

PLA DE MILLORA URBANA D'ORDENACIÓ DE VOLUMS
ILLA IE_SUR 5 -COPA D'OR _LLEIDA

APROVACIÓ PROVISIONAL
ABRIL 2013

MEMÒRIA I NORMES URBANÍSTIQUES

Promotor :
EDIFICACIONS MERLI SL

Redactors :
COSTA · PORTOLÉS ARQUITECTES SLP
Anna Costa Isern David Portolés Martínez

Col·laboradors :
Pere Robert Sampietro & Josep M^a Mezquida Casases

Ref. interna : P-069 130417

CONTINGUT

MEMORIA

1. Situació, àmbit i antecedents
2. Objecte
3. Planejament vigent
4. Estructura de la propietat i promoció del Pla
5. Justificació
 - 5.1 Justificació legal
 - 5.2 Justificació de la necessitat de la iniciativa, i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents
6. Descripció de la proposta
 - 6.1 Objectius i criteris d'ordenació
 - 6.2 Descripció de les ordenacions
7. Quadres de dades
8. Avaluació econòmica i financera

NORMES URBANÍSTIQUES

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.01 - Situació – E: 1/10.000
- I.02 - Planejament vigent – E: 1/2.000
- I.03 - Estructura de la propietat – E: 1/500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- P.01 - Proposta d'ordenació 1 – E:1/1.000 i E: 1/500
- P.02 - Proposta d'ordenació 2 – E:1/1.000 i E: 1/500
- P.03 - Proposta d'ordenació 3 – E:1/1.000 i E: 1/500
- P.04 - Proposta d'ordenació 4 – E:1/1.000 i E: 1/500
- P.05 - Àmbit de suspensió de llicències – E:1/1.000

DOCUMENT COMPRENSIU

MEMÒRIA

1. SITUACIÓ, ÀMBIT I ANTECEDENTS

Aquest Pla de Millora urbana (PMU) es situa en l'illa IE del Pla parcial SUR 5-Copa d'Or entre les avingudes Miquel Batllori 49-59, Albarés 13-19, de la Canadiense 4-18 i el carrer Joaquin Costa 26-36 de Lleida.

L'illa IE, objecte d'aquest PMU té una superfície de 11.941,96m²

El sector SUR 5 correspon a un àmbit de sòl urbanitzable delimitat en el Pla General de Lleida (PGL). Ha estat desenvolupat, segons les previsions del mateix PGL, pel sistema de compensació; i es troba, en el moment de redacció d'aquest PMU, amb la reparcel·lació aprovada definitivament i inscrita en el registre de la propietat i amb la urbanització completament acabada. Es tracta, per tant, d'un planejament urbanístic en sòl urbà consolidat

2. OBJECTE

L'objecte d'aquest PMU és el de regular la composició volumètrica i de façanes tal com es defineix en l'article 70 del Text Refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, de 3 d'agost (LU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

3. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, és el Pla general de Lleida, 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, i publicat l'acord d'aprovació definitiva està publicat al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

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

El PGL delimita el sector SUR 5-Copa d'Or, classificat de sòl urbanitzable, el qual ha estat ordenat mitjançant el corresponent pla parcial, aprovat definitivament en data 15/05/2002 i publicat al DOGC número 4935, de data 26/07/2002.

El Pla parcial SUR 5-Copa d'Or estableix per l'illa objecte d'aquest PMU una edificabilitat de 25.987,11m² i un nombre màxim d'habitatges de 198. Ordena dos conjunts edificats

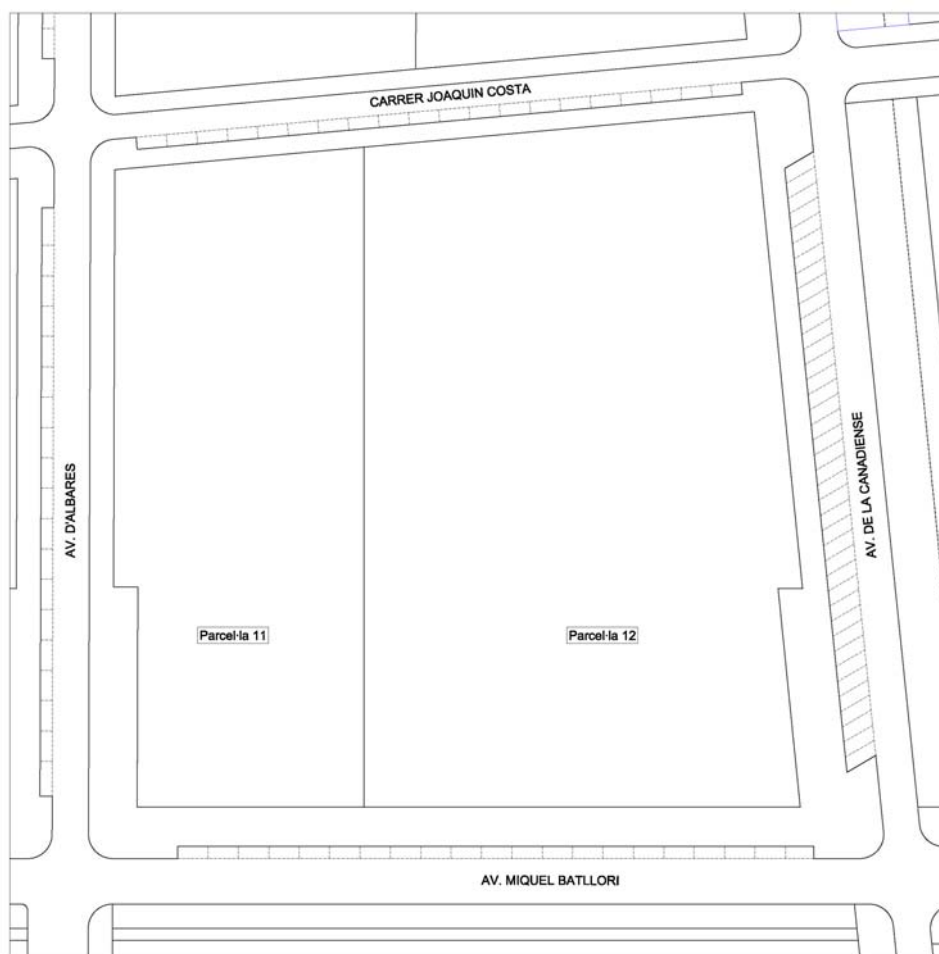
anomenats E1 i E2 qualificats de subzona d'edificació alineada tipus I, clau EA1 i subzona d'edificació alineada tipus II, clau EA2 respectivament.

Simultàniament a aquest PMU es tramita una Modificació puntual del Pla parcial SUR 5 – Copa d'Or amb l'objectiu d'establir les condicions mitjançant les que es podrà redactar un Pla de millora urbana en les illes ID i IE

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ DEL PLA

L'illa IE conté dues parcel·les :

1. La parcel·la 11 amb 4.252,76m² i referència cadastral 3088202CG0038G0001OA. Propietat de Jorge Robert Moles (25%), Jordi Robert Armengol (25%), Mireia Robert Armengol (25%) i Montserrat Robert Armengol (25%).
2. La parcel·la 12 amb 7.689,20m² i referència cadastral 3088202CG0038G0001KA. Propietat de EDIFICACIONS MERLI, SA



SUPERFÍCIE (m2)		%
ILLA IE	11.941,96	100,00
PARCEL·LA 11	4.252,76	35,61
PARCEL·LA 12	7.689,20	64,39

PROPIETAT		%
PARCEL·LA 11	Jorge Robert Moles	25,00
	Jordi Robert Armengol	25,00
	Mireia Robert Armengol	25,00
	Montserrat Robert Armengol	25,00

PROPIETAT		%
PARCEL·LA 12	EDIFICACIONS MERLI, SA	100,00

La promoció del PMU és de iniciativa privada i correspon a EDIFICACIONS MERLI, SL, amb CIF : B25055096, i domicili a efectes de notificacions al c/ Sant Paulí de Mola, 29 1er 3a de Lleida. Representada pel sr. Joan Duart, administrador

5. JUSTIFICACIÓ

5.1 Justificació legal :

El Pla de millora urbana d'ordenació de volums objecte d'aquest expedient es redacta en base a l'article 70 *Plans de millora urbana* i als articles 65 i 66 *Plans parcials urbanístics i Documentació dels plans parcials urbanístics*, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva del sòl, del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010 de 3 d'agost (LU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'article 85 de la LU i en general als articles que siguin d'aplicació tal com determina el Capítol II Formació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del TÍTOL TERCER de la mateixa Llei.

5.2 Justificació de la necessitat de la iniciativa, i a la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents :

La justificació de la conveniència i oportunitat de la redacció d'un pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i de façanes es fonamenta en la necessitat de poder

implantar usos terciaris, comercials o d'equipament que necessiten unes condicions de superfície en planta, de volum i d'ordenació de l'espai lliure comunitari no previstes en l'ordenació vigent del Pla parcial SUR-5 Copa d'Or per a illa IE, objecte d'aquest PMU

6. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

6.1 Objectius i criteris d'ordenació:

L'objectiu del PMU és reordenar els volums i les façanes de l'illa IE del Pla parcial SUR-5 Copa d'Or per tal de que es puguin implantar superfícies d'usos terciaris, comercials o d'equipament d'una certa superfície amb unes condicions volumètriques, i d'entorn que siguin compatibles amb els usos residencials.

Els criteris principals de les ordenacions han estat els de permetre que cada una de les parcel·les es desenvolupi segons les seves oportunitats en el temps i en els usos compatibles, sense disminuir la qualitat de l'espai lliure privat tal com queda fixat en les determinacions del Pla parcial i de la seva Modificació puntual per a les illes ID i IE, i també procurant no malmetre la definició volumètrica dels carrers en especial la de l'avinguda Miquel Batllori, eix principal d'aquest sector.

6.2 Descripció de les ordenacions:

El PMU planteja quatre ordenacions alternatives.

La primera i la segona corresponen a la primera etapa on es preveu la implantació a la parcel·la 12 d'una superfície comercial d'uns 3.200m² en planta baixa, amb necessitat d'aparcament en superfície i sense possibilitat de construir habitatges. En aquesta primera etapa es reordenen els volums de la parcel·la 11 de manera que siguin autònoms i no depenguin dels tempos de construcció de la parcel·la 12. Les dues alternatives d'aquesta primera etapa estan motivades per la possibilitat, si s'escau, de que en la parcel·la 11 es puguin implantar també usos terciaris, comercials o d'equipament en el conjunt edificat E1, d'uns 2.200m² en planta baixa, amb independència dels 705m² que es poden situar en el conjunt edificat E2. Aquestes dues alternatives ordenen de manera orientativa l'espai lliure privat (ELLP), en el ben entès que qualsevol altre ordenació haurà de complir amb la normativa del Pla parcial SUR 5 Copa d'Or i en especial el que fa referència al 20% de superfície enjardinada, a la pavimentació com a màxim del 50% de la superfície amb paviments durs i a la plantació com a mínim de 1 arbre cada 100m². Es mantenen l'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges de la parcel·la 11.



PROPOSTA D'ORDENACIÓ 1

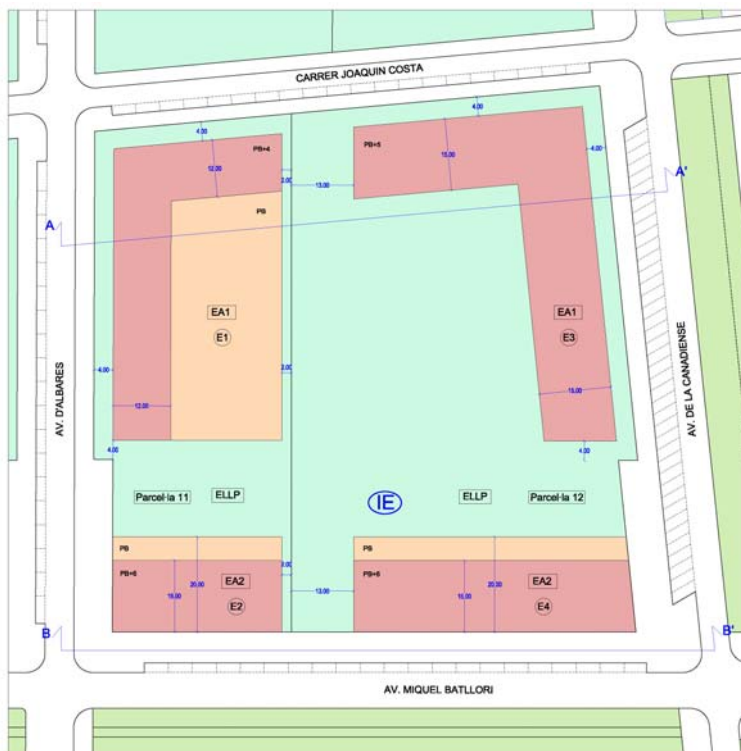


PROPOSTA D'ORDENACIÓ 2

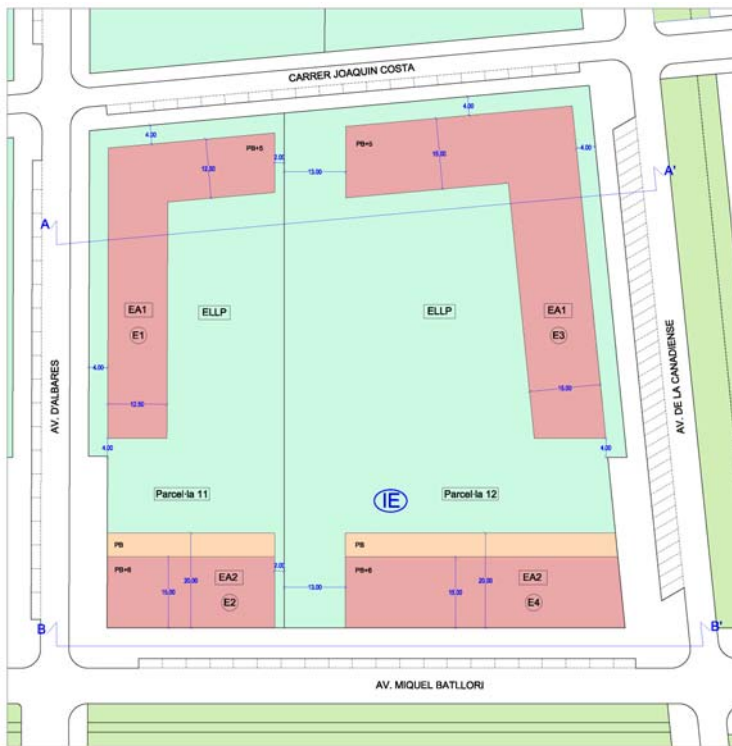
La tercera i quarta ordenacions corresponen a una segona etapa, en el supòsit que fini l'activitat comercial de la parcel·la 12. En aquest cas es podrà construir habitatges a la parcel·la 12 amb l'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges que li atorga el Pla parcial vigent. En aquesta segona fase la parcel·la 11 continua tenint les dues alternatives d'ordenació de la primera etapa.

En qualsevol de les ordenacions tant els paràmetres de l'edificació com els dels espais lliures privats (ELLP) seran els que determina el Pla parcial SUR 5 Copa d'Or.

Els volums de l'edificació queden definits en els plànols d'ordenació.



PROPOSTA D'ORDENACIÓ 3



PROPOSTA D'ORDENACIÓ 4

7. QUADRES DE DADES

El PMU proposa la regulació de la composició volumètrica i de façanes de l'illa IE amb quatre ordenacions alternatives amb les condicions numèriques establertes en els quadres següents :

DADES DE PARTIDA ILLA IE		
Superfície illa	11.941,96	m2
Edificabilitat total illa	25.987,11	m2
Ocupació màxima de PB	55,00	%
Ocupació PP	45,00	%
Nº màxim d'habitatges	198,00	u
Subzona d'edificació alineada tipus 1, clau EA1		
Edificabilitat	14.859,00	m2
Nº màxim de plantes	PB+5PP	
Alçada reguladora màxima	segons art. 44 del PGL	
Parcel·la mínima	1.500,00	m
Subzona d'edificació alineada tipus 2, clau EA2		
Edificabilitat	11.128,11	m2
Nº màxim de plantes	PB+6PP	
Alçada reguladora màxima	segons art. 44 del PGL	
Parcel·la mínima	1.500,00	m

QUADRE DE DADES ORDENACIÓ 1

DADES ILLA IE

Superfície	11.941,96	m2
Edificabilitat	13.451,31	m2
Ocupació PB	51,53	%
Ocupació PP	12,95	%
Nº màxim d'habitatges	198	u

DADES PARCEL·LA 11

Superfície	4.252,76	m2
Edificabilitat	10.205,50	m2
Nº màxim d'habitatges	78	u

Ordenació subzona EA1

Edificabilitat PB	2.202,34	m2
Edificabilitat PP	4.070,44	m2
Edificabilitat total	6.313,48	m2
Ocupació PB	2.202,34	m2
Ocupació PP	1.017,61	m2

Ordenació subzona EA2

Edificabilitat PB	705,79	m2
Edificabilitat PP	3.176,70	m2
Edificabilitat total	3.892,02	m2
Ocupació PB	705,79	m2
Ocupació PP	529,45	m2

Ordenació subzona ELLP

Superfície lliure d'edificació	1.344,63	m2
20% espai enjardinat	268,93	m2
50% paviment tou	672,32	m2
Nº mínim d'arbres	14,00	u

L'ordenació de l'ELLP és orientativa

DADES PARCEL·LA 12

Superfície	7.689,20	m2
Edificabilitat	3.245,81	m2
Nº màxim d'habitatges	120	u

Ordenació subzona EA1

Edificabilitat PB	3.245,81	m2
Edificabilitat PP		m2
Edificabilitat total	3.245,81	m2
Ocupació PB	3.245,81	m2
Ocupació PP		m2

Ordenació subzona ELLP

Superfície lliure d'edificació	4.443,39	m2
20% espai enjardinat	888,68	m2
50% paviment tou	2.221,70	m2
Nº mínim d'arbres	45,00	u

L'ordenació de l'ELLP és orientativa

QUADRE DE DADES ORDENACIÓ 2

DADES ILLA IE

Superfície	11.941,96	m2
Edificabilitat	13.487,97	m2
Ocupació PB	41,92	%
Ocupació PP	13,27	%
Nº màxim d'habitatges	198	u

DADES PARCEL·LA 11

Superfície	4.252,76	m2
Edificabilitat	10.242,16	m2
Nº màxim d'habitatges	78	u

Ordenació subzona EA1

Edificabilitat PB	1.054,84	m2
Edificabilitat PP	5.274,20	m2
Edificabilitat total	6.350,14	m2
Ocupació PB	1.054,84	m2
Ocupació PP	1.054,84	m2

Ordenació subzona EA2

Edificabilitat PB	705,79	m2
Edificabilitat PP	3.176,70	m2
Edificabilitat total	3.892,02	m2
Ocupació PB	705,79	m2
Ocupació PP	529,45	m2

Ordenació subzona ELLP

Superfície lliure d'edificació	2.492,13	m2
20% espai enjardinat	498,43	m2
50% paviment tou	1.246,07	m2
Nº mínim d'arbres	25,00	u

L'ordenació de l'ELLP és orientativa

DADES PARCEL·LA 12

Superfície	7.689,20	m2
Edificabilitat	3.245,81	m2
Nº màxim d'habitatges	120	u

Ordenació subzona EA1

Edificabilitat PB	3.245,81	m2
Edificabilitat PP		m2
Edificabilitat total	3.245,81	m2
Ocupació PB	3.245,81	m2
Ocupació PP		m2

Ordenació subzona ELLP

Superfície lliure d'edificació	4.443,39	m2
20% espai enjardinat	888,68	m2
50% paviment tou	2.221,70	m2
Nº mínim d'arbres	45,00	u

L'ordenació de l'ELLP és orientativa

QUADRE DE DADES ORDENACIÓ 3

DADES ILLA IE

Superfície	11.941,96	m2
Edificabilitat	25.987,11	m2
Ocupació PB	47,03	%
Ocupació PP	33,24	%
Nº màxim d'habitatges	198	u

DADES PARCEL·LA 11

Superfície	4.252,76	m2
Edificabilitat	10.205,50	m2
Nº màxim d'habitatges	78	u

Ordenació subzona EA1

Edificabilitat PB	2.202,34	m2
Edificabilitat PP	4.070,44	m2
Edificabilitat total	6.313,48	m2
Ocupació PB	2.202,34	m2
Ocupació PP	1.017,61	m2

Ordenació subzona EA2

Edificabilitat PB	705,79	m2
Edificabilitat PP	3.176,70	m2
Edificabilitat total	3.892,02	m2
Ocupació PB	705,79	m2
Ocupació PP	529,45	m2

Ordenació subzona ELLP

Superfície lliure d'edificació	1.344,63	m2
20% espai enjardinat	268,93	m2
50% paviment tou	672,32	m2
Nº mínim d'arbres	14,00	u

L'ordenació de l'ELLP és orientativa

DADES PARCEL·LA 12

Superfície	7.689,20	m2
Edificabilitat	15.781,61	m2
Nº màxim d'habitatges	120	u

Ordenació subzona EA1

Edificabilitat PB	1.552,15	m2
Edificabilitat PP	7.760,75	m2
Edificabilitat total	9.386,58	m2
Ocupació PB	1.552,15	m2
Ocupació PP	1.552,15	m2

Ordenació subzona EA2

Edificabilitat PB	1.155,75	m2
Edificabilitat PP	5.223,60	m2
Edificabilitat total	6.395,02	m2
Ocupació PB	1.155,75	m2
Ocupació PP	870,60	m2

Ordenació subzona ELLP

Superfície lliure d'edificació	4.981,30	m2
20% espai enjardinat	996,26	m2
50% paviment tou	2.490,65	m2
Nº mínim d'arbres	50,00	u

L'ordenació de l'ELLP és orientativa

QUADRE DE DADES ORDENACIÓ 4

DADES ILLA IE

Superfície	11.941,96	m2
Edificabilitat	25.987,11	m2
Ocupació PB	37,42	%
Ocupació PP	33,55	%
Nº màxim d'habitatges	198	u

DADES PARCEL·LA 11

Superfície	4.252,76	m2
Edificabilitat	10.242,16	m2
Nº màxim d'habitatges	78	u

Ordenació subzona EA1

Edificabilitat PB	1.054,84	m2
Edificabilitat PP	5.274,20	m2
Edificabilitat total	6.350,14	m2
Ocupació PB	1.054,84	m2
Ocupació PP	1.054,84	m2

Ordenació subzona EA2

Edificabilitat PB	705,79	m2
Edificabilitat PP	3.176,70	m2
Edificabilitat total	3.892,02	m2
Ocupació PB	705,79	m2
Ocupació PP	529,45	m2

Ordenació subzona ELLP

Superfície lliure d'edificació	2.492,13	m2
20% espai enjardinat	498,43	m2
50% paviment tou	1.246,07	m2
Nº mínim d'arbres	25,00	u

L'ordenació de l'ELLP és orientativa

DADES PARCEL·LA 12

Superfície	7.689,20	m2
Edificabilitat	15.744,95	m2
Nº màxim d'habitatges	120	u

Ordenació subzona EA1

Edificabilitat PB	1.552,15	m2
Edificabilitat PP	7.760,75	m2
Edificabilitat total	9.349,93	m2
Ocupació PB	1.552,15	m2
Ocupació PP	1.552,15	m2

Ordenació subzona EA2

Edificabilitat PB	1.155,75	m2
Edificabilitat PP	5.223,60	m2
Edificabilitat total	6.395,02	m2
Ocupació PB	1.155,75	m2
Ocupació PP	870,60	m2

Ordenació subzona ELLP

Superfície lliure d'edificació	4.981,30	m2
20% espai enjardinat	996,26	m2
50% paviment tou	2.490,65	m2
Nº mínim d'arbres	50,00	u

L'ordenació de l'ELLP és orientativa

8. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Per avaluar la sostenibilitat econòmica del PMU tindrem en compte:

1. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures necessàries fruit de la modificació.
2. Ingressos municipals generats per la modificació proposada.

1.- Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures necessàries fruit de la redacció del PMU

a) Hisenda pública afectada: L'Ajuntament de Lleida.

b) Despeses de manteniment de les infraestructures necessàries :

b.1.- Criteris generals aplicats.

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

b.2.- Criteris específics de cada infraestructura.

La modificació puntual no genera més xarxa viària ni més zones verdes:

b.2.1.- Xarxa viària.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:

$$0,00 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

b.2.2.- 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.

b.2.3.- Sistema de zones verdes

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:

$$0,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

TOTAL COST MANTENIMENT

0,00 € anuals

2.- Ingressos municipals generats pel PMU proposat.

Aquests ingressos seran de tres tipus:

a) Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció:

Tenint en compte que no es genera més sostre edificable la modificació no generarà més ingressos per aquest concepte.

b) Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que no es genera més sostre edificable la modificació no generarà més ingressos per aquest concepte.

c) Impost d'activitats econòmiques:

La modificació genera activitats econòmiques, però al ser de petita dimensió estaran exemptes d'aquest impost, per tant no es generaran més ingressos per aquest concepte.

TOTAL INGRESSOS

0,00€

CONCLUSIÓ:

Despeses fruit de la modificació-----0,00€

Ingressos produïts per la modificació-----0,00€

SALDO RESULTANT

0,00 €

Tenint en compte la documentació que el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística demana en l'article 12, es considera que la proposta no té cap tipus d'impacte 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, ja que es tracta d'una modificació general que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, abril de 2013

Anna Costa Isern i David Portolés Martínez, arquitectes

NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1 Objecte del Pla de millora urbana

- 1- Es l'objecte d'aquest Pla de millora urbana regular l'ordenació dels volums edificables, de les façanes, i del condicionament de l'espai lliure comunitari a la illa IE del Pla parcial SUR 5 Copa d'Or, segons allò establert en els articles 6 i 25 de la normativa urbanística del Pla parcial
- 2- El Pla de millora urbana estableix quatre ordenacions alternatives que es concreten en els plànols d'ordenació (P01,P02, P03 i P04)

Article 2 Àmbit del Pla de millora urbana

1. L'àmbit del PMU és la totalitat de l'illa IE del Pla parcial SUR-5 Copa d'Or, entre lesavingudes Miquel Batllori 49-59, Albarés 13-19, de la Canadiense 4-18 i el carrer Joaquin Costa 26-36 de Lleida, amb una superfície, segons les dades del Pla Parcial, de 11.941,96 m².
2. L'àmbit inclou les parcel·les 11 i 12 de la reparcel·lació de Pla parcial SUR5:
 - Parcel·la 11 amb 4.252,76m² de superfície
 - Parcel·la 12 amb 7.689, 20m² de superfície
3. L'àmbit inclou les següents qualificacions establertes pel Pla parcial SUR5:
 - Subzona d'edificació alineada tipus 1,clau EA1
 - Subzona d'edificació alineada tipus 2, clau EA2
 - Subzona d'espai lliure privat, clau ELLP

Article 3 Paràmetres no regulats en aquesta normativa

Per a la resta de paràmetres no regulats en aquesta normativa , i en especial pel que fa a la regulació de la subzona d'espai lliure privat, ELLP, s'estarà al que s'estableix en el Pla parcial SUR5 Copa d'Or