

MEMÒRIA

1. SITUACIÓ, ÀMBIT I ANTECEDENTS

L'àmbit del PMU són els conjunts edificats D1 i D2 de l'illa ID del Pla parcial SUR-5 Copa d'Or, entre les avingudes President Josep Irla, carrer Miquel Batllori, i el carrer Joaquin Costa de Lleida.

L'illa ID, objecte d'aquest PMU té una superfície de 8.587,83m²

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 19.910,16m² i un nombre màxim d'habitatges de 150. Ordena dos conjunts edificats anomenats D1 i D2 qualificats de subzona d'edificació alineada tipus I, clau EA1 i subzona d'edificació alineada tipus II, clau EA2 respectivament.

Les condicions d'aquest PMU estan determinades una Modificació puntual del Pla parcial SUR 5 – Copa d'Or aprovada definitivament el 26 d'abril de 2013 i publicada al BOP número 75 de data 3 de maig d 2013

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ DEL PLA

Els conjunts edificats D1 i D2 contenen dues parcel·les :

- o La parcel·la D11+D21 amb 5.713,25m² de superfície i referència cadastral 2889101CG0028H0001WH. Propietat de TREBOR 2010, SL
- o La parcel·la D12+D22 amb 2.874,58m² de superfície i referència cadastral 2889102CG0028H0001AH. Propietat de SOLVIA, SL

SUPERFÍCIE (m ²)		%
ÀMBIT	8.587,83	100,00
PARCEL·LA D11+D21	5.713,25	66,53
PARCEL·LA D12+D22	2.874,58	33,47

PROPIETAT	
PARCEL·LA D11 + D21	TREBOR 2010,SL

PROPIETAT	
PARCEL·LA D12+D22	SOLVIA, SL

La promoció del PMU és de iniciativa privada i correspon a TREBOR 2010, SL, amb CIF : B25469420, i domicili a efectes de notificacions al carrer Ivars d'Urgell, 65 3er 2a de Lleida

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 ID, 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 ID, en l'àmbit dels conjunts edificats D1 i D2, 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:

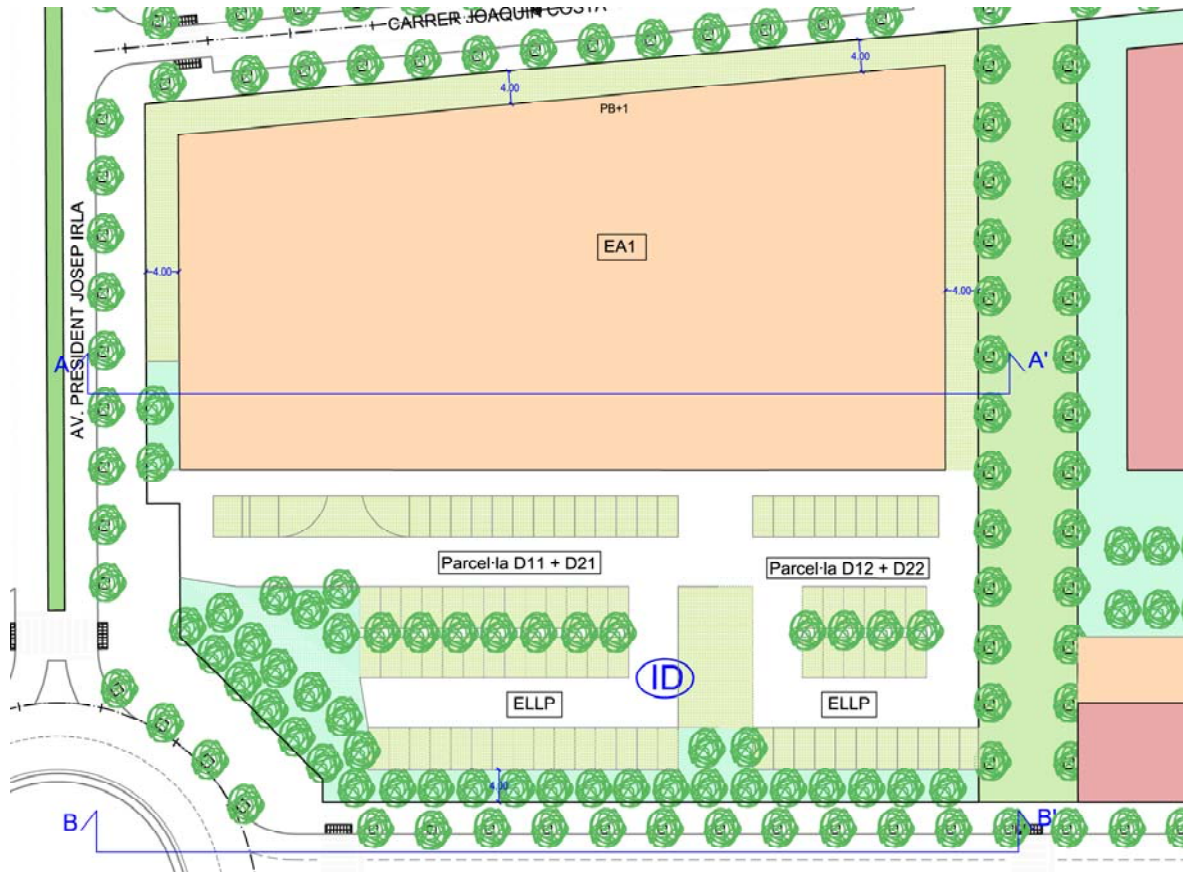
El PMU planteja cinc ordenacions alternatives.

En la primera, la segona ordenació es preveu la possibilitat de la implantació en la parcel·la D11 + D2 i en la parcel·la D12 + D22, de superfícies d'usos terciaris o comercials, amb necessitat d'aparcament en superfície i sense possibilitat de construir habitatges.

En la tercera ordenació es preveu la possibilitat de la implantació en la parcel·la D11 + D2 de superfícies d'usos terciaris o comercials, amb necessitat d'aparcament en superfície i sense possibilitat de construir habitatges i que en la parcel·la D12 + D22 la ordenació continuï preveient habitatges amb la mateixa edificabilitat i la mateixa densitat que el planejament vigent

Aquestes alternatives ordenen de manera orientativa l'espai lliure privat (ELLP), en el ben entès que qualsevol altra 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.

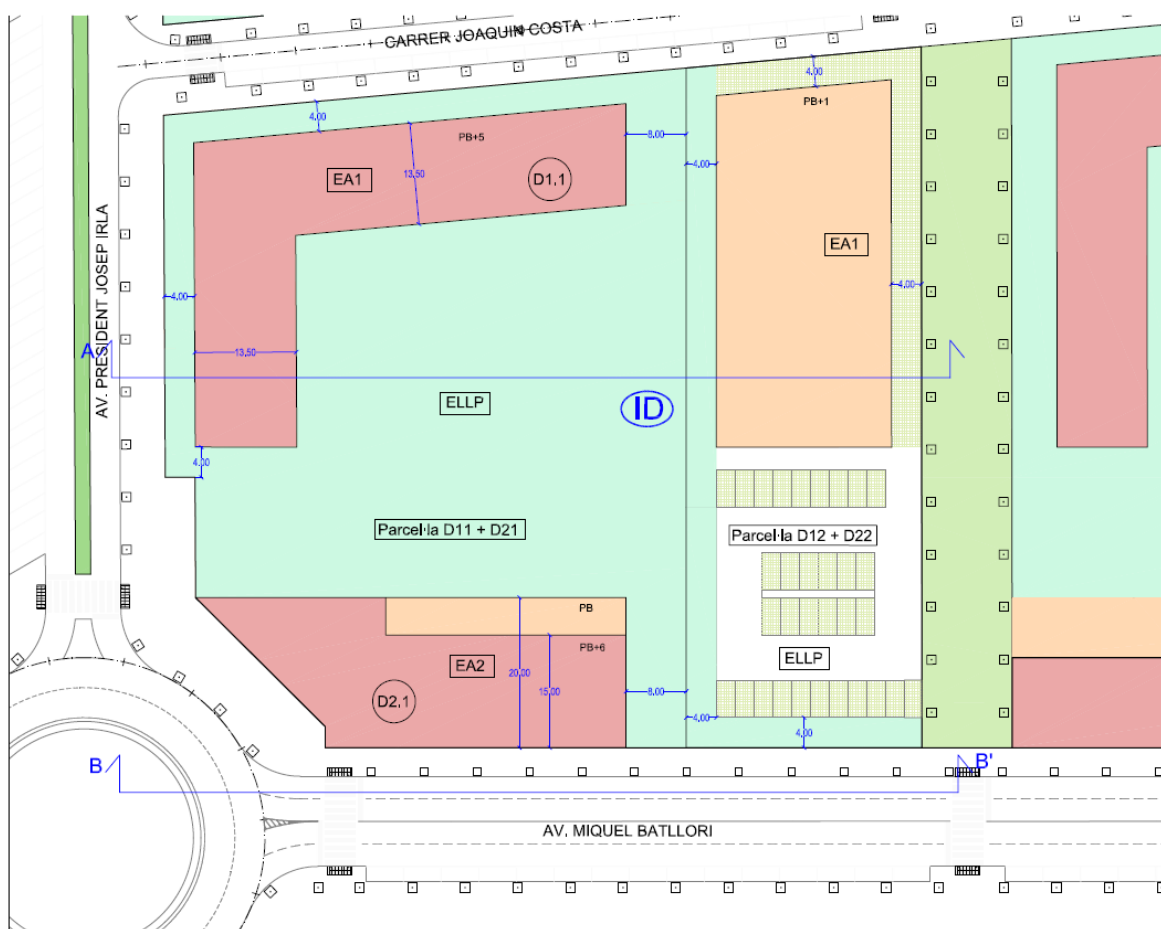


PROPOSTA D'ORDENACIÓ 0

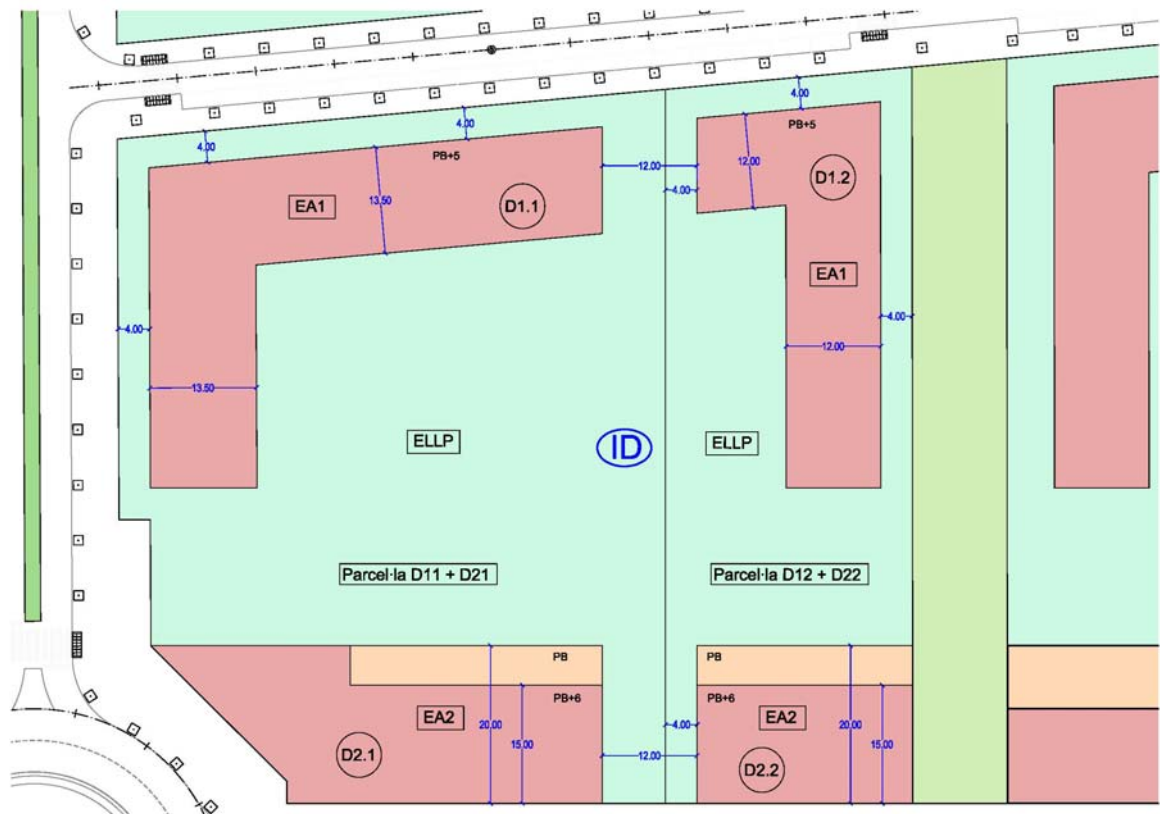
La quarta i la cinquena ordenacions corresponen a una segona etapa, en el supòsit que fini l'activitat comercial ja sigui de la parcel·la D11 + D21 o de la parcel·la D12 + D22. En aquest cas es podrà construir els volum edificats definits en els plànols d'ordenació amb l'edificabilitat i el nombre màxim d'habitatges que li atorga el Pla parcial vigent.

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 i els que es defineixen en la normativa d'aquest Pla de millora urbana.

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



PROPOSTA D'ORDENACIÓ 3



PROPOSTA D'ORDENACIÓ 4

7. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

S'incorpora com a document annex a aquest Pla de millora urbana l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

8. QUADRES DE DADES

El PMU proposa la regulació de la composició volumètrica i de façanes de en l'àmbit de les parcel·les D11+D21 i D12+D22 de l'illa ID amb quatre ordenacions alternatives amb les condicions numèriques establertes en els quadres següents :

DADES DE PARTIDA ILLA D1 + D2	
Superfície de l'àmbit	8.587,83 m2
Edificabilitat	19.910,16 m2
Ocupació màxima de PB	55,00 %
Ocupació PP	45,00 %
Nº màxim d'habitatges	150,00 u
Subzona d'edificació alineada tipus 1, clau EA1	
Edificabilitat	11.291,70 m2
Nº màxim de plantes	PB+5PP
Alçada reguladora màxima	segons art. 44 del PGL
Parcel·la mínima	1.500,00 m2
Subzona d'edificació alineada tipus 2, clau EA2	
Edificabilitat	8.618,46 m2
Nº màxim de plantes	PB+6PP
Alçada reguladora màxima	segons art. 44 del PGL
Parcel·la mínima	1.500,00 m2

QUADRE DE DADES ORDENACIÓ 0

DADES ILLA D1 + D2 VIGENTS		
Superfície	8.587,83	m2
Edificabilitat segons Pla parcial	19.910,16	m2
Ocupació màx. de parcel·la en PB	55,00	%
Ocupació màx. de parcel·la en PP	45,00	%
Nº màxim d'habitatges	150	u

DADES PARCEL·LA (D11 + D21) + (D12+D22)		
Superfície	8.587,83	m2
Edificabilitat segons Pla parcial	19.910,16	m2
Nº màxim d'habitatges	150	u

PROPOSTA ORDENACIÓ 0

Ocupació màxima PB / parcel·la	4.146,28	m2	48,28	%
Ocupació màxima PP / parcel·la	2.073,14	m2	24,14	%
Edificabilitat	6.219,42	m2		
ELLP	4.441,55	m2	51,72	%
Tract. vegetal	1.100,23	m2	24,77	%
Paviment tou + tract. Vegetal	2.923,73	m2	65,83	%

L'ordenació de l'espai lliure privat és orientativa

QUADRE DE DADES ORDENACIÓ 1

DADES ILLA D1 + D2 VIGENTS		
Superfície	8.587,83 m2	
Edificabilitat segons Pla parcial	19.910,16 m2	
Ocupació màx. de parcel·la en PB	55,00 %	
Ocupació màx. de parcel·la en PP	45,00 %	
Nº màxim d'habitatges	150 u	

DADES PARCEL·LA D11 + D21		
Superfície	5.713,25 m2	
Edificabilitat segons Pla parcial	12.587,33 m2	
Nº màxim d'habitatges	95 u	

PROPOSTA ORDENACIÓ 1

Ocupació màxima PB / parcel·la	2.658,65 m2	46,53 %
Ocupació màxima PP / parcel·la	1.329,33 m2	23,27 %
Edificabilitat	3.987,98 m2	
ELLP	3.054,60 m2	53,47 %
Tract. vegetal	628,24 m2	20,57 %
Paviment tou + tract. Vegetal	1.868,36 m2	61,17 %

L'ordenació de l'espai lliure privat és orientativa

DADES PARCEL·LA D12 + D22		
Superfície	2.874,58 m2	
Edificabilitat segons Pla parcial	7.322,83 m2	
Nº màxim d'habitatges	55 u	

PROPOSTA ORDENACIÓ 1

Ocupació màxima PB / parcel·la	1.114,21 m2	38,76 %
Ocupació màxima PP / parcel·la	557,11 m2	39,18 %
Edificabilitat	1.671,32 m2	
ELLP	1.760,37 m2	61,24 %
Tract. vegetal	471,99 m2	26,81 %
Paviment tou + tract. Vegetal	1.055,37 m2	59,95 %

L'ordenació de l'espai lliure privat és orientativa

DADES ILLA D1 + D2 PROPOSTA ORDENACIÓ 1			
Superfície	8.587,83 m2		
Edificabilitat	5.659,29 m2		
Ocupació en PB	3.772,86 %	43,93 %	
Ocupació en PP	1.886,43 %	21,97 %	

QUADRE DE DADES ORDENACIÓ 2

DADES ILLA D1 + D2 VIGENTS		
Superfície	8.587,83	m2
Edificabilitat segons Pla parcial	19.910,16	m2
Ocupació màx. de parcel·la en PB	55,00	%
Ocupació màx. de parcel·la en PP	45,00	%
Nº màxim d'habitatges	150	u

DADES PARCEL·LA D11 + D21		
Superfície	5.713,25	m2
Edificabilitat segons Pla parcial	12.587,33	m2
Nº màxim d'habitatges	95	u

PROPOSTA ORDENACIÓ 2

Ocupació màxima PB / parcel·la	2.658,65	m2	46,53	%
Ocupació màxima PP / parcel·la	1.329,33	m2	23,27	%
Edificabilitat	3.987,98	m2		
ELLP	3.054,60	m2	53,47	%
Tract. vegetal	628,24	m2	20,57	%
Paviment tou + tract. Vegetal	1.868,36	m2	61,17	%

L'ordenació de l'espai lliure privat és orientativa

DADES PARCEL·LA D12 + D22		
Superfície	2.874,58	m2
Edificabilitat segons Pla parcial	7.322,83	m2
Nº màxim d'habitatges	55	u

PROPOSTA ORDENACIÓ 2

Ocupació PB / parcel·la	1.262,84	m2	43,93	%
Ocupació PP / parcel·la	1.126,26	m2	39,18	%
Edificabilitat	7.322,83	m2		
ELLP	1.611,74	m2	56,07	%
Tractament vegetal mínim	322,35	m2	20,00	%
Paviment tou mínim	805,87	m2	50,00	%

L'ordenació de l'espai lliure privat és orientativa

DADES ILLA ID1 + ID2 PROPOSTA ORDENACIÓ 2			
Superfície	8.587,83	m2	
Edificabilitat	11.310,81	m2	
Ocupació en PB	3.921,49	%	45,66
Ocupació en PP	2.455,59	%	28,59

QUADRE DE DADES ORDENACIÓ 3

DADES ILLA D1 + D2 VIGENTS		
Superfície	8.587,83	m2
Edificabilitat segons Pla parcial	19.910,16	m2
Ocupació màx. de parcel·la en PB	55,00	%
Ocupació màx. de parcel·la en PP	45,00	%
Nº màxim d'habitatges	150	u

DADES PARCEL·LA D11 + D21		
Superfície	5.713,25	m2
Edificabilitat segons Pla parcial	12.587,33	m2
Nº màxim d'habitatges	95	u

PROPOSTA ORDENACIÓ 3

Ocupació PB / parcel·la	2.098,57	m2	36,73	%
Ocupació PP / parcel·la	1.938,95	m2	33,94	%
Edificabilitat	12.587,33	m2		
ELLP	3.614,68	m2	63,27	%
Tractament vegetal mínim	722,94	m2	20,00	%
Paviment tou mínim	1.807,34	m2	50,00	%

L'ordenació de l'espai lliure privat és orientativa

DADES PARCEL·LA D12 + D22		
Superfície	2.874,58	m2
Edificabilitat segons Pla parcial	7.322,83	m2
Nº màxim d'habitatges	55	u

PROPOSTA ORDENACIÓ 3

Ocupació màxima PB / parcel·la	1.114,21	m2	43,93	%
Ocupació màxima PP / parcel·la	557,11	m2	39,18	%
Edificabilitat	1.671,32	m2		
ELLP	1.760,37	m2	61,24	%
Tract. vegetal	471,99	m2	26,81	%
Paviment tou + tract. Vegetal	1.055,37	m2	59,95	%

L'ordenació de l'espai lliure privat és orientativa

DADES ILLA D1 + D2 PROPOSTA ORDENACIÓ 3			
Superfície	8.587,83	m2	
Edificabilitat	14.258,65	m2	
Ocupació en PB	3.212,78	%	37,41
Ocupació en PP	2.496,06	%	29,07

QUADRE DE DADES ORDENACIÓ 4

DADES ILLA D1 + D2 VIGENTS		
Superfície	8.587,83	m2
Edificabilitat segons Pla parcial	19.910,16	m2
Ocupació màx. de parcel·la en PB	55,00	%
Ocupació màx. de parcel·la en PP	45,00	%
Nº màxim d'habitatges	150	u

DADES PARCEL·LA D11 + D21		
Superfície	5.713,25	m2
Edificabilitat segons Pla parcial	12.587,33	m2
Nº màxim d'habitatges	95	u

PROPOSTA ORDENACIÓ 4

Ocupació PB / parcel·la	2.098,57	m2	36,73	%
Ocupació PP / parcel·la	1.938,95	m2	33,94	%
Edificabilitat	12.587,33	m2		
ELLP	3.614,68	m2	63,27	%
Tractament vegetal mínim	722,94	m2	20,00	%
Paviment tou mínim	1.807,34	m2	50,00	%

L'ordenació de l'espai lliure privat és orientativa

DADES PARCEL·LA D12 + D22		
Superfície	2.874,58	m2
Edificabilitat segons Pla parcial	7.322,83	m2
Nº màxim d'habitatges	55	u

PROPOSTA ORDENACIÓ 4

Ocupació PB / parcel·la	1.262,84	m2	43,93	%
Ocupació PP / parcel·la	1.126,26	m2	39,18	%
Edificabilitat	7.322,83	m2		
ELLP	1.611,74	m2	56,07	%
Tractament vegetal mínim	322,35	m2	20,00	%
Paviment tou mínim	805,87	m2	50,00	%

L'ordenació de l'espai lliure privat és orientativa

DADES ILLA D1 + D2 PROPOSTA ORDENACIÓ 4			
Superfície	8.587,83	m2	
Edificabilitat	19.910,16	m2	
Ocupació en PB	3.361,41	%	39,14
Ocupació en PP	3.065,21	%	35,69

9. 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.

El PMU 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, maig de 2014

Anna Costa Isern, arquitecta