MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE QUALIFICACIÓ A SUBZONA DE RECUPERACIÓ URBANA, CLAU 1Hru, DE PART DE L'ILLA COMPRESA ENTRE EL CARRER DE L'ASSALT I LA PLAÇA DEL DIPÒSIT I LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 98, CORRESPONENT AL MATEIX ÀMBIT (article 16)

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Gener de 2017
Marta Roig i Bravo, Arquitecta de Planejament i Gestió

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

CONTINGUT

Els documents que integren la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de qualificació a Subzona de recuperació urbana, clau 1Hru, de part de l'illa compresa entre el carrer de l'Assalt i la plaça del Dipòsit i la delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 98 corresponent al mateix àmbit (article 16), són:

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
   - 1.1 Delimitació de l'àmbit de proposta.
   - 1.2 Promotor, iniciativa i redactor.
   - 1.3 Estructura de la propietat. Relació dels titulars i altres propietaris de drets dels últims cinc anys.
   - 1.4 Estat actual.
   - 1.5 Antecedents i marc legal aplicable
   - 1.6 Planejament vigent.
   - 1.7 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
   - 2.1 Justificació de la proposta. Necessitat i conveniència.
   - 2.2 Planejament proposat.
   - 2.3 Programa de participació ciutadana.
   - 2.4 Justificació del desenvolupament sostenible.
   - 2.5 Justificació de la mobilitat generada.

3. GESTIÓ

4. MEMÒRIA SOCIAL

5. ESTUDI ECONÒMIC
   - 5.1 Viabilitat econòmica.
   - 5.2 Informe de sostenibilitat econòmica.

NORMATIVA

PLANOLS

INFORMACIÓ	I1	Situació	1:25.000
	I2	Estructura de la propietat	1: 500
	I3	Ortofotomapa	1: 500
	I4	Topogràfic i seccions	1: 500
	I5	Planejament vigent	1: 500
ORDENACIÓ	O1	Proposta ordenació	1: 500

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

ANNEX 2. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

N.I.F. P-2515100-B

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 Delimitació de l'àmbit de la proposta.

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual de PGOU, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació.

Aquest àmbit correspon a part de l'illa compresa entre el carrer de l'Assalt i la plaça del Dipòsit, concretament es tracta dels immobles ubicats al carrer de l'Assalt núm. 4, 6, 12 i 14-16 i del situats a la plaça del Dipòsit núm. 1, 2, 3, 4 i 5.

La superfície total de l'àmbit, segons cartografia a escala 1:1000 del vol aeri de l'any 2010, és de 669,00 m².

1.2 Promotor, iniciativa i redactor.

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de qualificació a Subzona de recuperació urbana, clau 1Hru, de part de l'illa compresa entre el carrer de l'Assalt i la plaça del Dipòsit i la delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 98, corresponent al mateix àmbit (article 16), és una operació d'iniciativa pública que afecta un instrument de planejament general, tal com s'estableix al Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i el seu Reglament.

A tals efectes, el promotor de la present Modificació puntual de PGOU és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la Plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007 de Lleida.

El tècnic redactor del document de modificació és l'arquitecta de l'Ajuntament de Lleida Marta Roig i Bravo, amb la supervisió del Coordinador tècnic d'Urbanisme, l'arquitecte Joan Blanch i Ripoll.

N.I.F. P-2515100-B

1.3 Estructura de la propietat. Relació dels titulars i altres propietaris de drets dels últims cinc anys.

L'estructura de la propietat del sòl objecte d'aquesta modificació correspon als titulars següents:

Par.	Ref. Cadastral	Adreça	Titular	Superfície
1	1901715CG0110B	c/ de l'Assalt, 14-16 pl. del Dipòsit, 5	Afrania Grup Immobiliari SL	175,55 m²
2	1901713CG0110B	c/ de l'Assalt, 12	Montagut Esquerda, Francisco Javier Pelegrí Moset, Montserrat	67,92 m²
3	1901705CG0110B	pl. del Dipòsit, 4	Montagut Esquerda, Francisco Javier Malla Castro, Alegría Castellón Escudero, Carmen Soledad Ajuntament de Lleida Montagut Pelegrí, Alvaro Isidro	44,87 m²
4	1901706CG0110B	pl. del Dipòsit, 3	Barranco Assessors SL Martínez Martínez, Javier Ardanuy Guinaliu, Antonio Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA Kutxabanc SA	55,19 m²
5	1901715CG0110B	c/ de l'Assalt, 6 pl. del Dipòsit, 2	Montagut Pelegrí, Alvaro Isidro Montagut Pelegrí, Maria Remei Montagut Esquerda, Francisco Javier	194,01 m²
6	1901715CG0110B	c/ de l'Assalt, 4 pl. del Dipòsit, 1	Creus Artigas, José Ribes Marsol, Josefa Creus Ribes, Miguel José Mayench Pons, José Montagut Pelegrí, Alvaro Isidro Sisó Aguilà, José María Charro Pérez Ángela Matilde	131,46 m²
				669,00 m²

1.4 Estat actual.

L'àmbit té una forma irregular, resultat d'incloure els immobles que no estan edificats i les edificacions amb més mal estat de conservació, del conjunt de l'illa delimitada pels carrers Múrcia, de l'Assalt, Sant Carles i la plaça del Dipòsit.

L'àmbit correspon a sis parcel·les urbanes que salven el desnivell topogràfic existent entre el carrer de l'Assalt i la plaça del Dipòsit. Tres de les sis parcel·les tenen accés per ambdós vies públiques, una d'elles només té accés pel carrer de l'Assalt i les altres dues només tenen façana a la plaça del Dipòsit.

L'àmbit objecte de la Modificació es troba majoritàriament edificat, a excepció de la finca número 1, carrer de l'Assalt, 14-16, i plaça del Dipòsit, 5, totalment lliure d'edificació.

N.I.F. P-2515100-B

En relació amb la resta de finques, les edificacions existents en elles es descriuen a continuació:

a) Finca 2.
En aquesta parcel·la hi ha un edifici amb un total de 328,93 m² de superfície construïda, que consta de planta baixa i quatre plantes pis.

La planta baixa es destinava a magatzem i les plantes pis tenen ús d'habitatge.

Actualment l'edifici es troba en un estat molt deficient de conservació.

b) Finca 3.
En aquesta parcel·la hi ha un edifici amb un total de 221,12 m² de superfície construïda, que consta de planta baixa i quatre plantes pis.

La planta baixa es destinava a magatzem i les plantes pis tenen ús d'habitatge.

Actualment l'edifici es troba en un estat molt deficient de conservació.

c) Finca 4.
En aquesta parcel·la hi ha un edifici amb un total de 207,44 m² de superfície construïda, que consta de planta baixa i tres plantes pis.

La planta baixa es destinava a local i les plantes pis a ús residencial.

Actualment l'edifici es troba en un estat molt deficient de conservació.

d) Finca 5.
En aquesta parcel·la hi ha un edifici amb un total de 891,99 m² de superfície construïda, que, en relació amb el carrer de l'Assalt, consta de planta baixa i quatre plantes pis.

La planta baixa estava destinada a local i les plantes pis a ús residencial.

Actualment l'edifici es troba en estat ruïnós, en aquest sentit hi ha en tràmit una llicència d'enderroc del mateix.

e) Finca 6.
En aquesta parcel·la hi ha un edifici amb un total de 396,06 m² de superfície construïda, que, en relació amb el carrer de l'Assalt, consta de planta baixa, dos plantes pis i sotacoberta.

La planta baixa està destinada a locals i magatzem, i les plantes pis a ús residencial.

Actualment l'edifici es troba en un estat deficient de conservació.

1.5 Antecedents i marc legal aplicable.

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, 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 segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva 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 del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

En data 23/12/2016 el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per la creació de la subzona de recuperació urbana, clau 1Hru, de la zona de centre històric i la delimitació del polígon d'actuació urbanística UA 97, situat entre els carrers de l'Ereta, Galera i d'Alsamora (articles 16 i 162).

La Modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

L'objecte de la Modificació puntual del PGOU s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

La Modificació puntual del PGOU conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Conté la documentació que requereix l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme: memòria i estudis justificatius i complementaris, plànols d'informació i d'ordenació, normes urbanístiques, gestió i pla d'etapes, estudi econòmic.

1.6 Planejament vigent

D'acord amb els plànols d'ordenació i a les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació de Lleida l'àmbit està qualificat de Zona de Centre Històric, clau 1H, quina regulació es transcriu tot seguit:

Art. 162 Zona de Centre Històric - Clau 1H

1.- Definició de la zona.
Correspon al nucli original de residència de la Ciutat, del qual ha perdurat les traces i l'estructura medieval.

2.- Objectius generals.
És objectiu d'aquesta zona la recuperació del parc immobiliari en base a la rehabilitació i/o substitució de l'edificació i la millora de l'espai públic i de les infrastructures urbanes (xarxes de serveis, equipaments i verd).

3. Determinacions de l'ordenació.
3.1.- Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en aquest article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar Estudis de detall amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la

N.I.F. P-2515100-B

fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

3.2.- Les actuacions en el marc de l'exercici de les facultats d'edificar que aquest Pla vol potenciar, són la rehabilitació dels immobles i/o la substitució dels mateixos, i en aquest sentit es declara rehabilitable la totalitat del sostre construït en cada parcel.la.

a) La substitució de l'edificació i les ampliacions restaran subjectes a les condicions de l'apartat 4 d'aquest article. L'Oficina del Centre Històric, serà l'instrument operatiu de suport per les operacions públiques i privades. En aquest sentit fomentarà la rehabilitació integral dels edificis, restringint al màxim la rehabilitació parcial, conseqüència de canvis d'ús de parts dels edificis.

b) En el marc de la protecció del patrimoni, l'actuació arqueològica serà preceptiva prèviament a la substitució de l'edificació d'acord amb el nivell de Protecció Arqueològica 1. Els projectes públics i privats contemplaran pressupostàriament una dotació per prospeccions i excavacions no inferior al 2% del pressupost de contracta.

4. Determinacions de l'edificació.
4.1.- Tipus d'edificació es fixa el tipus d'edificació tancada, amb tipologia de vivenda plurifamiliar.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret de d'edificació es determina per l'aplicació directa dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis, dels plànols d'ordenació i de l'apartat 4.5 d'aquest article.

4.3.- Condicions de parcel.la, es fixa la parcel.la mínima en 45 m² i un front mínim de 4,50 m. Les parcel·les inferiors a 45 m² seran inedificables en substitució de l'edificació.

4.4.- Ocupació de l'edificació. Planta baixa, serà edificable en la seva totalitat amb un màxim de 5 m. d'alçada. En els tres primers metres de la línia que defineix la profunditat edificable, l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis. No s'admeten altells.

Plantes pis, el límit de fons edificable en plantes pis és la línia paral·lela al fons de parcel.la situada a 3 m. de distància de la mateixa.

4.5.- El nombre màxim de plantes per parcel.la es fixa en relació als edificis veïns amb els següents criteris:
a) Nombre mínim de plantes, igual a tres plantes (Planta baixa més dues plantes pis)

b) Nombre de plantes permès, equival a la menor de les contínues a la parcel.la concreta.

c) Si per aplicació d'aquest criteri el nombre de plantes permès resultés superior a cinc plantes, s'estableix que el dret d'edificar en substitució de l'edificació, no superi el límit de cinc plantes. Els altells compten com planta pis.

d) Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 en funció de l'alçada permesa amb el límit establert de cinc plantes.

e) Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 i l'Annex 4. Però condicionat i a reserva de les determinacions de l'actuació arqueològica.

4.7.- Condicions estètiques.
a) Regulació dels vols, es prohibeixen els vols tancats i s'admeten els vols oberts o balcons en voladís d'un màxim de 0,40 m. respecte del pla de façana. Els balcons tindran una longitud màxima 1,5 m. i estaran separats almenys 0,40 m. del cos volat veí immediat, sigui o no del mateix edifici. La longitud de vol serà com a màxim dues terceres parts de la longitud de façana, excepte en el primer pis que podrà ocupar la seva totalitat menys 0,80 m. (descompte corresponent a 0,40 m. de distància de la mitgera.

N.I.F. P-2515100-B

b) Condicions de color i acabats, serà d'aplicació l'Annex 9 (Carta de Colors).

c) Cobertes, els materials d'acabat de cobertes respectaran els criteris generals del Pla del Color. Especial atenció es tindrà en la coberta com a façana superior dels edificis i caldrà cuidar els tractaments del volum d'ascensor i de les instal·lacions que han d'harmonitzar amb el conjunt.

d) Finestres, balconeres, portes i aparadors, en els edificis rehabilitats i de nova planta es respectaran els criteris compositius de l'edificació tradicional del Centre Històric.

5.- Condicions particulars d'ús.
L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar, la resta segons el quadre general d'usos (Annex 2).

6.- Subzona de recuperació urbana, subclau 1Hru. (*)
6.1.- Correspon a àrees urbanes amb necessitats urgents de recuperació social i urbana, on l'edificació ja no existeix o bé, es troba en situació ruïnosa o en estat molt deficient, i que requereixen la iniciativa pública per al seu desenvolupament.

6.2.- L'objectiu d'aquesta zona és la regeneració del teixit urbà mitjançant projectes unitaris de dimensió suficient que comportin el desenvolupament de nova construcció residencial amb condicions adequades i la millora de l'espai públic i de les infraestructures urbanes.

6.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel.la mínima en 600 m² i un front mínim de 20 m. Si la unitat de la subzona resulta de superfície inferior, aquesta constitueix la parcel·la mínima edificable.

6.4.- El projecte arquitectònic serà unitari per a tota la unitat de la subzona, tret que prèviament es tramiti un pla de millora urbana d'ordenació de la volumetria i de les façanes de l'edificació.

El projecte que es desenvolupi ha de garantir una adequada integració urbana i el respecte pel teixit edificat característic del Centre Històric. Sense necessitat de mimetismes, el projecte d'arquitectura tindrà en compte la forma i les dimensions del parcel·lari original, el gra del teixit edificat en l'entorn i les característiques tipològiques de les edificacions tradicionals.

El projecte arquitectònic unitari mantindrà el sostre edificable màxim establert pel planejament vigent en la regulació de la zona de Centre Històric, clau 1H. S'estableixen com a paràmetres secundaris orientatius la fondària edificable, el nombre màxim de plantes, l'alçada reguladora màxima i la formalització volumètrica i compositiva de l'edificació.

6.5.- S'admeten les reculades de les edificacions per a la millora de l'espai públic, que es regularan d'acord a l'article 70 de les normes, en concret per la Modalitat a) Reculades en tot el front d'alineació en la totalitat de l'illa. La reculada de l'edificació no limitarà el sostre edificable del conjunt.

6.6.- En els aspectes no regulats per aquest apartat són d'aplicació les condicions determinades per a la zona de Centre Històric, clau 1H.

L'article 16 del Pla general d'ordenació urbana vigent, determina el sistema d'actuació i la modalitat, mitjançant el qual es desenvoluparan els diferents polígons d'actuació urbanística del terme municipal de Lleida.

Art. 16 Execució del Pla General

1. El Pla General i en especial els sectors de planejament i/o les unitats de gestió s'executaran per qualsevol dels sistemes o procediments previstos en la Legislació Urbanística vigent.

2. D'una manera particular, es determina el procediment de les cessions obligatòries i gratuïtes, així:

N.I.F. P-2515100-B

a) En el Sistema de Compensació, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i les obres d'urbanització seran trameses al municipi un cop executat el Projecte d'Urbanització, d'acord amb els terminis previstos en el Pla d'Etapes, i prèviament a la concessió de llicències d'edificació.

b) Si s'actua segons el Sistema de Cooperació, la transmissió dels terrenys que els propietaris han de cedir gratuïtament i obligatòriament es produeix amb l'aprovació del projecte de reparcel.lació, en el cas que aquesta sigui preceptiva o, en cas contrari, amb la publicació del Pla Parcial. En tot cas, aquesta cessió ha de ser formalitzada abans de l'atorgament de llicències d'edificació.

*3. Delimitació i sistema d'execució de les unitats d'actuació en sòl urbà. El Pla General delimita a E 1/2000 les Unitats d'Actuació en sòl urbà, les quals poden ser precisades d'acord a la legislació vigent i amb la tolerància de l'Art. 14. Es fixa el sistema d'actuació per compensació a la totalitat excepte a les UA 7, 8, 9, 11, 24, 55, 56, 58, 74 i 97 que s'executaran per expropiació.***(*)**

4. Determinació d'àmbits d'actuació urbanística comú (AUC). S'estableix com a instrument d'execució del Pla general la determinació dels àmbits d'actuació urbanística comú (AUC) per a l'execució de les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament de diversos polígons d'actuació urbanística, o diversos sectors o subsectors, sense que sigui possible la seva execució per fases a càrrec de cadascun dels àmbits d'actuació, als efectes de garantir llur participació en l'execució de la indicada infraestructura.
L'àmbit d'actuació urbanística comú s'executa per l'administració actuant mitjançant reparcel·lació econòmica, i els polígons, sectors o subsectors que es desenvolupin amb anterioritat a aquesta reparcel·lació econòmica han de garantir davant de l'administració actuant la seva participació en l'execució, mitjançant la incorporació en el seu compte de liquidació provisional, de la previsió de la part de cost corresponent a l'infraestructura comú.
Tanmateix es preveu, com a alternativa a la reparcel·lació econòmica, que una part de l'aprofitament urbanístic dels àmbits quedi afecte al finançament de les referides infraestructures. En aquest cas, en l'execució de cada un dels àmbits l'aprofitament afectat s'adjudica a l'administració actuant, la qual ha de destinar íntegrament el seu valor a finançar el cost d'execució de les infraestructures comunes, o a sufragar altres despeses d'urbanització dels àmbits, en el supòsit que l'aprofitament afectat generés un escreix de valor sobre el cost de la infraestructura comuna.
En concret el Pla general estableix els Àmbits d'actuació urbanística comuns, següents:
***AUC 1**- L'àmbit corresponent a la UA1 del Pla de millora urbana de l'Estació, a la UA39 i a la UA69 per a l'execució de la infraestructura comú de cobriment del tram de vies, qualificat com a sistema ferroviari, que abasta des del carrer de Alcalde Recasens fins al carrer dels Comtes d'Urgell.*
***AUC 2**- L'àmbit corresponent a la UA1 i a la UA3 del Pla de millora urbana de l'Estació per a l'execució de la infraestructura comú del cobriment del tram de vies, qualificat com sistema ferroviari, que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers.*
***AUC 3**- L'àmbit corresponent a la UA1 i a la UA4 del Pla de millora urbana de l'Estació per l'execució del la infraestructura comú Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer de Príncep de Viana.*
S'estableix com a criteri per al repartiment de les càrregues corresponents a la construcció de la infraestructura respectiva, entre els polígons d'actuació urbanística, la relació entre els aprofitaments urbanístics corresponents als polígons inclosos en cada Àmbit d'actuació urbanística comú (AUC) tot considerant la relació entre els beneficis i les càrregues de cada actuació, respecte la del conjunt de l'Àmbit.

(*) Apartat en tramitació, d'acord amb la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per la creació de la subzona de recuperació urbana, clau 1Hru, de la zona de centre històric i la delimitació del polígon d'actuació urbanística UA 97, situat entre els carrers de l'Ereta, Galera i d'Alsamora (articles 16 i 162).

Dades bàsiques segons el planejament vigent:

Superfície de l'àmbit (Zona de Centre Històric): **669,00 m²**

Sostre màxim teòric (segons l'establert en l'article 162 del PGOU de Lleida):

Parcel·la 1	541,97 m²
Parcel·la 2	173,14 m²
Parcel·la 3	179,48 m²
Parcel·la 4	220,76 m²
Parcel·la 5	679,11 m²
Parcel·la 6	487,66 m²
Total de l'àmbit	**2.282,12 m²**

1.7 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta.

L'objectiu principal de l'actuació és incidir directament en la recuperació del Centre Històric, un barri cabdal per a la identitat, el progrés i la cohesió urbanística i social de la nostra ciutat, que, en els últims anys, ha sofert una degradació social, urbanística i econòmica profunda, que ha comportat una actuació constant, però encara insuficient, de les administracions públiques per a la seva recuperació.

La Modificació de Pla general d'ordenació urbana de Lleida té per objecte establir unes condicions de l'ordenació urbanística que permetin la recuperació urbana i social d'aquest àmbit concret del Centre Històric, com una actuació estratègica que comporti efectes difusors sobre el conjunt.

El canvi de qualificació suposa el mantenint dels paràmetres bàsics de l'aprofitament urbanístic establert pel Pla general vigent, però, flexibilitzant les condicions de l'edificació i, alhora, determinant el desenvolupament de projectes unitaris, amb una mida suficient que garanteixi la construcció de nous habitatges, locals per activitats econòmiques i aparcament per als residents, amb unes condicions tipològiques idònies que facilitin la regeneració del teixit social i urbà.

Per garantir un adequat desenvolupament de l'àmbit, la modificació també delimita un nou polígon d'actuació urbanística, anomenat UA 98, a desenvolupar per la iniciativa pública amb la col·laboració de les persones propietàries del sòl inclòs en l'àmbit, que es vulguin integrar en el procés.

La finalitat de la modificació - flexibilitzar les condicions de l'edificació, garantir-ne una mida suficient i delimitar un nou polígon d'actuació urbanística- és agilitzar el desenvolupament urbanístic previst pel planejament vigent tot garantint unes condicions adequades per a la nova edificació.

La delimitació del nou polígon UA 98 s'efectua d'acord a allò que disposa l'apartat 5 de l'article 118 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

La modificació es concreta amb els aspectes següents:

1. Establir una Subzona de recuperació urbana, subclau 1Hru, dins de la Zona 1H Zona de Centre Històric, per ordenar l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística UA 98, establint paràmetres concrets per agilitzar el desenvolupament d'aquest àmbit.

   Per aquesta Subzona s'estableix una parcel·la mínima de 600m2. Si la superfície de la unitat de zona establerta pel planejament resulta inferior, aquesta constitueix la parcel·la mínima edificable.

N.I.F. P-2515100-B

Es determina la possibilitat de recular l'edificació d'acord a l'article 70 del Pla general, mantenint el sostre edificable previst al planejament.

Aquesta opció permet una formalització de l'edificació amb flexibilitat, sempre i quant el resultat formal sigui totalment respectuós amb la tipologia característica de la zona, i en concret amb la mida de la divisió parcel·lària de l'entorn.

La proposta permet variar volumètricament el nombres de plantes de l'edificació, la formalització estètica i possibles enretirades, però, mantenint els paràmetres bàsics establerts pel planejament vigent.

2. Definir del Polígon d'actuació urbanística UA 98, de 669,00 m² de superfície.

3. Establir com a sistema d'actuació urbanística pel desenvolupament del Polígon d'actuació UA 98, el sistema de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació. Per tal d'establir aquesta determinació, es fa necessari modificar l'apartat tercer de l'article 16, Execució del Pla general, de les normes del PGL.

4. L'actuació ha de permetre edificar la totalitat del solar resultant, d'acord amb les condicions establertes pel planejament urbanístic i, així, garantir una tipologia d'habitatge amb una millor habitabilitat, distribució funcional, accés, ventilació, il·luminació i ús.

Dades bàsiques de la modificació proposada:

Àmbit	**669,00 m²**
Subzona de recuperació urbana	669,00 m²
Sostre total de l'àmbit:	**2.282,12 m²**
Densitat	**No determinada** *(La normativa urbanística no estableix densitat en aquesta zona, però, s'estima en **22 habitatges** a raó de 1hab/100 m²st)*

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència.

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Es justifica l'interès general de l'actuació per la necessitat de recuperar el Centre Històric, cabdal per a la identitat, progrés i cohesió urbanística i social de la ciutat que, en els últims anys, ha sofert una degradació social, urbanística i econòmica profunda.

El Pla Horitzó 2018 del Centre Històric de Lleida – recollit en el pla operatiu de la Regidoria de Promoció i Gestió de l'Hàbitat Urbà i Rural i la Sostenibilitat de l'Ajuntament de Lleida– persegueix aquest mateix objectiu.

En relació amb l'habitatge social, aquest Pla preveu actuacions de resposta social, entre les que destaca la iniciativa per a la promoció conjunta de nous habitatges, sigui coparticipada – pública i privada– i/o mediant des dels serveis municipals per a l'acord entre promotors, per captar inversions immobiliàries, renovar el parc d'habitatges i també, atreure nova població al Centre Històric.

La Regidoria de l'Hàbitat Urbà i Rural i la Sostenibilitat, seguint el mateix propòsit, ha redactat el Codi de Bones Pràctiques per a l'Habitatge a Lleida, on es recullen els principals processos i eines per a fer efectiu el dret constitucional a l'habitatge.

Aquest Codi de Bones Pràctiques per a l'Habitatge a Lleida, en el seu apartat 11.2 se centra en la regeneració del teixit urbà mitjançant el Programa d'Innovació Social i Recuperació Urbana. Establint, en el mateix apartat, els criteris generals de les intervencions i els requisits que ha de complir el desenvolupament de les mateixes, tal com es transcriu a continuació:

> ***"11.2. La Regeneració del teixit urbà amb nous habitatges.***
> *El **Programa d'Innovació Social i Recuperació Urbana**, pretén delimitar, preparar i desenvolupar actuacions estratègiques puntuals, que tenen per objecte la regeneració dels teixits urbans que es troben actualment en una situació de major degradació, mitjançant operacions d'innovació social -dotació de nous serveis bàsics, millora de l'accessibilitat i de caràcter intergeneracional- i de "cirurgia urbana" d'escala petita o mitjana, amb efectes difusors en l'entorn urbà immediat.*
>
> ***Els criteris generals de les intervencions** són els següents:*
> *1. Utilització de criteris innovadors en relació al programa d'habitatge, accessibilitat, eficiència energètica, sostenibilitat ambiental i integració urbana.*
> *2. Donar compliment als requeriments actuals de la població: dignificació del habitatge, distribució racional dels espais, llum i vistes, accessibilitat, aparcament, eficiència energètica i sostenibilitat ambiental.*
> *3. Permetre la construcció d'habitatges de tipologia, superfície diversa i distribució adequada a les necessitats dels programes familiars actuals, en funció de la seva composició.*
> *4. Projectar les edificacions posant en valor les plantes baixes per destinar-les a activitats de recuperació econòmica i innovació social, amb una adequada relació amb l'espai públic.*

N.I.F. P-2515100-B

5. En l'ordenació global de l'actuació i en el projecte arquitectònic dels edificis s'ha de resoldre les necessitats d'aparcament dels vehicles dels residents compatibles amb les activitats de caràcter econòmic.
6. Els projectes hauran de treballar l'agrupació i la regularització de les finques inicials, actualment molt trossejades, per tal d'incrementar la superfície on es poden desenvolupar de manera unitària i conjunta les noves edificacions, responen als nous requeriments funcionals.
7. Aquest canvi d'escala de la intervenció ha de ser compatible amb el manteniment aparent del gra, del ritme i de la composició de volums i de façanes de les edificacions que caracteritzen la imatge urbana del lloc on s'ubiquen, a través de projectes arquitectònics que posin en valor aquesta integració.
8. Les dimensions de les edificacions resultants han de ser suficients per a que resultin viables econòmicament.

El desenvolupament de les actuacions requereix:
1. Es considera fonamental l'adquisició per part de l'ajuntament d'un nombre suficient de solars, locals i pisos, que permetin obtenir una posició de control suficient de la propietat de l'àmbit d'actuació i poder liderar la operació de transformació que s'ha de desenvolupar conjuntament amb la resta dels propietaris.
2. Utilitzar el ventall d'instruments urbanístics que la legislació vigent posa a l'abast, considerant la seva utilització estratègica en funció de les característiques i objectius de cada actuació.
3. Tramitar plans de millora urbana, amb o sense modificació del planejament general, només en aquells casos que resulti imprescindible per ordenar el conjunt de l'edificació.
4. Delimitar polígons d'actuació urbanística, a desenvolupar per reparcel·lació en la modalitat de cooperació per garantir la gestió de l'actuació i, només excepcionalment, per expropiació.
5. Delimitar àrees de tanteig i retracte al voltant d'aquestes operacions, per garantir el control del mercat del sòl i de l'habitatge en l'entorn i evitar l'apropiació de plusvàlues per part de tercers no intervinents.
6. Garantir el reallotjament de les famílies que viuen en les àrees d'innovació, en el mateix àmbit o en altres àmbits acordats."

En la mateixa línia el document d'Avanç del POUM ja constata que, malgrat els esforços realitzats per l'administració els darrers 30 anys, a la recuperació del Centre Històric li falta encara un recorregut important, que ha de centrar els esforços dels propers anys si es vol revertir definitivament el procés de degradació que es va iniciar ja fa temps.

Per tant, i amb l'objectiu d'aconseguir l'equilibri entre el manteniment del seu caràcter, i la recuperació de les condicions d'accessibilitat i salubritat, l'Avanç del POUM planteja la delimitació d'unes "Àrees de renovació interior", àmbits que requereixen d'intervencions de grau mitjà, amb renovació del teixit edificat, amb obertura o ampliació puntual d'espais lliures d'edificació i amb noves composicions volumètriques dels edificis, que comportin un notable increment de la qualitat residencial.

L'anàlisi elaborat en el marc de l'Avanç del POUM ja conclou que en determinades àrees del Centre i amb diferents intensitats, es presenten problemes d'habitabilitat de les edificacions, per la manca de condicions de salubritat, per sobreocupació i per la utilització inadequada de les plantes pisos per a altres usos no residencials. La tipologia de l'edificació, condicionada pel parcel·lari, l'estructura de la propietat, els condicionants de caràcter social i la manca d'inversió privada en el manteniment, rehabilitació o renovació dels edificis, són les claus en aquest procés. És per aquest motiu que s'ha cregut adient continuar aquest procés de recuperació en punts estratègics, considerant que aquestes intervencions, per la seva situació, comportarà un efecte difusor sobre el teixits de l'entorn.

N.I.F. P-2515100-B

L'establiment del sistema d'actuació que comporti la iniciativa pública de l'actuació, procurant la col·laboració entre l'administració pública i els propietaris de l'àmbit es justifica per la necessitat de que l'impuls inicial per a la transformació de la zona sigui públic, per la manca d'iniciativa dels titulars privats del sòl per acomplir les obligacions de desenvolupament del planejament urbanístic, per procurar un desenvolupament més immediat i participatiu, on els titulars privats que així ho considerin s´impliquin en l'operació, mitjançant l'impuls i la tutela de l'administració pública.

D'altra banda, el sistema d'actuació proposat permet l'aplicació dels mecanismes necessaris per garantir el desenvolupament de tot el polígon, entre altres, mitjançant l'expropiació de les propietats dels titulars que dificultin l'actuació. D'aquesta manera es podrà incentivar l'actuació i alhora servir d'exemple per a futures actuacions, ja de caràcter completament privat.

En aquest cas, el sistema d'actuació per reparcel·lació amb la modalitat de cooperació, permetrà gestionar de forma eficient la fragmentació parcel·laria, bàsicament en mans de titulars privats, per tal d'aconseguir una parcel·la de dimensions adients i construir els terrenys amb un nou teixit edificat.

Finalment, els requisits de delimitació dels polígons d'actuació urbanística es troben regulats en l'apartat 3 de l'article 118 del DL 1/2010:

Article 118 Polígons d'actuació urbanística.
3. Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:

a) Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.
b) Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.
c) Que tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació

El polígon delimitat compleix les determinacions de l'apartat 3 de l'article 118, ja que la dimensió de la superfície i la forma del polígon d'actuació urbanística es delimita de manera que la proposta sigui viable econòmicament. Els càlculs detallats que justifiquen la viabilitat econòmica del desenvolupament del polígon d'actuació estan detallats a l'apartat 5, Estudi econòmic.

2.2 Planejament proposat.

La proposta de Modificació puntual del PGOU es concreta en els aspectes següents:

1. Canviar la qualificació a Subzona de recuperació urbana, clau 1Hru, de part de l'illa compresa entre el carrer de l'Assalt i la plaça del Dipòsit, per flexibilitzar la ordenació de la edificació i garantir-ne una dimensió adequada.

2. Delimitar gràficament un nou Polígon d'Actuació urbanística, UA 98, de 669,00 m² de superfície.

3. Modificar l'article 16 del PGOU, per tal de determinar el desenvolupament del polígon d'actuació urbanística pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació.

N.I.F. P-2515100-B

2.3 Programa de participació ciutadana.

L'Ajuntament de Lleida, promotor d'aquesta Modificació puntual, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació a la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de qualificació a Subzona de recuperació urbana, clau 1Hru, de part de l'illa compresa entre el carrer de l'Assalt i la plaça del Dipòsit i la delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 98, corresponent al mateix àmbit (article 16), mitjançant el procés de tramitació, que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació a la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

El caràcter puntual en el seu abast, justifica la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació de la modificació.

2.4 Justificació del desenvolupament sostenible.

Pel que fa referència a la documentació ambiental el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la Disposició addicional 6ª, referent a l'avaluació ambiental dels plans urbanístics, determina que són objecte d'avaluació ambiental, entre altres, les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.

"Sisena
Avaluació ambiental dels plans urbanístics
Mentre no es transposi la Directiva 2001/42/CE, del Parlament Europeu i del Consell, relativa a l'avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient, sens perjudici del que estableixi la legislació sectorial, el règim d'avaluació ambiental aplicable a les figures de planejament urbanístic no resoltes definitivament en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 és el següent:

1. Són objecte d'avaluació ambiental:

a) Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs revisions.
b) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.
c) El planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable de construccions destinades a les activitats de càmping, així com el planejament urbanístic derivat que es formuli per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, d'instal·lacions i obres necessàries per a la prestació de serveis tècnics, d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
d) Els plans parcials de delimitació.
e) Els instruments de planejament o llurs modificacions que estableixin el marc per a autoritzar projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb el que estableix la legislació sectorial."

N.I.F. P-2515100-B

En aquest cas la proposta no comporta cap canvi en la classificació o qualificació del sòl no urbanitzable, ni en els usos del sòl, ja que es mantenen les mateixes qualificacions urbanístiques determinades pel Pla general vigent.

Per aquestes raons se'n desprèn que la modificació no varia cap dels paràmetres que puguin alterar la capacitat del sòl per afectar riscos geològics, hidràulics o tecnològics.

2.5 Justificació de la mobilitat generada.

D‘acord amb allò que estableix l’article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d’avaluació de la mobilitat generada, en el cas de les modificacions del planejament general aquests estudis s’han de incorporar com un document independent, en els casos que la modificació comporti nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

“Article 3

Àmbit d’aplicació

3.1 Els estudis d’avaluació de la mobilitat generada s’han d’incloure, com a document independent, en els instruments d’ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.”

La present modificació no està inclosa en cap dels supòsits anteriors. La proposta no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable i, en conseqüència, l’estudi d’avaluació generada no resulta preceptiu.

Lleida, 4 de gener de 2017

Marta Roig i Bravo
L’arquitecta municipal

3. GESTIÓ

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual es constitueix en un polígon d'actuació urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada, d'acord amb els conceptes establerts en els articles 117 i 118 de la Llei d'urbanisme.

El polígon és el següent:
Polígon d'actuació urbanística UA 98

Sistema d'actuació i pla d'etapes

1. Seran d'aplicació les determinacions de l'article 16 del PGOU de Lleida.
2. El desenvolupament de l'actuació urbanística del polígon d'actuació urbanística UA 98 es determina en una única etapa.

Desenvolupament del Planejament

1. Per al desenvolupament de la present Modificació s'haurà de redactar el corresponent projecte de reparcel·lació, que respectarà, en tot cas, les determinacions d'aquesta Modificació i del planejament superior.

2. D'acord a l'article 43 de la Llei d'urbanisme no és d'aplicació la cessió del 10% de l'aprofitament de l'àmbit a favor de l'Ajuntament tenint en compte que la seva finalitat correspon a la revitalització de l'entorn urbà consolidat existent i per tant no està comprès dins els supòsits determinats en l'article 70.2.a de la mateixa llei.

4. MEMÒRIA SOCIAL

Atesa la naturalesa de la modificació no es requereix de l'elaboració d'una memòria social tal com es determina a l'article 59 del Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d' agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ja que no es objecte d'aquesta modificació la producció d'habitatge protegit, ni cap tipus d'habitatge assequible dels que determina la llei.

5. ESTUDI ECONÒMIC

5.1 Viabilitat econòmica.

Aquest estudi econòmic acredita la viabilitat econòmica de l'operació, obtenint el valor residual del sòl objecte del present planejament, amb la finalitat de comprovar que el valor resultant és troba dins dels marges dels valors normals de mercat.

5.1.1 Despeses d'urbanització.

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 de les persones propietàries del Polígon d'actuació urbanística UA 98, comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització.
- Costos d'enderrocs d'edificacions de les antigues instal·lacions i indemnitzacions.
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors.
- Cost de redacció del projecte d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

5.1.2 Cost de les obres d'urbanització, enderrocs i indemnitzacions i connexions a infraestructures de serveis exteriors.

Enderrocs
La superfície total construïda de l'edificació existent en l'àmbit és de:

Finca 2.	328,93 m²
Finca 3.	221,12 m²
Finca 4.	207,44 m²
Finca 5.	891,99 m²
Finca 6.	396,06 m²
	2.045,54 m²

Els costos d'enderroc d'una edificació entre mitgeres de característiques similars s'estima en 30 €/m² construït.

Així les despeses totals d'enderroc són de **61.366,20 €.**

5.1.3 Repercussió costos

L'edificabilitat total actual, en desenvolupament del polígon d'actuació urbanística, és la resultant de l'aplicació directa dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis, establerts per l'article 162, que regula les condicions d'edificació de la clau 1H.

Tenint en compte que el major i millor ús és l'habitatge, i que, segons l'establert en l'apartat 2.3 de l'article 50 del PGOU, l'habitatge no podrà ultrapassar el fons edificable permès en plantes pis, es prendrà com a ocupació de l'edificació l'establert per a les plantes pis, que en el cas del carrer de l'Assalt, és la línia paral·lela al fons de parcel·la situada a 3 m de

N.I.F. P-2515100-B

distància de la mateixa. Així, d'acord a aquestes determinacions, s'estableix un sostre màxim d'ús residencial de 2.282,12 m².

El valor de repercussió mitjana de la urbanització i indemnitzacions s'estableix, en conseqüència, en **26,89 €/m²** de sostre de nova construcció resultant del desenvolupament de l'àmbit.

5.1.4 Càlcul del valor residual del sòl.

El valor residual del sòl pel METODE RESIDUAL ESTÀTIC es calcularà aplicant la fórmula establerta a l'article 22.2 del Reglament de la Llei de sòl:

$$VRS = (Vv/ K) - Vc$$

VRS = Valor de repercussió del terreny en euros per cada m^2 de sostre edificable de l'ús considerat.
Vv = Valor en venda d'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per m^2 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 la materialització de l'edificabilitat.
L'esmentat coeficient K, que tindrà com a caràcter general un valor de 1,40, podrà ser reduït o augmentat d'acord amb els següents criteris:

a) Podrà reduir-se fins a un mínim de 1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia edificatòria, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.
b) Podrà augmentar-se fins un màxim de 1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que a raó de factors objectius com puguin ser, l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia edificatòria, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquen l'aplicació d'un major component de despeses generals.

Vc = Valor de la construcció en euros per m^2 edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, el import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per la construcció de l'immoble.

a) Valor de venda de l'edificació d'ús considerat del producte immobiliari acabat (Vv).

Mostra 1:

Situació:	Ronda Sant Martí, núm. 18
Superfície constr.:	65,00 m²
Descripció:	Pis de dos habitacions, dos banys, cuina i menjador.
Antiguitat:	1995
Preu total:	85.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.307,69 €/m²
Font:	www.idealista.com
Contacte:	CrediHabitat

N.I.F. P-2515100-B

Mostra 2:

Situació:	pl. Cervantes, núm. 8
Superfície constr.:	83,00 m²
Descripció:	Habitatge de dos habitacions, bany, cuina i menjador.
Antiguitat:	1996.
Preu total:	142.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.710,84 €/m²
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Living

Mostra 3:

Situació:	Ronda Sant Martí, núm. 24
Superfície constr.:	80,00 m²
Descripció:	Àtic dúplex que consta de dos habitacions, bany complert, lavabo, cuina, menjador i terrassa.
Antiguitat:	2003.
Preu total:	129.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.612,50 €/m²
Font:	www.fotocasa.es
Contacte:	Particular

Mostra 4:

Situació:	pl. Ereta, núm. 7
Superfície constr.:	83,00 m²
Descripció:	Habitatge exterior que consta de dos habitacions, bany, cuina i menjador.
Antiguitat:	2005
Preu total:	98.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.180,72 €/m²
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Particular

Mostra 5:

Situació:	c/ Sant Carles, núm. 18
Superfície constr.:	120,00 m²
Descripció:	Àtic dúplex amb cuina-menjador, dos terrasses i balcó.
Antiguitat:	2005
Preu total:	169.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.408,33 €/m²
Font:	www.fotocasa.es
Contacte:	Particular

Mostra 6:

Situació:	c/ Tallada, núm. 23
Superfície constr.:	75,00 m²
Descripció:	Pis de dos habitacions, bany, cuina i menjador.
Antiguitat:	2005
Preu total:	119.000,00 €
Valor Unitari de Mercat:	1.586,67 €/m².
Font:	www.idealista.com
Contacte:	Particular

Homogeneïtzació de les mostres:
Es considera un immoble patró de la zona un habitatge de 70 m² construïts de qualitat mitja.

En l'aplicació del mètode s'han de tenir en compte les diferències entre els preus d'oferta i els de transacció real així com les següents variables que influeixen en el valor de mercat de l'immoble.

Coeficients d'homogeneïtzació:

1. Procedència de l'oferta.
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
4. Qualitat de l'edificació.
5. Antiguitat i estat de conservació. Coef 5= (1-β·F)/ (1-βi·F)

Taula d'homogeneïtzació de les mostres en relació amb l'immoble taxat:

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	1.307,69 €/m²	0,85	1,00	0,95	1,00	1,0873	1.148,17 €/m²st
2	1.710,84 €/m²	0,85	0,95	1,00	1,00	1,0873	1.502,14 €/m²st
3	1.612,50 €/m²	0,85	1,00	1,00	1,00	1,0487	1.437,36 €/m²st
4	1.180,72 €/m²	0,90	1,10	1,00	1,00	1,0401	1.215,83 €/m²st
5	1.408,33 €/m²	0,85	1,00	1,20	1,00	1,0401	1.494,16 €/m²st
6	1.586,67 €/m²	0,90	1,10	1,00	1,00	1,0401	1.633,85 €/m²st

El valor en venda resultant és de **1.405,25 €/m² sostre.**

b) Coeficient de ponderació de les despeses generals (K).
Es pren un valor de K=1,4.

c) Valor de construcció en euros/m² edificable de l'ús considerat (Vc)
Costos de construcció del sostre destinat a habitatge:

Segons el "*Boletín Económico de la Construcción*" del tercer trimestre de 2016, número 307, el preu del m² de sostre sobre rasant d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres és de 1.244,79 €/m² sostre, aquest preu no contempla la localització de la construcció. Li apliquem un coeficient corrector per la zona de Lleida capital de 0,85 ens resulta un preu de construcció de 1.058,07 €/ m² de sostre.

Segons la Revista "*Construc*" (número 244, tercer trimestre de 2014) el preu del m² construït sobre rasant per edifici plurifamiliar entre mitgeres a Lleida sense benefici industrial ni costos indirectes és de 668,93 €/m². S'estima un benefici industrial i despeses generals d'un 20%, costos de seguretat i salut de l'obra d'un 2% i honoraris tècnics i permisos d'obra del 9,5%. Així, obtenim:

Benefici industrial i despeses generals:	133,79 €/m² sostre.
Costos seguretat i salut:	13,38 €/m² sostre.
Honoraris tècnics i permisos d'obra:	63,55 €/m² sostre.
El cost total del m² de sostre residencial sobre rasant a Lleida és de:	879,64 €/m² sostre.

Segons la revista "*Emedos*" del tercer quadrimestre de 2016, número 161, un edifici d'habitatges entre mitgeres a Catalunya té un cost de construcció de 767,18 €/m² sostre amb benefici industrial, però no costos indirectes. S'estima unes despeses de seguretat i

salut de l'obra d'un 2% i honoraris tècnics i permisos d'obra del 9,5%. El coeficient corrector per a la zona de Lleida ciutat és de 0,85:

Costos seguretat i salut:	15,34 €/m² sostre.
Honoraris tècnics i permisos d'obra:	72,88 €/m² sostre.
Cost del m² de sostre residencial, sobre rasant:	855,41 €/m² sostre.
Cost total del m² de sostre residencial, sobre rasant, a Lleida:	727,09 €/m² sostre.

La mitjana de preu entre els costos obtinguts de les tres publicacions és de:
Vc = 888,27 €/m² sostre.

d) Obtenció del valor de repercussió del sòl.
VRS = (1.405,25 €/m² st /1,40) – (888,27 €/m² st)

VRS = 115,48 €/ m² st.

5.1.5 Deures i càrregues pendents.

Cal aplicar la repercussió per m² de sostre corresponent a les càrregues pendents.

VSo= VS – G (1+TLR + PR)

VSo=valor del sòl descomptant els deures i càrregues pendents, en €.

VS= valor del sòl urbanitzat sense edificar, en euros.
G = despeses d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.
TLR = Taxa lliure de risc
PR= Prima de risc

VSo= 115,48 € - 26,89 € x (1+ 0,00078 + 0,08) = **86,42 €/m²st.**

5.1.6 Valor residual del sòl.

El valor de residual del sòl, sense urbanitzar, serà el valor de repercussió del sòl pel sostre edificable:

86,42 €/m² sostre x 2.282,12 m² sostre = 197.215,86 €

Aquest valor representa una repercussió de **294,79 €/ m² sòl net**, valor que és superior al del mercat en aquesta àrea de Lleida.

5.2 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3.d del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que es refereix a la redacció dels plans d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les modificacions posteriors, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit Informe.

En aquest cas, la Modificació del pla general d'ordenació urbana no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, ni de les despeses.

5.2.1 Fonaments de dret

RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

"Article 22. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà.
4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es 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 marxa i la prestació dels serveis resultants, així com 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, text consolidat.

Article 59
Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal
(…)
3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:
(…)
d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del 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.

Article 116
Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics
(...)
6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix.

5.2.2 Aspectes legals als que dóna resposta l'informe:

a) Suficiència i adequació del sòl destinats a usos productius:
No es modifica el sòl destinat a usos productius.

b) 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.
Les despeses d'implantació no es veuen afectades per la modificació.

La modificació té per objecte la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, sense afectar la qualificació del sòl destinat a sistemes.

N.I.F. P-2515100-B

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.
B.2.1. Xarxa viària.
El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:
0,00 m² x 7,75 €/m² = 0,00 € anuals

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.
La modificació no hi té incidència.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.
La modificació no afecta l'enllumenat públic.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.
La xarxa de telecomunicacions no es modifica.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.
La modificació no afecta la xarxa d'aigua potable.

B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.
La xarxa projectada no sofreix modificacions.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes
El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:
0,00 m² x 4,38 €/m² = 0,00 € anuals

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de:

TOTAL COST MANTENIMENT	0,00 € anuals

B3. 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.

B4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.
La delimitació del polígon d'actuació urbanística no suposarà ingressos de cap tipus:

TOTAL INGRESSOS	**00,00 €/any**

B5 Conclusió:

Despeses fruit de la modificació	- 0,00€
Ingressos produïts per la modificació	0,00€
Saldo resultant	0,00 €

Es conclou que la modificació 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 puntual que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.

Lleida, 4 de gener de 2017

Marta Roig i Bravo
L'arquitecta municipal

N.I.F. P-2515100-B

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

NORMATIVA

NORMATIVA

Article Únic.
Es modifica l'apartat 3 de l'article 16, que resta redactat de la manera següent:

Art. 16 Execució del Pla General

(...)

3. Delimitació i sistema d'execució de les unitats d'actuació en sòl urbà. El Pla General delimita a E 1/2000 les Unitats d'Actuació en sòl urbà, les quals poden ser precisades d'acord a la legislació vigent i amb la tolerància de l'Art. 14. Es fixa el sistema d'actuació per reparcel·lació, amb la modalitat de compensació, per a tots els polígons d'actuació urbanística, excepte per a la UA 98 que s'executarà amb la modalitat de cooperació, i per a les UA 7, 8, 9, 11, 24, 55, 56, 58, 74 i 97 que s'executaran pel sistema d'expropiació.

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

N.I.F. P-2515100-B

PLÀNOLS

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE QUALIFICACIÓ A SUBZONA DE RECUPERACIÓ URBANA, CLAU 1Hru, DE PART DE L'ILLA COMPRESA ENTRE EL CARRER DE L'ASSALT I LA PLAÇA DEL DIPÒSIT I LA DELIMITACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 98, CORRESPONENT AL MATEIX ÀMBIT (article 16)

ANNEXOS

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Gener de 2017
Marta Roig i Bravo, Arquitecta de Planejament i Gestió