Aprovat inicialment per Junta de Govern Local
en sessió de data 26 d'abril de 2023
En dono fe,
El Vicesecretari de l'Ajuntament de Lleida,
en funcions de Secretari General

Antoni Garcia Jimenez
Vicesecretari

Fecha:
2023.04.27
12:42:10
+02'00'

D2 - MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA
D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
C/PRAT DE LA RIBA AMB C/TEULERIES DE LLEIDA

Promotor

VENTAFARINAS SL

Tècnics redactors

Estefania Aguado Figueras – Arquitecta

Joaquim Arenas Tornero – Arquitecte - m2a

m2a
arquitectura

FEBRER 2023

0 Índex de la memòria descriptiva i justificativa

1 MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA
1.2.1 Situació i àmbit
1.2.2 Antecedents, estat actual i usos
1.2.3 Iniciativa
1.2.4 Estructura de la propietat
1.2.5 Planejament vigent

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
1.3.1 Objectius
1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat
1.3.3 L'ordenació urbanística proposada
1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres
1.3.5 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà
1.3.6 Fonament legal
1.3.7 Justificació de mobilitat sostenible
1.3.8 Justificació ambiental
1.3.9 Document comprensiu
1.3.10 Informe de sostenibilitat econòmica
1.3.11 Alineacions, rasants i definició geomètrica
1.3.12 Urbanització i xarxes serveis

2 PLA D'ETAPES

3 VIABILITAT ECONÒMICA

3.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

3.2 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

3.3 FITXES CADASTRALS DE LES PARCEL.LES

5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

(EN DOCUMENTS INDEPENDENTS - **DOCUMENT COMPRENSIU**)

1 MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

El present treball pretén **regular l'ordenació resultant d'agrupar les parcel·les amb números 24,26 i 28 del carrer Prat de la Riba i la parcel.la número 4 del carrer Teuleries de Lleida**, a fi i efecte de poder consolidar els paràmetres en una sola edificació d'acord amb les característiques de xarxa urbana.

Ens trobem en una qualificació de d'Eixample Residencial **Clau 2R** i d'acord amb el que preveu l'article 165 del Pla General de Lleida (**PGL**), aquesta zona s'ordena directament en el Pla General, mitjançant les normes d'edificació contingudes en els apartats 3 i 4 del mateix article 165.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar plans especials i/o estudis de detall.

No obstant, els estudis de detall actualment es corresponen per assimilació a la redacció d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums, atès que no escau l'aplicació de la Disposició Transitòria Onzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) .

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

Les esmentades parcel·les estan edificades però cal tenir en compte que aquestes s'enderrocaran per a executar una única edificació d'acord amb la proposta volumètrica del present document.

1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.2.1 Descripció de l'àmbit

Les parcel·les números 24,26 i 28 del carrer Prat de la Riba i la parcel.la número 4 del carrer es troben a la mateixa illa i conformen la cantonada d'aquesta illa segons la intersecció del carrer Prat de la Riba amb el Carrer Teuleries.

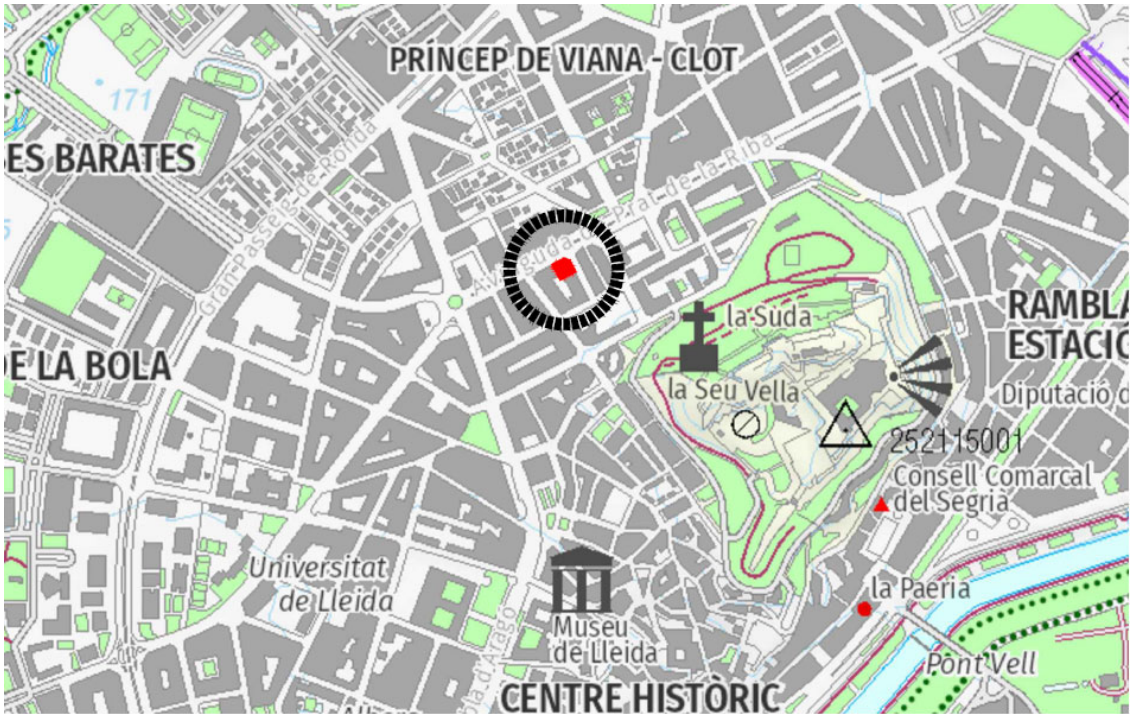
L'àmbit està actualment dividit en 4 parcel·les atès que hi existeixen edificacions plurifamiliars entre mitgeres de PB+2PP, PB+3PP, PB+4PP i de PB+Altell+7PP.

Limita al nord amb l'avinguda Prat de la Riba; a l'oest i al sud amb edificacions consolidades en clau 2R que conformen la resta de la illa i a l'est amb el carrer Teuleries.

La superfície total d'aquest Pla de Millora d'Ordenació de Volums (PMU) de és de 479'96m² d'acord a la documentació gràfica i l'aixecament topogràfic que s'ha realitzat.

Es tracta d'un àmbit totalment qualificat de Zona d'edificació d'Eixample Residencial Clau 2R de titularitat privada.

L'àmbit es troba a la illa formada pels carrers Avinguda Prat de la Riba, Teuleries, Sant Martí i Bonaire.



Plànol de localització situant l'àmbit sobre la base de l'ICGC. Font: Pròpia

1.2.2 Antecedents, estat actual i usos

EDIFICACIONS EXISTENTS, USOS ACTUALS

Les edificacions existents son totes residencials amb locals comercials en planta baixa.

TOPOGRAFIA

El solar un cop enderrocades les edificacions s'adequarà al desnivell existent per la pròpia pendent dels carrers que no arriba a superar els 60 cm pel carrer Teuleries i els 25 cm pel carrer Prat de la Riba segons les façanes de la nova edificació.

Les alineacions i rasants ja es troben definides pel PGLL i no es preveu cap mena de cessió ni regularització segons les determinacions d l'art. 30.4 del RLUC, atès que tant les voravies com les calçades ja han estat materialitzades.

Els plànols de la documentació gràfica inclouen de forma més detallada l'estat actual dels solars sobre els que es pretén establir l'ordenació de volums.

INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

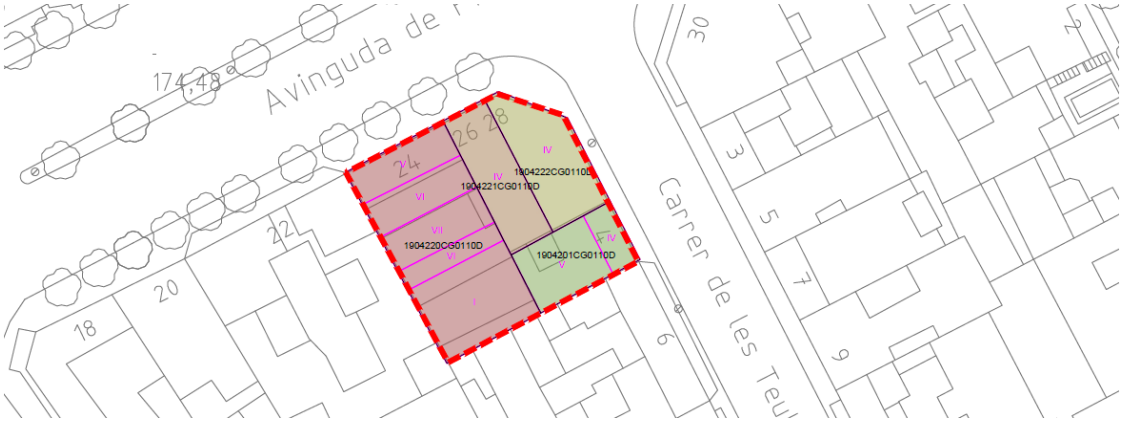
Els sòls objecte del present PMU es troben en sòl urbà consolidat i disposen actualment de tots els serves i xarxes de subministrament i per tant sense necessitar de portar a terme treballs complementaris d'urbanització.

1.2.3 Iniciativa

La iniciativa del PMU d'ordenació de volums és privada i atès que ens trobem davant d'un supòsit d'iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics, la tramitació del present instrument de gestió urbanística s'empara en l'apartat 1 de l'article 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme del TRLUC, així com al reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

1.2.4 Estructura de la propietat

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



Plànol de localització situant l'àmbit sobre la base de cadastre. Font: Pròpia

Totes les finques incloses en el present PMU son del mateix propietari i per tant és tracta d'un propietari únic.

L'àmbit del present document inclou les parcel·les amb referències cadastrals:

1904220CG0110D0002TU – Avinguda Prat de la Riba, 24	-> 248,00 m²
1904221CG0110D0002FU – Avinguda Prat de la Riba, 26	-> 75,00 m²
1904222CG0110D0002MU – Avinguda Prat de la Riba, 28	-> 88,00 m²
1904201CG0110D0002EU – Carrer Teuleries, 4	-> 78,00 m²
La Superfície cadastral total	**-> 489,00 m²**

1.2.5 Planejament vigent

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

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

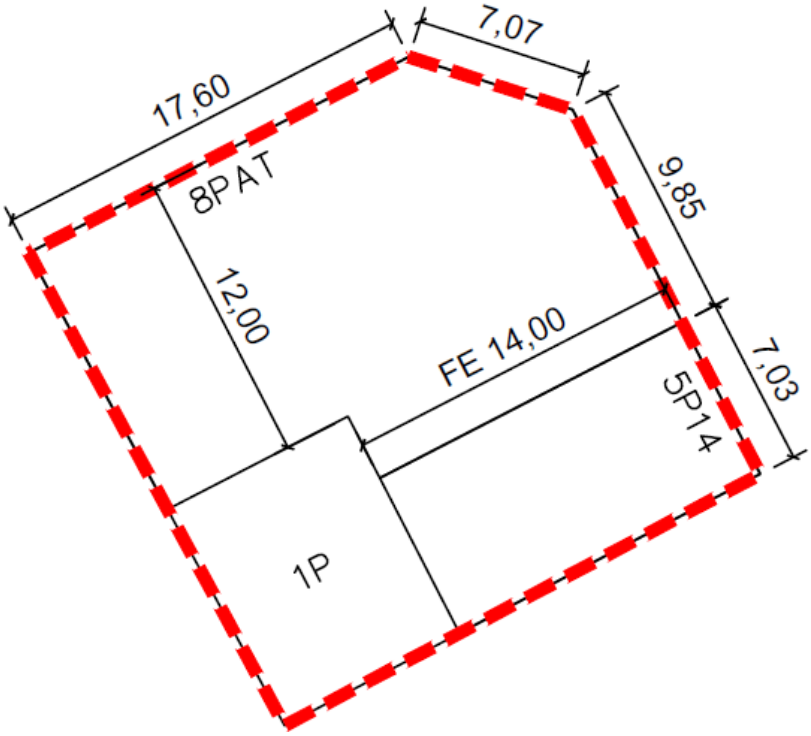
c) Al DOGC número 6585 de data 19/03/2014, es va publicar la Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació amb l'alçada de les edificacions (articles 44, 163,165 i disposició addicional 4a).

d) El Pla general de Lleida (PGL) qualifica l'àmbit objecte del present document com a sol urbà consolidat.

e) **Les condicions específiques per la illa en clau 2R es regulen a l'article 165 de la normativa**.

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

D'acord amb els plànols d'ordenació detallada del PGL es tracta de sòl urbà consolidat amb ordenació segons la Zona d'Eixample Residencial Clau 2R i els paràmetres principals estableixen un número de plantes de PB+7P+At i PB+4PP (segons els plànols d'ordenació), amb una fondària edificable en plantes alçades de 12m i 14m respectivament.



Imatge de l'ordenació volumètrica del planejament vigent. Font: Pròpia.

REGULACIÓ PGL

a) El present document es redacta en base a tot allò previst pel planejament general vigent composat pel Pla General de Lleida (PGLL).

b) En relació a la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Lleida (aprovat inicialment), el present document i les seves propostes, no resulten en cap cas incoherents amb les seves previsions i a més amés no ens trobem en el supòsit de cap suspensió de llicències vigent associada a l'esmentada tramitació.

c) El mateix text refós del PGL en el **seu article 15 de les Normes** defineix els paràmetres fonamentals d'aquest Planejament i en ell s'especifica que els paràmetres tècnics dels tipus d'ordenació (alçàries, profunditats, ocupacions, etc…) són secundaris i no es consideren determinacions fonamentals, si no figuren explícitament assenyalades en la definició de la qualificació urbanística de cada zona.

   Aquest article estableix que *els Plans Parcials, Plans Especials i Estudis de Detall podran precisar o ajustar, osia complementar o adaptar els paràmetres secundaris. Concretament, podran adoptar l'edificabilitat màxima, adaptar o completar els paràmetres de l'ordenació del Pla General, sense sobrepassar aquesta edificabilitat, ni excedir-se de la tolerància quantitativa de l'Article anterior d'aquestes Normes per als paràmetres no fonamentals del Pla General.*

   Determina que *en les zones 2 i 3 es podrà regularitzar la profunditat edificable d'una parcel.la, fins la menor de les dos veïnes, així com adaptar o normalitzar el nombre de plantes, amb les condicions següents:*

   a) Caldrà mantenir el sostre i volum edificable màxim de les plantes pis.

   b) No es pot traslladar sostre de la planta baixa a les plantes pis.

   c) L'increment del nº de plantes no serà superior a dues plantes

   d) L'alçada resultant serà la dels quadres de l'article 44 (PGM).

   e) El nombre de plantes no podrà ultrapassar el de l'edificació limítrofe més alta.

d) El desplegament normatiu pel desenvolupament de l'àmbit es concentra a **l'article 165 del PGLL on es regula la clau 2R.**

e) L'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes es descriu a l'article 44 del PGLL segons:
   Art. 44 Definició dels paràmetres tècnics
   (...)

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

1. El present Pla, en les zones ordenades segons el tipus d'edificació en edificació tancada estableix, per a cada front de carrer el nombre màxim de plantes i així s'indica gràficament als plànols d'ordenació.
L'alçada reguladora màxima (ARM), per a tots els àmbits inclosos al Sòl Urbà o Urbanitzable, es determina en funció del nombre màxim de plantes per aplicació del quadre següent:
Quadre 1. Quadre d'alçades en funció del nombre de plantes

Nº. de plantes	***Alçada màxima normal***	***Alçada màxima amb altell:***
.....		
PB + 4 PP	*17,65*	*no altell*
PB + 5 PP	*20,80*	*no altell*
PB + 6 PP	*23,95*	*25,45*
PB + 7 PP	*27,10*	*28,60*
PB + 8 PP	*30,25*	*31,75*

Per calcular l'alçada reguladora màxima per damunt de PB+8PP, cal sumar a l'alçada establerta en el quadre anterior, 3,15 m per a cada planta permesa més.
Subsidiàriament s'aplicarà el quadre 2 següent en totes les zones en absència de regulació.
Els Estudis de Detall de regularització de nombre de plantes, se'ls aplicarà el quadre nº 1 en funció del nombre de plantes que resulti de la regularització.

Per tant, segons l'exposat en el present document prenem com a referència les dades del quadre nº1 vigent.

Pel que fa als valors d'edificabilitat es manté aquesta xifra i la proposta no afecta ni al sostre màxim existent (segons el planejament vigent) i tampoc s'afecta a la densitat màxima resultant, la qual es respectarà amb la proposta d'edificació de cara a la futura llicència.

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Objectius

La delimitació del present polígon regula l'ordenació de volums d'acord al que preveu l'article 70.1.b del TRLUC i l'article 165 de la normativa del Pla General de Lleida (PGL).

Concretament el present PMU revisa el planejament vigent de forma que les edificabilitats resultants de les parcel·les passen a tenir una consideració unitària, tot agrupant en una volumetria de l'edificació.

D'alta banda i atès que la regulació d'alçades del PGL ha estat modificada, el present PMU adapta l'alçada admesa per l'edificació a desenvolupar al redactat vigent de l'article 44 del PGL que regula aquest aspecte.

1.3.2 Conveniència i oportunitat

El present Pla de Millora Urbana d'ordenació de volums es justifica com a desenvolupament de les previsions contingudes al PGL per a la clau 2R així com a evolució dels documents urbanístics s'adopta el format de PMU enlloc del de l'Estudi de Detall, anteriorment considerat, en el sí del propi marc de la legislació urbanística.

L'actuació prevista suposa completar la xarxa urbana amb usos residencials en una zona consolidada de la cruïlla de l'Av. Prat de la Riba amb el carrer Teuleries on les edificacions existents s'enderrocaran a fi i efecte de poder executar la volumetria resultant plantejada amb la present proposta.

Per tant, un cop tramitat el present document es procedirà a la presentació del projecte bàsic d'arquitectura per obtenir el corresponent permís d'obres.

1.3.3 Ordenació urbanística proposada

<u>CRITERIS BÀSICS D'ORDENACIÓ</u>

La titularitat de les 4 parcel·les cadastrals que composen l'àmbit del present PMU son d'un propietari únic.

Així mateix, es procedirà a enderrocar les edificacions existents atès que es pretén desenvolupar la totalitat dels sòls que composen l'àmbit de forma unitària amb una futura promoció d'habitatge plurifamiliar.

D'acord amb això el present PMU defineix per la totalitat del perímetre regulador en la mateixa tipologia d'illa d'eixample (Clau 2R).

Font: plànol d'ordenació del PGLL segons la trama urbana de l'entorn.

ZONES I SISTEMES

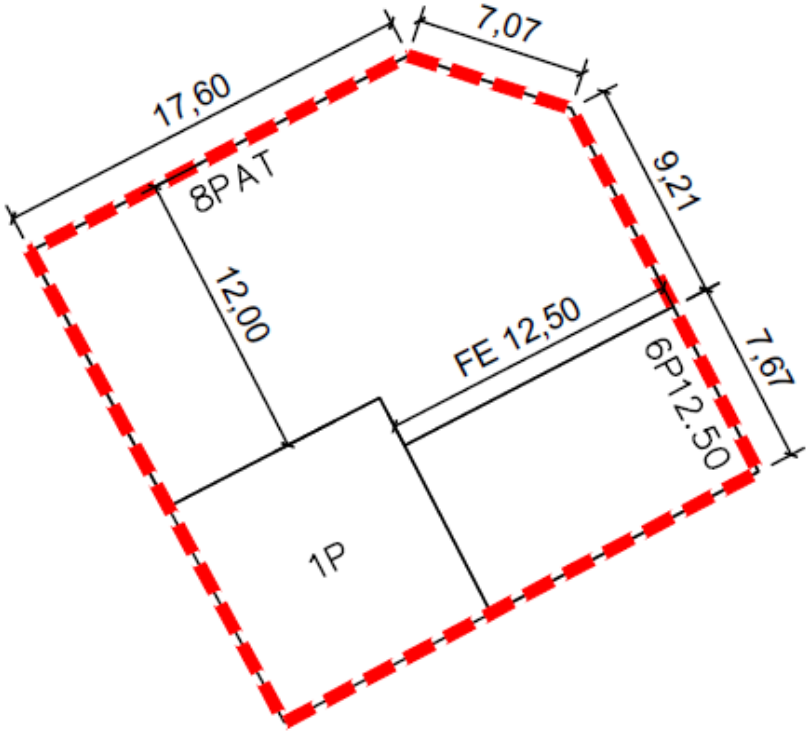
En el cas que ens ocupa la totalitat del sòl correspon a una zona d'aprofitament privat (clau 2R), aspecte que no es veu modificat pel present document. No trobem dins l`àmbit sòls destinats a sistemes en cap de les seves modalitats, d'equipaments, xarxa viària, infraestructures o espais lliures.

Es tracta de sòl urbà consolidat i no hi ha cessions pendents.

EDIFICACIONS

El present PMU planteja en global un sostre màxim total de 2.957'90 m² a situar en una edificació amb una fondària edificable de 12metres per a PB+7PP+AT i de 12'50metres per PB+5PP, segons les alçades reguladores màximes establertes a l'art.44 de les normes urbanístiques del PGLL.

Els plànols de proposta de la documentació gràfica inclouen de forma més detallada la descripció de la volumetria i la distribució del sostre proposat, segons l'esquema següent:



Imatge de l'ordenació volumètrica del planejament proposat amb el PMU. Font: Pròpia.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

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

- Zona d'Eixample Residencial Clau 2R

DETERMINACIONS

1.- El Pla de Millora Urbana concreta l'ordenació detallada de l'àmbit mitjançant:

- la divisió del sòl en sistemes i zones (en el nostre cas la totalitat de l'àmbit correspon a zones).
- la definició de les condicions i paràmetres pel desenvolupament de les edificacions i el tractament dels espais exteriors (en aquest cas no es disposen d'espais exteriors).
- l'establiment de les condicions de gestió i el pla d'etapes del sector.

2.- Amb el present PMU es pretén adequar l'edificació resultant al seu entorn tot ajustant la fondària edificable i l'alçada màxima en coherència amb la regulació del PGL, segons:

a) Una reducció de la fondària edificable (de 14m a 12'50m):
   Resultant d'aquesta manera una tipologia d'habitatges passants amb una millora de les condicions d'habitabilitat i de la qualitat de l'interior de l'habitatge, atès que les peces principals ventilen totes a la façana principal o a la façana del pati interior d'illa.

b) Un augment del nombre de plantes de PB+5PP a PB+6PP:
Per tal d'adequar el canvi d'alçades en relació amb el seu entorn immediat, a la vegada que es reforça la imatge i el tractament del xamfrà de manera unitària.

1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres

a) Es relacionen a continuació els paràmetres d'aquest PMU d'ordenació de volums d'acord amb el planejament general vigent i amb la proposta d'ordenació.
b) S'inclou a continuació un quadre en el que es detallen superfícies, sostre i la volumetria unitària que resultaria en aplicació del PMU proposat.

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

SUPERFICIES			SOSTRE EDIFICABLE				
PLANEJAMENT VIGENT	**100,00%**	**489,00**				**2.958,54**	**100,00%**
(Segons cadastre)			PL/FE	Plantes	Superfície	Sostre	
A -> 1904220CG0110D	50,72%	248,00	PB	1	479,96	479,96	16,22%
B -> 1904221CG0110D	15,34%	75,00	7PP-AT/12	7	297,26	2.080,82	70,33%
C -> 1904222CG0110D	18,00%	88,00	4PP/14	4	99,44	397,76	13,44%
D -> 1904201CG0110D	15,95%	78,00					

PMU ORDENACIÓ PROPOSTA	**100,00%**	**479,96**				**2.957,90**	**100,00%**
PARCEL.LA A+B+C+D			PL/FE	Plantes	Superfície	Sostre	
			PB	1	479,96	479,96	16,23%
			7PP-AT/12	7	284,92	1.994,44	67,43%
			5PP/12'5	5	96,70	483,50	16,35%
DIFERENCIAL (*)		**-9,04**				**-0,64**	
(*) ajust topogràfic							

(A la fila inferior s'indica el diferencial que en el nostre cas es concreta en un petit ajust de límits en base a l'aixecament topogràfica realitzat i es verifica que el sostre proposat és lleugerament inferior al resultant segons l'ordenació volumètrica del planejament vigent).

c) L'ús principal o característic de la zona d'aquest sector no varia respecte l'ús existent i correspon al d'habitatge plurifamiliar de renda lliure. La regulació dels usos es farà d'acord amb allò establert en les normes del PGL.
d) La justificació una alçada reguladora màxima es farà segons article 44 de les normes del PGLL, amb una alçada màxima de 28'60m per a la PB+7P+Alt i de 20'80m per a la PB+5PP.
e) Es manté el sostre i volum edificable màxim de les plantes pis, amb una lleugera diferència de manera que la proposta no supera la resultant volumètrica segons

el planejament vigent i per tant, es fa palès que no s'ha traslladat sostre de la planta baixa a les plantes pis.

f) Pel que fa a l'increment del número de plantes, aquest no resulta superior a dues plantes i el seu nombre tampoc ultrapassa el de l'edificació limítrofa més alta.

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

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

No es modifiquen les condicions d'urbanització ni es veuen alterades les titularitats de les finques.

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

Article 117
Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada
(...)
2. En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà.

No correspon en aquest cas la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà, atès que ens trobem en sòl urbà consolidat d'acord a l'article 42 del TRLUC.
No s'incrementa en el present supòsit ni l'aprofitament ni les càrregues urbanístiques.

1.3.6 Fonaments de dret.

Els textos legals vigents d'aplicació son el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

L'objecte del present Pla de millora urbana s'ajusta a les finalitats expressades a l'article 70 (Plans de Millora Urbana) del TRLUC en sòl urbà consolidat, concretament d'acord amb el punt b) de l'apartat 1 d'aquest article.
En aquest sentit, els plans de millora urbana tenen per "*finalitat de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de les façane2.*"

En relació al supòsits establerts per l'apartat 4 de l'article 70 del TRLUC:
"Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general."

En el cas que ens ocupa **no s'alteren els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni tampoc l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.**

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

El PMU conté la documentació que requereix l'article 66 en relació al 70.7 del TRLUC: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació i d'ordenació; normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; justificació de la viabilitat econòmica de la promoció.

Es fa també referència a la mobilitat generada, a la informació ambiental i a la sostenibilitat de la promoció.

Es dona compliment a allò previst als articles 90 i 91 del RLUC.

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

D'acord amb l'article 165 (de la normativa del PGL) es preveu la tramitació d'un Estudi de Detall per concretar l'ordenació de la qualificació que ens ocupa.

Amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, se suprimeixen els estudis de detall, i es determina que el planejament pot regular, d'una manera alternativa, l'ordenació de volums, i es resol la seva ordenació definitiva amb l'execució urbanística.

En el cas que ens ocupa i d'acord a tot allò exposat la figura més adient per la finalitat pretesa correspon als Plans de Millora Urbana.

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

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

1.3.7 Justificació de mobilitat sostenible

D'acord amb tota allò previst a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, el present Pla de Millora Urbana no requereix un estudi de mobilitat generada atès que no es troba dins l'àmbit d'aplicació.
Així mateix el present PMU es desenvolupa sobre sòl urbà consolidat i no contempla cap estructura viària ni sòl destinat a sistemes de xarxa viària

1.3.8 Justificació ambiental

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

L'edificació proposada per tant, no altera l'actual equilibri medi ambiental.

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

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

D'acord al que preveu el marc normatiu vigent en matèria ambiental i en particular la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:
(...)
6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:
(...)

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:
Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.
(...)
e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud.

La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.

Entenem que el cas del PMU que ens ocupa no seria objecte d'avaluació ambiental estratègica atès que es desenvolupa en sòl urbà consolidat sense incrementar l'aprofitament, que els carrers al quals afronta es troben totalment urbanitzats i atesa la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.
D'acord amb tot allò comentat, es sol·licita a l'òrgan ambiental corresponent l'emissió de resolució expressa de no subjecció a avaluació ambiental.

1.3.9 Document comprensiu

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 s'incorpora i forma part d'aquesta modificació en **document independent.**

1.3.10 Informe de sostenibilitat econòmica

a) <u>INTRODUCCIO</u>

D'acord a l'article 66.1.d del TRLUC, es regula que en la memòria dels plans de millora urbana (70.7 del TRLUC) cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.
En aquest cas, tot i que aquest planejament derivat no comporta globalment la variació de paràmetres establerts pel planejament general que intervenen en la determinació

de les despeses i ingressos de la hisenda pública, sí determina l'establiment de la ordenació concreta del sòl urbà, fixant els seus paràmetres generals de regulació.

b) FONAMENTS DE DRET

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

Article 22.
4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que se ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així como la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

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

Art. 66. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal
1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:
"d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

c) ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

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

INFORME DE SOSTENIBILITAT

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

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament del PMU en la proporció d'usos que s'estableix al Pla, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre assistencial d'equipaments i aquest és adequat perquè estant situat en una posició central del nucli urbà i disposa de tots els recursos al seu entorn immediat.

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

A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.
B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries
B.1. Criteris generals aplicats.
No correspon la consideració de noves infraestructures o modificació de les existents. Aquestes estan gestionades directament per les corresponents empreses dels serveis afectats, per tant es considera que les condicions de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables. El servei depèn de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.
B.2. Criteris específics de cada infraestructura.
B.2.1. Xarxa viària.
No es produeix cap modificació sobre la xarxa viària urbana atès que l'àmbit d'aquest PMU no inclou cap sòl de sistemes de xarxa viària.
No es donen per tant despeses d'implantació ni variació respecte el cost de manteniment.
B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.
No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de la xarxa elèctrica.
B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.
No es generen despeses d'implantació ni de manteniment d'enllumenat públic.
B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.
No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de telecomunicacions.
B.2.5 Xarxa d'aigua potable.
No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de la xarxa d'abastament d'aigua.
B.2.6 Xarxa de sanejament.
No es generen despeses d'implantació ni de manteniment en relació al sanejament.
B.2.7 Xarxa de subministrament de gas.
No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de la xarxa de gas.
B.2.8 Sistema d'espais lliures de zones verdes

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

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de:
TOTAL COST MANTENIMENT 0,00 € / any

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

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, més enllà del manteniment de l'espai públic i les infraestructures que actualment es porta a terme sobre els carrers Av Prat de la Riba i Carrer Teuleries.

4. **Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada:**

La implantació del sostre edificable que possibilita el pla de millora urbana, amb un total de 2.957,90m² suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització existent:

Aquests ingressos seran de dos tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 3,77% del pressupost d'execució material.
Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa es dugui a terme al llarg dels propers 5 anys.
Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establim un preu mig de 900 €/m².
2.957,90m² de sostre x 900 €/m² x 0,0377 / 5 anys = 20.072'30 € / any

- Impost dels béns immobles: IBI
Tenint en compte que la recaptació anual actual per m² de sostre en una zona urbana consolidada de referència d'intensitat d'edificació alta de major densitat a la que ens ocupa, presenta un valor mig de 15,88 €/m² de sostre s'arriba a valors mínims de 4€/m², s'estima que la recaptació al pla de millora pot presentar valor a l'entorn dels 6 €/m².
Quota total anual estimada:
2.957,90m² sostre x 6 €/m² = 17.747'40 €/any

- Impost d'activitats econòmiques, no es pot determinar a hores d'ara, ja que hi influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no en podem disposar, però en

qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació i es poden estimar en un 15% de l'impost de béns immobles.
Quota anual estimada: 2.662'11 €/any

CONCLUSIÓ
Despeses derivades de l'actuació 0,00 € / any
Ingressos derivats de l'actuació 40.481'81 €/ any
Saldo resultant: + 40.481'81 € / any

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

1.3.11 Alineacions, rasants i definició geomètrica

El present Pla de Millora Urbana aborda únicament una nova ordenació dels volums d'edificació. No intervé per tant en l'espai públic ni es modifiquen les alineacions i rasants definides al PGLL i actualment existents en l'Avinguda Prat de la Riba i en el Carrer Teuleries.

1.3.12 Urbanització i xarxes serveis

El present PMU aborda únicament una nova ordenació dels volums d'edificació i per tant no intervé en l'espai públic.

No s'afecta per tant cap element de la urbanització exterior ni de les xarxes de subministrament.

No correspon per tant la tramitació d'un projecte d'urbanització.

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

Lleida, febrer de 2023

Estefania Aguado Figueras, Arquitecta
Joaquim Arenas Tornero, Arquitecte

ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Firmado digitalmente por ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Fecha: 2023.02.20 22:35:45 +01'00'

JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Firmado digitalmente por JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Lleida, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ARENAS TORNERO, givenName=JOAQUIN, serialNumber=44393857Q, cn=JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6, email=m2a@m2a.cat
Fecha: 2023.02.21 09:27:44 +01'00'

2 PLA D'ETAPES

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

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

S'estableix una previsió per als treballs de redacció dels projectes de desenvolupament de l'edificació i dels terminis previstos de construcció.

a) SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

En tractar-se d'una gestió urbanística aïllada es consideren les determinacions de l'apartat 2 de l'article 117 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme:
"En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer ***l'execució de manera puntual o aïllada****, especialment en sòl urbà."*
I per tant, no cal establir un sistema d'actuació com a tal.

b) OBRES D'EDIFICACIÓ

Es defineix una única fase per portar a terme les obres d'edificació d'acord amb el que es preveu en aquest PMU.

En relació als terminis per iniciar i concloure l'edificació, es consideren els habituals d'un any per començar (a comptar des de la data de notificació de la llicència), i de tres per finalitzar, (a comptar igualment de la data de notificació de la llicència), amb la possibilitat de sol·licitar les pròrrogues corresponents (equivalents a la meitat dels terminis concedits tant per a l'inici com per a la finalització de les obres d'edificació).

Els terminis esmentats s'estableixen segons les determinacions de l'article 24 de les normes del PGL (caducitat i terminis de validesa de les llicències) i d'acord amb la legislació vigent en el moment de la sol·licitud corresponent.

c) CESSIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

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

3 VIABILITAT ECONÒMICA

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

En relació amb aquests treballs de redacció del PMU d'ordenació de volums i segons l'apartat 1 de l'esmentat article:
1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:
a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
b) La viabilitat econòmica de la promoció.
c) Els compromisos que s'adquireixen.
d) Les garanties de compliment de les obligacions contretes

Per tant, amb el present estudi econòmic, es verifica (en les seves conclusions) el preu de repercussió resultant del desenvolupament i la valoració conforme al mercat actual, si aquest resultat està dins dels paràmetres per la zona on s'ubica, es determina la seva viabilitat conforme a la despesa necessària per a la seva execució.

Aquest preu disposa de la qualitat indicativa amb una validesa de sis mesos (tal i com s'estableix a les taxacions donades les característiques i variabilitat del mercat immobiliari).

El càlcul es basa en les dades generals i en els paràmetres i determinacions establerts amb el present document, no obstant, s'efectuarà una recerca prèvia de preus i mostres segons un estudi de mercat com a base per a la verificació i conclusions.

3.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

D'acord amb l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'urbanització a càrrec dels titulars del sector comprenen, entre altres, els conceptes següents:
- Obres d'urbanització
- Costos d'enderrocs d'edificacions existents
- Indemnitzacions
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors
- Cost de redacció dels projectes tècnics i jurídics, pla parcial urbanístic, projecte d'urbanització, instruments de gestió urbanística, etc.

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

a) OBRES D'URBANITZACIÓ:

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

b) DESPESES D'ENDERROCS:

Cal incloure el cost de l'enderroc de les edificacions residencials existents a les parcel·les amb una superfície construïda de 2.316 m²st, segons les dades cadastrals actuals.
Si es considera una ràtio mitjana de 60€/m², resultaria un valor de 138.960€.

c) INDEMNITZACIONS

No trobem finques o béns a indemnitzar.

d) CONNEXIONS EXTERNES DE SERVEIS

En relació a les despeses derivades de les connexions externes no es realitza una previsió especifica atès que es tracta en tots els casos d'enllaçar amb una xarxa urbana ja existent als carrers perimetrals.

3.2 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

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

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

$$VRS = (Vv / K) – Vc$$

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.
Vv = Valor en venta del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50).
Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

c) <u>ESTIMACIÓ DELS VALORS DE VENDA (ESTUDI DE MERCAT):</u>

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

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de 1.720 €/m² de superfície construïda a l'habitatge plurifamiliar lliure (HLL), de 750€/m² per aparcaments i d 1.000€/m² per a local comercial, segons unes tipologies amb superfícies similars a les resultants d'aplicació del planejament i partint de la consideració de la promoció més probable en un solar d'aquestes característiques i en aquest emplaçament.

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

Any Constr.	Superfície	PVP	€/m2	Font
	115,00	110.000,00	956,52	idealista
	144,00	209.500,00	1.454,86	idealista
	200,00	285.000,00	1.425,00	idealista
	117,00	149.000,00	1.273,50	idealista
	195,00	295.000,00	1.512,82	idealista
2022R	128,00	225.000,00	1.757,81	idealista
2022R	130,00	225.000,00	1.730,77	idealista
1997	242,00	395.000,00	1.632,23	idealista
2022R	130,00	225.000,00	1.730,77	idealista
	230,00	235.000,00	1.021,74	idealista
	243,00	395.000,00	1.625,51	idealista
2022R	109,00	220.000,00	2.018,35	idealista
1984	220,00	259.000,00	1.177,27	idealista
	205,00	320.000,00	1.560,98	Big data
2009	106,00	113.780,00	1.073,40	Big data
	171,00	249.713,00	1.460,31	Big data
1985	205,00	328.880,00	1.604,29	Big data
Mitja de preu a la zona			1.560,98	
Mitja de preu O Nova			1.809,42	
Mitja mostres assimilables			1.633,56	
Preu adoptat			1.721,49	

d) ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

S'aporta a continuació la relació del cost de construcció segons els mòduls vigents del COAC:

Càlcul del preu d'execució material (PEM)

	S. Construïda	€/m²	Cg	Ct	Cq	Cu	GG+BI	PEC
PLANTA SOTERRANI	479,96	587	0,95	1,2	0,8	1	96,36 €	631,71 €
PLANTA BAIXA	479,96	587	0,95	1,2	1	1	120,45 €	789,63 €
PLANTES FE 12	1.994,44	587	0,95	1,2	1	1,2	144,54 €	947,56 €
PLANTES FE 12,5	483,50	587	0,95	1,2	1	1,2	144,54 €	947,56 €

e) SOSTRE PREVIST

Sostre total de l'àmbit a destinar a habitatge plurifamiliar de renda lliure = 2.477'94m²st.

f) DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

La finca objecte de la valoració no té despeses d'urbanització pendents.

g) VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

		Millor ús (m2t)	PVP (UM/m2t)	CC (UM/m2t)	VR (UM/m2t)	VS (UM)
		a	b	c	d=(b/1,38)-c	e=d*a
P Sot	Aparcam.	480	750	630	-30	-14.399
PB	Comercial	400	1.000	750	50	20.000
7PP	Residencial	1.994	1.720	947	429	855.615
5PP	Residencial	483	1.720	947	429	207.207
Total		3.357	1.298	819		1.068.423

Valor estimat de la finca 1.068.423€

El valor de taxació dels terrenys (un cop descomptades les despeses de l'enderroc (de 138.960€), és de 929.463€, resultant una repercussió global de 314€/m2st.

h) CONCLUSIONS

A partir de la relació de dades numèriques anterior, es conclou que la promoció derivada de la proposta d'ordenació que es formula amb el present PMU, es troba dins dels estàndards de mercat i es considera viable.

Lleida, febrer de 2023

Estefania Aguado Figueras, Arquitecta

ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R

Firmado digitalmente por ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Fecha: 2023.02.20 22:28:18 +01'00'

Joaquim Arenas Tornero, Arquitecte

JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6

Firmado digitalmente por JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Lleida, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ARENAS TORNERO, givenName=JOAQUIN, serialNumber=44393857Q, cn=JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6, email=m2a@m2a.cat
Fecha: 2023.02.21 09:09:07 +01'00'

3.3 FITXES I DADES CADASTRALS DE LES PARCEL.LES

Referencia catastral: 1904220CG0110D0002TU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PRAT DE LA RIBA 24
25004 LLEIDA [LLEIDA]

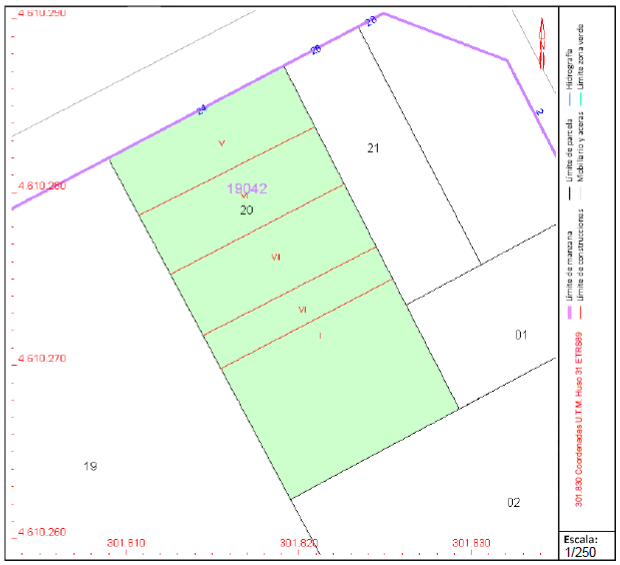
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 1.278 m2
Año construcción: 1960

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	221
VIVIENDA	1/01/01	212
VIVIENDA	1/00/02	22
VIVIENDA	1/02/01	212
VIVIENDA	1/03/01	212
VIVIENDA	1/04/01	209
VIVIENDA	1/05/01	141
ALMACEN	1/06/01	49

PARCELA

Superficie gráfica: 248 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Referencia catastral: 1904221CG0110D0002FU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PRAT DE LA RIBA 26
25004 LLEIDA [LLEIDA]

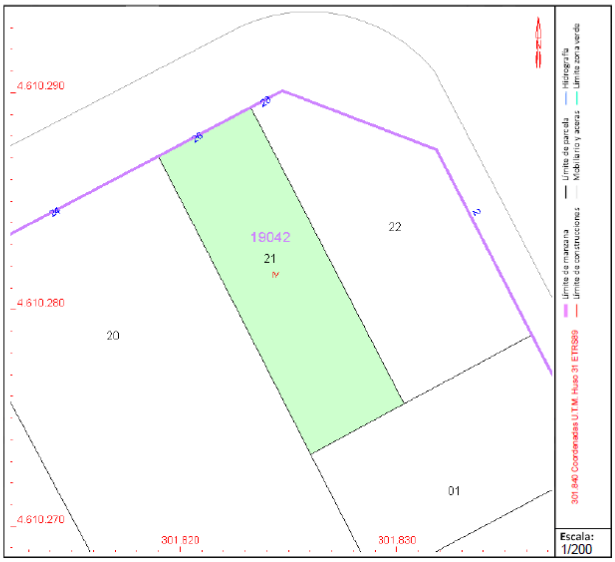
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 323 m2
Año construcción: 1955

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL	1/00/01	63
VIVIENDA	1/01/01	81
VIVIENDA	1/00/02	17
VIVIENDA	1/01/02	81
VIVIENDA	1/01/03	81

PARCELA

Superficie gráfica: 75 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DEL CATASTRO

Referencia catastral: 1904222CG0110D0002MU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV PRAT DE LA RIBA 28
25004 LLEIDA [LLEIDA]

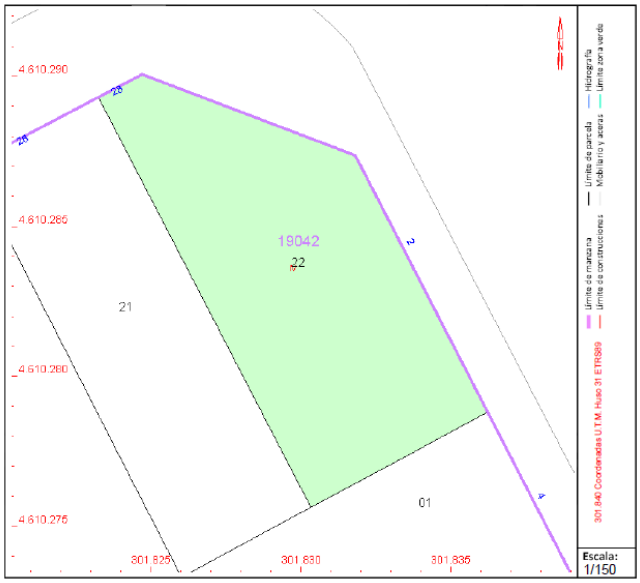
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 363 m2
Año construcción: 1955

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	69
VIVIENDA	1/01/01	94
VIVIENDA	1/00/02	16
VIVIENDA	1/02/01	94
VIVIENDA	1/03/01	90

PARCELA

Superficie gráfica: 88 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DEL CATASTRO

Referencia catastral: 1904201CG0110D0002EU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TEULERIES 4
25004 LLEIDA [LLEIDA]

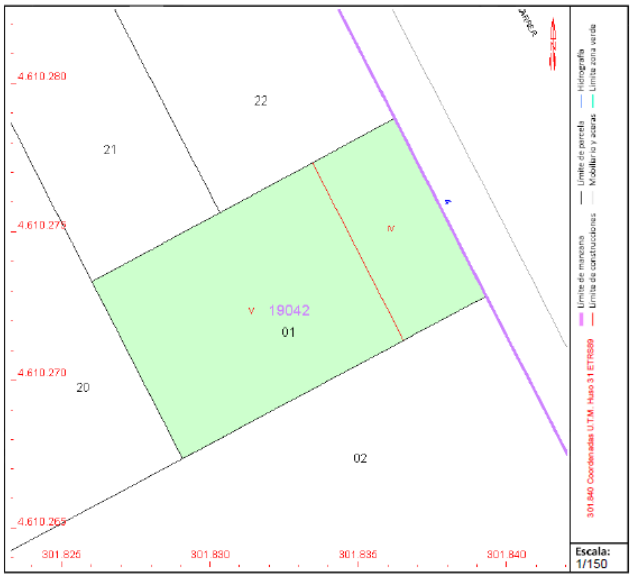
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 352 m2
Año construcción: 1958

Construcción

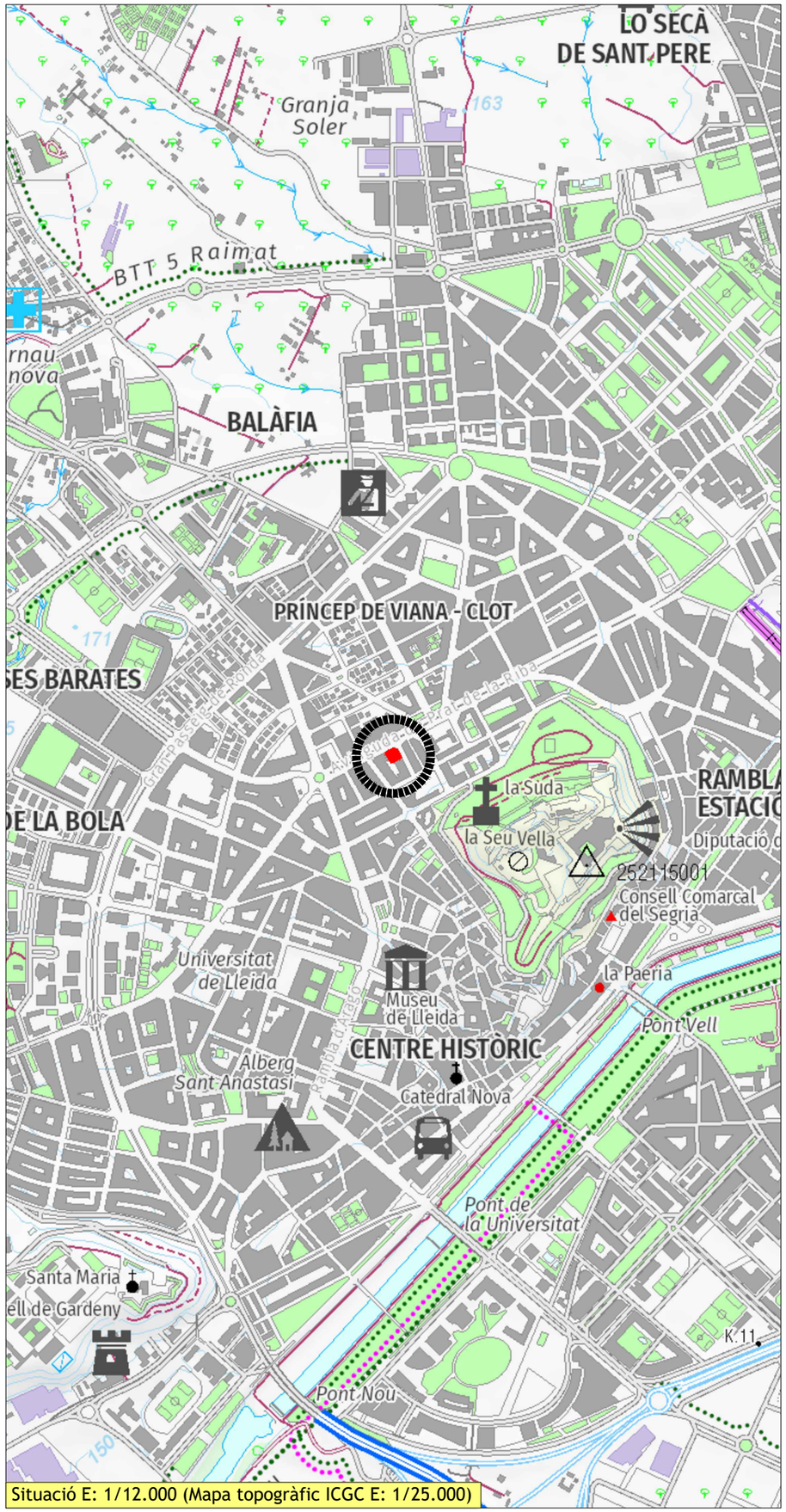
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL.	1/00/01	63
VIVIENDA	1/01/01	74
VIVIENDA	1/00/02	17
VIVIENDA	1/02/01	74
VIVIENDA	1/03/01	74
ALMACEN	1/04/01	50

PARCELA

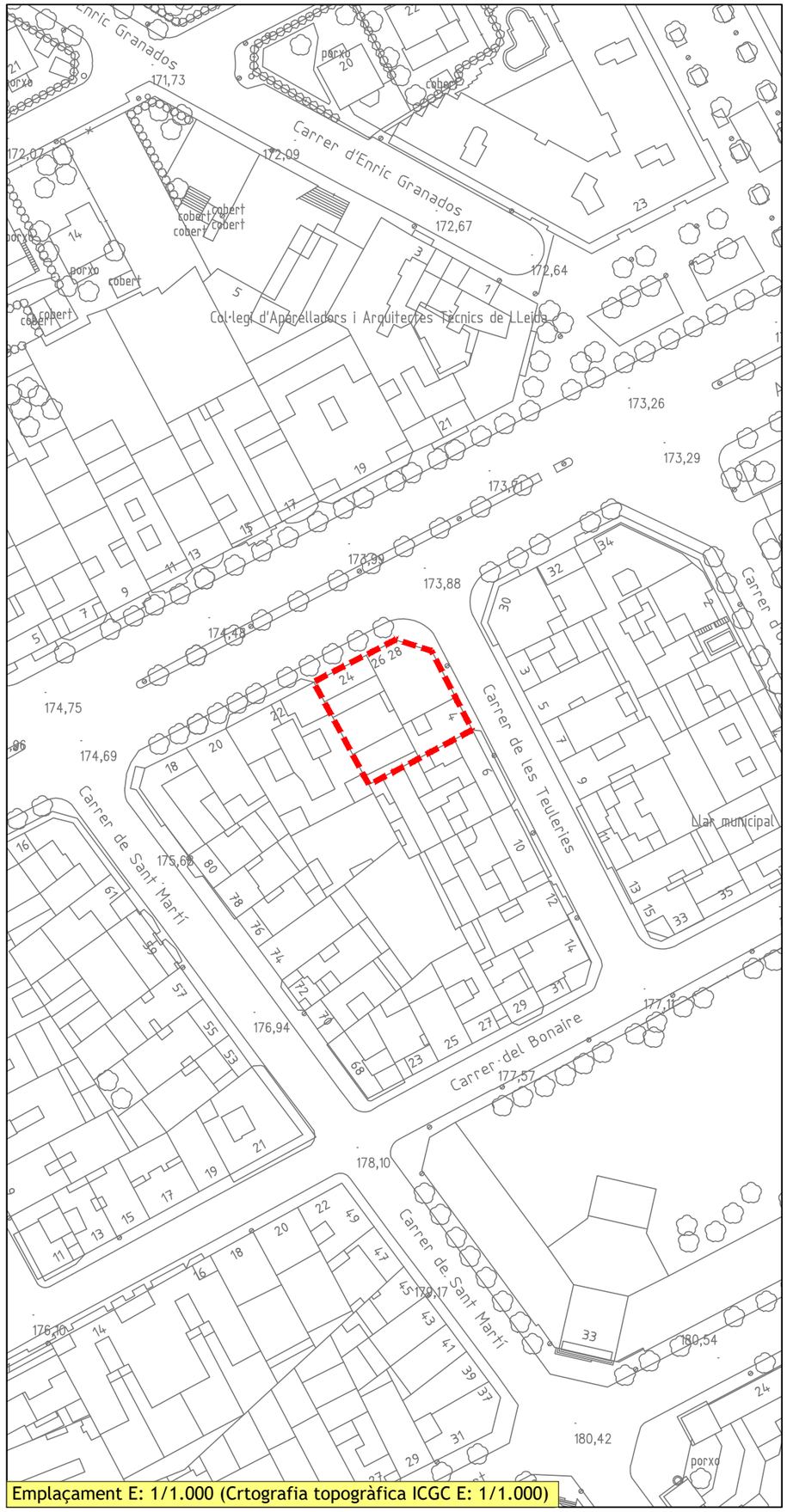
Superficie gráfica: 78 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



4 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



Situació E: 1/12.000 (Mapa topogràfic ICGC E: 1/25.000)



Emplaçament E: 1/1.000 (Crtografia topogràfica ICGC E: 1/1.000)

PLA DE MILLORA URBANA

Municipi

Lleida

Títol projecte

PMU del carrer Prat de la Riba, 24, 26 i 28
cantonada amb el carrer de les Teuleries, 4

FEBRER 2023

Redactors

Estefania Aguado Figueras (Arquitecta)
Joaquim Arenas Tornero (Arquitecte)

Títol del plànol

Situació i emplaçament

ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Firmado digitalmente por ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Fecha: 2023.02.20 22:28:49 +01'00'

JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6

Núm. plànol

I.01

0m 120 240 360
0m 10 20 30

Escala DIN-A3 1:12.000
Escala DIN-A3 1:1.000

PLA DE MILLORA URBANA

Municipi

Lleida

Títol projecte

PMU del carrer Prat de la Riba, 24, 26 i 28
cantonada amb el carrer de les Teuleries, 4

Data

FEBRER 2023

Redactors

Estefania Aguado Figueras (Arquitecta)
Joaquim Arenas Tornero (Arquitecte)

Títol del plànol

Ortofoto ICGC (vol 2021)

ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R

Firmado digitalmente por ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Fecha: 2023.02.20 22:29:15 +01'00'

JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6

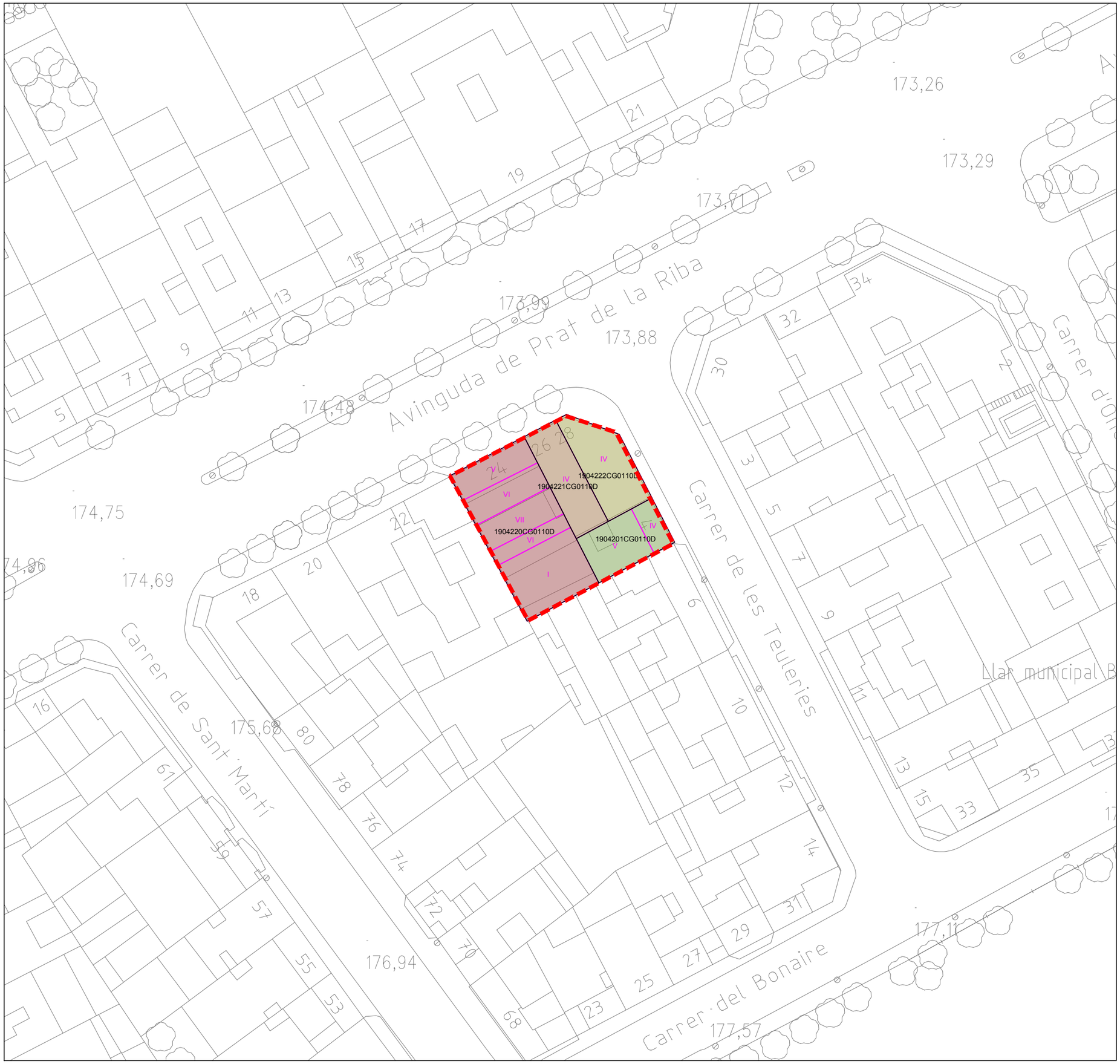
Firmado digitalmente por JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Lleida, l=Lleida, o=ARENAS TORNERO, givenName=JOAQUIN, SN=T, ou=Col·legial, title=Arquitecte, cn=ARENAS TORNERO, givenName=JOAQUIN, serialNumber=IDCES-49127-6, sn=ARENAS TORNERO / num:49127-6, email=info@echa.cat
Fecha: 2023.02.21 09:15:56 +01'00'

Núm. plànol

I.02

0m 5 10 15

Escala DIN-A3 1:500



Referència cadastral	Superfície gràfica
1904220CG0110D	248,00 m²
1904221CG0110D	75,00 m²
1904222CG0110D	88,00 m²
1904201CG0110D	78,00 m²
Superfície total	489,00 m²

PLA DE MILLORA URBANA

Municipi

Lleida

Títol projecte

PMU del carrer Prat de la Riba, 24, 26 i 28
cantonada amb el carrer de les Teuleries, 4

Data

FEBRER 2023

Redactors

Estefania Aguado Figueras (Arquitecta)
Joaquín Arenas Tornero (Arquitecte)

Títol del plànol

Estructura de la propietat

ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Firmado digitalmente por ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS
Fecha: 2023.02.20 22:29:41 +01'00'

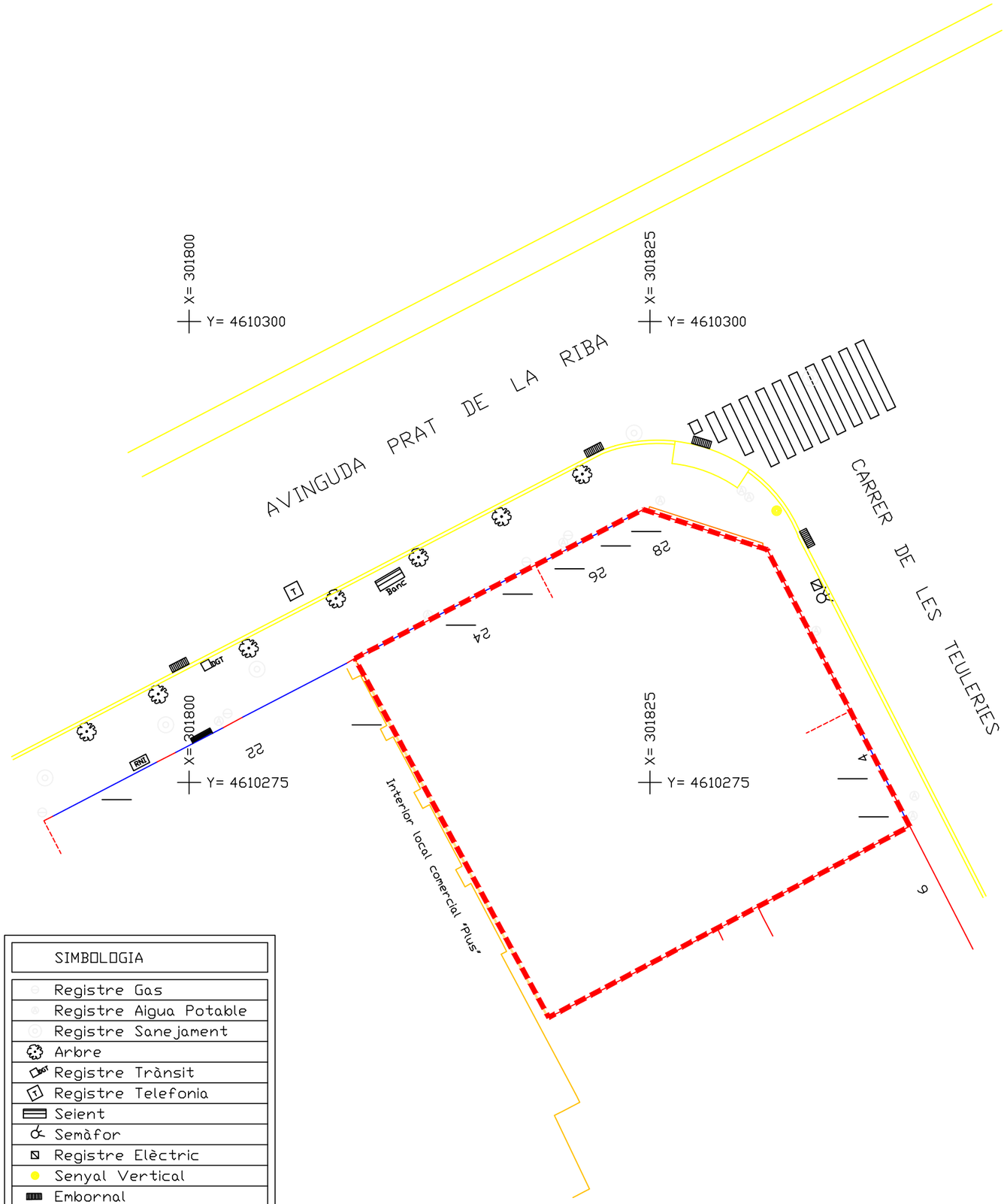
JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Firmado digitalmente por JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Nombre de la entidad emisora: ENTI O ATS, en ELNEXUS, no:Col·legi d'Arquitectes de Catalunya - CIAC / SOFIS, ou:Collegial, title=Arquitecte, sn=ARENAS TORNERO, givenName=JOAQUIN, emailAddress=e40350870Q, cn=JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6, c=ES, serialNumber=IDCES-LM
Fecha: 2023.02.21 09:14:40 +01'00'

Núm. plànol

I.03

Escala DIN-A3 1:500

0m 5 10 15



SIMBOLOGIA
Registre Gas
Registre Aigua Potable
Registre Sanejament
Arbre
Registre Trànsit
Registre Telefonia
Seient
Semàfor
Registre Elèctric
Senyal Vertical
Embornal
Registre no Identificat

LLEGENDA

Àmbit de la modificació.....479,96 m²

PLA DE MILLORA URBANA

Municipi

Lleida

Títol projecte

PMU del carrer Prat de la Riba, 24, 26 i 28 cantonada amb el carrer de les Teuleries, 4

Data

FEBRER 2023

Redactors

Estefania Aguado Figueras (Arquitecta)
Joaquín Arenas Tornero (Arquitecte)

Títol del plànol

Topogràfic

ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R

Firmado digitalmente por ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Fecha: 2023.02.20 22:30:15 +01'00'

JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6

Firmado digitalmente por JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Lleida, serialNumber=IDCES-49127Z, sn=ARENAS TORNERO, g=JOAQUIN, cn=JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6, email=info@m2a.cat
Fecha: 2023.02.21 09:17:38 +01'00'

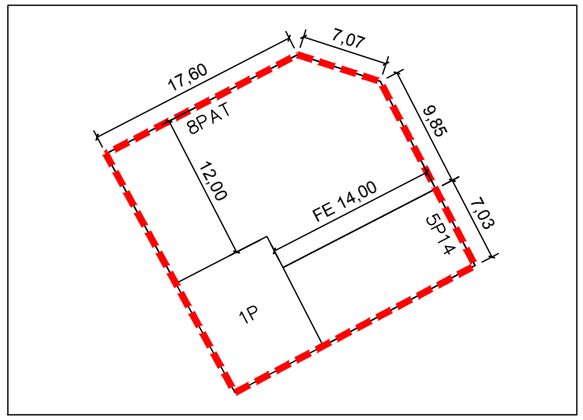
Núm. plànol

I.04

0m 2,5 5 7,5
Escala DIN-A3 1:250

ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

Zona d'Eixample Residencial.....clau 2R



ORDENACIÓ PLA GENERAL

clau R2	Superfície	Plantes	Superfície
Planta baixa	479,96 m²	1	479,96 m²
Plantes zona 7PP	297,26 m²	7	2.080,82 m²
Plantes zona 4PP	99,44 m²	4	397,76 m²
	Superfície total		**2.958,54 m²**

PLA DE MILLORA URBANA

Municipi

Lleida

Títol projecte

PMU del carrer Prat de la Riba, 24, 26 i 28
cantonada amb el carrer de les Teuleries, 4

Data

FEBRER 2023

Redactors

Estefania Aguado Figueras (Arquitecta)
Joaquim Arenas Tornero (Arquitecte)

Títol del plànol

Planejament vigent

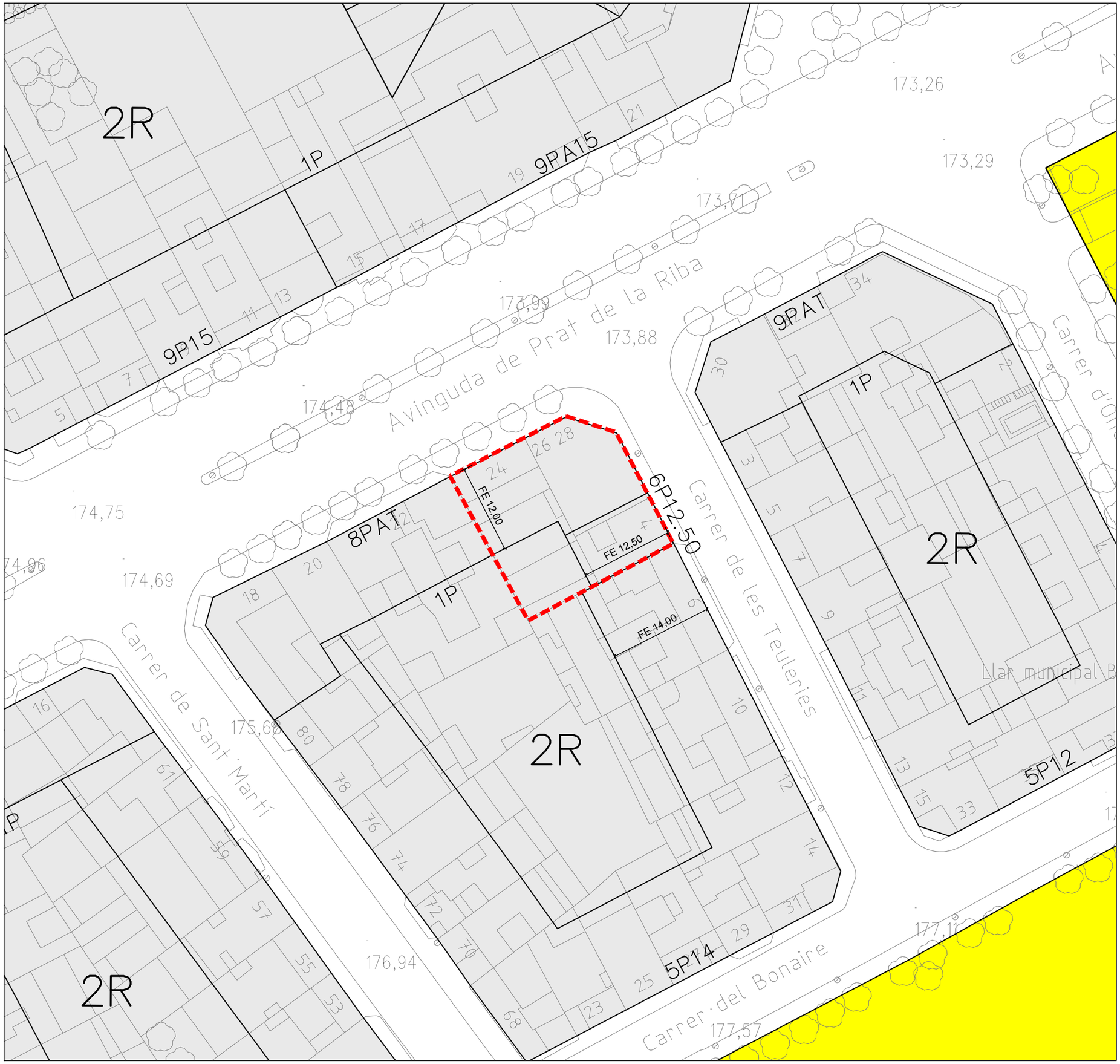
ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Firmado digitalmente por ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Fecha: 2023.02.20 22:30:37 +01'00'

JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Firmado digitalmente por JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Girona, o=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya - COAC / 08015, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, sn=ARENAS TORNERO, gn=JOAQUIN, serialNumber=IDCES-B17522, cn=JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6, email=ca2k@m2k.cat
Fecha: 2023.02.21 08:18:41 +01'00'

Núm. plànol

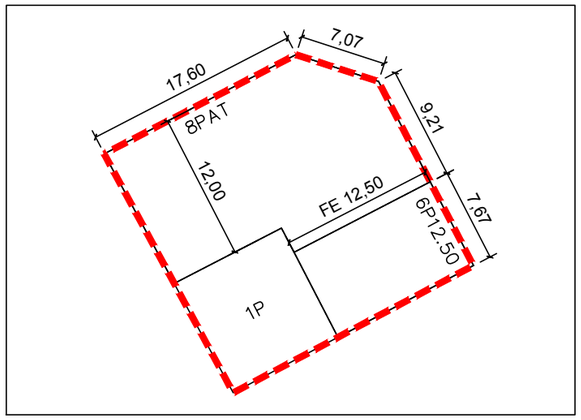
I.05

0m 5 10 15
Escala DIN-A3 1:500



ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

Zona d'Eixample Residencial.....clau 2R



ORDENACIÓ PROPOSADA

clau R2	Superfície	Plantes	Superfície
Planta baixa	479,96 m²	1	479,96 m²
Plantes zona 7PP	284,92 m²	7	1.994,44 m²
Plantes zona 5PP	96,70 m²	5	483,50 m²
	Superfície total		**2.957,90 m²**

PLA DE MILLORA URBANA

Municipi

Lleida

Títol projecte

PMU del carrer Prat de la Riba, 24, 26 i 28
cantonada amb el carrer de les Teuleries, 4

Data

FEBRER 2023

Redactors

Estefania Aguado Figueras (Arquitecta)
Joaquín Arenas Tornero (Arquitecte)

Títol del plànol

Planejament proposat

ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R

Firmado digitalmente por ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Fecha: 2023.02.20 22:30:56 +01'00'

JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6

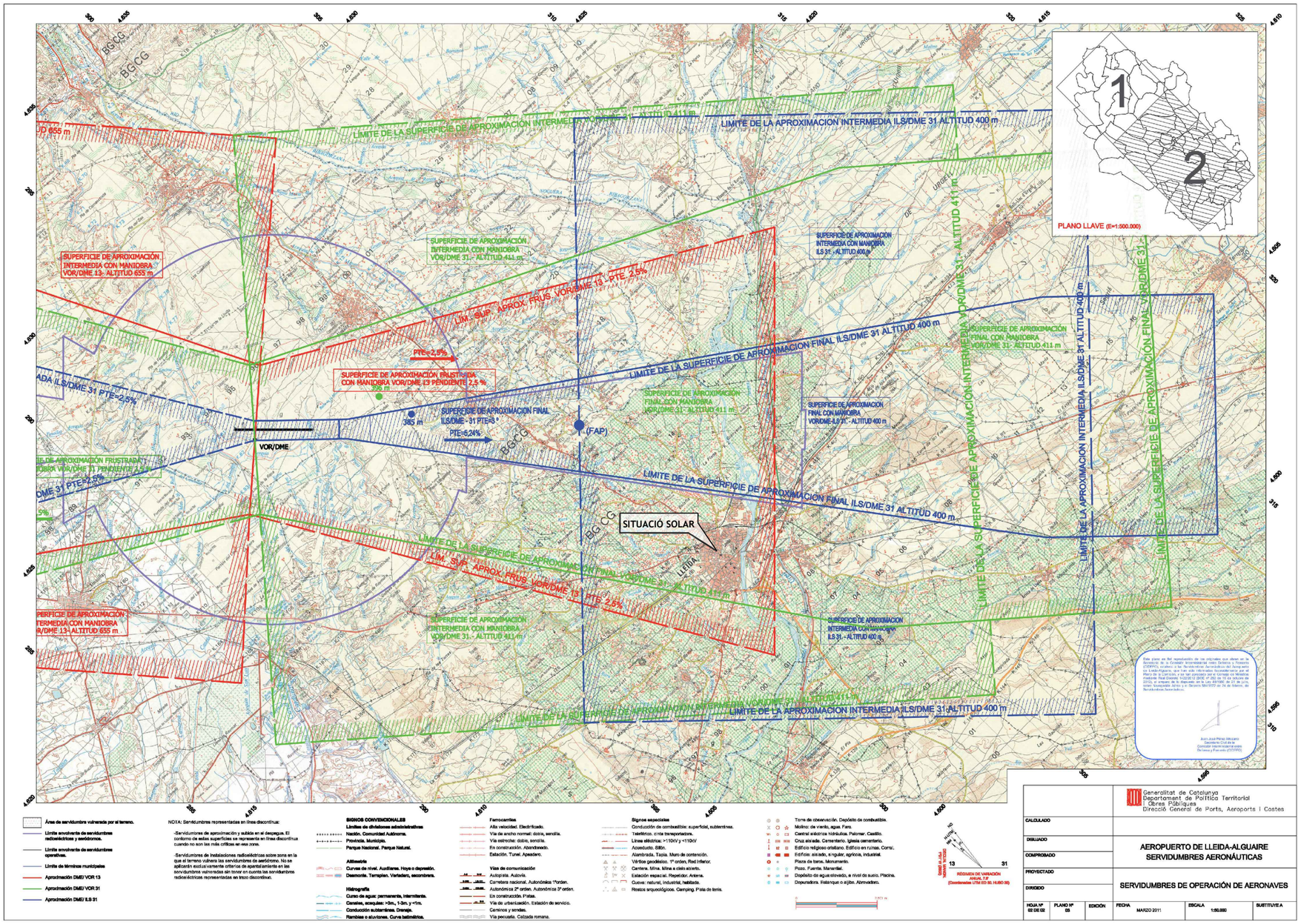
Firmado digitalmente por JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Lleida, ou=Colegio Ofic.Aparejadores, ou=ARENAS TORNERO, givenName=JOAQUIN, serialNumber=49366570J, sn=ARENAS TORNERO, cn=JOAQUIN ARENAS TORNERO
Fecha: 2023.02.21 09:20:18 +01'00'

Núm. plànol

P.01

0m 5 10 15

Escala DIN-A3 1:500



PLA DE MILLORA URBANA

Municipi

Lleida

Títol projecte

PMU del carrer Prat de la Riba, 24, 26 i 28 cantonada amb el carrer de les Teuleries, 4

Data

FEBRER 2023

Redactors

Estefania Aguado Figueras (Arquitecta)
Joaquim Arenas Tornero (Arquitecte)

Títol del plànol

Servituds aeronàutiques

ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R

Firmado digitalmente por ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Fecha: 2023.02.20 22:31:22 +01'00'

JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6

Firmado digitalmente por JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Actelis, ou=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / CIAC / 08015, serialNumber=IDCES-49127-6, sn=ARENAS TORNERO, givenName=JOAQUIN, cn=JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Fecha: 2023.02.27 08:23:24 +01'00'

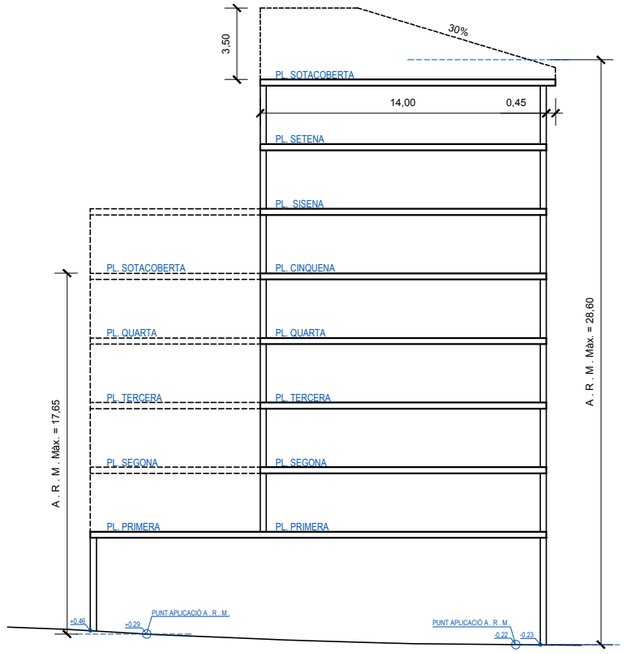
Núm. plànol

P.02

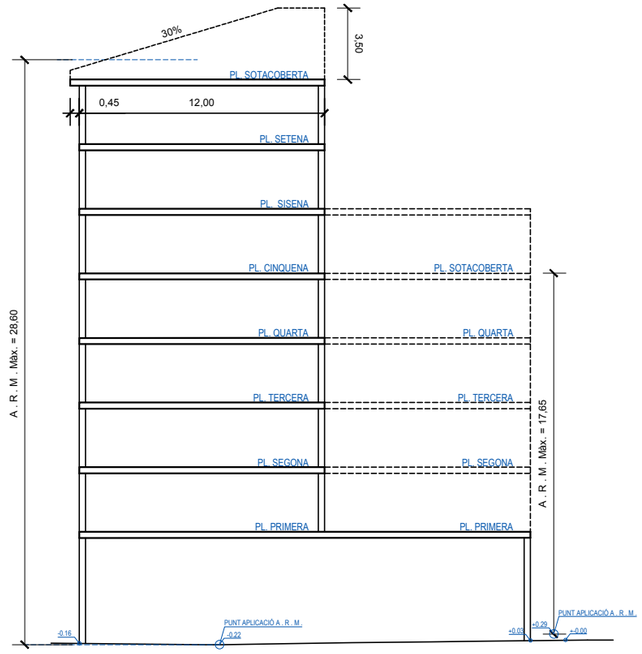
0m 1400 2800 4200

Escala DIN-A3 1:140.000

SECCIONS PLANEJAMENT VIGENT

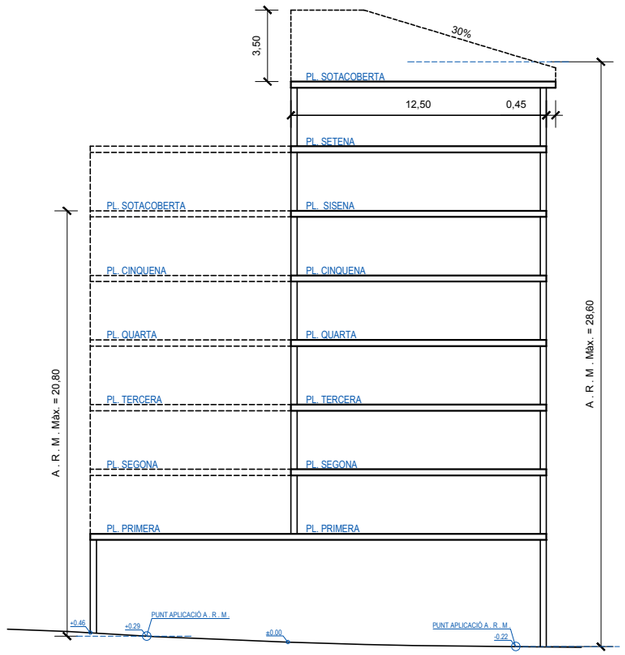


CARRER DE LES TEULERIES

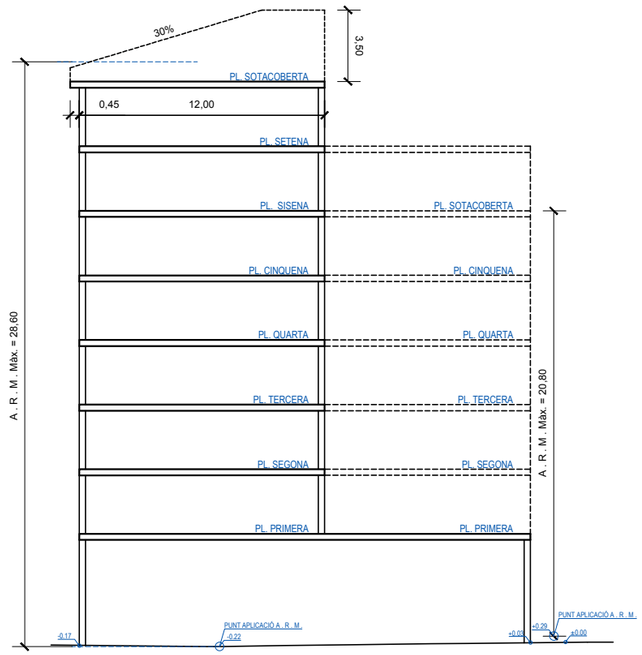


CARRER DE PRAT DE LA RIBA

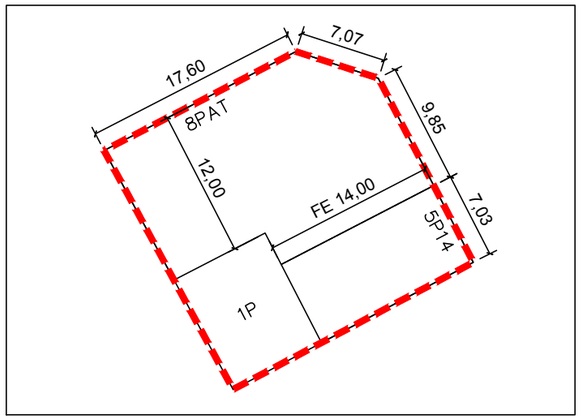
SECCIONS PROPOSADES



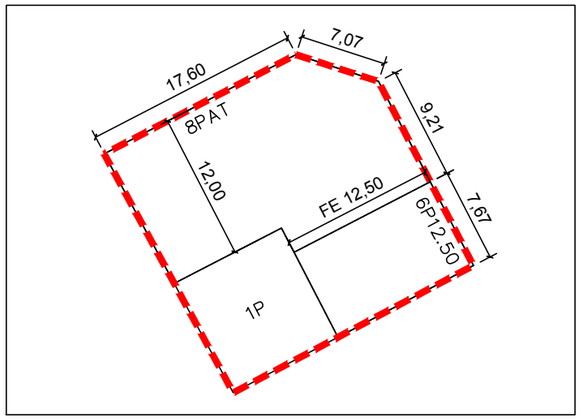
CARRER DE LES TEULERIES



CARRER DE PRAT DE LA RIBA



ORDENACIÓ PLA GENERAL LLEIDA



ORDENACIÓ PROPOSADA

PLA DE MILLORA URBANA

Municipi

Lleida

Títol projecte

PMU del carrer Prat de la Riba, 24, 26 i 28 cantonada amb el carrer de les Teuleries, 4

Data

FEBRER 2023

Redactors

Estefania Aguado Figueras (Arquitecta)
Joaquim Arenas Tornero (Arquitecte)

Títol del plànol

Seccions

ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R

Firmado digitalmente por ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Fecha: 2023.02.20 22:36:28 +01'00'

JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6

Firmado digitalmente por JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Nombre de la organización (ORG): c=ES, o=Junta de Gobierno de Arquitectos Colegiados COAC CIF:Q-0801176-I, ou=CIF:Q08-01176-I, ou=ACCIDENTAL, cn=ARENAS TORNERO JOAQUIN - 49127-6
Nombre de la organización (ORG): c=ES, o=ARENAS TORNERO SL, ou=B-65220924, cn=ARENAS TORNERO JOAQUIN - B65220924
Fecha: 2023.02.21 09:20:29 +01'00'

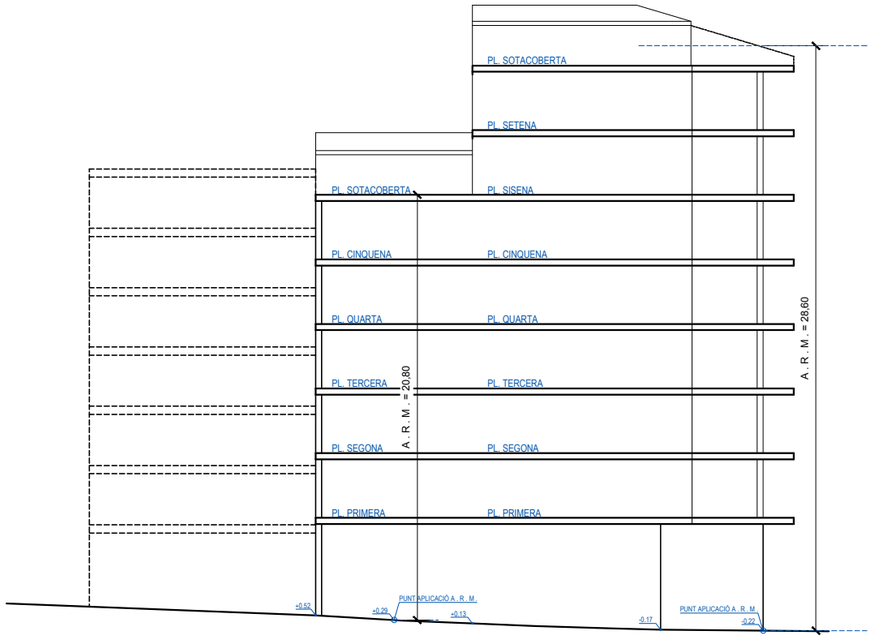
Núm. plànol

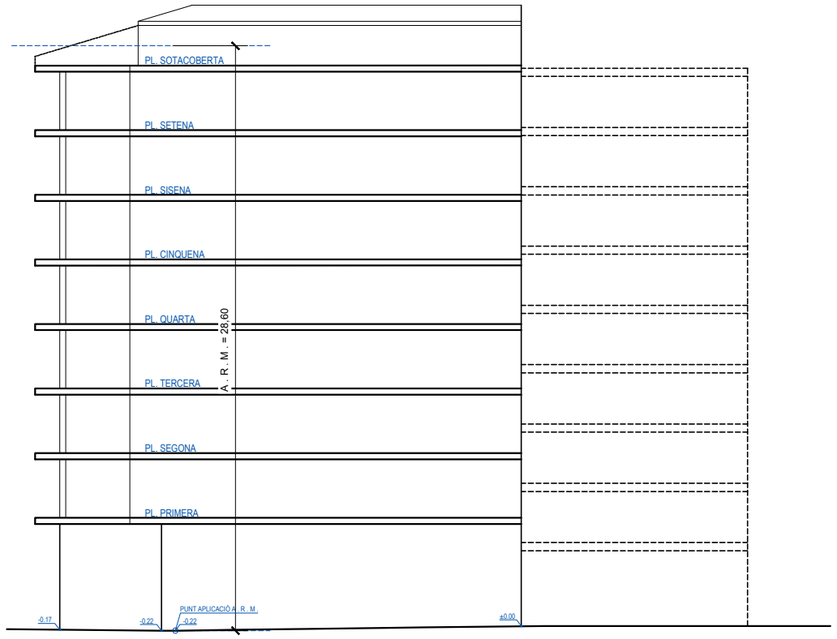
P.03

0m 3 6 12

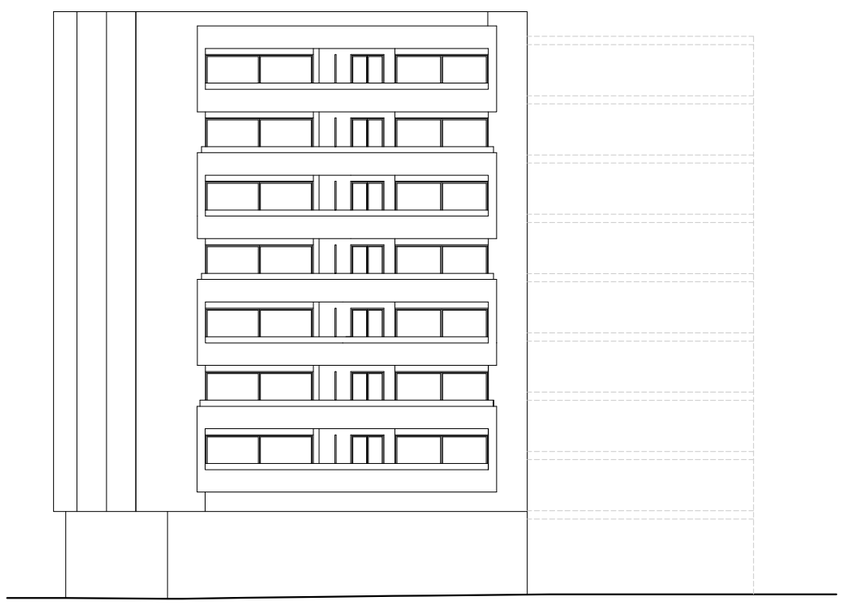
Escala DIN-A3 1:300

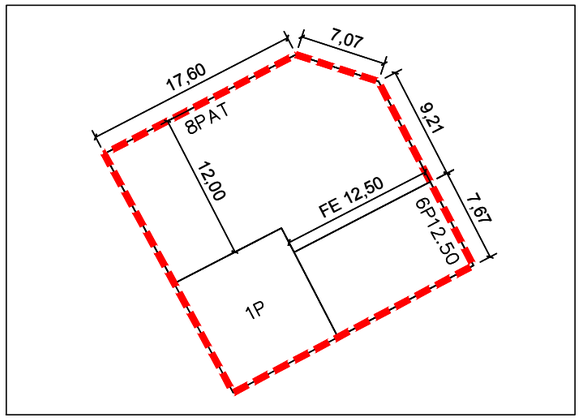
SECCIONS





ALÇATS





ORDENACIÓ PROPOSADA

PLA DE MILLORA URBANA

Municipi

Lleida

Títol projecte

PMU del carrer Prat de la Riba, 24, 26 i 28 cantonada amb el carrer de les Teuleries, 4

Data

FEBRER 2023

Redactors

Estefania Aguado Figueras (Arquitecta)
Joaquim Arenas Tornero (Arquitecte)

Títol del plànol

Proposta seccions i alçats indicatius

ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R

Firmado digitalmente por ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Fecha: 2023.02.20 22:36:57 +01'00'

JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6

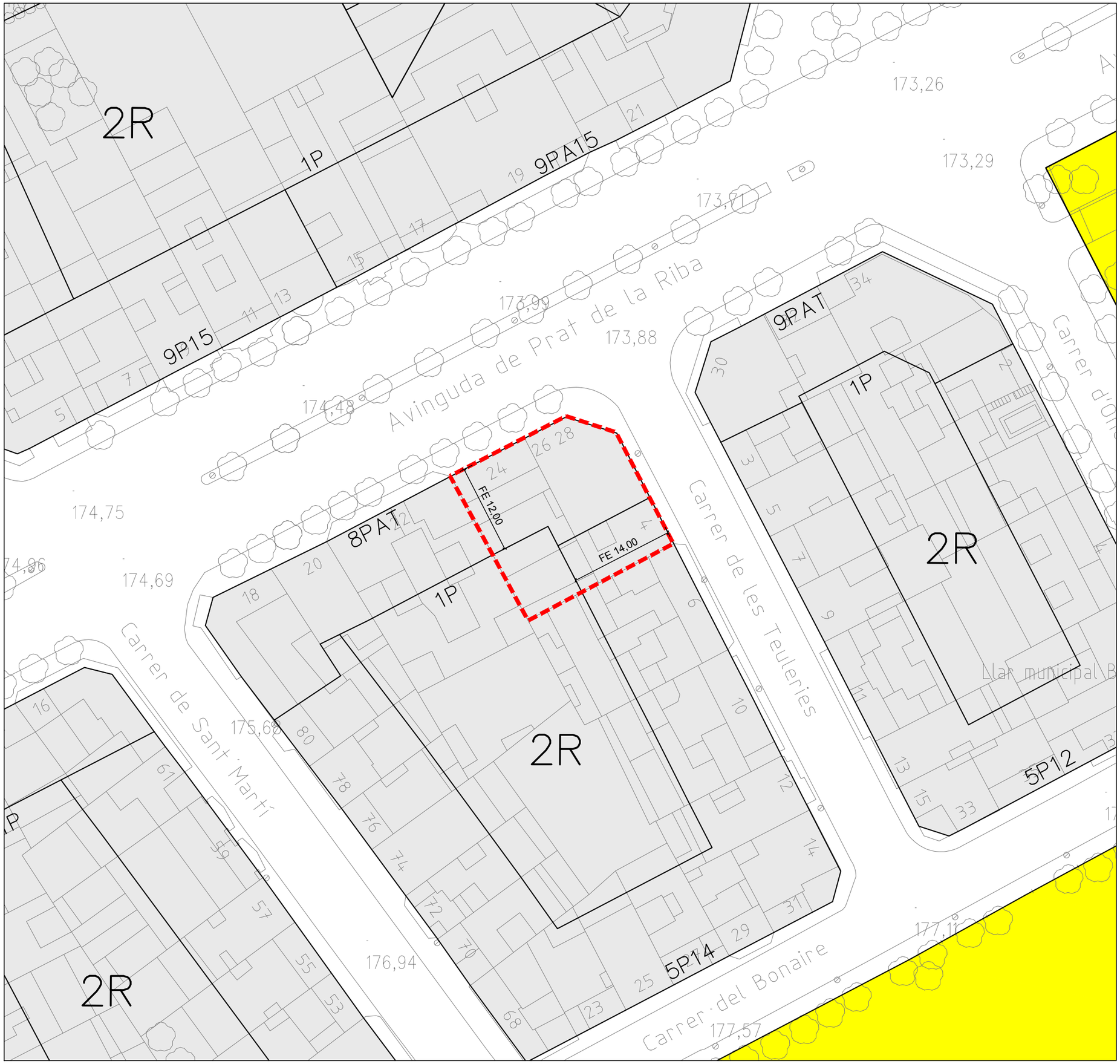
Firmado digitalmente por JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=Colegi d'Arquitectes de Catalunya, ou=Arquitecte, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, cn=ARENAS TORNERO JOAQUIN, serialNumber=49127-6, ou=JOAQUIN ARENAS TORNERO
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2023.02.21 09:24:32 +01'00'

Núm. plànol

P.04

0m 3 6 12

Escala DIN-A3 1:300



ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

Zona d'Eixample Residencial.....clau 2R

PLA DE MILLORA URBANA

Municipi

Lleida

Títol projecte

PMU del carrer Prat de la Riba, 24, 26 i 28
cantonada amb el carrer de les Teuleries, 4

Data

FEBRER 2023

Redactora

Estefania Aguado Figueras (Arquitecta)
Joaquim Arenas Tornero (Arquitecte)

Títol del plànol

Àmbit suspensió de llicències

ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R

Firmado digitalmente por ESTEFANIA AGUADO FIGUERAS - DNI 43731603R
Fecha: 2023.02.20 22:37:26 +01'00'

JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6

Firmado digitalmente por JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6
Nombre: / num:49127-6, cn=JOAQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6, ou=Col·legi d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 5873, ou=Col·legiat, title=Arquitecte, c=ES, serialNumber=IDCES-49127-6, sn=ARENAS TORNERO / num:49127-6, o=ARQUIN ARENAS TORNERO / num:49127-6, email=arquin@coac.net
Fecha: 2023.02.21 09:25:37 +01'00'

Núm. plànol

P.05

0m 5 10 15

Escala DIN-A3 1:500