

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

APROVACIÓ PROVISIONAL
ABRIL 2013

DOCUMENT COMPRENSIU

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

DOCUMENT COMPRENSIU

1. SITUACIÓ I ÀMBIT

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

2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

2.1 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.

2.2 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

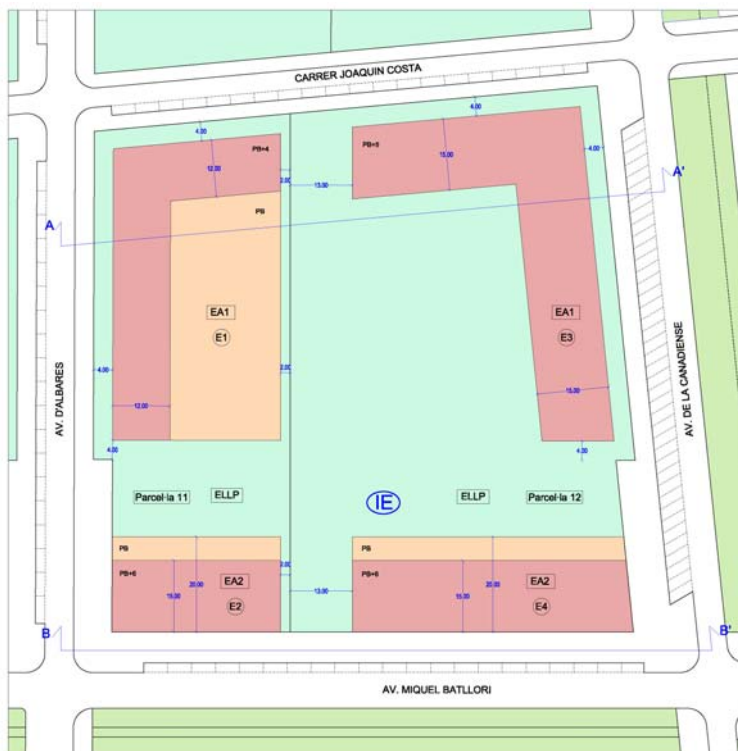


PROPOSTA D'ORDENACIÓ 2

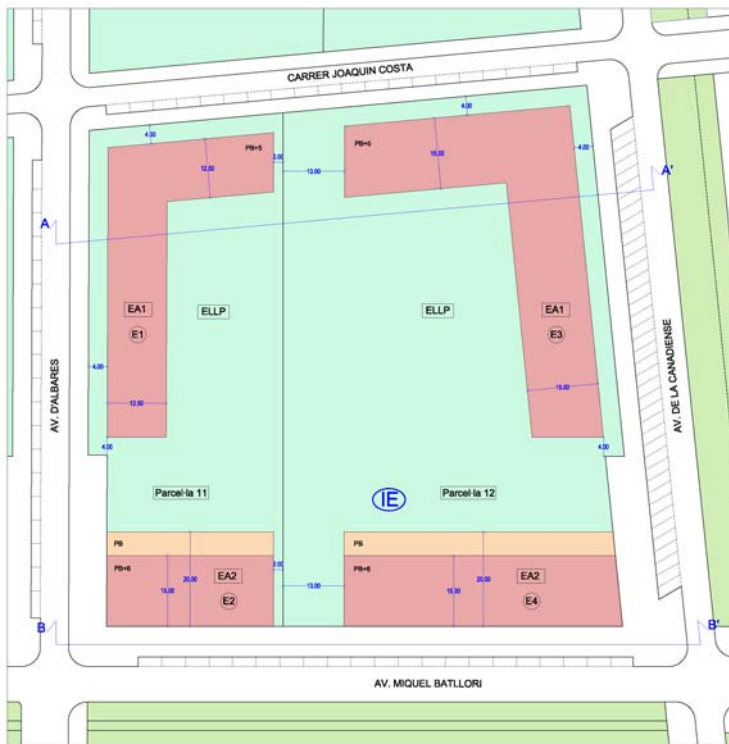
La tercera i quarta ordenacions corresponen a una segona etapa, en el supòsit que fini l'activitat comercial de la parcel·la 12. En aquest cas es podrà construir habitatges a la parcel·la 12 amb l'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges que li atorga el Pla parcial vigent. En aquesta segona fase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

3. 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		

Lleida, abril de 2013

Anna Costa Isern i David Portolés Martínez, arquitectes