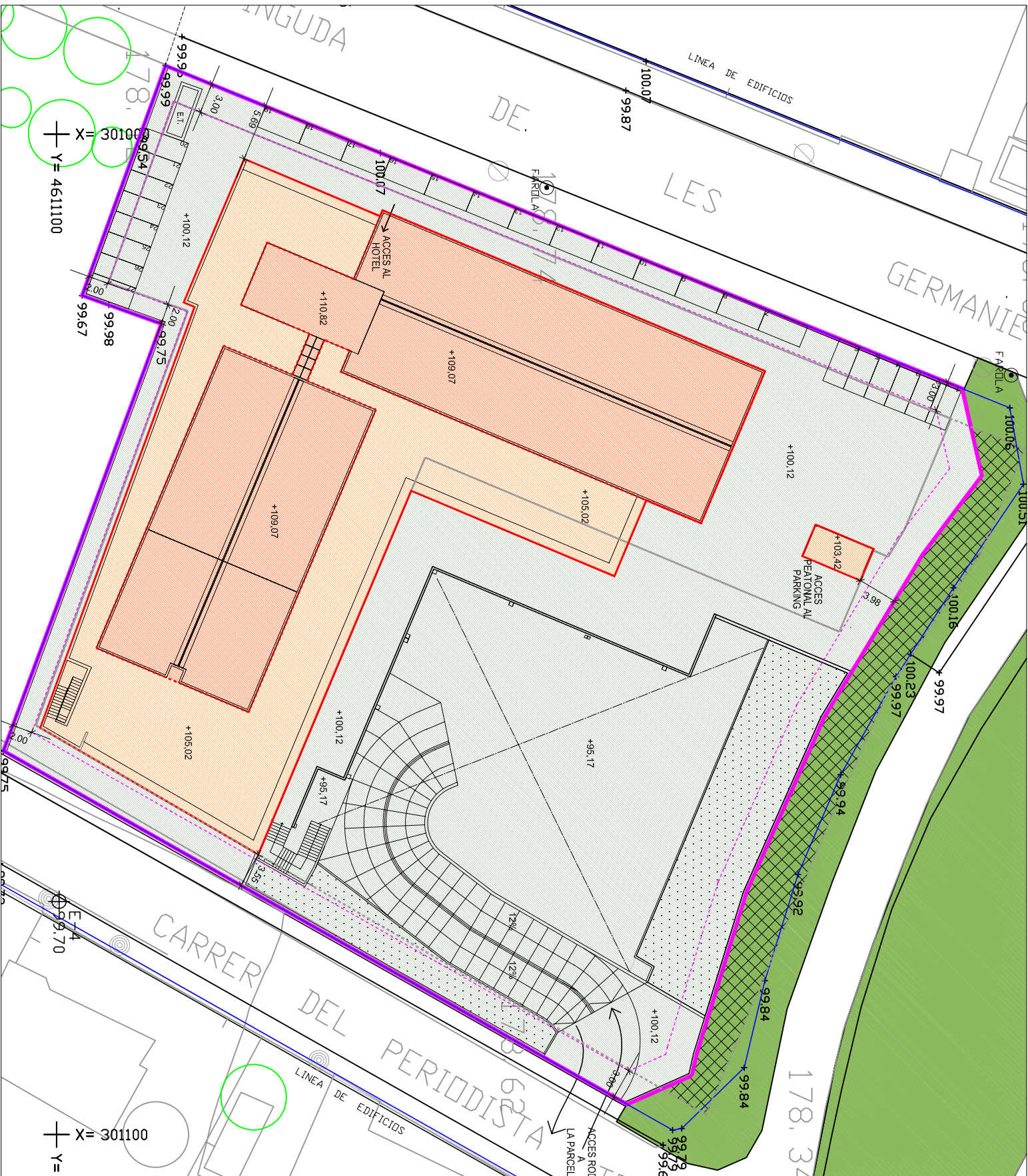


PLÀNOL **2**

PLANEJAMENT VIGENT
EN L'ÀMBIT

CLAUDINA ESQUERDA I BAIGET
C/ Lluís Companys n.º2, 4.ºD
Telèfon : 973.266382 / 669202603 e-mail : claudina@coac.net

ARQUITECTA
23003 Lleida



- AMBIT SUSCEPTIBLE
- DEDICACIÓ PRIVADA, PARCEL·LA 5B
- DISTÀNCIES MÍNIMES A LÍMIT DE PARCEL·LA SEGONS PGM
- OCUPACIÓ PLANTA SOTERRANIS -1
- OCUPACIÓ PLANTA SOTERRANIS -2
- OCUPACIÓ PLANTA A RASANT DE CARRER
- OCUPACIÓ PLANTA PIS
- TALUS AADINAT
- ESPALI LLIBRE PRIVAT
- OCUPACIÓ DE L'EDIFICACIÓ, SOBRE RASANT DE CARRER.
- OCUPACIÓ DEL SUBSOL PÚBLIC PEL SOTERRANI (CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA)
- SISTEMA VARIAL
- EXOS CÍMICS
- SISTEMA DESPANS LLIBRES

PLA DE MILLORA URBANA
DE VOLUMETRIA I FAÇANES
EN L'ÀMBIT DEL "NOU FORN"

LLEIDA

LLEIDA - JULIOL 2011



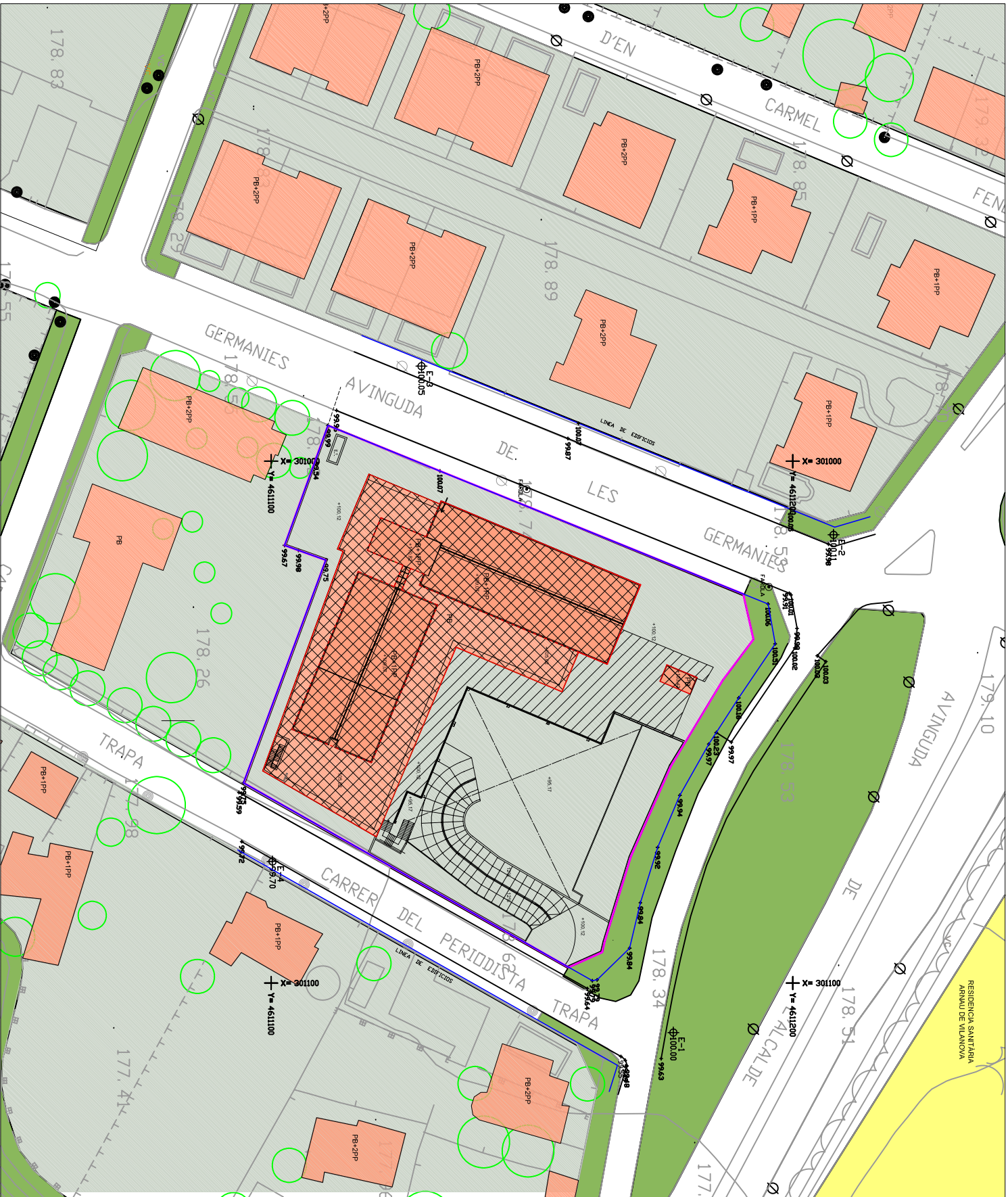
PLANOL 5

ESCALA 1/250

PLANTA GENERAL
D'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT

CLAUDINA ESQUERDA I BAGET
C/ Lluís Companys n.º2, 4D
25003 Lleida
Telèfon: 973.266382 / 686202603 e-mail: claudina@ccac.net

ARQUITECTA



AMBIT SUSCEPTIBLE
DEDIFICACIÓ PRIVADA. CLAU 58

Ocupació de la parcel·la
Sobre Rasant de Carrer : 39%

Ocupació total de la parcel·la
(Planta Bauxi i Planta PB) : 50%

NOMBRE PLANTES SOBRE RASANT
DE L'EDIFICACIÓ EXISTENT I PROPOSADA

PB+1PP
ESPALL LLIURE PRIVAT

Ocupació de l'edificació
Sobre Rasant de Carrer.

Sistema Viari.

Sistema d'espais lliures i espais cívics

Sistema d'equipaments públics
(Hospital Arnau de Vilanova)

PLA DE MILLORA URBANA
DE VOLUMETRIA I FAÇANES
EN L'ÀMBIT DEL "NOU FORN"

LLEIDA

LLEIDA - JULIOL 2011

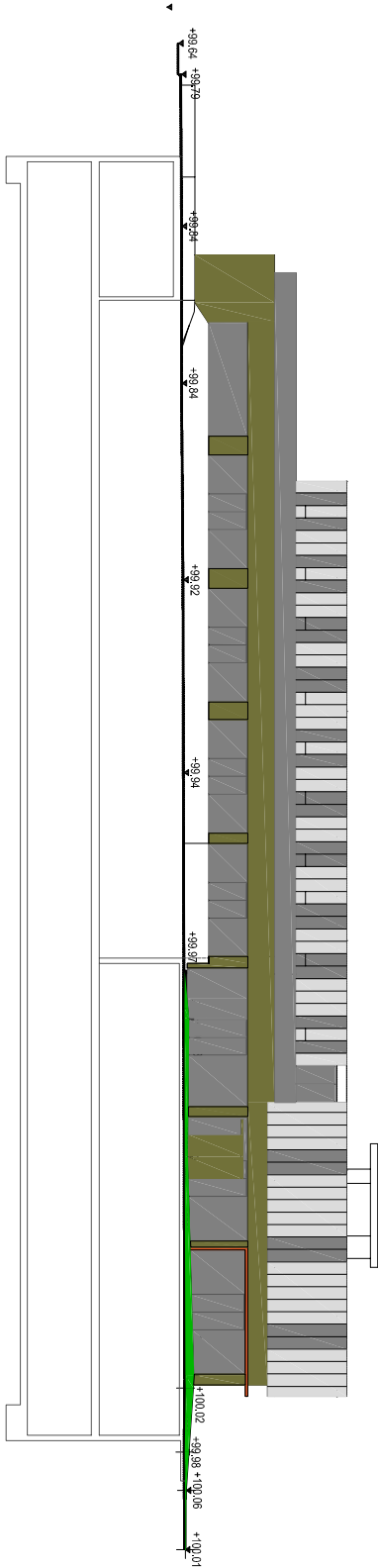
PLANOL 6
ESCALA 1/500

Ocupació de la
Parcel·la i entorn
consolidat

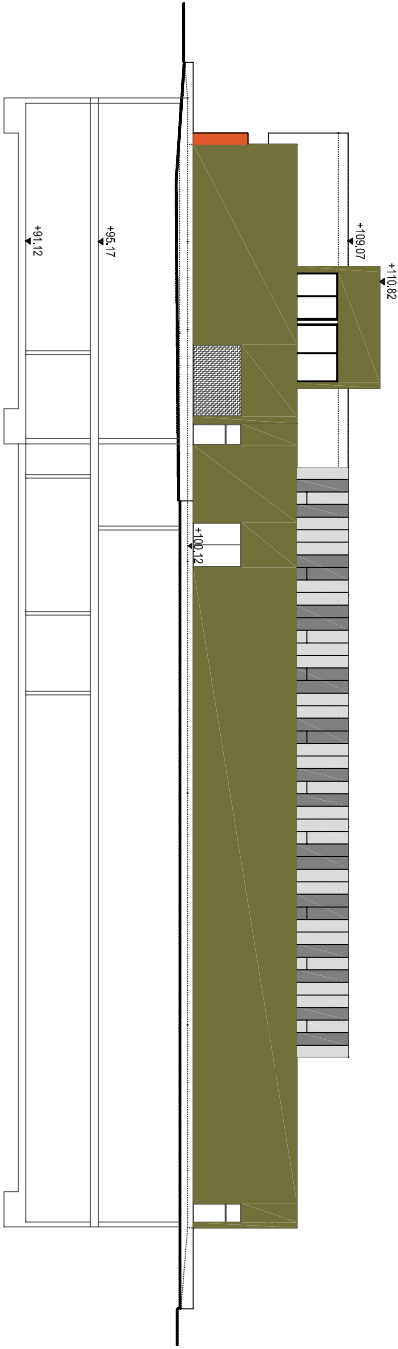
CLAUDINA ESQUERDA I BAIGET
C/ Lluís Companys nº2, 4ºD
Telf: 973.266362 / 973.272798 e-mail: claudina@coac.net

ARQUITECTA
25003 Lleida

FAÇANA NORD A L'AVINGUDA DE L'ALCALDE
ROVIRA ROURE



FAÇANA SUD A PARCEL·LA VEIÑA



PLA DE MILLORA URBANA
DE VOLUMETRIA I FAÇANES
EN L'ÀMBIT DEL "NOU FORN"

LLEIDA

LLEIDA - JULIOL 2011



PLÀNOL 11

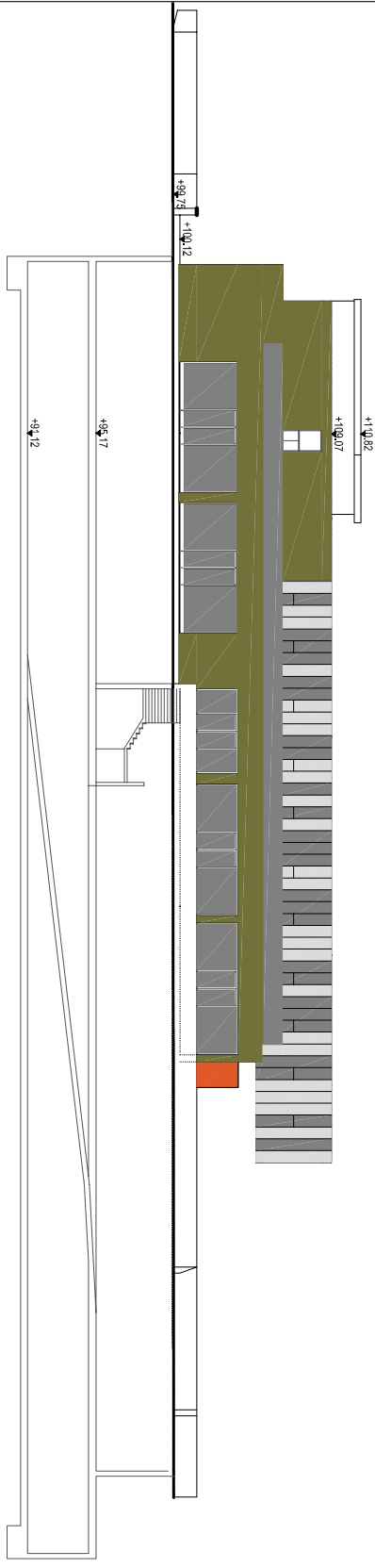
ESCALA 1/300

ALÇATS NORD I SUD

FAÇANA OEST A L'AVINGUDA DE LES GERMANIES



FAÇANA EST AL CARRER DEL PERIODISTA TRAPA



PLA DE MILLORA URBANA
DE VOLUMETRIA I FAÇANES
EN L'ÀMBIT DEL "NOU FORN"

LLEIDA

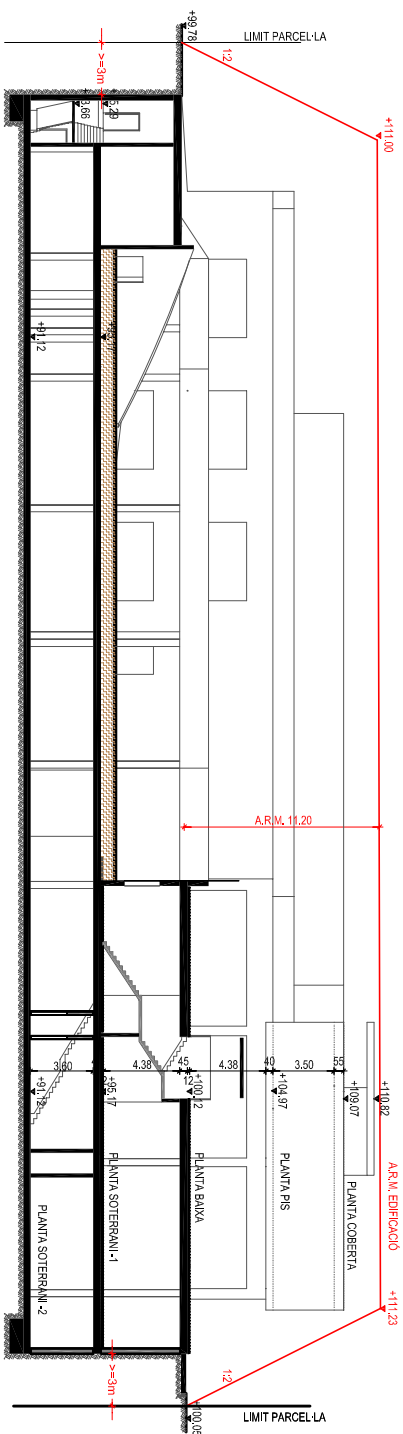
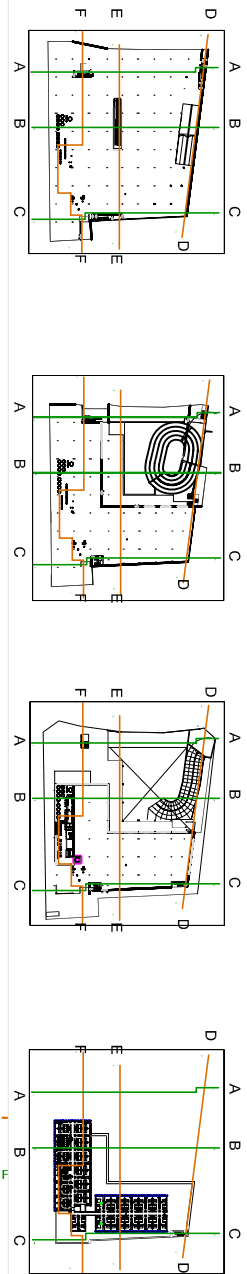
LLEIDA - JULIOL 2011



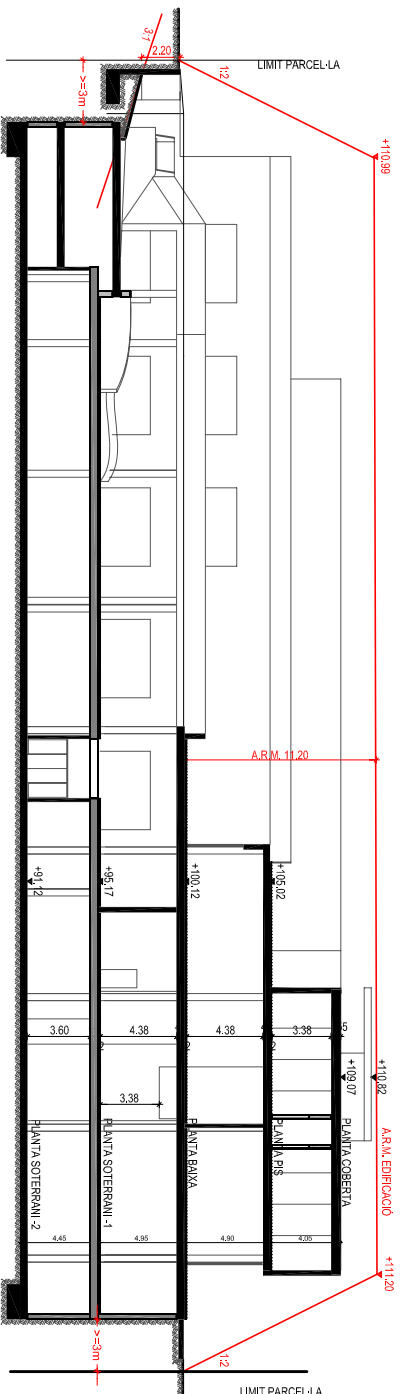
PLÀNOL **12**

ESCALA 1/300

ALÇATS OEST I EST



SECCIÓ A-A



SECCIÓ B-B

PLA DE MILLORA URBANA
DE VOLUMETRIA I FAÇANES
EN L'ÀMBIT DEL "NOU FORN"
LLEIDA

LLEIDA - JULIOL 2011

N¹
PLÀNOL 13
ESCALA 1/250
SECCIONS A I B

CLAUDIA ESQUERDA I BAIGET
C/ Lluís Companys n.º2, 4.ºD
Tèlèfon : 913.265362 / 665202803 e-mail : claudina@coac.net

ARQUITECTA
25003 Lleida