Aprovat inicialment per Junta de Govern Local
de data 19 de desembre de 2024

En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida

Antonio Ropero Vilaró
Secretari General

2024.12.23
09:13:15
+01'00'



MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUR 19A · LLEIDA

MAIG 2024

ALBERTO SIMO BAYONA / num:20756-1

Firmado digitalmente por ALBERTO SIMO BAYONA / num:20756-1
Fecha: 2024.11.28 17:47:13 +01'00'

ORIOL MONFORT CASAS / num:37457-1

Digitally signed by ORIOL MONFORT CASAS / num:37457-1
Date: 2024.11.28 11:32:05 -05'00'

REDACTOR: ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ · ORIOL MONFORT
ENGINYERIA INFRAESTRUCTURES: PARMA INGENIERIA (JAUME CARBÓ)
CONSULTORIA AMBIENTAL: LA LLENA (TONI COSTA)
CONSULTORIA MOBILITAT: DOYMO (DAVID SOLER)
AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA: PROMO ASSESSORS (MIQUEL MORELL)

ÍNDEX

1 MEMÒRIA 7
1.1 INTRODUCCIÓ 7
1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA 10
1.2.1 Situació i àmbit de l'actuació 10
1.2.2 Topografia, estat actual i usos 11
1.2.3 Antecedents 17
1.2.4 Planejament vigent 18
1.2.5 Iniciativa 24
1.2.6 Estructura de la propietat 24
1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA 28
1.3.1 Objectius del pla 28
1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat del pla parcial 29
1.3.3 L'ordenació urbanística proposada 30
1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres 52
1.3.5 Gestió i cessió de l'aprofitament mitjà 59
1.3.6 Divisió poligonal i justificació equilibri beneficis i càrregues 60
1.3.7 Fonament legal 62
1.3.8 Memòria Social 62
1.3.9 Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible 73
1.3.10 Justificació riscos, gestió dels recursos i protecció del patrimoni 74
1.3.11 Justificació mesures prevenció i extinció incendis 79
1.3.12 Justificació servituds aeronàutiques aeroport Lleida-Alguaire 81
1.3.13 Justificació de la mobilitat sostenible 81
1.3.14 Justificació ambiental 81
1.3.15 Document comprensiu 84
1.3.16 Informe de sostenibilitat econòmica 84
1.3.17 Alineacions, rasants i definició geomètrica 84

1.3.18 Urbanització, xarxes de serveis i justificació càlculs 85
1.3.19 Objectius de qualitat acústica 106
2 NORMATIVA URBANÍSTICA 110
3 PLA D'ETAPES 146
4 AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA 153
4.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES 153
5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA 155

(EN DOCUMENTS INDEPENDENTS)

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRENSIU
ANNEX 2 DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC
ANNEX 3 ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
ANNEX 4 DELIMITACIÓ TRAMA URBANA CONSOLIDADA
ANNEX 5 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
ANNEX 6 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

LLISTAT DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. INFORMACIÓ GENERAL

I.01	Situació i emplaçament	1/40.000 - 1/10.000
I.02	Ortofotomapa	1/3.000
I.03.1	Planejament vigent. PGL 1995	1/3.000
I.03.2	Planejament vigent. PPU AD 2009	1/3.000
I.03.3	Planejament vigent. PTP Ponent	1/10.000
I.04	Topogràfic i ajusts de límits	1/3.000
I.04.1	Topogràfic i ajusts de límits	1/1.000
I.04.2	Topogràfic i ajusts de límits	1/1.000
I.04.3	Topogràfic i ajusts de límits	1/1.000
I.04.4	Topogràfic i ajusts de límits	1/1.000
I.04.5	Topogràfic i ajusts de límits	1/1.000
I.04.6	Topogràfic i ajusts de límits	1/1.000
I.05	Parcel.lari cadastral	1/3.000
I.06.1	Reportatge fotogràfic	1/10.000
I.06.2	Reportatge fotogràfic	1/10.000
I.07.1	Xarxa serveis exisents. Gas	1/3.000
I.07.2	Xarxa serveis exisents. Abastament aigua	1/3.000
I.07.3	Xarxa serveis exisents. Sanejament	1/3.000
I.07.4	Xarxa serveis exisents. Enllumenat públic	1/3.000
I.07.5	Xarxa serveis exisents. Telecomunicacions	1/3.000
I.07.6.1	Xarxa serveis exisents. Electricitat (ENDESA)	S/E
I.07.6.2	Xarxa serveis exisents. Electricitat (ENDESA)	S/E
I.07.6.3	Xarxa serveis exisents. Electricitat (ENDESA)	S/E
I.07.6.4	Xarxa serveis exisents. Electricitat (ENDESA)	S/E
I.07.6.5	Xarxa serveis exisents. Electricitat (ENDESA)	S/E
I.07.7	Xarxa serveis exisents. ONO	1/3.000

2. ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O.01	Qualificació del sòl proposada	1/3.000
O.02.1	Ordenació i paràmetres reguladors	1/3.000
O.02.2	Estructura illes i blocs	1/3.000
O.02.3	Localització sostre serveis i terciari obligat	1/3.000
O.02.4	Usos planta baixa	1/3.000
O.03	Seccions	1/4.000
O.04	Image indicativa	1/1.500 - 1/500
O.05	Sistemes urbanístics	1/3.000
O.06	Relació entorn	1/7.500
O.07.1	Divisió poligonal	1/3.000
O.07.2	Divisió poligonal. Parcel.lari cadastral	1/3.000
O.07.3	Divisió poligonal. Ordenació	1/3.000
O.08.1	Seccions tipus vials	1/10.000 - 1/150
O.08.2	Seccions tipus vials	1/10.000 - 1/150
O.09	Alineacions i rasants	1/4.000
O.10	Condicions de seguretat en cas d'incendi	1/3.000
O.11	Servituds aeronàutiques aeroport Lleida - Alguaire	1/40.000

3. XARXES DE SUBMINISTRAMENT

O.12.1	Xarxa d'abastament d'aigua	1/3.000
O.12.2	Xarxa de mitja i baixa tensió	1/3.000
O.12.3	Xarxa de sanejament. Aigues pluvials	1/3.000
O.12.4	Xarxa de sanejament. Residuals	1/3.000
O.12.5	Xarxa de telecomunicacions	1/3.000
O.12.6	Xarxa de gas	1/3.000

4. DOCUMENT COMPRENSIU

I.03.2	Planejament vigent. PPU AD 2009	1/3.000
O.01	Qualificació del sòl proposada	1/3.000
O.02.1	Ordenació i paràmetres reguladors	1/3.000
PSL	Suspensió de Llicències	1/3.000

5. DELIMITACIÓ TRAMA URBANA CONSOLIDADA

AN4.01	Trama urbana consolidad vigent	1/5.000
AN4.02	Trama urbana consolidad proposada	1/5.000

Introducció

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUR 19A · LLEIDA

1 MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

La present modificació del Pla Parcial Urbanístic (PPU) del sector SUR 19A Balàfia Nord, planteja el desenvolupament d'un sector previst pel Pla General de Lleida (PGL) sobre un àmbit que va ser objecte d'un Programa d'Actuació Urbanística i de diferents modificacions puntuals del PGL al llarg dels anys. Actualment tenim vigent el "*Pla Parcial del Sector A del SUR-19 de Lleida*" aprovat definitivament en data 27 de febrer de 2009 que és precisament el document que ara es modifica.

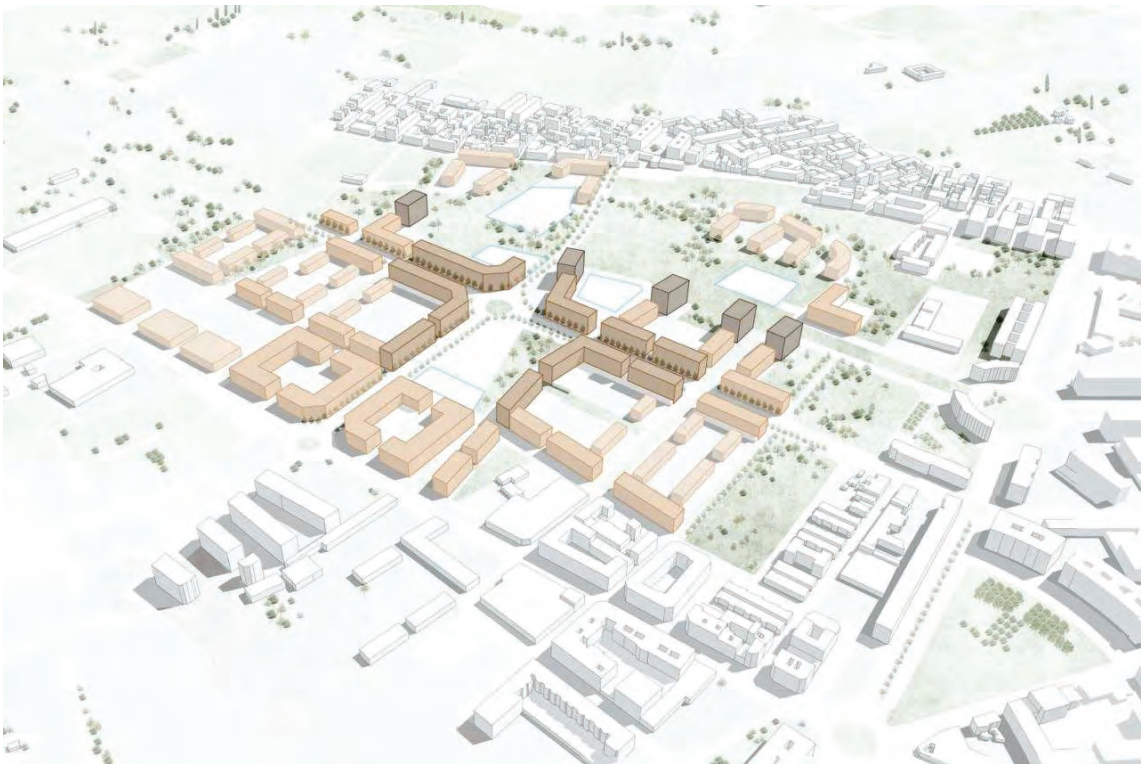
El SUR 19A és un sector de sòl urbanitzable delimitat de 40 hectàrees (408.437,84 m²) al nord de la ciutat de Lleida entre els barris de Balàfia i el Secà de Sant Pere. Després de la tramitació de diferents documents urbanístics no s'ha consolidat el desenvolupament i per això actualment no ens trobem en règim de sòl urbà consolidat (a excepció de l'antic polígon 2 en procés de gestió).

Després d'una escalada incontrolada de preus a partir de l'any 2001 seguida d'una posterior desacceleració del mercat immobiliari especialment a partir del 2007, acompanyada d'estímuls a les polítiques d'habitatge de protecció, no s'ha produït el desenvolupament de l'àmbit en el context d'una demanda latent d'habitatge a la ciutat de Lleida malgrat l'aprovació del PPU vigent.

Després d'un llarg procés d'estudi, trobem ara una nova conjuntura amb uns promotors amb capacitat i voluntat per tirar endavant el desenvolupament d'acord a les necessitats d'habitatge identificades a la ciutat de Lleida. La present modificació pretén introduir al nou planejament les modificacions necessàries per tal de fer viable econòmicament el desenvolupament de l'àmbit en el temps i al mateix temps plantejar un model de ciutat que doni continuïtat a la trama urbana i que tingui en compte els nous reptes tant en matèria de qualitat urbana, habitacional, com a nivell energètic i de sostenibilitat urbana.

Situat entre les radials de l'Avinguda Alcalde Porqueres (antiga carretera N-230) i el carrer de la Llibertat que estructura el barri de Secà de Sant Pere, representa una oportunitat per contribuir a l'ordenació del sector nord de la ciutat en base als principis de compacitat i complexitat urbana, tot donant continuïtat a les trames adjacents i plantejant una nova centralitat i un gran Parc Urbà que combini usos i tipologies diferents en un espai estructurat.

Es tracta d'un àmbit de gran extensió i que per tant requereix un planejament formulat des de l'òptica de la gestió en el temps i que per tant possibiliti el desenvolupament amb una lògica de peces urbanes connectades a l'entorn i unitats mínimes de promoció que puguin funcionar independentment en el temps.



Imatge virtual panoràmica amb la recreació de la volumetria i ordenació proposada. Font: pròpia

El present document pretén ara concretar i regular l'ordenació del sector, possibilitant que els usos, els espais lliures, les infraestructures i les tipologies i estructura de l'edificació s'adaptin a les necessitats canviants de la ciutat i de la societat.

Memòria Descriptiva

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUR 19A · LLEIDA

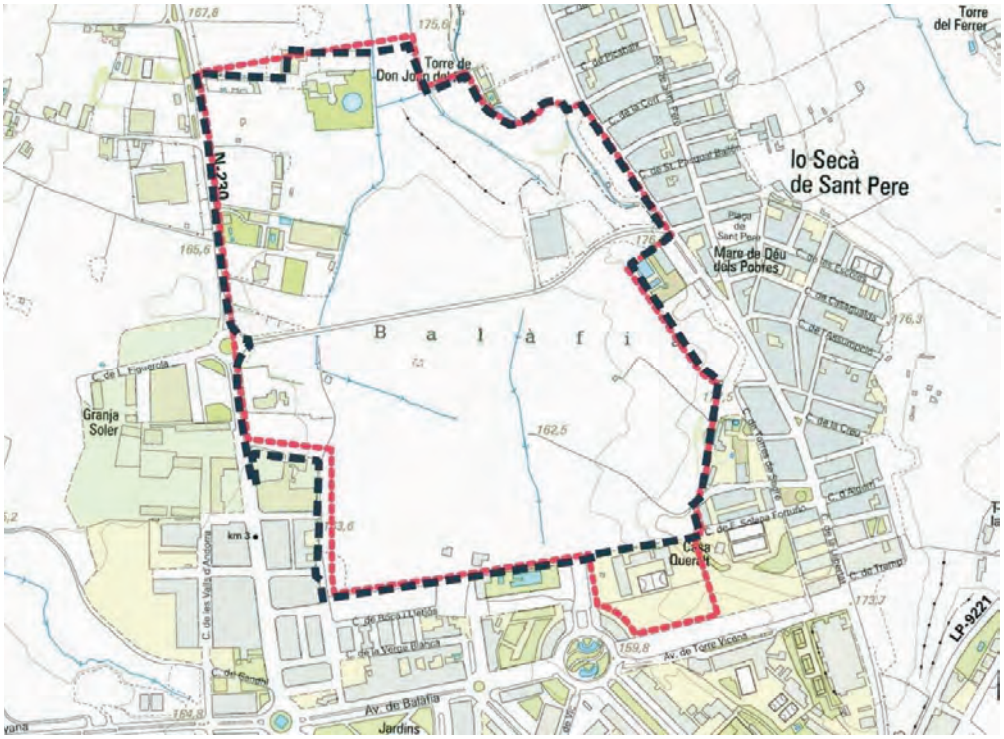
1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.2.1 Situació i àmbit de l'actuació

L'àmbit geogràfic del sector SUR19A se situa al nord del centre històric de la ciutat entre els barris de Balàfia i el Secà de Sant Pere d'acord amb allò previst al planejament general i a la documentació gràfica d'aquest document. Queda directament enllaçat amb l'Avinguda Alcalde Porqueres (antiga carretera N-230 de la Val d'Aran) que forma part de la xarxa viària territorial, essent una de les principals radials d'entrada i sortida en aquesta banda de la ciutat.

L'àmbit limita al nord amb el sector SUR19B (no desenvolupat -sòl rural), i a est i oest amb el sòl urbà consolidat del barris del Secà de Sant Pere i Balàfia respectivament. A l'oest concretament amb l'Avinguda Alcalde Porqueres. Al sud també amb sòl urbà consolidat (Avinguda Balàfia i Plaça dels Països Catalans) on arriben dos vials estructurants de la ciutat com són Baró de Maials i la Rambla Corregidor Escofet.

La superfície total de l'àmbit d'aquest planejament, segons base topogràfica i límits de parcel·les, resulta de **408.437,84 m²**.



Extret del plànol 02 Emplaçament. Font: DAE (La Llena)

En relació a la previsió viària est-oest que conté el PGL, ja es troba actualment executat un vial de doble sentit (actualment carrer de Jordi Solé Tura) que uneix l'Avinguda Alcalde Porqueres a l'oest amb el carrer del Camí de Marimunt al Secà de Sant Pere a l'est. La intersecció del vial comentat amb Alcalde Porqueres es troba resolta amb una rotonda. Es tracta d'una obra recent juntament amb la construcció del Pavelló Esportiu Juanjo Garra i els espais d'aparcaments adjacents sobre l'eix d'aquest carrer de Jordi Solé Tura.

Tal i com es pot observar a la sèrie de plànols I.04, s'ha realitzat un aixecament topogràfic detallat de l'àmbit d'estudi que ha servit per practicar un ajust dels límits a la realitat física existent i precisar així mateix els límits de les finques.

Si considerem l'àmbit previst al PGL aquest resulta de 419.198,29 m². L'àmbit del present PPU s'ajusta en base a la realitat física existent i de l'atermanament de finques d'acord al que figura a la sèrie de plànols I.04 de la documentació gràfica. D'acord amb això correspondria establir una superfície de 425.270,29 m² amb el que resultaria un increment de la superfície de 6.072,00 m² (corresponent a un 1,45% de l'àmbit inicial). Si bé correspon excloure de la present modificació, els sòls que composaven l'antic polígon 2 del PPU vigent atès que aquests es troben en procés de gestió urbanística amb la tramitació dels corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització i per tant es preveu que passin a tenir la condició de sòl urbà. D'acord amb això la superfície de l'àmbit del present projecte resulta de 408.437,84 m² (425.270,29 m² menys 16.832,45 m² del polígon 2).

Als plànols comentats, es pot apreciar la delimitació del PPU que ens ocupa en color vermell juntament amb la delimitació del PGL en color blau.

Una part molt significativa de l'ajust de límits que s'acaba de comentar correspon a la incorporació dins el sector de la totalitat del traçat i secció del carrer Verge dels Desemparats per coherència urbanística i a efectes de facilitar-ne la seva transformació i integració a la nova trama urbana.

Es trobem per tant en els supòsit d'una precisió de límits d'acord a tot allò que preveu l'article 14 b) del PGL

1.2.2 Topografia, estat actual i usos

TOPOGRAFIA

La configuració dels terrenys es caracteritza per una topografia força suau en tota la seva extensió d'acord al que reflecteix el plànol *I.04 Topogràfic i ajust de límits* dels plànols d'informació de la

documentació gràfica (i la sèrie de plànols de detall I.04.1 fins a I.04.6). Les cotes del terreny s'eleven lleugerament de sud a nord. En la direcció transversal est – oest trobem una configuració de vall amb les cotes inferiors al centre de l'àmbit i essent el costat est on trobem les cotes amb major elevació.

La cota de contacte amb l'Avinguda Alcalde Porqueres al centre de l'àmbit resulta a aproximadament de 165,50 metres, mentre que en la zona est de contacte amb el barri del Secà de Sant Pere és de 176,5 metres. A l'extrem sud la cota al punt més baix de l'àmbit resulta d'aproximadament 161 metres.

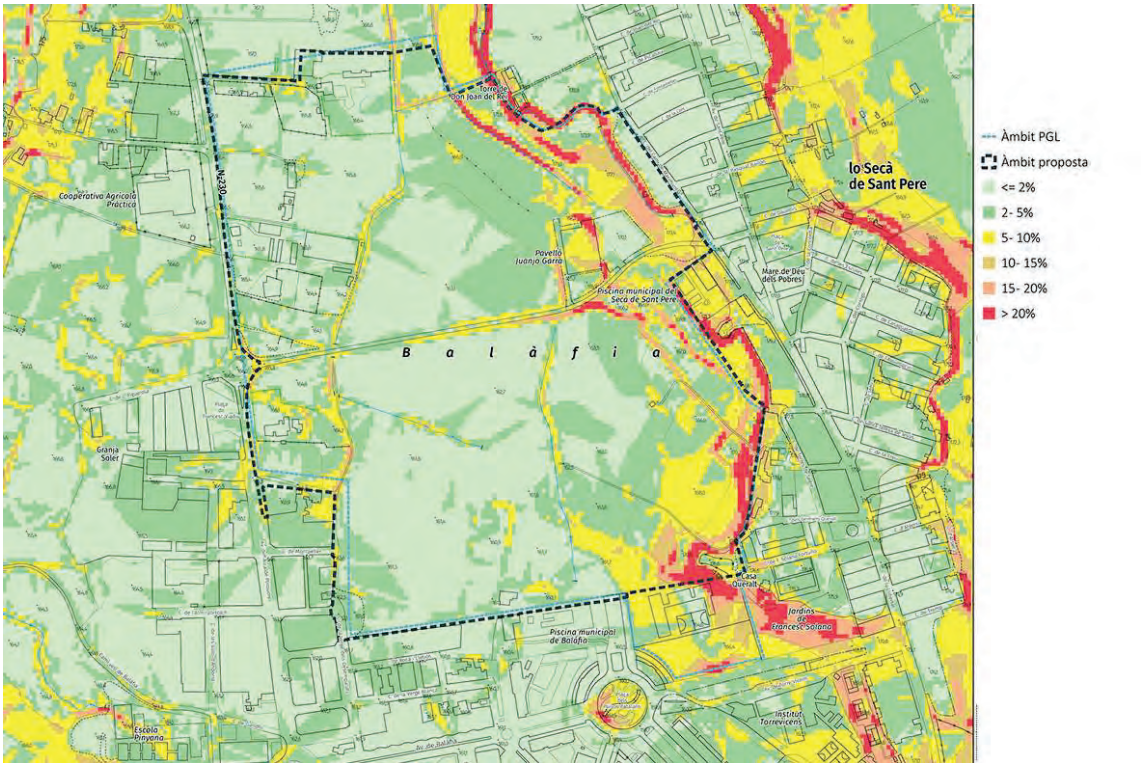
Així doncs els nivells van des d'aproximadament la cota 161 metres com a menor a l'extrem sud de l'àmbit fins a 169 metres com a cota major de la banda nord, donant per tant un diferencial màxim de 8 metres. El pendent mig aproximat és al voltant del 1 %, descendent en sentit nord - sud. D'altra banda el pendent més pronunciat descendent en la direcció transversal del costat est vers el centre de l'àmbit resulta a l'entorn del 4,5%.

D'acord amb tot allò comentat l'àmbit es troba entre els 160-178 metres sobre el nivell del mar i es tracta d'un sector molt planer, majoritàriament conformat per pendents <2% tot i que s'identifiquen algunes franges i abancalaments, a la banda est de l'àmbit, amb pendents puntualment més pronunciats i vinculades a marges de parcel·les.



Imatge del plànol 04.Model d'elevacions del terreny del DAE. Font: La Llena.

Els sòls formen una suau depressió, amb un pendent mitjà en el sentit nord sud d'un 1%. A la banda oest s'aixeca el petit altiplà en el que es troba implantat el Secà de Sant Pere. Aspecte que s'aprofita per situar-hi un gran Parc Urbà.



Imatge de la Figura 5. Pendents de l'àmbit i entorn del DAE. Font: ICGC i La Llena.

EDIFICACIONS EXISTENTS, USOS ACTUALS

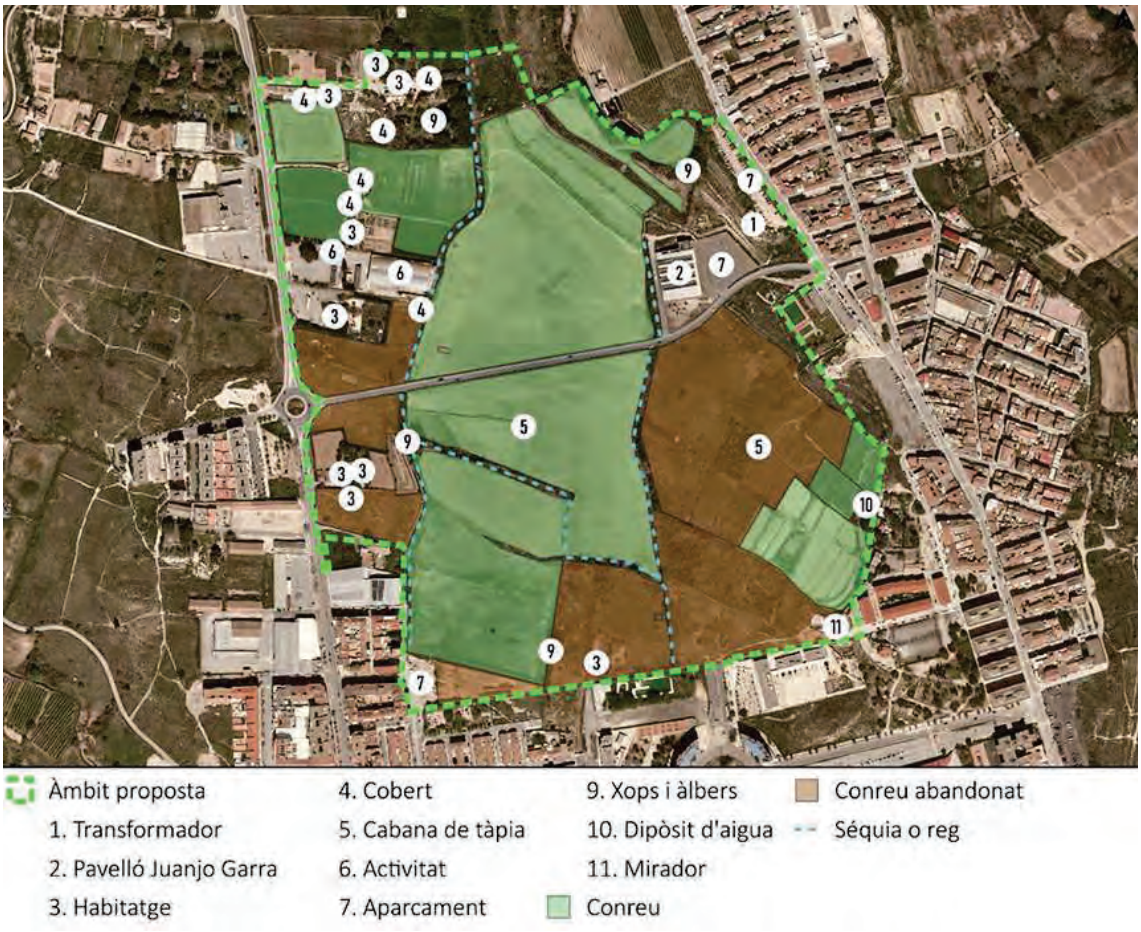
Els *plànols I.02 – Ortofotomapa i I.04.- Topogràfic i ajust de límits* i la posterior sèrie de plànols de detall I.04.1 fins a I.04.6 de la documentació gràfica permeten observar les restes d'algunes edificacions existents dins l'àmbit d'estudi de caràcter majoritàriament agrícola o industrial. Als *plànols I.06.1 i I.06.2* s'inclou un breu reportatge fotogràfic. D'acord a tot el que es comenta a continuació, se'n desprèn que la incidència sobre els usos existents no és significativa, si bé caldrà procedir a valorar en alguns casos les edificacions i activitats existents.

Així mateix en l'àmbit actualment hi trobem algunes preexistències com el pavelló Juanjo Garra, el carrer de Jordi Solé i Tura, un dipòsit d'aigua, habitatges aïllats i coberts agrícoles.

Actualment, la vegetació que trobem a l'interior de l'àmbit majoritàriament està relacionada a l'ús agrícola. En efecte, es tracta de cultius principalment herbacis de regadiu (reg per inundació) com cereals i alguns camps de farratges, concretament alfals. També es dona una presència significativa de finques amb conreus abandonats. Aquest procés d'abandonament de conreus, probablement es veu

accelerat per la classificació del sòl d'aquestes parcel·les, la proximitat a la trama urbana actual i les expectatives de desenvolupament.

Als marges de les parcel·les hi trobem també una representació d'arbres que habitualment acompanyen els cultius com ara ametllers, oliveres, oms, freixes, noguer, xops, etc.



Imatge de la Figura 27. Preexistències identificades a l'àmbit i entorn del DAE. Font: La Llena.

Hi trobem així mateix alguns usos periurbans que han sorgit aprofitant l'alt nivell d'accessibilitat que ofereix la carretera de la Vall d'Aran, i que van puntualment des dels residencials, ja molt desvinculats del conreu dels horts, passant per activitats comercials i de serveis.

Pel que fa a les edificacions existents són majoritàriament aïllades de poca alçada, destinades a l'ús agrícola o als usos periurbans comentats. En aquest darrer cas cal posar de relleu la gran ocupació edificada d'algunes d'elles.

Dins de l'àmbit del PPU es troba en funcionament un restaurant i una nau industrial. Hi trobem així mateix algunes edificacions de naturalesa agrícola. Les edificacions no compatibles amb el planejament hauran de ser enderrocades.

INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

En tractar-se d'un sector parcialment urbanitzat a tot l'entorn, és contigu a les xarxes d'abastament, electricitat, gas, telecomunicacions i altres. S'aporta gràficament la informació de xarxes disponible i d'acord a la informació facilitada per les companyies responsables del subministrament a la sèrie de plànols I.07 de la documentació gràfica d'informació. Es comenten alguns aspectes generals a continuació.

Destacar que amb l'obertura del carrer Jordi Solé Tura es va desenvolupar la xarxa d'enllumenat públic del vial i que la construcció del Pavelló Esportiu van portar associat l'allargament de les diferents xarxes.

La relació de serveis i companyies de subministrament:

Xarxa aigua potable:	Actual concessionària AQUALIA
Xarxa clavegueram residual i pluvial:	Actual concessionària AQUALIA
Xarxa de telecomunicacions:	Principals companyies en la zona TELEFÒNICA i ONO
Xarxa de gas:	Principal companyia en la zona GAS NATURAL
Xarxa elèctrica:	Principal companyia en la zona FECSA – ENDESA
Xarxa enllumenat:	Ajuntament de Lleida

XARXA ELÈCTRIC ALTA TENSIÓ

Pel que fa als serveis afectats trobem al costat oest una xarxa aèria en diferents trams i en la direcció nord sud que alimenta algunes de les edificacions i activitats existents i que caldrà retirar així com el desmuntatge de les torres elèctriques que donen suport a la xarxa existent dins l'àmbit, quedant la continuïtat garantida amb la nova xarxa a implantar.

Les afeccions a la xarxa elèctrica existent inclouran els treballs de:

1. Desmuntatge de cable aeri de baixa tensió, retirant-lo al magatzem de la companyia o a l'abocador pertinent.
2. Desmuntatge de pals de fusta/formigó que actualment serveixen de suport a la xarxa de baixa tensió, retirant-lo al magatzem de la companyia o a l'abocador pertinent.
3. Desmuntatge de cable aeri de mitja tensió, retirant-lo al magatzem de la companyia o a l'abocador pertinent.
4. Desmuntatge de torres metàl·liques de MT, retirant-les al magatzem de la companyia o a l'abocador pertinent.

ABASTAMENT D'AIGUA

L'aigua de la ciutat es distribueix en tres ramals, un que abasteix els dipòsits de la Seu Vella, un que dona servei directament a la xarxa de distribució i un altre que alimenta els barris del Secà de Sant Pere, Llívia i part de l'horta.

Lleida disposa de sis dipòsits que compleixen diferents funcions dins del subministrament i els quals són omplerts per la xarxa d'aigua provinent del sistema de regulació. El dipòsit ubicat al turó de la Seu Vella és el de major capacitat.

Actualment només discorre una canonada d'aigua dins del sector, que durant l'execució de les obres caldrà protegir a fi d'evitar qualsevol afecció. La única modificació que es preveu realitzar sobre la xarxa existent són l'eliminació de les escomeses que actualment donen servei a les parcel·les emplaçades dins l'àmbit del sector a desenvolupar.

Limitant amb el sector s'estén una xarxa d'abastament d'aigua consolidada, que actualment dona servei als barris de Balàfia i el Secà, així com al barri situat a la part oest de l'Avinguda de l'Alcalde Porqueres. Tot i que no es preveu afectar cap punt d'aquesta xarxa, si que es realitzaran els treballs de connexió de la nova xarxa amb la xarxa existent.

RESIDUALS, PLUVIALS I CURSOS D'AIGUA

La xarxa de clavegueram dels voltants és xarxa unitària. Comentar que el col·lector principal del carrer Baró de Maials no té continuïtat més amunt de la rotonda amb Avinguda Balàfia, aspecte que caldria resoldre per mallar la futura trama a desenvolupar al SUR19A.

La xarxa de residuals o els trams unitari es recullen al col·lector general que condueix l'aigua residual a l'Estació Depuradora d'Aigües Residuals (EDAR). Aquesta, dona servei al nucli urbà de Lleida i al municipi veí d'Alpicat i està gestionada per AQUALIA sota la supervisió de l'Agència Catalana de l'Aigua, organisme depenent de la Generalitat de Catalunya. El titular de les instal·lacions és l'Ajuntament de Lleida.

Caldrà ubicar arquetes de registre en les escomeses de claveguera que no estiguin connectades a pou que es vegin afectades per les obres.

Caldrà desplaçar i/o renovar els embornals i reixes que es vegin afectats per les obres i ubicar arquetes de registre en canvis de sentit o connexions de més d'una conducció.

La ciutat de Lleida se situa en una àrea de geomorfologia plana, ocupada des d'antic i on una extensa xarxa hidràulica constituïda per diferents canals de rec han permès un conreu intensiu, el paradigma del qual és l'horta de Lleida.

Dins l'àmbit d'estudi no s'hi localitza cap riu o torrent, tot i això, aquest queda envoltat per cursos d'aigua com la Sèquia del Mig, la Sèquia Major (a l'oest), i la Sèquia de les Planes i el Segre (a l'est). Les escorrenties o drenatge de l'àmbit es concentren a través de l'antic sistema de reg i drenatge de les

finques agrícoles. Concretament per l'interior de l'àmbit hi transcorren dues sèquies de reg, en part canalitzades, una pel centre en sentit nord-sud fins a trobar el carrer José Olondriz Ortiz. Una altra sèquia de reg, que també pot drenar pluvials, circula per la banda oest, també de nord a sud, i d'allí en part deriva cap al centre del sector fins a trobar l'anterior, i una part continua vers el sud fins a la zona del carrer Verge dels Desemparats.

Com s'ha comentat, trobem diferents sèquies de regs agrícoles i escorrenties. Alguns d'aquests canals acaben dins l'àmbit i altres tenen continuïtat més enllà de la zona d'actuació. En aquest darrer cal caldrà valorar les mesures adoptar per mantenir la seva funcionalitat.

1.2.3 Antecedents

Si bé l'actual sector SUR19A (sector A del SUR19) amb una superfície de més de quaranta hectàrees representa una mida de gran extensió per al seu desenvolupament considerant la dinàmica actual de transformació de les ciutats, cal constatar que anteriorment existia el sector SUR19, encara de majors dimensions (62,93 ha.).

D'acord amb això i en relació als antecedents urbanístics previs a l'actual situació, el 2004 es va aprovar precisament un Programa d'Actuació Urbanística (PAU) per dividir l'àmbit inicial en el que ara són els sectors SUR19A i SUR19B.

Complementàriament, en relació al sector SUR19A concretament, entre els anys 2006 i 2007, es produeixen dues modificacions puntuals del PGL que canvien les condicions de partida. Aquestes incorporen al sector una porció de sòl al sud amb una superfície de 17.181m² (actual polígon 2 del PPU vigent) que suposa un augment del sostre del sector i, en conseqüència, també un increment de les cessions i finalment s'estableix un increment de densitat global de 20 habitatges/hectàrea, sempre que aquest es destini a habitatges de protecció oficial en règim general. Tant el PAU com les modificacions de PGL comentades s'expliciten amb més detall al capítol següent.

Amb caràcter més recent, s'aprova definitivament el 27/02/2009, el corresponent Pla Parcial Urbanístic i posteriorment es presenta el projecte d'urbanització, que és objecte d'una aprovació inicial, en data de 02/03/2010, sense que en l'actualitat s'hagi aprovat definitivament ni s'hagi urbanitzat ni produït la reparcel·lació de l'àmbit.

Així doncs, les obres d'urbanització no s'han portat a terme, però si s'ha executat un vial d'enllaç entre la zona de Balàfia i el Secà de Sant Pere, així com l'edificació d'un poliesportiu amb una zona d'aparcament exterior.

Això implica que si bé per l'àmbit del SUR19A s'ha aprovat un pla parcial, els drets no s'han consolidat atès que no s'ha portat a terme la reparcel·lació ni la urbanització.

Cal considerar així mateix que en el tram del SUR 19A els sòls ocupats per l'antiga carretera N-230 estan cedits a l'Ajuntament de Lleida i per tant formen part de la xara viària de la ciutat (Avinguda Alcalde Porqueres). En tant que vial radial estructurant de la ciutat, existeix la voluntat per part de l'Ajuntament de donar un tractament unitari a aquest eix incorporant voravies, carril bicicleta segregat, etc. En aquest sentit no cal considerar per tant les reserves i distàncies establertes en la legislació sectorial de carreteres.

Finalment, comentar que el municipi de Lleida es troba en el procés de revisió del seu planejament general. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Lleida va ser aprovat inicialment segons acord de sessió plenària de data 25 d'abril de 2018.

Si bé el POUM planteja un règim de sòl urbanitzable no delimitat vinculant el desenvolupament a una sèrie de condicionants, i si bé el PPU SUR 19A es va aprovar definitivament amb caràcter previ, actualment el POUM no és un document vigent i tampoc ens trobem en un règim de suspensió de llicències considerant que en data 27 de setembre de 2019 aquesta suspensió va quedar sense efectes.

1.2.4 Planejament vigent

El marc urbanístic vigent que serveix de base per al desenvolupament del sector SUR19A ve determinat essencialment pels documents següents:

- Pla General de Lleida (PGL), municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015, aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998 i donada la conformitat al Text Refós per Resolució de data 7/5/1999 (DOGC núm. 2895 de data 25 de maig de 1999).

- El Text refós del Pla General de Lleida, municipal d'ordenació urbana i territorial 1995- 2015, aprovat definitivament en data del 16 de gener de 2003, publicat al DOGC núm. 3924, de data 14 de juliol de 2003, i totes les seves modificacions puntuals posteriors.

- La *"Modificació puntual del Pla general municipal del sector SUR32 i de l'article 15, de Lleida"* aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 22 de febrer de 2011 i publicada al DOGC núm. 5833.

- *"Programa d'Actuació Urbanística del SUR19, Balàfia Nord"* aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 5 de febrer de 2003. En data 11 de febrer 2004 es va donar conformitat al text refós, quedant publicat al DOGC núm. 4100 de data 26 de

març de 2004. Es programa el sòl i es fa la divisió entre els actuals sectors 19A i 19B. El document valida així mateix la previsió dels sistemes generals d'espais lliures i equipaments que es reparteixen de forma desigual entre el SUR19A i el SUR19B. Al SUR19B se li assignen més equipaments dels legalment previstos i menys verd i en canvi al SUR19A li correspon més verd del preceptiu i menys equipament.

- "*Modificació Puntual del Pla General i del PAU SUR19*", aprovada definitivament el 25 de maig de 2006 para incloure a l'àmbit uns terrenys situats al sud del sector. Aquests constitueixen el polígon 2 del pla parcial vigent. Se signa un conveni i es posa a disposició el sòl per a un Centre d'Educació Infantil i Primària al Barri de Balàfia.

- *"Modificació Puntual del Pla General de Lleida per l'establiment d'una densitat addicional en el àmbit del SUR 19"*, aprovada definitivament el 21 de març de 2007. S'aprova incrementar la densitat passant de la densitat base de 55 habitatges/hectàrea a la densitat alternativa de 75 habitatges/hectàrea sempre que aquesta es destini a habitatges de protecció oficial en règim general.

- *"Text Refós del Pla Parcial del Sector A del SUR19 de Lleida"*, aprovat definitivament el 27 de febrer de 2009 i publicat al BOP 137 de 4 de octubre de 2012, redactat per BOPBA i EGI.

PLA GENERAL DE LLEIDA

El PGL delimita el sector SUR19A com a sòl apte per la urbanització amb la classificació de sòl urbanitzable programat (corresponent a l'actual sòl urbanitzable delimitat). Es tracta d'un sector a desenvolupar mitjançant pla parcial urbanístic dins la zona d'urbanització residencial tipus 1 (clau 12A). L'índex d'edificabilitat brut previst és de 0,85 m²st/m²sòl i la densitat d'habitatges establerta és de 55 habitatges/hectàrea.



Previsions actuals per la sector SUR19A. Font: Pla General de Lleida

Es relaciona a continuació l'article 195 de les normes urbanístiques del PGL, en tot el que afecta a aquest sector, en el que s'estableixen els paràmetres i les condicions d'ordenació i edificació de la zona 12A. Pel que fa a la previsió d'aparcament i les diferents tipologies d'edificació (unifamiliars aïllades, en filera, plurifamiliar, etc.) el pla parcial com a instrument que en determina l'ordenació disposa de major flexibilitat d'acord al que es desprèn de l'article 15 de les normes del PGL.

L'esmentat article 15 va ser objecte de modificació l'any 2011 tal i com consta als document relacionats més amunt, en la línia de permetre que els paràmetres no fonamentals puguin ser definits pel pla parcial. També en la direcció d'admetre que els sistemes generals es puguin moure sempre que es mantingui la superfície i la intenció.

Pel que fa a les reserves d'habitatge de protecció pública caldrà igualment garantir en cada moment el compliment d'allò establert en la Llei i d'urbanisme, el seu Reglament i la pròpia legislació sectorial.

Art. 195 Zona d'urbanització residencial tipus 1- Clau 12A

1. Definició de la zona:
Correspon als sols urbanitzables que han de contenir el desenvolupament de la ciutat en les àrees amb funcions urbanes més intensives.

2. Objectius generals:
Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres d'eixampla molt equipat i amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació
3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards Urbanístics:
a) Índex d'edificabilitat brut (IEB) , aplicable a la totalitat del sector 0,85 m²t/m²s, Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.
b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 55 hab/Ha.
c) Cessions obligatòries per a sistemes computats d'acord amb l'Art. 189:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació
2. Sistemes locals
- Espais Lliures, mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m²/per habitatge
- Equipaments docents, 10 m² per habitatge
- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior al 4% de la superfície del sector
3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i en l'ordenança s'establirà l'obligatorietat d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.
d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació:

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel.la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Tanmateix, la parcel.la mínima es fixa en 600 m2.

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i sis plantes pis, i l'alçada reguladora segons l'article 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús
L'ús general és l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

(...)

7. Densitat alternativa en l'àmbit SUR19
Es determina una densitat alternativa en l'àmbit SUR 19, per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge d'HPO Règim general.

Densitat alternativa: 75 hab/ha

L'escreix de densitat es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general.

En els documents de planejament derivat, l'edificabilitat per habitatges d'HPO de règim general serà com a mínim del 20% del total sostre i el corresponent als habitatges concertats serà com a mínim el 10% del sostre total del sector en compliment de l'article 57 del DL 1/2005 Tet refós de la Llei d'Urbanisme.

En cas d'aplicar la densitat alternativa, aquesta reserva de sostre s'augmentarà de manera proporcional en la quantitat necessària per encabir els habitatges de protecció pública addicionals.

(...)

POUM EN TRAMITACIÓ (no vinculant)

El municipi de Lleida es troba en el procés de revisió del seu planejament general. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Lleida va ser aprovat inicialment segons acord de sessió plenària de data 25 d'abril de 2018.

Entre d'altres aspectes planteja que el desenvolupament dels sectors urbanitzables perifèrics contribueixi d'alguna forma a la recuperació del centre de la ciutat i es desenvolupin en funció a criteris demogràfics i de desenvolupament social. A més a més proposa un lleuger increment de la densitat admesa per a la clau 12A i l'obligació de destinar part del sostre a altres usos diferents del residencial.

El POUM preveu el règim de sòl urbanitzable no delimitat i preveu per al seu desenvolupament l'àmbit del PPD 8 Àrea nord i oest de Balàfia.

c) Àmbits tipus C:

- Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,85 m2st/m2sòl
- Sostre residencial mínim: 0,45 m2st/m2sòl
- Sostre mínim d'altres usos no residencials: 0,15 m2st/m2sòl
- Sostre mínim destinat a habitatges de protecció pública: 40% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim especial: 5% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim general: 20% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim concertat: 15% sostre residencial
- Densitat màxima d'habitatges: 65 Hab/Ha
- Nombre d'habitatges de protecció pública: Per a cada tipus d'habitatge, com a mínim, 1 hab/90 m2 sostre residencial.

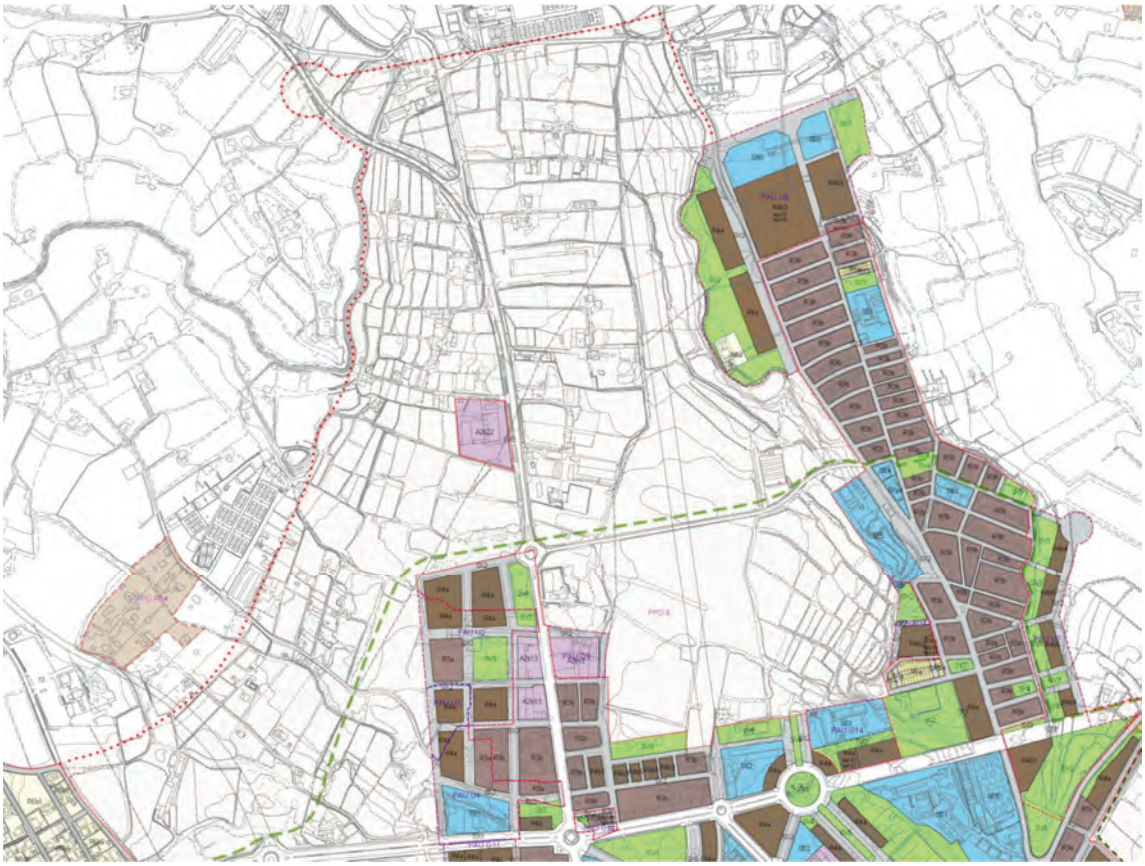
Estableix que les cessions per al conjunt de sistemes públics seran, com a mínim, pels Àmbits tipus C: 60% de la superfície del sector delimitat.

En relació a les determinacions específiques per àmbits preeu per al PPD 8 Àrea nord i oest de Balàfia.

a) Desenvolupar un teixit residencial de compleció urbana del barri de Balàfia.
b) Concentrar espais lliures de zones verdes, a l'est de l'àmbit, ocupant el vessant oest del barri del Secà de Sant Pere, per a efectuar la transició topogràfica i funcional adequada amb el nou teixit residencial.
c) Concentrar terrenys destinats a equipaments, a l'oest de l'àmbit, amb contacte amb les instal·lacions de l'Hospital Arnau de Vilanova.
d) Generar els nous accessos a la ciutat des de la l'autovia A-14, a través de la nova carretera del camí de Montcada i la seva connexió amb l'avinguda de Pinyana i fins a l'avinguda de l'Onze de Setembre.
e) Dotar de nous accessos a la ciutat, als barris de Balàfia i de Pardinyes, des de la carretera de Vielha, cap al carrer de Baró de Maials i avinguda de Corregidor Escofet

Manté les reserves generals d'habitatge de protecció sobre el sostre residencial del 20% per al règim general o especial i del 10% per al preu concertat. Actualment no és un document vigent i tampoc ens

trobem en un règim de suspensió de llicències considerant que en data 27 de setembre de 2019 aquesta suspensió va quedar sense efectes. No es tracta d'un document vinculant sobre l'àmbit o que impliqui la suspensió de la present tramitació.



Extret del plànol OR. 4.1. Àmbits de desenvolupament de l'aprovació inicial del POUM de Lleida en el que es preveu àmbit PPD8. Font: Web Ajuntament de Lleida

PLA TERRITORIAL PARCIAL DE PONENT

La Llei 1/1995, de 16 de març, per la que s'aprova el Pla territorial general de Catalunya, mitjançant la modificació operada per la Llei 24/2001, de 31 de desembre, preveu set àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials de Catalunya, un dels quals és el de Ponent, que comprèn las comarques de Les Garrigues, La Noguera, El Pla d'Urgell, La Segarra, El Segrià i l'Urgell.

El Pla Territorial Parcial (PTP) de Ponent i Terres de Lleida va ser aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data de 24 de juliol de 2007. És l'instrument que regeix la planificació territorial si bé presenta una incidència limitada atès que ens trobem al nucli urbà de la ciutat.

El PTP de Ponent i Terres de Lleida esmentat, recull els sòls objecte d'aquesta modificació dins el règim nuclis històrics i les seves extensions en relació al sistema d'assentaments. Es tracta de sòl urbanitzable delimitat i per tant amb regulació directa des del planejament general vigent, en aquest cas el PGL.

1.2.5 Iniciativa

La iniciativa de la modificació del PPU és privada de les següents entitats:

- IBERDROLA INMOBILIARIA SAU amb CIF A79850574 amb domicili al carrer Alcalá, 265, 28027 Madrid.
- ACCIONA INMOBILIARIA SLU amb CIF B84364579 amb domicili a l'Avinguda d'Europa 18, Parque Empresarial de la Moraleja, 28108 Alcobendas (Madrid).

Atès que ens trobem davant d'un supòsit d'iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics, la tramitació del present instrument de gestió urbanística s'empara en l'apartat 1 de l'article 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, així com al reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC).

Com a domicili de notificacions es determina el de l'equip redactor Arqcoas Arquitectura i Urbanisme SLP a l'Avinguda Doctor Fleming 35, altell. 25006 de Lleida..

1.2.6 Estructura de la propietat

Es presenta a continuació d'acord amb la informació registral i cadastral disponible l'estructura de la propietat del sector. S'indica amb trames de colors les finques que corresponen als promotors de la present iniciativa de modificació del pla parcial. Complementàriament s'han indicat en trama de colors les finques de l'INCASOL.

Al plànol *I.05 - Parcel·lari cadastral* de la documentació gràfica, s'identifiquen gràficament amb un número les propietats incloses dins l'àmbit d'estudi d'aquest pla parcial. També s'indiquen amb trames de colors les finques que corresponen als promotors.

QUADRE NÚM.1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

NÚM. PARC.	PARCEL.LA CADASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUP. REGISTRAL m²	TITULAR	ADREÇA	SUP. CADASTRAL m²	SUP. DINS SUR 19A m²
1	2223804CG0122C	7057		Divarian Propiedad SA	PD Balafia	27.068,27	4.240,64
2	2025346CG0122E	10164		Llars segle XXI SL	PD Balafia	3.576,89	3.576,89
3	2025327CG0122E	54661	644,00	[redacted]	PD Balafia 113	539,20	539,20
4	2025330CG0122E	10187	1.611,40	[redacted]	PD Balafia 112	1.876,98	1.876,98
5	2025331CG0122E	10188	1.611,40	IMMOSALAZAR 2021 / SALAZAR ACTIUS SL	PD Balafia	1.499,56	1.499,56
6	2025332CG0122E	10189	1.611,40	IMMOSALAZAR 2021 / SALAZAR ACTIUS SL	PD Balafia	1.424,84	1.424,84
7	2025333CG0122E	10190	1.611,40	IMMOSALAZAR 2021 / SALAZAR ACTIUS SL	PD Balafia	1.685,56	1.685,56
8	2025334CG0122E			Ministerio de Fomento (Estat)	PD Balafia	1.740,04	1.740,04
9	2025329CG0122E	91046	12.015,00	DISTRIBUCIONES IGAN SL	PD Balafia	3.734,49	3.734,49
10	2025328CG0122E	65330	7.382,00	[redacted]	PD Balafia 114	8.009,47	8.009,47
11	2025336CG0122E	142N		[redacted]	PD Balafia	15.035,87	14.979,76
12	2025337CG0122E	460N		[redacted]	PD Balafia	8.935,92	8.877,20
13	2025339CG0122E			Rovira Roure Park SL	PD Balafia 147	9.558,83	9.510,40
14	2025338CG0122E	27045N		Endesa Distribución Eléctrica	PD Balafia	16,00	16,00
15	2025340CG0122E	139N		GEOBASIS, S.A.U	PD Balafia	7.629,47	7.604,94
16	2025341CG0122E	31689N		Endesa Distribución Eléctrica	PD Balafia	28,49	28,49
17	2025342CG0122E	2947		Acciona Inmobiliaria SL	PD Balafia	5.423,81	5.423,81
18	2025343CG0122E	530N		Institut Català del Sòl	PD Balafia	3.169,28	3.072,79
19	2025344CG0122E	1788N		[redacted]	PD Balafia	6.207,38	6.162,20
20	2025345CG0122E	2200		Acciona Inmobiliaria SL/ [redacted]	PD Balafia	6.599,24	6.599,24
21	2223805CG0122C	69351	138.814,00	Institut Català del Sòl	PD Balafia	71.614,35	71.615,69
22	2420601CG0122A	92144		Promontoria Coliseum Real Estate SLU	PD Balafia	12.292,26	12.292,26
23	2420602CG0122A	92144		Soluciones Urbanas SA	PD Balafia 4(G)	18,00	18,00
24	2420603CG0122A	6724		Divarian Propiedad SA	PD Balafia	34.506,74	34.506,74
25	2420604CG0122A	92407	18.413,00	Iberdrola Inmobiliaria SAU	PD Balafia	18.431,04	18.431,04

26	2420607CG0122A	92408	18.413,00	Iberdrola Inmobiliaria SAU	PD Balafia	18.429,98	18.429,98
27	2223809CG0122C	2201	10.353,00	Acciona Inmobiliaria SL / Caja Rural Aragonesa / [redacted]	PD Balafia	26.755,70	26.755,70
		2199		Acciona Inmobiliaria SL / Caja Rural Aragonesa / [redacted]			
28	2223810CG0122C			[redacted]	PD Balafia	5.805,42	5.805,42
29	2223808CG0122E	6131		Acciona Inmobiliaria SL / Caja Rural Aragonesa	PD Balafia	6.956,50	6.956,50
30	2223806CG0122E	70		Loanca SL	PD Balafia	6.842,65	6.842,65
31	2223807CG0122E			[redacted]	PD Balafia 137	4.218,34	4.218,34
32	2420606CG0122A	87898	7.803,61	Iberdrola Inmobiliaria SAU	PD Balafia	8.126,66	8.126,66
33	2420605CG0122A	99654		Grup Llars Segle XXI SL	PD Balafia	3.544,76	3.318,89
34	2025335CG0122E			[redacted]	PD Balafia	602,67	524,61
35	2025347CG0122E			Institut Català del Sòl	PD Balafia	1.611,22	861,96
36	2223811CG0122C			Institut Català del Sòl	PD Balafia	7.443,31	7.443,31
37	2420611CG0122A			Promontoria Coliseum Real Estate SLU	PD Balafia	3.244,04	3.244,04
38	2025348CG0122E			Institut Català del Sòl	PD Balafia	4.372,42	4.293,94
39	2223812CG0122C			Institut Català del Sòl	PD Balafia	54.602,42	54.602,42
40	2420612CG0122A			Promontoria Coliseum Real Estate SLU	C Jordi Solé Tura 4	2.651,85	2.651,85
41	2420609CG0122A			Promontoria Coliseum Real Estate SLU	PD Balafia	4.436,16	4.436,16
42	2420610CG0122A			Promontoria Coliseum Real Estate SLU	PD Balafia	8.832,15	8.639,51
43	2420608CG0122A			Divarian Propiedad SA	PD Balafia	456,01	456,01
44	2224810CG0122C					20.777,38	528,29
45	2620407CG0122B					506,61	506,61
46	2620401CG0122B					17.688,45	1.658,46
47	2919103CG0212G					4.076,54	1.094,15
48	2590000119062			Domini públic			5.308,62
49	2590000119065			Domini públic			2.357,16
50				Domini públic			1.910,37
51	2417706CG0121E			Grup Llars Segle XXI SL	AV Torre Vicens 3	7.131,18	0,00
52	2417707CG0121E			Ajuntament de Lleida	C Corregidor Escofet 92	10.022,12	0,00
TOTAL SUR 19A							**408.437,84**

Memòria Justificativa

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUR 19A · LLEIDA

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Objectius del pla

El present PPU defineix i ordena el sector SUR 19A de forma coherent i suposa un desenvolupament en continuïtat amb la trama urbana consolidada al nord de la ciutat.

Es pretén reforçar l'eix radial d'Alcalde Porqueres així com la compleció d'un buit urbà amb la creació d'una nova centralitat urbana entorn a un gran Parc Urbà en resposta al creixement latent estimat per la ciutat de Lleida d'acord als criteris que s'exposen al seu Pla Local d'Habitatge.

Els objectius principals que preveu assolir en base al planejament general són:

a) Integrar el conjunt de la nova ordenació eminentment residencial a les condicions de contorn i l'estructura adjacent al sector per obtenir una trama urbana coherent, continua i complexa i amb diferents usos que afavoreixi la cohesió social incloent la previsió d'habitatges de renda lliure amb diferents tipologies i habitatges de protecció d'acord a les necessitats del municipi.

b) Gestionar per a l'interès general la cessió i urbanització dels sòls de sistemes. Creació d'un gran Parc Urbà per a la ciutat de Lleida. Resoldre la continuïtat dels carrers del Corregidor Escofet i Baró de Maials en tant que eixos amb una vocació estructurant en la morfologia de la ciutat, ja sigui com a vialitat estructurant o promovent el seu caràcter d'eixos cívics com a elements de cohesió entre barris.

c) Estructurar els espais lliures adreçats a l'ús col·lectiu i de forma específica el nou Parc Urbà dels Barris Nord, d'ús per a tota la ciutat, que contribuirà a relligar el nou desenvolupament amb el sector colindant del Secà de Sant Pere i que, al mateix temps, s'integrarà dins de la trama urbana generant una mescla entre el verd i el nou sòl residencial proposat

d) Connectar i millorar la mobilitat mitjançant la previsió d'una xarxa jerarquitzada per a les diferents velocitats i modalitats de transport i desplaçament, la creació d'una nova rotonda d'enllaç entre la prolongació del carrer Baró de Maials i el carrer Jordi Solé Tura i l'execució d'un vial rodat potent i configurat com a ruta alternativa d'accés a la ciutat de Lleida.

e) Potenciar i ordenar l'activitat econòmica sobre l'eix de l'antiga carretera N-230. Contribuir a la consolidació i canvi de caràcter de la secció d'aquesta nova Avinguda de l'Alcalde Porqueres.

f) A partir del caràcter essencialment residencial de l'actuació, preveure una diversitat d'usos compatibles equilibrada i una articulació del conjunt per mitjà dels espais verds i promovent els espais de prioritat invertida per a vianants.

g) Permetre un aprofitament privat que faci viable l'operació urbanística de transformació que es proposa i en garanteixi la seva viabilitat econòmica. En aquesta direcció plantejar una reducció de les càrregues respecte el PPU vigent (xarxa viària i altres elements d'urbanització en particular).

h) Possibilitar el desenvolupament de l'àmbit seguint una lògica de peces urbanes connectades a l'entorn i unitats mínimes de promoció que puguin funcionar independentment en el temps atesa la mida del sector i la important previsió de sostre respecte les expectatives de creixement de la ciutat.

1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat del pla parcial

El present PPU SUR19A es justifica en primer lloc com a desenvolupament de les previsions contingudes al PGL i en base a les diferents modificacions d'aquest, d'acord al que s'ha comentat al capítol d'antecedents. Es tracta d'un sector amb una pla parcial aprovat i que s'ha intentat desenvolupar en el passat amb unes condicions de mercat diferents, i que, per tant, ara es pretén ajustar i modificar de forma que resulti atractiu i viable.

El SUR19A completarà una trama urbana preexistent, més concretament omplirà el buit existent entre el barri del Secà de Sant Pere (molt aïllat històricament) i Balàfia establint la continuïtat de trames i també la continuïtat de dos eixos urbans de ciutat com són els carrers Baró de Maials i Corregidor Escofet (Plaça dels Països Catalans).

A nivell de sostenibilitat global del model d'ordenació, permet optimitzar el teixit edificatori existent i el potencial, alhora que reserva espai per un Parc Urbà de magnitud considerable. L'àmbit d'actuació es conforma en base a un sector urbanitzable previst al planejament municipal vigent

En relació a l'ús racional del sòl i l'ocupació, l'ordenació proposada, en relació amb la resta de la ciutat amb qui confronta per tres bandes, ajusta al teixit edificatori amb modalitats plurifamiliars. Es pretén donar sortir a la necessitat d'habitatges d'acord a les actuals mancances i en base als criteris que s'exposen al seu Pla Local d'Habitatge.

L'àmbit preveu una important superfície d'espais lliures, en especial un gran Parc Urbà amb gran entitat que enllaça la part d'aprofitament del sector i el barri proper del Secà de Sant Pere. Així aquest barri que actualment té mancances d'espais lliures es podrà veure també molt afavorit pel desenvolupament

d'aquest nou espai verd. Aquest espai de parc per la seva naturalesa es preveu mantenint sòls permeables.

Així doncs, com es pot observar a l'escala de ciutat, el terreny que s'ordena suposa la continuació cap al nord de l'àrea urbana existent de l'actual Balàfia, definint el creixement de la ciutat i dels seus eixos estructurants. Tant els barris de Balàfia com de Secà de Sant Pere es composen d'una trama plenament desenvolupada i majoritàriament ja edificada amb una certa barreja d'usos però que predominantment es conforma amb habitatge plurifamiliar de diferents mides, èpoques i condicions.

Complementàriament, el desenvolupament que es proposa contribuirà a la identificació i consolidació d'un nou caràcter per l'eix radial estructurant que conforma l'Avinguda Alcalde Porqueres. Anteriorment una traça de carretera que convé transformar per tal de promoure l'ús del vianant i la bicicleta considerant que actualment presenta fronts urbans més o menys consolidats en una part dels seus trams des de l'Avinguda Balàfia fins al carrer Jordi Solé Tura. La nova intervenció planteja de fet la implantació d'un nou pol d'activitat econòmica per la ciutat aprofitant el caràcter radial i l'alta accessibilitat d'aquest eix.

Amb caràcter general el present PPU preveu la promoció de l'activitat econòmica amb una important dotació de sostre destinat a usos no residencials com el comercial, terciari o l'industrial i logístic corresponent a un 27,13% del sostre total del sector en el cas de l'escenari base i d'un mínim del 13,04% del sostre total del sector en el cas que es produeixi un increment de densitat.

Així mateix d'acord amb allò establert per la legislació vigent es preveu una reserva mínima d'habitatges de protecció púbica (HPO) amb qualificació genèrica corresponent al 30% del sostre residencial de nova implantació. Atesa la dimensió de l'àmbit aquesta reserva representa un sostre al voltant dels 79.660 m² equivalent a una previsió de 748 habitatges.

De fet i d'acord a la *"Modificació Puntual del Pla General de Lleida per l'establiment d'una densitat addicional en el àmbit del SUR 19"*, aprovada definitivament el 21 de març de 2007, el present PPU admet l'opció d'incrementar la densitat passant de la densitat base de 55 habitatges/hectàrea a la densitat alternativa de 75 habitatges/hectàrea sempre que aquesta es destini a habitatges de protecció oficial. En aquest escenari la reserva podria representar un sostre al voltant dels 128.550 m² equivalent a una previsió de 1.565 habitatges

1.3.3 L'ordenació urbanística proposada

En primer lloc s'exposen a continuació de forma sintètica els criteris urbanístics de la proposta d'ordenació de la present modificació del PPU.



Imatge del plànol O.04. Imatge indicativa del PPU. Font: Pròpia

CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

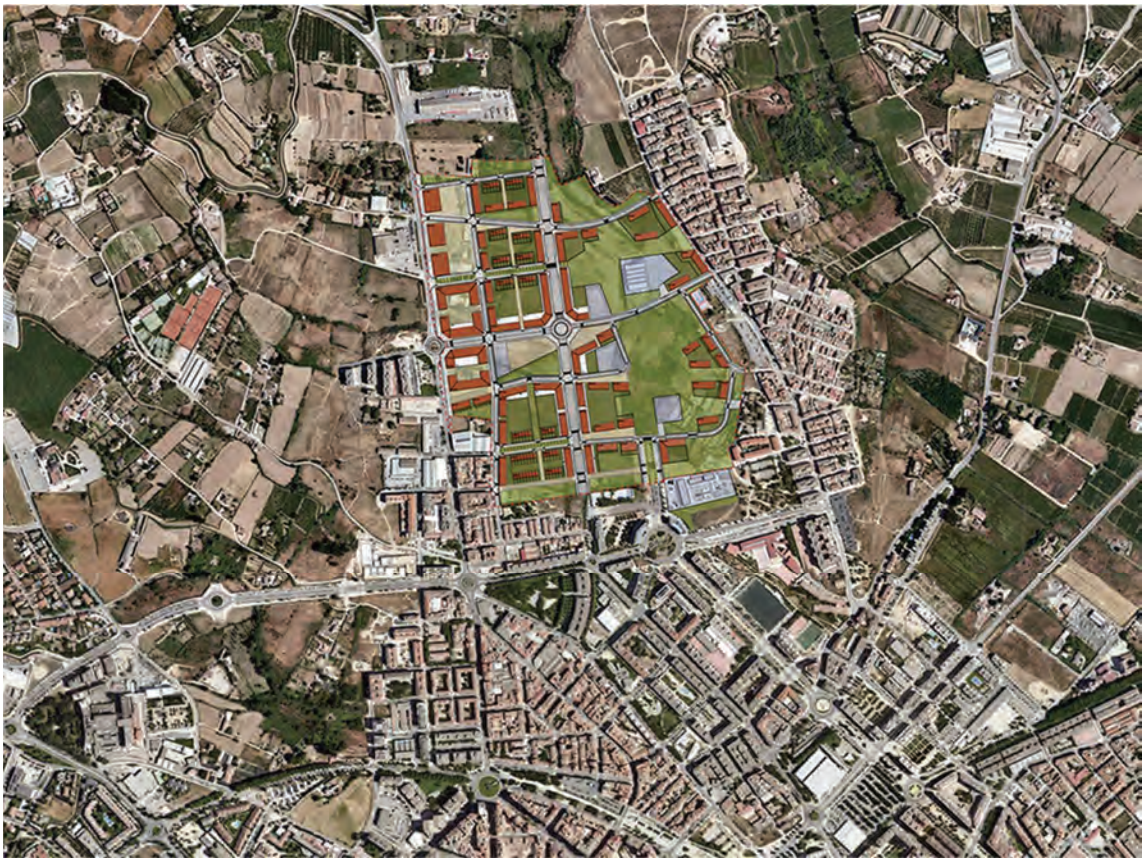
1) Carrer Baró de Maials com a eix d'activitat urbana estructurador que conforma una nova centralitat entorn a la nova rotonda amb c/Jordi Solé Tura i la nova plaça i parc del barri. Complement d'aquest eix vertebrador amb la continuïtat del carrer Corregidor Escofet com a via parc senes vehicles dins el gran Parc Urbà de nova creació.
2) Nova façana urbana potent a l'Avinguda Alcalde Porqueres amb la previsió d'usos no habitacionals que contribueixin a generar una nova centralitat i a definir el caràcter i la secció d'aquest eix radial de Lleida.
3) Gran Parc Urbà entre la nova centralitat i el barri de Secà de Sant Pere. Es preveu un nou gran parc equipat pels Barris Nord a escala de la ciutat, al mateix temps que es busca resoldre el salt topogràfic entre els diferents nivells.
4) Previsió de nous vials rodats i eixos cívics per a vianants en la direcció est-oest per resoldre el cosit de les trames urbanes de Balàfia i Secà de Sant Pere.
5) Respecte al PPU actual es planteja concentrar més l'edificació i s'implementa una major superfície d'eixos cívics i verd públics i també de verd privat comunitari al servei dels habitatges d'acord als criteris de demanda identificats.

6) Aposta per la concentració de les reserves d'equipaments públics a la zona de contacte de la nova trama amb el gran Parc Urbà.
7) Si bé s'aposta per concentrar els espais de centralitat entorn als eixos estructurants, l'ordenació deixa oberta la continuïtat viària de Baró de Maials al nord per a un futur llunyà.
8) Ajust de l'àmbit per incloure la transformació de la totalitat de la secció del carrer Verge dels Desemparats i resoldre la relació amb la trama existent. Inclusió a la banda sud d'una càrrega externa d'urbanització per resoldre la continuïtat del c/Baró de Maials.
9) Reducció de la superfície de viari respecte el PPU actual i nova jerarquia viaria amb vials tipus. Introducció de vies especialitzades de prioritat invertida (VL i VC)
10) Introducció de la tipologia unifamiliar així com d'edificacions amb diferents alçades i tipologies per diversificar el barri i enriquir el caràcter urbà i espacial.
11) Divisió poligonal que possibiliti el desenvolupament amb una lògica de peces urbanes connectades a l'entorn i unitats mínimes de sub-fases que puguin funcionar independentment en el temps.

D'acord amb el que s'ha comentat es relacionen a continuació els principals elements i propostes en relació a la integració a la ciutat i les trames i teixits existents.

CRITERIS D'INTEGRACIÓ A LA CIUTAT

- Es pren en consideració la trama de carrers de Balàfia i s'enllacen els vials a l'est i l'oest per resoldre la continuïtat urbana i viària.
- Reforçament i definició del caràcter urbà del carrer Alcalde Porqueres (carretera N-230) com a radial del sistema urbà de la trama de Lleida.
- Previsió de futura rotonda i plaça de barri a la intersecció de la continuació del carrer Baró de Maials amb el carrer Jordi Solé Tura. Baró de Maials com a eix urbà vertebrador amb capacitat per mantenir la funció de canalitzar el trànsit rodat (ho es ja avui en dia especialment perquè té un pont que creua a l'altre banda del riu).
- Continuïtat amb el caràcter de rambla l'Avinguda Corregidor Escofet des de Pardinyes amb un caràcter de via parc dins del nou Parc Urbà.
- L'ordenació pren en consideració la proposta que es va fer plantejar en el sí de la redacció del POUM d'una Ronda Verda on Anella verda que en el cas que ens ocupa permeti resoldre la continuïtat entre el ponent de l'Avinguda Alcalde Porqueres i el nou gran Parc Urbà. Concretament en l'ordenació proposada es tradueix en diferents eixos verds o rambles internes (clau VL) que estructuren el nou barri i en particular les circulacions de vianant cap a nou Parc Urbà.



Imatge del plànol O.06. Relació amb l'entorn del PPU. Font: Pròpia



Imatge panoràmica virtual de la integració de la trama amb l'entorn del PPU. Font: Pròpia

ESCENARI DE DESENVOLUPAMENT BASE I ESCENARI INCREMENT

En relació a l'edificabilitat s'estableix destinar a usos no residencials com el comercial, terciari o l'equipament comunitari un mínim del 27,13% del sostre total del sector en el cas de l'escenari base i un 13,04% del sostre total del sector en el cas que es decideixi utilitzar l'increment de densitat.

En l'escenari base es reserva el 31,49% del sostre residencial a l'habitatge de protecció pública (HPO) i en el supòsit que s'apliqui l'increment de densitat, es preveu que aquesta reserva s'incrementi fins a més del 40% del sostre residencial.

La diferencia entre el que s'ha considerat escenari de desenvolupament base i escenari increment rau en el fet que la normativa urbanística estableix una densitat base de 55 habitatges/hectàrea, si bé aquesta es pot incrementar en 20 habitatges/hectàrea addicionals sempre i quan l'increment es destini a HPO. Dit això la proposta d'ordenació d'aquest PPU funciona amb dos escenaris compatibles que com es comenta més endavant queden reflectits en diferents colors a les taules de dades i paràmetres.

A les taules s'indica en grafia negra la densitat base, en el supòsit que no es vulgui aprofitar l'increment de densitat comentat. Atès que no es produeix un increment del nombre d'habitatges, en aquest escenari no cal preveure tant de sostre residencial i per això la reserva no residencial resulta de 94.163 m². La taula en blau correspon a l'escenari que en aquest document s'anomena escenari increment, és a dir en el supòsit que s'incrementi la densitat fins a 75 habitatges/hectàrea. En aquest escenari cal mobilitzar molt més sostre a residencial perquè es podrien desenvolupar més habitatges, per això la reserva no residencial baixa fins al 45.273 m².

Això es concreta amb la qualificació 12A.TC1 d'usos permutables. En aquesta clau (i parcel·les per tant) el titular o promotor que porti la iniciativa pot decidir si construeix el 100% del sostre d'usos permutables com a usos no residencials o bé si construeix el 100% del sostre permutable a usos d'habitatge protegit. També es pot optar per un escenari intermedi en funció a les necessitats del mercat en el moment de desenvolupament dels sòls.

Comentar així mateix que en aquests sòls d'usos permutables s'estableix l'obligació de preveure un mínim sostre d'usos no residencials (no permutable en aquest cas), atès que el que es pretén és generar una centralitat, reforçar el carrer Alcalde Porqueres i evitar un nou barri íntegrament de caràcter residencial.

Es garanteix d'aquesta forma un mínim de sostre dedicat a altres usos que el residencial, per tal de configurar un entorn residencial que contingui les activitats necessàries per al seu correcte desenvolupament futur, equilibrat i sostenible

ALTRES CONSIDERACIONS SOBRE L'ORDENACIÓ

La proposta s'organitza en base a un petit eixample estructurat a partir de l'eix d'Alcalde Porqueres i la prolongació del carrers Baró de Maials i Corregidor Escofet i entorn a la previsió d'un gran Parc Urbà als Barris Nord entre els barris de Balàfia i Secà de Sant Pere amb una clara vocació de ciutat.

La trama incorpora una armadura verda combinada amb zones de viari de prioritat invertida que serveix per articular les diferents edificacions plurifamiliars i unifamiliars en règim d'habitatge lliure i de protecció, situant en alguns casos l'ús comercial o altres usos complementaris en planta baixa per reforçar-ne la nova centralitat urbana.

Es regulen d'aquesta manera les condicions de compatibilitat dels diversos usos de sòl per garantir la qualitat de l'espai públic i es disposen les tipologies d'edificació en funció de les condicions de proximitat a les vies amb més intensitat de circulació, de les condicions d'assolellada i de les possibilitats de gaudir de les vistes sobre el paisatge i l'espai lliure.

D'altra banda es configura un front alineat a l'Avinguda Alcalde Porqueres (antiga carretera N-230) situant sobre els accessos i les vies amb millors condicions d'accessibilitat els usos de serveis en general, terciaris, comercials, d'equipaments comunitaris i/o logístics, i amb importants dotacions d'aparcament en superfície. Es pretén respondre a les necessitats del sector i de la ciutat, promoure l'activitat econòmica i donar coherència i cohesió al conjunt.

En aquest front d'Alcalde Porqueres es retira l'alineació de les zones privades, més enllà del que preveuen els plànols de qualificació detallada del PGL, a efectes de garantir una secció lliure de major amplada per poder dotar el carrer d'un caràcter més urbà.

SISTEMES D'EQUIPAMENTS I ESPAIS LLIURES

Pel que fa a les reserves de sistemes d'equipaments i espais lliures, com s'ha comentat anteriorment en referència al Programa d'Actuació Urbanística del SUR 19, es va establir repartir de forma desigual els sistemes d'espais lliures i equipaments entre els sectors 19A i 19B, però mantenint en el global els estàndards mínims legals.

Al sector 19A, amb una superfície de 416.181,88m² (d'acord al PGL) correspon destinar 29.316 m² d'equipaments i 130.908,92m² d'espais lliures. El planejament general preveu un gran parc urbà al costat est del sector SUR19A.

L'ordenació preveu a la banda est de l'àmbit un gran Parc Urbà entre barris i amb escala i vocació de ciutat amb una superfície de 97.889,30 m² (clau PU). Complementàriament, es plantegen una sèrie de corredors verds o vies parc com elements cívics estructurants entre la trama urbana i l'entorn. Es tracta de sistemes qualificats com a espais lliures lineals (clau VL) que funcionen paral·lelament a sistemes de viari restringit amb plataforma invertida. Aquests presenten una superfície conjunta de 8.421,53 m². Es tracta d'una espècie d'armadura verda que entrelliga les diferents illes edificades del barri entre sí, estableix relacions amb l'entorn i amb el Gran Parc, oferint espais urbans amb vegetació de passeig i estada que des de qualsevol indret de l'àmbit possibiliten un accés directe i ràpid al gran Parc Urbà. D'aquesta manera, es pretén al mateix temps potenciar la creació d'activitats lúdiques i comercials en les plantes baixes de les edificacions combinades amb l'habitatge.

Destacar així mateix la continuïtat del caràcter de Rambla de Corregidor Escofet, la continuïtat del qual es fa com a via parc sense vehicles que es fusiona amb el Gran Parc urbà.

Finalment es preveu la clau VJ de zones verdes en forma de parcs locals que complementen l'armadura verda esmentada (24.749,38 m²) així com es projecta una nova placeta de barri (clau VU verds urbans o places 7.877,43 m²) com a espai constituent de la nova centralitat urbana basada en una barreja d'usos, tipologies i alçades.

Cal destacar el nou Parc Urbà que ocupa tota la franja est del sector funciona com a transició i elements de connexió urbana entre el barri del Secà de Sant Pere i la nova edificació de l'àmbit d'actuació del SUR 19A, tot potenciant les connexions de vianants en sentit transversal entre les dues zones.

L'adaptació topogràfica del Parc Urbà pretén respectar al màxim l'estat actual, mantenint l'ordenació a base de rampes, nous vials i feixes, que esglaonen el desnivell existent en el sentit est – oest. La cota de contacte amb el barri del Secà de Sant Pere és de 176,5 metres i la cota a la rotonda resulta de 163,0 metres amb un desnivell per tant de 13,5 metres. El pendent més pronunciat descendent en la direcció transversal del costat est vers el centre de l'àmbit resulta a l'entorn del 4,5%.

La proposta preveu al mateix temps generar un front d'edificació endreçat que resolgui la façana urbana a la banda sud – est i organitzat a través d'un nou vial est – oest. En aquest indret trobem així mateix el sòl urbà no consolidat de la UA16 que també contribuirà a la definició de la façana de la trama del Secà de Sant Pere.



Imatge del plànol O.05. Sistemes urbanístics del PPU. Font: Pròpia.

D'aquesta forma la vegetació i el disseny del nou Parc Urbà i els verds lineals comentats, hauran de reconèixer la importància de les connexions transversals. Es poden preveure per exemple fileres d'arbres o elements de vegetació arbustiva per als recorreguts de vianants que connectaran des de la zona del barri de secà de Sant Pere fins al c/Alcalde Porqueres, creant eixos verds que creuaran l'àmbit en tot el sentit est – oest i també en el sentit nord - sud.

Igualment es plantejaria conservar els trets més característics de les zones agrícoles actuals com la zona de pollancres situada al sud de l'àmbit.

Pel que fa als equipaments i les peces dures de caràcter lúdic - esportiu se situen majoritàriament a cavall entre la nova trama urbana i el gran Parc Urbà atès que es consideren elements essencials i complementaris per al foment de les activitats en el parc entès com a zona de transició.

El PPU preveu una qualificació genèrica d'equipaments comunitaris sense assignar usos específics. De fet dos dels sòls reservats per a equipaments es troben actualment ja ocupats i desenvolupats com

a equipaments. Es tracta de la peça al sud ocupada per l'Escola Països Catalans (sòls tècnicament fora de l'àmbit) i de la peça a la banda est amb façana al c/Jordi Solé Tura on se situa el Pavelló Municipal d'Esport Juanjo Garra.

Pel que fa a aquesta reserva d'equipaments prevista en el conjunt (amb una superfície total de 29.921,09 m²) el PPU vigent al seu dia va situar part de la dotació als sòls on s'ubica actualment l'Escola Països Catalans amb una superfície de 10.016,84 m², actualment en sòl urbà (fora de l'àmbit) però que forma part de les reserves de sistemes del sector atès que es genera en desenvolupament del PPU vigent (polígon 2). Per altra banda trobem els sòls del Pavelló Esportiu amb superfície de 8.115,42 m², tres peces més entre la nova edificació i el parc (9.620,58 m²) i finalment una peça en una de les façanes de la nova plaça del barri (2.168,25 m²).

XARXA VIÀRIA

El PPU estructura el sistema viari sobre dos eixos principals (prolongació del c/Baró de Maials i c/Jordi Solé Tura) que es creuen a la part central on es preveu la nova rotonda i la plaça del barri. Complementàriament, es preveuen un seguit de carrers transversals als anteriors, que garanteixen la connexió entre els diferents carrers de Balàfia i el Secà de Sant Pere i el nou Parc Urbà. El carrer Alcalde Porqueres i la seva condició de radial respecte el sistema viari de la ciutat, esdevé un element essencial atès que els carrers transversals s'originen a partir d'aquest.

L'accés principal es produeix precisament des de la rotonda existent a l'antiga carretera N-230 (avui part integrant de la xarxa viària urbana – Avinguda Alcalde Porqueres). El sòl de la carretera està cedit a l'Ajuntament de Lleida i per tant forma part de la xara viària de la ciutat. En aquest sentit apuntar que no resulten d'aplicació les reserves previstes en la legislació sectorial de carreteres.

Es fomenta la connexió transversal amb la creació de vials est – oest que penetren fins al parc per promoure'n l'accessibilitat i la seva condició d'activitat lúdica i d'esbarjo. L'eix longitudinal viari més proper al parc com a prolongació del carrer Corregidor Escofet, es configura com a "via parc" sense trànsit roda i dins el propi Parc i que es resol atorgant-li un caràcter més coherent amb la zona verda, de manera que la traça d'aquest quedi diluïda en el propi Parc.

A fi de garantir, tant les comunicacions internes a l'àmbit del Pla, com les connexions adequades amb els barris contigus ja consolidats, l'ordenació proposada forma la xarxa viària bàsica a partir de la prolongació d'alguns dels carrers del perímetre. En el sentit longitudinal nord-sud, i de banda de la prolongació dels carrers Baró de Maials i Corregidor Escofet, s'incorpora tota la secció del carrer Verge dels Desemparat al qual es dona continuïtat fins a la intersecció amb el c/Jordi Solé Tura.

En el sentit transversal est – oest i de banda del carrer Jordi Solé Tura ja existent que enllaça el c/Laureà Figuerola a l'oest i el c/ Santa Coloma a l'est a la banda del Secà de Sant Pere, es dona continuïtat als carrers Oliver, Santa Teresa de Jesús i Torres de Segre també conformant la trama del Secà de Sant Pere. Des de la banda oest es dona continuïtat als carrers Cantàbria, Montpellier i més amunt al camí de la Partida Balàfia.

La xarxa viaria s'ordena amb una superfície total de 99.014,52 m² que correspon al 24,24% del total de l'àmbit. Es composa de la xarxa viària urbana (clau VB) amb 86.490,51 m² i de la xarxa de viari restringit (clau VC) amb 12.524,01 m².

Al plànols O.08.1 i O.08.2 es reflecteixen les diferents seccions tipus dels vials proposats que es comenten breument a continuació:

A) Carrer prolongació del actual carrer Baró dels Maials, de caràcter principal, amb la màxima amplada (30 metres), que incorpora mitjana i dos vials en cada sentit, així com també un carril bus per a cada sentit. També preveu aparcament en filera a cada costat (que incorporarà les aturades d'autobús) i parterre arbrat en cada vorera. Atès el seu caràcter principal, les voreres s'enretiren 4,40 metres creant un passeig continu, que es manté al arribar a la rotonda, i que dona lloc a un eix comercial que al arribar a la rotonda gira 90 graus. No s'hi preveu carril per bicicleta atès que es donen millors condicions als vials paral·lels.

B) Carrer estructurant Jordi Solé Tura que enllaça amb Alcalde Porqueres mitjançant una rotonda existent. Resol el seu creuament amb la prolongació del carrer Baró dels Maials, també eix de comunicació i comerç principal, mitjançant una nova rotonda. L'ample de la via és de 25 metres, incorpora mitjana i dos vials en cada sentit, un dels quals es preveu destinar a carril bus. També preveu aparcament en filera a cada costat que es pot ocupar amb les aturades d'autobús i en ambdues voreres consta de parterre arbrat.

   Atès que enllaça amb Alcalde Porqueres, i atès el seu caràcter cívic i estructurant, les voreres es preveuen de 3,7 i 3 metres creant una façana continua, que es manté al arribar a la rotonda, i que dona lloc a una vorera comercial. A la part central incorporar un carril bici segregat.

C) Avinguda de l'Alcalde Porqueres, al límit oest de l'àmbit, que manté una amplada de calçada de 8 m, amb un vial en cada sentit i un espai a l'est que incorpora carril bus amb opció de situar-hi aturades. Es preveu la configuració de voreres més consistents de 4 i 2 metres a banda i banda així com la incorporació de carril bici segregat al costat est i dins l'àmbit del SUR19A així com espais d'aparcament públic.

D) Carrer interior de la trama, tranquil·litzat en zona 30, en el qual la circulació rodada és restringida, té una amplada de 16 metres i integra un parterre arbrat. Es preveu de sentit únic amb dos carrils i un espai a l'oest per a aparcament lineal. A l'altre banda es preveu un carril

bici segregat. Les voreres resulten de 3,6 i 2 metres respectivament. S'inclou en aquesta tipologia la prolongació del carrer Verge dels Desemparats.

E) Carrer interior de la trama, tranquil·litzat en zona 30, en el qual la circulació rodada és restringida, té una amplada de 12 metres i integra un parterre arbrat. Es preveu de sentit únic amb un únic carril i espai a banda i banda per a aparcament lineal. No es preveu carril bici. Les voreres resulten de 2 metres a cada costat.

F) "Via parc" , neix d'una rotonda existent al sud de l'àmbit (Plaça dels Països Catalans) i comença sota un caràcter d'avinguda, fent de prolongació del actual carrer Corregidor Escofet, amb dos vials en cada sentit. Després es converteix en un itinerari sense vehicles a dins el gran Parc Urbà i per tant correspondrà el seu disseny en el sí del projecte d'urbanització posterior.

   Es preveu la implantació d'aturades del carril bus així com un carril bici segregat a les zones verdes adjacents. També es preveu la localització de bosses puntuals d'aparcament.

G) Rambla verda com a via de prioritat invertida amb amplades variables dels 8 al 16 metres (verd lineal VL i viari restringit VC). Caràcter d'eix verd i eix comercial amb plataforma única. No preveu la circulació rodada ni la implantació de carril bici.

H) Bulevard verd lineal amb amplada de 25 metres. Incorpora una secció central de 13 metres com a passeig arbrat (eix verd) dins del qual es preveu un carril bici segregat. Carrers de prioritat invertida, tranquil·litzats en zona 30, de 6 metres d'ample a banda i banda, amb un carril un per cada sentit de circulació. Previsió a cada banda d'aparcament en filera i voreres laterals de 1,2 i 1,3 metres respectivament.

HABITATGES DE PROTECCIÓ

Les dotacions d'habitatges de protecció oficial o amb protecció pública (HPO) respectant el sostre i nombre d'unitats es preveuen a les subzones 12A.HPO1 (illes P1-22, P1-24, P1-26, P3-17, P3-19, P4-1 i P4-6), 12A. HPO2 (illes P3-14, P1-10, P1-11, P1-12 i P1-16), 12A. HPO3 (illa P1-1 i P1-13), 12A. HPO4 (illes P1-2, P1-14 i P3-12), repartides en diferents posicions dins l'àmbit, amb el que es pretén afavorir la integració amb la barreja d'usos i d'espais lliures que garanteix un hàbitat urbà de qualitat i complex.

Com s'ha comentat es preveu una reserva mínima d'habitatges de protecció púbica amb qualificació genèrica corresponent al 31,49% del sostre residencial de nova implantació (79.660,61 m² de sostre amb una previsió de 748 habitatges). Atès que el marc regulador, el present PPU admet l'opció d'incrementar la densitat de 55 habitatges/hectàrea a 75 habitatges/hectàrea sempre que aquesta es destini a habitatges de protecció oficial. En aquest escenari la reserva d'HPO per a tot l'àmbit del

SUR19A representaria destinar més del 40% del sostre (128.550,95 m² amb una previsió de 1.565 habitatges).

EDIFICACIONS

El PPU en preveu la seva implantació diferents tipologies i sistemes d'ordenació d'acord al que s'indica a continuació. Les diferents illes que conformen l'ordenació del PPU, així com els edificis, plantes baixes i espais verds privats dins d'aquestes queden numerats de forma individualitzada. El codi de numeració utilitzat fa referència en primer lloc al polígon dins el qual es troben (P1 fins a P4) així com a la illa en concret dins del polígon.

Per a la subzona d'ordenació 12C.TC2 (illes P4-7, P4-8 i P4-9) s'estableix la necessitat de tramitar un pla de millora urbana per concretar-ne la seva ordenació i paràmetres.

Per a les subzones d'ordenació 12C.TC1 (illes P2-1, P2-2, P2-3 i P2-4), 12A.HPO1 (illes P1-22, P1-24, P1-26, P3-17, P3-19, P4-1 i P4-6), 12A. HPO2 (illes P3-14, P1-10, P1-11, P1-12 i P1-16), 12A. HPO3 (illa P1-1 i P1-13), 12A. HPO4 (illes P1-2, P1-14 i P3-12), 12A.HP2 (illes P1-8, P1-17, P1-21, P3-7, P3-13, P3-2 i P3-10), 12A.HP3 (illes P1-3, P1-9, P1-15, P2-5, P3-1 i P3-6) i 12A.HPT (illes P1-18, P1-19, P1-20, P2-6 i P3-15) s'aplica la regulació de l'edificació tancada o en línia on l'edificació se situa sobre la mateixa alineació del vial en línia. Les seves condicions d'edificació es regulen per la profunditat edificable i alçària reguladora màxima, mesurada en funció del nombre de plantes. Es regulen a més per un índex d'edificació i la superfície mínima de la parcel.la.

Per la subzona 12A.HP1 (illes P1-23, P1-25, P3-16, P3-18, P4-2 i P4-4) es preveu l'ordenació d'edificació oberta (volumetria específica) en la modalitat de configuració flexible amb gàlibs d'edificació o perímetres reguladors i cotes de referència juntament amb alçàries màximes i nombre de plantes d'acord al plànol *O.02.1 d'Ordenació i Paràmetres reguladors*.

Per a l'habitatge unifamiliar en filera, subzona d'ordenació 12A.HF (illes P1-4, P1-6, P1-5, P1-7, P3-3, P3-8, P3-4, P3-5, P3-9, P3-11, P4-3 i P4-5) s'aplica el sistema d'ordenació aïllada.

El pla parcial proposa una a partir de la qualificació 12A, onze subzones per a les zones d'aprofitament privat que han de permetre dotar el sector de viabilitat econòmica.

Qualificació 12A.TC – Subzones d'usos no residencials, permutables en el cas del 12A.TC1. Per a la subzona 12A.TC2 caldrà tramitar un pla de millora.

- Usos no residencials 1 permutable (12A.TC1). PB+4PP amb usos no residencials obligats a PB.
- Usos no residencials 2 (12A.TC2). PB+2PP

Qualificació 12A.HPO - Subzones residencials en règim de protecció per edificació tancada o en línia.

- Residencial plurifamiliar protecció 1 (12A.HPO1) PB+3PP amb habitatge en PB
- Residencial plurifamiliar protecció 2 (12A.HPO2) PB+4PP amb habitatge en PB
- Residencial plurifamiliar protecció 3 (12A.HPO3) PB+4PP amb no residencial obligat en PB
- Residencial plurifamiliar protecció 4 (12A.HPO4) PB+6PP amb no residencial obligat en PB

Qualificació 12A.HP - Subzones residencials en règim de renda lliure per edificació tancada o en línia o per volumetria específica

- Residencial plurifamiliar 1 (12A.HP1) PB+3PP amb habitatge en PB (volumetria específica)
- Residencial plurifamiliar 2 (12A.HP2) PB+4PP amb habitatge en PB (edificació tancada)
- Residencial plurifamiliar 3 (12A.HP3) PB+6PP amb no residencial obligat en PB (edificació tancada)
- Residencial plurifamiliar torres (12A.HPT) PB+8PP amb habitatge en PB (edificació tancada)

Qualificació 12A.HF - Subzones residencials unifamiliars en règim de renda lliure per ordenació aïllada

- Residencial unifamiliar filera (clau 12A.HF). PB+2PP

D'acord a la documentació gràfica que s'acompanya es relacionen a continuació per illes d'aprofitament privat les propostes de superfícies, sostre, densitat i superfície d'habitatges. S'inclou per una banda la distribució segons l'escenari base de 55 habitatges / hectàrea sense materialitzar la densitat alternativa i per l'altre l'escenari incorporar l'increment de densitat fins als 75 habitatges / hectàrea. Es pot donar un escenari intermedi entre les dues com s'ha comentat anteriorment.

QUADRE NUM. 2: ORDENACIÓ DETALLADA PROPOSADA ESCENARI BASE

	qualificació	sòl (m²)	parcel. mín (m²)(*)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	núm. plantes	st resid. (m²st)	st no resid. (m²st)	st. total (m²st)	hab (u)	DN (m²st/hab)
USOS PERMUTABLES												
ILLA P1-12	**12A.TC1**	4.302,61	2.000,00	0,00	2,96	2,96	5,00	0,00	12.735,73	12.735,73	0	0,00
E-P1-12		2.534,44										
PB-P1-12		3.581,38										
VP-P1-12		721,23										
ILLA P1-11	**12A.TC1**	4.000,06	2.000,00	0,00	2,96	2,96	5,00	0,00	11.840,18	11.840,18	0	0,00
E-P1-11		2.451,96										
PB-P1-11		2.451,96										
VP-P1-11		1.548,10										
ILLA P3-10	**12A.TC1**	5.238,06	2.000,00	0,00	2,96	2,96	5,00	0,00	15.504,66	15.504,66	0	0,00
E-P3-10		2.932,03										
PB-P3-10		3.455,50										
VP-P3-10		1.782,56										
ILLA P3-11	**12A.TC1**	5.350,55	2.000,00	0,00	2,96	2,96	5,00	0,00	15.837,63	15.837,63	0	0,00
E-P3-11		3.044,53										
PB-P3-11		3.044,53										
VP-P3-11		2.306,02										
ILLA P4-7	**12A.TC2**	5.356,12	5.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	5.356,12	5.356,12	0	0,00
E-P4-7		1.800,00										
VP-P4-7		3.556,12										
ILLA P4-8	**12A.TC2**	5.169,18	5.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	5.169,18	5.169,18	0	0,00
E-P4-8		1.800,00										
VP-P4-8		3.369,18										
ILLA P4-9	**12A.TC2**	5.716,15	5.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	5.716,15	5.716,15	0	0,00
E-P4-9		1.800,00										
VP-P4-9		3.916,15										
TOTAL		**35.132,73**						**0,00**	**72.159,64**	**72.159,64**	**0,00**	**0,00**

RESID. PROTECCIO

ILLA P1-21	12A.HPO1	1.592,66	1.000,00	1,848	0,000	1,848	4,00	2.944,00	0,00	2.944,00	28	105,14
E-P1-21		736,00									28	
VP-P1-21		856,66										
ILLA P1-23	12A.HPO1	779,34	600,00	3,217	0,000	3,217	4,00	2.507,36	0,00	2.507,36	24	104,47
E-P1-23		626,84									24	
VP-P1-23		152,50										
ILLA P1-25	12A.HPO1	1.715,97	1.000,00	2,800	0,000	2,800	4,00	4.805,04	0,00	4.805,04	46	104,46
E-P1-25.1		564,82									22	
E-P1-25.2		636,44									24	
VP-P1-25		514,71										
ILLA P3-16	12A.HPO1	1.960,26	1.000,00	2,475	0,000	2,475	4,00	4.851,72	0,00	4.851,72	46	105,47
E-P3-16		1.212,93									46	
VP-P3-16		747,33										
ILLA P3-18	12A.HPO1	2.069,44	1.000,00	2,226	0,000	2,226	4,00	4.607,40	0,00	4.607,40	44	104,71
E-P3-18		1.151,85									44	
VP-P3-18		917,59										
ILLA P3-13	12A.HPO2	914,91	800,00	3,822	0,000	3,822	5,00	3.496,85	0,00	3.496,85	34	102,85
E-P3-13		699,37									34	
VP-P3-13		215,54										
ILLA P4-1	12A.HPO1	1.339,15	1.000,00	3,200	0,000	3,200	4,00	4.285,40	0,00	4.285,40	40	107,14
E-P4-1		1.071,35									40	
VP-P4-1		267,80										
ILLA P4-6	12A.HPO1	1.339,15	1.000,00	3,200	0,000	3,200	4,00	4.285,40	0,00	4.285,40	40	107,14
E-P4-6		1.071,35									40	
VP-P4-6		267,80										
ILLA P1-8	12A.HPO2	1.649,61	800,00	3,182	0,000	3,182	5,00	5.248,95	0,00	5.248,95	50	104,98
E-P1-8		1.049,79									50	
VP-P1-8		599,82										
ILLA P1-9	12A.HPO2	811,94	800,00	4,053	0,000	4,053	5,00	3.290,85	0,00	3.290,85	31	106,16
E-P1-9		658,17									31	
VP-P1-9		153,77										
ILLA P1-10	12A.HPO2	827,83	800,00	3,975	0,000	3,975	5,00	3.291,00	0,00	3.291,00	31	106,16
E-P1-10		658,20									31	
VP-P1-10		169,63										
ILLA P1-14	12A.HPO2	907,30	800,00	4,000	0,000	4,000	5,00	3.629,20	0,00	3.629,20	34	106,74
E-P1-14		725,84									34	
VP-P1-14		181,46										
ILLA P1-1	12A.HPO3	1.495,25	1.000,00	2,782	0,869	3,652	5,00	4.160,00	1.300,00	5.460,00	40	104,00
E-P1-1		1.040,00									40	
PB-P1-1		1.300,00										
VP-P1-1		195,25										
ILLA P1-13	12A.HPO3	1.733,43	1.000,00	2,380	0,742	3,122	5,00	4.124,84	1.286,26	5.411,10	38	108,55
E-P1-13		1.031,21									38	
PB-P1-13		1.286,26										
VP-P1-13		447,17										
ILLA P2-1	12A.HPO4	1.462,30	1.000,00	3,430	0,769	4,199	7,00	5.015,22	1.124,48	6.139,70	46	109,03
E-P2-1		835,87									46	
PB-P2-1		1.124,48										
VP-P2-1		337,82										
ILLA P2-5	12A.HPO4	1.574,78	1.000,00	3,185	0,714	3,899	7,00	5.015,22	1.124,85	6.140,07	46	109,03
E-P2-5		835,87									46	
PB-P2-5		1.124,85										
VP-P2-5		449,93										
ILLA P2-7	12A.HPO4	4.487,35	2.000,00	3,143	0,699	3,842	7,00	14.102,16	3.137,36	17.239,52	130	108,48
E-P2-7		2.350,36									130	
PB-P2-7		3.137,36										
VP-P2-7		1.349,99										
TOTAL		**26.660,67**						**79.660,61**	**7.972,95**	**87.633,56**	**748,00**	106,50

RESID. LLIURE

ILLA P1-22	**12A.HP1**	1.974,30	1.500,00	1,625	0,000	1,625	4,00	3.208,08	0,00	3.208,08	30	106,94
E-P1-22		802,02									30	
VP-P1-22		1.172,28										
ILLA P1-24	**12A.HP1**	3.074,87	1.500,00	1,756	0,000	1,756	4,00	5.398,04	0,00	5.398,04	48	112,46
E-P1-24.1		734,88									26	
E-P1-24.2		614,63									22	
VP-P1-24		1.725,36										
ILLA P3-15	**12A.HP1**	3.180,07	1.500,00	1,006	0,000	1,006	4,00	3.200,00	0,00	3.200,00	30	106,67
E-P3-15		800,00									30	
VP-P3-15		2.380,07										
ILLA P3-17	**12A.HP1**	5.110,33	1.500,00	1,252	0,000	1,252	4,00	6.400,00	0,00	6.400,00	58	110,34
E-P3-17.1		800,00									58	
E-P3-17.2		800,00										
VP-P3-17		3.510,33										
ILLA P4-2	**12A.HP1**	2.004,31	1.500,00	1,341	0,000	1,341	4,00	2.688,00	0,00	2.688,00	24	112,00
E-P4-2		672,00									24	
VP-P4-2		1.332,31										
ILLA P4-4	**12A.HP1**	2.005,17	1.500,00	1,341	0,000	1,341	4,00	2.688,00	0,00	2.688,00	24	112,00
E-P4-4		672,00									24	
VP-P4-4		1.333,17										
ILLA P1-6	**12A.HP2**	3.003,53	2.000,00	1,449	0,000	1,449	5,00	4.350,65	0,00	4.350,65	38	114,49
E-P1-6		870,13									38	
VP-P1-6		2.133,40										
ILLA P1-15	**12A.HP2**	3.001,37	2.000,00	1,209	0,000	1,209	5,00	3.629,20	0,00	3.629,20	32	113,41
E-P1-15		725,84									32	
VP-P1-15		2.275,53										
ILLA P1-20	**12A.HP2**	2.986,87	2.000,00	2,545	0,000	2,545	5,00	7.602,15	0,00	7.602,15	68	111,80
E-P1-20		1.520,43									68	
VP-P1-20		1.466,44										
ILLA P3-5	**12A.HP2**	2.485,13	2.000,00	1,608	0,000	1,608	5,00	3.995,20	0,00	3.995,20	36	110,98
E-P3-5		799,04									36	
VP-P3-5		1.686,09										
ILLA P3-12	**12A.HP2**	3.466,20	2.000,00	2,278	0,000	2,278	5,00	7.896,60	0,00	7.896,60	70	112,81
E-P3-12		1.579,32									70	
VP-P3-12		1.886,88										
ILLA P3-1	**12A.HP2**	2.569,44	2.000,00	2,226	0,000	2,226	5,00	5.720,45	0,00	5.720,45	50	114,41
E-P3-1		1.144,09									50	
VP-P3-1		1.425,35										
ILLA P3-8	**12A.HP2**	3.554,18	2.000,00	1,765	0,000	1,765	5,00	6.273,70	0,00	6.273,70	56	112,03
E-P3-8.1		627,37									28	
E-P3-8.2		627,37									28	
VP-P3-8		2.299,44										

ILLA P2-2	**12A.HP3**	5.222,51	2.000,00	1,940	0,466	2,406	7,00	10.132,20	2.431,11	12.563,31	92	110,13
E-P2-2		1.688,70									92	
PB-P2-2		2.431,11										
VP-P2-2		2.791,40										
ILLA P1-7	**12A.HP3**	4.199,27	2.000,00	2,070	0,524	2,595	7,00	8.694,24	2.201,37	10.895,61	80	108,68
E-P1-7.1		666,33									26	
E-P1-7.2		1.004,82									54	
PB-P1-7		2.201,37										
VP-P1-7		1.997,90										
ILLA P1-16	**12A.HP3**	4.327,01	2.000,00	2,022	0,264	2,286	7,00	8.749,06	1.141,55	9.890,61	80	109,36
E-P1-16.1		853,31									48	
E-P1-16.2		725,84									32	
PB-P1-16		1.141,55										
VP-P1-16		2.459,62										
ILLA P2-6	**12A.HP3**	3.426,39	2.000,00	2,781	0,681	3,461	7,00	9.527,10	2.332,30	11.859,40	86	110,78
E-P2-6		1.587,85									86	
PB-P2-6		2.332,30										
VP-P2-6		1.094,09										
ILLA P2-3	**12A.HP3**	6.373,06	2.000,00	2,364	0,549	2,912	7,00	15.063,30	3.497,59	18.560,89	138	109,15
E-P2-3		2.510,55									138	
PB-P2-3		3.497,59										
VP-P2-3		2.875,47										
ILLA P2-4	**12A.HP3**	4.088,04	2.000,00	2,207	0,594	2,800	5,00	9.020,28	2.427,07	11.447,35	82	110,00
E-P2-4.1		1.056,02						58				
E-P2-4.2		671,04									24	
PB-P2-4		2.427,07										
VP-P2-4		1.660,97										
ILLA P1-17	**12A.HPT**	1.006,92	800,00	6,257	0,000	6,257	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P1-17		700,00									60	
VP-P1-17		306,92										
ILLA P1-18	**12A.HPT**	980,00	800,00	6,429	0,000	6,429	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P1-18		700,00									60	
VP-P1-18		280,00										
ILLA P1-19	**12A.HPT**	1.057,80	800,00	5,956	0,000	5,956	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P1-19		700,00									60	
VP-P1-19		357,80										
ILLA P2-8	**12A.HPT**	993,30	800,00	6,342	0,000	6,342	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P2-8		700,00									60	
VP-P2-8		293,30										
ILLA P3-14	**12A.HPT**	992,96	800,00	6,345	0,000	6,345	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P3-14		700,00									60	
VP-P3-14		292,96										
ILLA P1-2	**12A.HF**	2.795,00	175,00	0,83	0,00	0,83	3,00	2.310,00	0,00	2.310,00	10	231,00
E-P1-2.1		385,00										
E-P1-2.2		385,00										
VP-P1-2		2.025,00										
ILLA P1-4	**12A.HF**	4.160,00	175,00	0,89	0,00	0,89	3,00	3.696,00	0,00	3.696,00	16	231,00
E-P1-4.1		616,00										
E-P1-4.2		616,00										
VP-P1-4		2.928,00										
ILLA P1-3	**12A.HF**	900,00	175,00	1,03	0,00	1,03	3,00	924,00	0,00	924,00	4	231,00
E-P1-3		308,00										
VP-P1-3		592,00										
ILLA P1-5	**12A.HF**	1.250,00	175,00	1,11	0,00	1,11	3,00	1.386,00	0,00	1.386,00	6	231,00
E-P1-5		462,00										
VP-P1-5		788,00										
ILLA P3-2	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-2		385,00										
VP-P3-2		690,00										

ILLA P3-6	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-6		385,00										
VP-P3-6		690,00										
ILLA P3-3	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-3		385,00										
VP-P3-3		690,00										
ILLA P3-7	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-7		385,00										
VP-P3-7		690,00										
ILLA P3-4	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-4		385,00										
VP-P3-4		690,00										
ILLA P3-9	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-9		385,00										
VP-P3-9		690,00										
ILLA P4-3	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P4-3		385,00										
VP-P4-3		690,00										
ILLA P4-5	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P4-5		385,00										
VP-P4-5		690,00										
TOTAL		**88.788,03**						**173.292,25**	**14.030,99**	**187.323,24**	**1.498,00**	115,68
TOTAL		**150.581,43**						**252.952,86**	**94.163,579**	**347.116,44**	**2.246**	

IEN: Index d´edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

(*) a les unifamiliars correspon a conjunt residencial d'edificació

QUADRE NUM. 3: ORDENACIÓ DETALLADA PROPOSADA ESCENARI INCREMENT

	qualificació	sòl (m²)	parcel. mín (m²)(*)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	núm. plantes	st resid. (m²st)	st no resid. (m²st)	st. total (m²st)	hab (u)	DN (m²st/hab)
USOS PERMUTABLES												
ILLA P1-12	**12A.TC1**	4.302,61	2.000,00	2,13	0,83	2,96	5,00	9.164,56	3.571,17	12.735,73	112	81,83
E-P1-12		2.534,44						112				
PB-P1-12		3.581,38										
VP-P1-12		721,23										
ILLA P1-11	**12A.TC1**	4.000,06	2.000,00	2,96	0,00	2,96	5,00	11.840,18	0,00	11.840,18	144	82,22
E-P1-11		2.451,96						144				
PB-P1-11		2.451,96										
VP-P1-11		1.548,10										
ILLA P3-10	**12A.TC1**	5.238,06	2.000,00	2,30	0,66	2,96	5,00	12.047,54	3.457,12	15.504,66	148	81,40
E-P3-10		2.932,03						148				
PB-P3-10		3.455,50										
VP-P3-10		1.782,56										
ILLA P3-11	**12A.TC1**	5.350,55	2.000,00	2,96	0,00	2,96	5,00	15.837,63	0,00	15.837,63	192	82,49
E-P3-11		3.044,53						192				
PB-P3-11		3.044,53										
VP-P3-11		2.306,02										
ILLA P4-7	**12A.TC2**	5.356,12	5.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	5.356,12	5.356,12	0	0,00
E-P4-7		1.800,00										
VP-P4-7		3.556,12										
ILLA P4-8	**12A.TC2**	5.169,18	5.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	5.169,18	5.169,18	0	0,00
E-P4-8		1.800,00										
VP-P4-8		3.369,18										
ILLA P4-9	**12A.TC2**	5.716,15	5.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	5.716,15	5.716,15	0	0,00
E-P4-9		1.800,00										
VP-P4-9		3.916,15										
TOTAL		**35.132,73**						**48.889,90**	**23.269,74**	**72.159,64**	**596,00**	**82,03**

RESID. PROTECCIO

ILLA P1-21	12A.HPO1	1.592,66	1.000,00	1,848	0,000	1,848	4,00	2.944,00	0,00	2.944,00	36	81,78
E-P1-21		736,00									36	
VP-P1-21		856,66										
ILLA P1-23	12A.HPO1	779,34	600,00	3,217	0,000	3,217	4,00	2.507,36	0,00	2.507,36	31	80,88
E-P1-23		626,84									31	
VP-P1-23		152,50										
ILLA P1-25	12A.HPO1	1.715,97	1.000,00	2,800	0,000	2,800	4,00	4.805,04	0,00	4.805,04	59	81,44
E-P1-25.1		564,82									28	
E-P1-25.2		636,44									31	
VP-P1-25		514,71										
ILLA P3-16	12A.HPO1	1.960,26	1.000,00	2,475	0,000	2,475	4,00	4.851,72	0,00	4.851,72	59	82,23
E-P3-16		1.212,93									59	
VP-P3-16		747,33										
ILLA P3-18	12A.HPO1	2.069,44	1.000,00	2,226	0,000	2,226	4,00	4.607,40	0,00	4.607,40	56	82,28
E-P3-18		1.151,85									56	
VP-P3-18		917,59										
ILLA P3-13	12A.HPO2	914,91	800,00	3,822	0,000	3,822	5,00	3.496,85	0,00	3.496,85	43	81,32
E-P3-13		699,37									43	
VP-P3-13		215,54										
ILLA P4-1	12A.HPO1	1.339,15	1.000,00	3,200	0,000	3,200	4,00	4.285,40	0,00	4.285,40	52	82,41
E-P4-1		1.071,35									52	
VP-P4-1		267,80										
ILLA P4-6	12A.HPO1	1.339,15	1.000,00	3,200	0,000	3,200	4,00	4.285,40	0,00	4.285,40	52	82,41
E-P4-6		1.071,35									52	
VP-P4-6		267,80										
ILLA P1-8	12A.HPO2	1.649,61	800,00	3,182	0,000	3,182	5,00	5.248,95	0,00	5.248,95	64	82,01
E-P1-8		1.049,79									64	
VP-P1-8		599,82										
ILLA P1-9	12A.HPO2	811,94	800,00	4,053	0,000	4,053	5,00	3.290,85	0,00	3.290,85	40	82,27
E-P1-9		658,17									40	
VP-P1-9		153,77										
ILLA P1-10	12A.HPO2	827,83	800,00	3,975	0,000	3,975	5,00	3.291,00	0,00	3.291,00	40	82,28
E-P1-10		658,20									40	
VP-P1-10		169,63										
ILLA P1-14	12A.HPO2	907,30	800,00	4,000	0,000	4,000	5,00	3.629,20	0,00	3.629,20	44	82,48
E-P1-14		725,84									44	
VP-P1-14		181,46										
ILLA P1-1	12A.HPO3	1.495,25	1.000,00	2,782	0,869	3,652	5,00	4.160,00	1.300,00	5.460,00	51	81,57
E-P1-1		1.040,00									51	
PB-P1-1		1.300,00										
VP-P1-1		195,25										
ILLA P1-13	12A.HPO3	1.733,43	1.000,00	2,380	0,742	3,122	5,00	4.124,84	1.286,26	5.411,10	50	82,50
E-P1-13		1.031,21									50	
PB-P1-13		1.286,26										
VP-P1-13		447,17										
ILLA P2-1	12A.HPO4	1.462,30	1.000,00	3,430	0,769	4,199	7,00	5.015,22	1.124,48	6.139,70	61	82,22
E-P2-1		835,87									61	
PB-P2-1		1.124,48										
VP-P2-1		337,82										
ILLA P2-5	12A.HPO4	1.574,78	1.000,00	3,185	0,714	3,899	7,00	5.015,22	1.124,85	6.140,07	61	82,22
E-P2-5		835,87									61	
PB-P2-5		1.124,85										
VP-P2-5		449,93										
ILLA P2-7	12A.HPO4	4.487,35	2.000,00	3,143	0,699	3,842	7,00	14.102,16	3.137,36	17.239,52	170	82,95
E-P2-7		2.350,36									170	
PB-P2-7		3.137,36										
VP-P2-7		1.349,99										
TOTAL		**26.660,67**						**79.660,61**	**7.972,95**	**87.633,56**	**969,00**	82,21

RESID. LLIURE

ILLA P1-22	**12A.HP1**	1.974,30	1.500,00	1,625	0,000	1,625	4,00	3.208,08	0,00	3.208,08	30	106,94
E-P1-22		802,02									30	
VP-P1-22		1.172,28										
ILLA P1-24	**12A.HP1**	3.074,87	1.500,00	1,756	0,000	1,756	4,00	5.398,04	0,00	5.398,04	48	112,46
E-P1-24.1		734,88									26	
E-P1-24.2		614,63									22	
VP-P1-24		1.725,36										
ILLA P3-15	**12A.HP1**	3.180,07	1.500,00	1,006	0,000	1,006	4,00	3.200,00	0,00	3.200,00	30	106,67
E-P3-15		800,00									30	
VP-P3-15		2.380,07										
ILLA P3-17	**12A.HP1**	5.110,33	1.500,00	1,252	0,000	1,252	4,00	6.400,00	0,00	6.400,00	58	110,34
E-P3-17.1		800,00						58				
E-P3-17.2		800,00										
VP-P3-17		3.510,33										
ILLA P4-2	**12A.HP1**	2.004,31	1.500,00	1,341	0,000	1,341	4,00	2.688,00	0,00	2.688,00	24	112,00
E-P4-2		672,00						24				
VP-P4-2		1.332,31										
ILLA P4-4	**12A.HP1**	2.005,17	1.500,00	1,341	0,000	1,341	4,00	2.688,00	0,00	2.688,00	24	112,00
E-P4-4		672,00									24	
VP-P4-4		1.333,17										
ILLA P1-6	**12A.HP2**	3.003,53	2.000,00	1,449	0,000	1,449	5,00	4.350,65	0,00	4.350,65	38	114,49
E-P1-6		870,13									38	
VP-P1-6		2.133,40										
ILLA P1-15	**12A.HP2**	3.001,37	2.000,00	1,209	0,000	1,209	5,00	3.629,20	0,00	3.629,20	32	113,41
E-P1-15		725,84						32				
VP-P1-15		2.275,53										
ILLA P1-20	**12A.HP2**	2.986,87	2.000,00	2,545	0,000	2,545	5,00	7.602,15	0,00	7.602,15	68	111,80
E-P1-20		1.520,43									68	
VP-P1-20		1.466,44										
ILLA P3-5	**12A.HP2**	2.485,13	2.000,00	1,608	0,000	1,608	5,00	3.995,20	0,00	3.995,20	36	110,98
E-P3-5		799,04									36	
VP-P3-5		1.686,09										
ILLA P3-12	**12A.HP2**	3.466,20	2.000,00	2,278	0,000	2,278	5,00	7.896,60	0,00	7.896,60	70	112,81
E-P3-12		1.579,32									70	
VP-P3-12		1.886,88										
ILLA P3-1	**12A.HP2**	2.569,44	2.000,00	2,226	0,000	2,226	5,00	5.720,45	0,00	5.720,45	50	114,41
E-P3-1		1.144,09									50	
VP-P3-1		1.425,35										
ILLA P3-8	**12A.HP2**	3.554,18	2.000,00	1,765	0,000	1,765	5,00	6.273,70	0,00	6.273,70	56	112,03
E-P3-8.1		627,37									28	
E-P3-8.2		627,37									28	
VP-P3-8		2.299,44										

ILLA P2-2	**12A.HP3**	5.222,51	2.000,00	1,940	0,466	2,406	7,00	10.132,20	2.431,11	12.563,31	92	110,13
E-P2-2		1.688,70									92	
PB-P2-2		2.431,11										
VP-P2-2		2.791,40										
ILLA P1-7	**12A.HP3**	4.199,27	2.000,00	2,070	0,524	2,595	7,00	8.694,24	2.201,37	10.895,61	80	108,68
E-P1-7.1		666,33									26	
E-P1-7.2		1.004,82									54	
PB-P1-7		2.201,37										
VP-P1-7		1.997,90										
ILLA P1-16	**12A.HP3**	4.327,01	2.000,00	2,022	0,264	2,286	7,00	8.749,06	1.141,55	9.890,61	80	109,36
E-P1-16.1		853,31									48	
E-P1-16.2		725,84									32	
PB-P1-16		1.141,55										
VP-P1-16		2.459,62										
ILLA P2-6	**12A.HP3**	3.426,39	2.000,00	2,781	0,681	3,461	7,00	9.527,10	2.332,30	11.859,40	86	110,78
E-P2-6		1.587,85									86	
PB-P2-6		2.332,30										
VP-P2-6		1.094,09										
ILLA P2-3	**12A.HP3**	6.373,06	2.000,00	2,364	0,549	2,912	7,00	15.063,30	3.497,59	18.560,89	138	109,15
E-P2-3		2.510,55									138	
PB-P2-3		3.497,59										
VP-P2-3		2.875,47										
ILLA P2-4	**12A.HP3**	4.088,04	2.000,00	2,207	0,594	2,800	5,00	9.020,28	2.427,07	11.447,35	82	110,00
E-P2-4.1		1.056,02									58	
E-P2-4.2		671,04									24	
PB-P2-4		2.427,07										
VP-P2-4		1.660,97										
ILLA P1-17	**12A.HPT**	1.006,92	800,00	6,257	0,000	6,257	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P1-17		700,00									60	
VP-P1-17		306,92										
ILLA P1-18	**12A.HPT**	980,00	800,00	6,429	0,000	6,429	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P1-18		700,00									60	
VP-P1-18		280,00										
ILLA P1-19	**12A.HPT**	1.057,80	800,00	5,956	0,000	5,956	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P1-19		700,00						60				
VP-P1-19		357,80										
ILLA P2-8	**12A.HPT**	993,30	800,00	6,342	0,000	6,342	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P2-8		700,00									60	
VP-P2-8		293,30										
ILLA P3-14	**12A.HPT**	992,96	800,00	6,345	0,000	6,345	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P3-14		700,00									60	
VP-P3-14		292,96										
ILLA P1-2	**12A.HF**	2.795,00	175,00	0,83	0,00	0,83	3,00	2.310,00	0,00	2.310,00	10	231,00
E-P1-2.1		385,00										
E-P1-2.2		385,00										
VP-P1-2		2.025,00										
ILLA P1-4	**12A.HF**	4.160,00	175,00	0,89	0,00	0,89	3,00	3.696,00	0,00	3.696,00	16	231,00
E-P1-4.1		616,00										
E-P1-4.2		616,00										
VP-P1-4		2.928,00										
ILLA P1-3	**12A.HF**	900,00	175,00	1,03	0,00	1,03	3,00	924,00	0,00	924,00	4	231,00
E-P1-3		308,00										
VP-P1-3		592,00										
ILLA P1-5	**12A.HF**	1.250,00	175,00	1,11	0,00	1,11	3,00	1.386,00	0,00	1.386,00	6	231,00
E-P1-5		462,00										
VP-P1-5		788,00										
ILLA P3-2	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-2		385,00										
VP-P3-2		690,00										

ILLA P3-6	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-6		385,00										
VP-P3-6		690,00										
ILLA P3-3	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-3		385,00										
VP-P3-3		690,00										
ILLA P3-7	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-7		385,00										
VP-P3-7		690,00										
ILLA P3-4	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-4		385,00										
VP-P3-4		690,00										
ILLA P3-9	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-9		385,00										
VP-P3-9		690,00										
ILLA P4-3	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P4-3		385,00										
VP-P4-3		690,00										
ILLA P4-5	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P4-5		385,00										
VP-P4-5		690,00										
TOTAL		**88.788,03**						**173.292,25**	**14.030,99**	**187.323,24**	**1.498,00**	115,68

TOTAL		**150.581,43**						**301.842,76**	**45.273,676**	**347.116,44**	**3.063**	

IEN: Index d´edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

(*) a les unifamiliars correspon a conjunt residencial d'edificació

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Aquest PPU concreta l'ordenació física detallada del sòl, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones:

SISTEMES

Equipaments:

- Equipaments comunitaris (clau EC)

Sistema xarxa viària:

- Xarxa viària urbana (clau VB)
- Viari restringit (clau VC)

Sistemes d'espais lliures:

- Zones verdes o jardins (clau VJ)
- Verds urbans o places (clau VU)
- Espais lliures lineals (clau VL)
- Parcs Urbans (clau PU)

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Zona d'urbanització residencial tipus 1 (clau 12A). S'inclouen les diferents subzones:

- Usos no residencials (permutable) (clau 12A.TC)
- Residencial plurifamiliar 1 (clau 12A.HP1)
- Residencial plurifamiliar 2 (clau 12A.HP2)
- Residencial plurifamiliar 3 (clau 12A.HP3)
- Residencial plurifamiliar torres clau 12A.HPT)
- Residencial unifamiliar en filera (claus 12A.HF)

Habitatge de protecció:

- Residencial plurifamiliar protecció 1 (clau 12A.HPO1)
- Residencial plurifamiliar protecció 2 (clau 12A.HPO2)
- Residencial plurifamiliar protecció 3 (clau 12A.HPO3)
- Residencial plurifamiliar protecció 4 (clau 12A.HPO4)

DETERMINACIONS

El PPU concreta l'ordenació detallada de l'àmbit que abasta, mitjançant:

- la divisió del sòl en sistemes i zones
- la definició de les condicions i paràmetres pel desenvolupament de les edificacions i el tractament dels espais exteriors en les diferents zones i sistemes
- l'establiment de les condicions de gestió i el pla d'etapes del sector.

1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres

Es relacionen a continuació els paràmetres del sector PPU SUR19A d'acord amb tot allò comentat, el planejament general vigent, la legislació d'aplicació i el que consta en la documentació gràfica d'aquest document.

QUADRE NUM. 4: ZONIFICACIÓ I PARÀMETRES GENERALS PROPOSATS

	PPU SUR19A - PROPOSTA (*)	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	**408.437,84 m²**
SISTEMES	63,13%	**257.856,41** m²
Total Espais lliures	34,02%	138.937,64 m²
Sistemes parcs urbans (Clau PU)		97.889,30
Sistemes verds urbans o places (Clau VU)		7.877,43
Sistemes de zones verdes i jardins (Clau VJ)		24.749,38
Sistemes d'espais lliures lineals (Clau VL)		8.421,53
Total Equipaments	4,87%	19.904,25 m²
Sistemes equipaments comunitaris (Clau EC)		19.904,25
Total Vialitat	24,24%	99.014,52 m²
Viari restringit (Clau VC)		12.524,01
Sistema viari carrers (Clau VB)		86.490,51
ZONES	36,87%	**150.581,43 m²**
Sòl aprofitament privat	36,87%	150.581,43 m²
12A.TC1 NR PB+4PP	4,63%	18.891,28 m²
12A.TC2 NR PB+2PP	3,98%	16.241,45 m²
12A.HPO1 Resid. Pluri. HPO PB+3PP	2,64%	10.795,97 m²
12A.HPO2 Resid. Pluri. HPO PB+4PP	1,25%	5.111,59 m²
12A.HPO3 Resid. Pluri. HPO PB+4PP PB NR	0,79%	3.228,68 m²
12A.HPO4 Resid. Pluri. HPO PB+6PP PB NR	1,84%	7.524,43 m²
12A.HP1 Resid. Pluri. HLL PB+3PP	4,25%	17.349,05 m²
12A.HP2 Resid. Pluri. HLL PB+4PP	5,16%	21.066,72 m²
12A.HP3 Resid. Pluri. HLL PB+4PP/+6PP PB NR	6,77%	27.636,28 m²
12A.HPT Resid. Pluri. HLL torres PB+8PP	1,23%	5.030,98 m²
12A.HF Resid. Unifamiliar filera HLL	4,33%	17.705,00 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		**347.116,44** m²st

(*) exclòs antic polígon 2 consolidat

A la taula que s'adjunta a continuació s'indica en lletra negra el sostre, la densitat i la reserva de sostre de protecció per a l'escenari base, en el supòsit que s'adopti la densitat de 55 habitatges/hectàrea i per tant no es vulgui materialitzar l'increment de densitat admès normativament. Així mateix s'indica en color blau el sostre, la densitat i la reserva de sostre de protecció per a l'escenari increment, en el supòsit que s'incrementi la densitat fins a 75 habitatges/hectàrea. Es poden donar també situacions intermèdies en el supòsit que no tot el sostre no residencial permutable es materialitzi amb l'ús residencial i que per tant no s'esgoti la densitat alternativa màxima.

QUADRE NUM. 5: DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE

	PPU SUR19A - PROPOSTA (*)		
APROFITAMENT (IEB)		**0,85**	**m²st/m²s**
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	**347.116,44**	**m²st**
Sostre Residencial	72,87%	252.952,86	m²st
Sostre no Residencial	27,13%	94.163,58	m²st
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	**347.116,44**	**m²st**
Sostre Residencial	86,96%	301.842,76	m²st
Sostre no Residencial	13,04%	45.273,68	m²st
DENSITAT HABITATGES		**55,00**	**hab/Ha**
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	**2.246**	hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	66,70%	1.498	
Total Habitatges Plurifamiliars Protegits (HPO)	33,30%	748	
DENSITAT HABITATGES ALTERNATIVA HPP		**20,00**	**hab/Ha**
NOMBRE MÀXIM DENSITAT ALTERNATIVA		**817**	hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	48,91%	1.498	
Total Habitatges Plurifamiliars Protegits (HPO)	51,09%	1.565	
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ			
SOTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	**252.952,86**	**m²st**
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	68,51%	173.292,25	m²st
Total Habitatge Protegit (HPO) *	31,49%	79.660,61	m²st
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ			
SOTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	**301.842,76**	**m²st**
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	57,41%	173.292,25	m²st
Total Habitatge Protegit (HPO) *	42,59%	128.550,51	m²st

JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT ART.65.3 TRLUC

Pel que fa als sistemes d'equipaments comunitaris no trobem sistemes generals delimitats pel PGL, més enllà de la porció inclosa el polígon 2 del PPU vigent, que va ser afegida al SUR19A amb la modificació puntual del PGL de l'any 2006 i objecte de cessió anticipada regulada amb conveni urbanístic. Com s'ha comentat, aquest sòls estan en procés de gestió urbanística per la seva consolidació com a sòl urbà i per tant no queden inclosos en l'àmbit d'aquesta modificació del PPU.

D'altra banda tant les reserves d'espais lliures, com d'equipaments, no es calculen en base a les previsions de l'article 195 del PGL o del propi article 65 del TRLUC, atès que com s'ha es va tramitar i aprovar el "*Programa d'Actuació Urbanística (PAU) del SUR19, Balàfia Nord"* (DOGC 4100 de 26 de març de 2004) que assigna superfícies específiques de sistemes tant al sector SUR19A com al SUR19B.

Aquest criteri que s'acaba de comentar, és el que pren en consideració el PPU vigent que va ser aprovat definitivament.

Pel que fa als equipaments, l'esmentat PAUM aprovat en el seu dia sobre la redistribució global de sistemes, estableix que al SUR19A (àmbit total de 416.181,88m²) hi han d'anar 29.316,92m². Aquesta superfície s'ha adaptat a la nova superfície del l'àmbit de tot el PPU segons la delimitació del PGL que resulta de 425.270,29 m² a efectes de la present justificació. Per tant, als efectes del càlcul i la justificació de les reserves de sistemes cal afegir també el polígon 2 segons el PPU vigent, atès que si bé no forma part de la present modificació perquè s'ha consolidat, les cessions ja efectuades sí que formen part de les cessions previstes pel conjunt del PPU d'acord al planejament vigent.

En relació als espais lliures, l'esmentat PAUM aprovat en el seu dia sobre redistribució global de sistemes estableix que al SUR19A (àmbit total de 416.181,88m2) hi han d'anar 130.908,92m². Aquesta superfície s'ha adaptat a la nova superfície de l'àmbit que resulta de 425.270,29 m² a efectes de la present justificació d'acord al mateixos raonaments que s'acaben d'exposar pels equipaments.

QUADRE NUM. 6: JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT PARÀMETRES PLANEJAMENT VIGENT. SISTEMES

	SECTOR SUR19A - PGL		PPU SUR19A - PROPOSTA (*)		POL. 2 CONSOLIDAT	PPU SUR19A + POL.2	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	**425.270,29 m²**	100,00%	**408.437,84 m²**	**16.832,45 m²**	100,00%	**425.270,29 m²**
SISTEMES	54,46%	**231.600,00** m²	63,13%	**257.856,41** m²	**12.913,39** m²	63,67%	**270.769,80** m²
Total Espais lliures	31,04%	132.000,00 m²	34,02%	138.937,64 m²	2.896,55 m²	33,35%	141.834,19 m²
Sistemes parcs urbans (Clau PU)				97.889,30			97.889,30
Sistemes verds urbans o places (Clau VU)				7.877,43			7.877,43
Sistemes de zones verdes i jardins (Clau VJ)				24.749,38	2.896,55		27.645,93
Sistemes d'espais lliures lineals (Clau VL)				8.421,53			8.421,53
Total Equipaments	6,96%	29.600,00 m²	4,87%	19.904,25 m²	10.016,84 m²	7,04%	29.921,09 m²
Sistemes equipaments comunitaris (Clau EC)				19.904,25	10.016,84		29.921,09
Total Vialitat	16,46%	70.000,00 m²	24,24%	99.014,52 m²		23,28%	99.014,52 m²
Viari restringit (Clau VC)				12.524,01			0,00
Sistema viari carrers (Clau VB)				86.490,51			0,00
ZONES	45,54%	**193.670,29 m²**	36,87%	**150.581,43 m²**	**3.919,06 m²**	36,33%	**154.500,49 m²**
Sòl aprofitament privat	45,54%	193.670,29 m²	36,87%	150.581,43 m²	3.919,06 m²	36,33%	154.500,49 m²
12A.TC1 NR PB+4PP			4,63%	18.891,28 m²			
12A.TC2 NR PB+2PP			3,98%	16.241,45 m²			
12A.HPO1 Resid. Pluri. HPO PB+3PP			2,64%	10.795,97 m²			
12A.HPO2 Resid. Pluri. HPO PB+4PP			1,25%	5.111,59 m²			
12A.HPO3 Resid. Pluri. HPO PB+4PP PB NR			0,79%	3.228,68 m²			
12A.HPO4 Resid. Pluri. HPO PB+6PP PB NR			1,84%	7.524,43 m²			
12A.HP1 Resid. Pluri. HLL PB+3PP			4,25%	17.349,05 m²			
12A.HP2 Resid. Pluri. HLL PB+4PP			5,16%	21.066,72 m²			
12A.HP3 Resid. Pluri. HLL PB+4PP/+6PP PB NR			6,77%	27.636,28 m²			
12A.HPT Resid. Pluri. HLL torres PB+8PP			1,23%	5.030,98 m²			
12A.HF Resid. Unifamiliar filera HLL			4,33%	17.705,00 m²			

(*) exclòs antic polígon 2 consolidat

En relació a l'aprofitament urbanístic la taula a continuació reflecteix l'àmbit de la present modificació del PPU que és menor a l'àmbit del PGL atès que com s'ha comentat el polígon 2 ja s'ha transformat.

QUADRE NUM. 7: JUSTIFICACIÓ COMPLIMENT PARÀMETRES PLANEJAMENT VIGENT. APROFITAMENT

	SECTOR SUR19A - PGL		PPU SUR19A - PROPOSTA (*)	
APROFITAMENT (IEB)		**0,85 m²st/m²s**		**0,85 m²st/m²s**
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	**361.479,75 m²st**	100,00%	**347.116,44 m²st**
Sostre Residencial	100,00%	361.479,75 m²st	72,87%	252.952,86 m²st
Sostre no Residencial	0,00%	0,00 m²st	27,13%	94.163,58 m²st
SOSTRE MÀXIM TOTAL			100,00%	**347.116,44 m²st**
Sostre Residencial			86,96%	301.842,76 m²st
Sostre no Residencial			13,04%	45.273,68 m²st
DENSITAT HABITATGES		**55,00 hab/Ha**		**55,00 hab/Ha**
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	**2.339** hab	100,00%	**2.246** hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	59,68%	1.396	66,70%	1.498
Total Habitatges Plurifamiliars Protegits (HPO)	40,32%	943	33,30%	748
DENSITAT HABITATGES ALTERNATIVA HPP		**20,00 hab/Ha**		**20,00 hab/Ha**
NOMBRE MÀXIM DENSITAT ALTERNATIVA		**851** hab		**817** hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	43,77%	1.396	48,91%	1.498
Total Habitatges Plurifamiliars Protegits (HPO)	56,23%	1.794	51,09%	1.565
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ				
SOTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	**361.479,75 m²st**	100,00%	**252.952,86 m²st**
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	70,00%	253.035,82 m²st	68,51%	173.292,25 m²st
Total Habitatge Protegit (HPO) *	30,00%	108.443,92 m²st	31,49%	79.660,61 m²st
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ				
SOTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	**361.479,75 m²st**	100,00%	**301.842,76 m²st**
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	55,00%	198.813,86 m²st	57,41%	173.292,25 m²st
Total Habitatge Protegit (HPO) *	45,00%	162.665,89 m²st	42,59%	128.550,51 m²st

En qualsevol cas es compleixen les reserves previstes en l'article 65.3 del TRLUC, pel que fa als sistemes d'espais lliures públics amb una reserva superior als 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable i un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

També pel que fa a la reserva per a equipaments de titularitat pública amb un mínim del 5% de la superfície del àmbit d'actuació urbanística si es pren en consideració l'àmbit original del PPU incloent el polígon 2 amb una superfície de 425.270,29 m².

La zonificació proposada pel que fa a sistemes d'espais lliures públics (PU, VJ, VU i VL) preveu una reserva del 34,02% de l'àmbit de la present modificació, corresponent a 138.937,64 m² de superfície i superior a la previsió del planejament general de 132.000,00 m² (ajustats d'acord a l'aixecament topogràfic i l'arxiu CAD del PGL). Si es considera la totalitat de l'àmbit del PPU vigent amb una superfície de 425.270,29 m² s'estableix una cessió del 33,35% del sòl amb una superfície de 141.834,19 m² (veure quadre número 6 a la pàgina anterior).

En relació als sistemes d'equipaments comunitaris de titularitat pública (EC) si considerem l'àmbit de la present modificació estaríem al 4,87% de superfície, si bé si considerem la totalitat de l'àmbit del PPU vigent s'estableix una cessió del 7,04% del sòl amb una superfície de 29.921,09 m² lleugerament

superior a la previsió del planejament general de 29.600,00 m² (ajustats d'acord a l'aixecament topogràfic i l'arxiu CAD del PGL). Veure el quadre número 6 a la pàgina anterior.

En relació a la xarxa viària rodada la reserva necessària inclosa a la zonificació és del 24,24% de l'àmbit corresponent a 99.014,52 m².

En relació als sistemes generals esmentar l'apartat 2 de l'article 15 de la normativa del PGL que preveu precisament la modificació de la posició dels sistemes generals.

2. El planejament derivat podrà proposar una distinta ordenació dels sistemes urbanístics generals de la definida en el Pla general, sempre que s'asseguri el manteniment de la superfície i del valor estructurant dels mateixos en el àmbit d'actuació urbanística.

Així doncs per a l'àmbit del SUR19A es mantenen les cessions previstes pel planejament i es garanteix el seu compliment, considerant la seva adaptació als paràmetres determinats per la legislació vigent segons el TRLUC i el RLUC.

Amb caràcter informatiu s'acompanyen a continuació taules comparatives entre el PPU vigent de 2009 que es modifica i el PPU proposat.

QUADRE NUM. 8: COMPARATIVA DE LA PROPOSTA AMB EL PPU QUE ES MODIFICA

	PPU VIGENT SUR19A (2009)		PPU SUR19A - PROPOSTA (*)		POL. 2 CONSOLIDAT	PPU SUR19A + POL.2	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	**425.270,29 m²**	100,00%	**408.437,84 m²**	**16.832,45 m²**	100,00%	**425.270,29 m²**
SISTEMES	71,38%	**303.574,87** m²	63,13%	**257.856,41** m²	**12.913,39** m²	63,67%	**270.769,80** m²
Total Espais lliures	33,34%	141.789,76 m²	34,02%	138.937,64 m²	2.896,55 m²	33,35%	141.834,19 m²
Sistemes parcs urbans (Clau PU)		96.277,16		97.889,30			97.889,30
Sistemes verds urbans o places (Clau VU)				7.877,43			7.877,43
Sistemes de zones verdes i jardins (Clau VJ)		39.165,69		24.749,38	2.896,55		27.645,93
Sistemes d'espais lliures lineals (Clau VL)		6.346,91		8.421,53			8.421,53
Total Equipaments	6,96%	29.600,00 m²	4,87%	19.904,25 m²	10.016,84 m²	7,04%	29.921,09 m²
Sistemes equipaments comunitaris (Clau EC)		29.600,00		19.904,25	10.016,84		29.921,09
Total Vialitat	31,08%	132.185,11 m²	24,24%	99.014,52 m²		23,28%	99.014,52 m²
Viari restringit (Clau VC)		0,00		12.524,01			0,00
Sistema viari carrers (Clau VB)		132.185,11		86.490,51			0,00
ZONES	28,62%	**121.695,42 m²**	36,87%	**150.581,43 m²**	**3.919,06 m²**	36,33%	**154.500,49 m²**
Sòl aprofitament privat	28,62%	121.695,42 m²	36,87%	150.581,43 m²	3.919,06 m²	36,33%	154.500,49 m²
12A.TC1 NR PB+4PP			4,63%	18.891,28 m²			
12A.TC2 NR PB+2PP			3,98%	16.241,45 m²			
12A.HPO1 Resid. Pluri. HPO PB+3PP			2,64%	10.795,97 m²			
12A.HPO2 Resid. Pluri. HPO PB+4PP			1,25%	5.111,59 m²			
12A.HPO3 Resid. Pluri. HPO PB+4PP PB NR			0,79%	3.228,68 m²			
12A.HPO4 Resid. Pluri. HPO PB+6PP PB NR			1,84%	7.524,43 m²			
12A.HP1 Resid. Pluri. HLL PB+3PP			4,25%	17.349,05 m²			
12A.HP2 Resid. Pluri. HLL PB+4PP			5,16%	21.066,72 m²			
12A.HP3 Resid. Pluri. HLL PB+4PP/+6PP PB NR			6,77%	27.636,28 m²			
12A.HPT Resid. Pluri. HLL torres PB+8PP			1,23%	5.030,98 m²			
12A.HF Resid. Unifamiliar filera HLL			4,33%	17.705,00 m²			

(*) exclòs antic polígon 2 consolidat

TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		**361.479,75** m²st		**347.116,44** m²st			

	PPU VIGENT SUR19A (2009)		PPU SUR19A - PROPOSTA (*)	
APROFITAMENT (IEB)		**0,85 m²st/m²s**		**0,85 m²st/m²s**
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	**361.479,75 m²st**	100,00%	**347.116,44 m²st**
Sostre Residencial	74,74%	270.169,75 m²st	72,87%	252.952,86 m²st
Sostre no Residencial	25,26%	91.310,00 m²st	27,13%	94.163,58 m²st
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	**361.479,75 m²st**	100,00%	**347.116,44 m²st**
Sostre Residencial	90,82%	328.286,75 m²st	86,96%	301.842,76 m²st
Sostre no Residencial	9,18%	33.193,00 m²st	13,04%	45.273,68 m²st
DENSITAT HABITATGES		**55,00 hab/Ha**		**55,00 hab/Ha**
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	**2.339** hab	100,00%	**2.246** hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	70,41%	1.647	66,70%	1.498
Total Habitatges Plurifamiliars Protegits (HPO)	29,59%	692	33,30%	748
DENSITAT HABITATGES ALTERNATIVA HPP		**20,00 hab/Ha**		**20,00 hab/Ha**
NOMBRE MÀXIM DENSITAT ALTERNATIVA		**851** hab		**817** hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	51,64%	1.647	48,91%	1.498
Total Habitatges Plurifamiliars Protegits (HPO)	47,97%	1.530	51,09%	1.565
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ				
SOTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	**270.169,75 m²st**	100,00%	**252.952,86 m²st**
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	70,00%	189.118,82 m²st	68,51%	173.292,25 m²st
Total Habitatge Protegit (HPO) *	30,00%	81.050,92 m²st	31,49%	79.660,61 m²st
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ				
SOTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	**328.286,75 m²st**	100,00%	**301.842,76 m²st**
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	58,05%	190.578,25 m²st	57,41%	173.292,25 m²st
Total Habitatge Protegit (HPO) *	41,95%	137.708,50 m²st	42,59%	128.550,51 m²st

1.3.5 Gestió i cessió de l'aprofitament mitjà

D'acord amb el que determina l'article 121 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) s'estableix per a l'execució i gestió del PPU SUR19A el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130, següents i concordants del TRLUC pel que fa als seus polígons PAU 19A.1 i PAU 19A.4 i de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, regulada per l'article 139, següents i concordants del TRLUC pel que fa als seus polígons PAU 19A.2 i PAU 19A.3.

D'acord a la normativa del PGL, apartat 3.3.d) de l'article 195 Zona d'urbanització residencial tipus 1 - Clau 12A, la gestió del planejament garantirà la cessió del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà a l'Ajuntament de Lleida, l'emplaçament del qual es fixarà al projecte de reparcel·lació.

Per altra banda si bé l'article 45.1 del TRLUC preveu de forma genèrica la cessió del 15% per al sòl urbanitzable delimitat, s'estarà a allò previst a l'apartat 2 de la DT 7ª del TRLUC que regula que els deures de cessió de sòl amb aprofitament que estableixen els articles 43.1.b, c i d, 45.1.a, segon i tercer, i 99.3 d'aquesta Llei s'apliquen només a les modificacions del planejament urbanístic general que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la Llei 26/2009. En el cas que ens ocupa correspon per tant la cessió del 10% d'acord a tot allò comentat.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat dels sòls qualificats de sistemes, així com les obres d'urbanització en el moment en què l'Ajuntament de Lleida signi l'acta de cessió corresponent, així com als compromisos que es relacionen a continuació:

- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivades del planejament urbanístic
- Cedir a l'administració actuant, gratuïtament el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals i generals inclosos en el sector.
- Costejar, en la seva totalitat, les obres d'urbanització assenyalades al PPU, tal com l'estableix l'art. 44 del TRLUC
- Costejar, a més, les obres complementàries d'urbanització per a garantir el correcte funcionament del sector i la seva connexió amb els serveis existents, en les condicions definides per l'article 44 del TRLUC
- Per l'edificació condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització, s'estarà al que es disposa a l'article 41 del TRLUC i l'article 39 i concordants del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

- D'acord amb allò que disposa l'article 107 del TRLUC i si la iniciativa fos privada, la constitució de la garantia ha de fer-se abans de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic. Aquesta garantia correspon al 12% del import de les obres d'urbanització.

1.3.6 Divisió poligonal i justificació equilibri beneficis i càrregues

Per al desenvolupament del sector es delimiten quatre polígons d'actuació urbanística (PAU) definits als plànols O.07.1, O.07.2 i O.07.3 de la documentació gràfica.

- PAU 19A.1 de 148.006,77 m²
- PAU 19A.2 de 102.722,75 m²
- PAU 19A.3 de 111.448,68 m²
- PAU 19A.4 de 46.259,64 m²

La justificació de l'equilibri de beneficis i càrregues d'acord al que estableix l'article 123 del RLUC s'inclou a l'annex 5 d'aquest document que fa referència a l'Avaluació econòmica i financera.

Article 123.
Equilibri de beneficis i càrregues entre polígons d'actuació urbanística de sectors de planejament derivat

123.1 Quan en un sector de planejament derivat es delimiten dos o més polígons d'actuació urbanística, així com quan es modifica la delimitació prèviament establerta, no es poden produir diferències relatives superiors al 15% en la valoració conjunta dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que corresponguin a cada un dels polígons, en relació amb la valoració dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques del conjunt del sector.

L'instrument que estableixi la divisió poligonal del sector de planejament derivat ha d'acreditar el compliment del què estableix el paràgraf anterior.

QUADRE NUM. 9: PARÀMETRES GENERALS PER POLÍGONS

	POLÍGON 19A.1		POLÍGON 19A.2		POLÍGON 19A.3		POLÍGON 19A.4	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	36,24%	**148.006,77 m²**	25,15%	**102.722,75 m²**	27,29%	**111.448,68 m²**	11,33%	**46.259,64 m²**
SISTEMES	36,25%	**93.473,83** m²	29,12%	**75.095,02** m²	26,41%	**68.107,15** m²	8,21%	**21.180,41** m²
Total Espais lliures	35,35%	49.119,43 m²	32,66%	45.378,18 m²	24,70%	34.315,14 m²	7,29%	10.124,89 m²
Sistemes parcs urbans (Clau PU)		27.981,72 m²		31.666,74 m²		31.294,63 m²		6.946,21 m²
Sistemes verds urbans o places (Clau VU)				7.877,43 m²				
Sistemes de zones verdes i jardins (Clau VJ)		15.736,69 m²		5.834,01 m²				3.178,68 m²
Sistemes d'espais lliures lineals (Clau VL)		5.401,02 m²				3.020,51 m²		
Total Equipaments	32,66%	6.500,09 m²	10,89%	2.168,25 m²	56,45%	11.235,91 m²	0,00%	0,00 m²
Sistemes equipaments comunitaris (Clau EC)		6.500,09 m²		2.168,25 m²		11.235,91 m²		
Total Vialitat	38,23%	37.854,31 m²	27,82%	27.548,59 m²	22,78%	22.556,10 m²	11,17%	11.055,52 m²
Viari restringit (Clau VC)		9.271,41 m²		495,45 m²		2.219,98 m²		537,17 m²
Sistema viari carrers (Clau VB) - despesa 19A.1/19A.2		2.463,26 m²		7.065,29 m²				
Sistema viari carrers (Clau VB)		26.119,64 m²		19.987,85 m²		20.336,12 m²		10.518,35 m²
ZONES	36,21%	**54.532,94 m²**	18,35%	**27.627,73 m²**	28,78%	**43.341,53 m²**	16,65%	**25.079,23 m²**
Sòl aprofitament privat	36,21%	54.532,94 m²	18,35%	27.627,73 m²	28,78%	43.341,53 m²	16,65%	25.079,23 m²
12A.TC1 NR PB+4PP		8.302,67				10.588,61		
12A.TC2 NR PB+2PP								16.241,45 m²
12A.HPO1 Resid. Pluri. HPO PB+3PP		4.087,97 m²				4.029,70 m²		2.678,30 m²
12A.HPO2 Resid. Pluri. HPO PB+4PP		4.196,68 m²				914,91 m²		
12A.HPO3 Resid. Pluri. HPO PB+4PP PB NR		3.228,68 m²						
12A.HPO4 Resid. Pluri. HPO PB+6PP PB NR				7.524,43 m²				
12A.HP1 Resid. Pluri. HLL PB+3PP		5.049,17 m²				8.290,40 m²		4.009,48 m²
12A.HP2 Resid. Pluri. HLL PB+4PP		8.991,77 m²				12.074,95 m²		
12A.HP3 Resid. Pluri. HLL PB+4PP/+6PP PB NR		8.526,28 m²		19.110,00 m²				
12A.HPT Resid. Pluri. HLL torres PB+8PP		3.044,72 m²		993,30 m²		992,96 m²		
12A.HF Resid. Unifamiliar filera HLL		9.105,00 m²				6.450,00 m²		2.150,00 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		**133.353,74** m²st		**90.250,24** m²st		**91.014,21** m²st		**32.498,25** m²st

	POLÍGON 19A.1		POLÍGON 19A.2		POLÍGON 19A.3		POLÍGON 19A.4	
APROFITAMENT (IEB)								
SOSTRE MÀXIM TOTAL	38,41%	**133.353,743 m²st**	26,00%	**90.250,240 m²st**	26,22%	**91.014,206 m²st**	35,71%	**32.498,250 m²st**
Sostre Residencial		102.848,660 m²st		74.175,480 m²st		59.671,920 m²st		16.256,800 m²st
Sostre no Residencial		30.505,083 m²st		16.074,760 m²st		31.342,286 m²st		16.241,450 m²st
SOSTRE MÀXIM TOTAL	38,41%	**133.353,743 m²st**	26,00%	**90.250,240 m²st**	26,22%	**91.014,206 m²st**	35,71%	**32.498,250 m²st**
Sostre Residencial		123.853,397 m²st		74.175,480 m²st		87.557,086 m²st		16.256,800 m²st
Sostre no Residencial		9.500,346 m²st		16.074,760 m²st		3.457,120 m²st		16.241,450 m²st
DENSITAT HABITATGES								
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	40,69%	**914** hab	30,27%	**680** hab	22,88%	**514** hab	26,85%	**138** hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	39,52%	592	30,57%	458	26,03%	390	25,13%	98
Total Habitatges Plurifamiliars Protegits (HPO)	43,05%	322	29,68%	222	16,58%	124	32,26%	40
DENSITAT HABITATGES ALTERNATIVA HPP								
NOMBRE MÀXIM DENSITAT ALTERNATIVA		**1.263** hab		**750** hab		**888** hab		**162** hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	39,52%	592	30,57%	458	26,03%	390	14,87%	58
Total Habitatges Plurifamiliars Protegits (HPO)	42,88%	671	18,66%	292	31,82%	498	20,88%	104
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ								
SOTRE MÀXIM HABITATGES	40,66%	**102.848,66 m²st**	29,32%	**74.175,48 m²st**	23,59%	**59.671,92 m²st**	27,24%	**16.256,80 m²st**
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	39,73%	68.847,42 m²st	28,88%	50.042,88 m²st	26,96%	46.715,95 m²st	25,63%	11.971,40 m²st
Total Habitatge Protegit (HPO) *	42,68%	34.001,24 m²st	30,29%	24.132,60 m²st	16,26%	12.955,97 m²st	33,08%	4.285,40 m²st
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ								
SOTRE MÀXIM HABITATGES	41,03%	**123.853,40 m²st**	24,57%	**74.175,48 m²st**	29,01%	**87.557,09 m²st**	18,57%	**16.256,80 m²st**
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	39,73%	68.847,42 m²st	28,88%	50.042,88 m²st	26,96%	46.715,95 m²st	16,45%	7.686,00 m²st
Total Habitatge Protegit (HPO) *	42,79%	55.005,98 m²st	18,77%	24.132,60 m²st	31,77%	40.841,14 m²st	20,99%	8.570,80 m²st

1.3.7 Fonament legal

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres) així com el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

L'objecte del pla parcial urbanístic s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 65 del TRLUC en sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb l'apartat 1 d'aquest article, en el sentit que els plans parcials tenen per objectiu desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten.

En relació a la documentació, el pla parcial conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

El pla parcial conté la documentació que requereix l'article 66 del TRLUC: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació i d'ordenació; normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; avaluació econòmica de la promoció. Incorpora la informació mediambiental, sobre la mobilitat i a la sostenibilitat de la promoció.

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

1.3.8 Memòria Social

D'acord a l'apartat 2 de la *Disposició Transitòria Sisena. Figures de planejament derivat i instruments de gestió* del TRLUC, s'estableix la necessitat d'incorporar una memòria social en els documents de planejament derivat que desenvolupen planejament general que no disposen de memòria social

"2. Els instruments de planejament urbanístic derivat, relatius a sectors que preveuen usos residencials, que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social que exigeix l'article59 n'han d'incorporar una que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible. Aquesta exigència no és aplicable als instruments de planejament urbanístic derivats aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004".

EL MARC ACTUAL DE L'HABITATGE. NIVELL GENERAL

La dinàmica expansiva dels primers anys del segle XXI va provocar una pressió sobre l'oferta immobiliària que va disparar els preus de mercat i, per tant, una progressiva expulsió dels col·lectius amb rendes més baixes. Posteriorment, el canvi de tendència experimentat a partir de 2007-2008, no va portar associat una millora de les condicions d'accés al mercat lliure producte dels descensos registrats en els preus de l'habitatge. El descens va anar de la mà d'una crisi econòmica que va afectar a l'ocupació (i, per tant, a les rendes familiars) així com al sector financer, que va reduir de manera dràstica la injecció de crèdits a empreses i particulars.

En els darrers temps i malgrat la lleugera recuperació del sector de l'habitatge, la situació comentada anteriorment ha repercutit en l'increment de l'esforç econòmic que han de fer les famílies per accedir a l'habitatge. Col·lectius socials específics com els joves o la gent gran tenen dificultats per tirar endavant els seus projectes de vida per no tenir assegurat el gaudi d'un habitatge digne i adequat. Si bé, proporcions cada cop majors de famílies es veuen expulsades del mercat de l'habitatge i tenen dificultats per satisfer les necessitats de residència.

En la darrera dècada, a partir de la crisi econòmica de 2008 que va comportar la caiguda del sector immobiliari i de la construcció en general, hi ha hagut un increment de l'esforç econòmic que han hagut de fer les famílies per accedir a l'habitatge.

Cal tenir en consideració que en la realitat del mercat de l'habitatge a Lleida concorren, per una banda, una forta demanda social i, per una altra, un important estoc d'habitatges buits que no s'ofereixen i que perjudica el dret d'accés a l'habitatge dels ciutadans. La situació econòmica dels darrers anys ha dificultat l'accés a l'habitatge, fins al punt que la demanda de compra d'habitatges s'ha reduït a mínims, alhora que s'ha incrementat molt la demanda d'habitatges de lloguer a preus assequibles.

Tot i què segons dades a desembre de 2020, l'habitatge a Lleida ha patit una baixada del preu d'un 5,5% respecte l'any anterior, l'habitatge continua sent, des de fa anys, en enquestes i baròmetres municipals una de les principals preocupacions ciutadanes. La pressió social s'ha anat traslladant a l'esfera dels poders públics. Durant els darrers anys els diferents nivells d'administració han impulsat nova normativa de regulació de l'habitatge des d'una vessant social, com la *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge* i les successives modificacions, la *Llei 24/2015, del 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica* o bé el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*.

Vivim un context d'emergència social en l'àmbit de l'habitatge i el sobre endeutament hipotecari és, de fet, una de les problemàtiques més punyents. Catalunya s'ha convertit en una de les comunitats autònomes amb major nombre d'execucions hipotecàries i de desnonaments. Segons dades del Consell General del Poder Judicial, l'any es van dur a terme a Lleida prop de 700 llançament de béns immobles, la majoria per impagament del lloguer tot i que continua havent-hi llançament per deute hipotecari en xifres inferiors als anys immediatament posteriors a la crisi del 2008.

EL MARC DE L'HABITATGE. NIVELL LOCAL

El compromís de l'Ajuntament de Lleida per donar impuls al desenvolupament i execució d'una la política d'habitatge protegit va quedar recollida en el Programa d'Actuació Municipal (PAM).

En el Ple de data 24 de setembre de 2004, van quedar aprovats definitivament els estatuts de l'Oficina Local d'Habitatge (OLH), com l'instrument per dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.

L'actual equip de govern, estableix un compromís per promoure grans reserves de sòl públic a la construcció d'habitatge protegit i assequible, implicant tots els sectors de la ciutat. Concretament la Paeria va assumir com un compromís polític de l'actual mandat ampliar el parc públic d'habitatge i l'habitatge de gestió pública provinent de grans tenidors i de particulars, tot aplicant recàrrecs a les situacions anòmales o bonificant fiscalment les cessions a la borsa municipals.

Al mateix temps, cada any es renova el conveni de l'OLH, com l'instrument per tal de dur a terme la implementació i gestió de l'esmentada política.

Fruit del treball desenvolupat des de l'OLH en col·laboració amb l'àrea d'urbanisme, han estat signats durant aquest període diversos convenis dirigits a iniciar el compliment del mandat del Programa d'Actuació Municipal.

L'actual equip de govern, continuant en el procés iniciat, planteja un Programa d'intervencions per aquest mandat on les polítiques d'habitatge tenen una rellevància especial. Entre aquestes polítiques les més destacades són la mobilització del parc d'habitatges buits de la ciutat per destinar-los a la funció pel que van ser creats i, específicament, a habitatges destinats a lloguer social, amb preus assequibles, i d'altra banda, per mobilitzar reserves de sòl públic i privat per a la construcció d'habitatge protegit i assequible per a tothom, implicant tots els sectors de la ciutat.

EL PLA LOCAL D'HABITATGE (2010)

Considerant una anàlisi demogràfica de població i llars 2008-2013 les projeccions de llars elaborades en el sí del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Lleida apuntaven a què, les 46.635 llars residents l'any 2007 es convertirien en gairebé 49.800 l'any 2013 segons l'escenari baix o fins a 55.700 i escaig segons l'escenari alt, és a dir, creixerien a un ritme mitjà entre 526 llars anuals com a mínim i 1.513 llars anuals com a màxim.

Pel que fa a la demanda i en relació a les superfícies, el 68,1% dels sol·licitants d'habitatge lliure cerquen un habitatge plurifamiliar amb superfície inferior als 90 m² –un 25,3% de sol·licitants cerquen un habitatge de menys de 60 m² i un 42,8% està interessat en un habitatge plurifamiliar entre 60 i 89 m². A força distància es troba la demanda interessada en els habitatges plurifamiliars de 90 m² o més (25,6%). El 6,4% restant sol·licita un habitatge unifamiliar.

Com a conseqüència de les dades recopilades, la superfície mitjana cercada pels sol·licitants que cerquen un habitatge lliure plurifamiliar (el més freqüent) és propera als 76'5 m2, mentre que la superfície mitjana oferta pel producte plurifamiliar present al mercat (segons l'Estudi de l'Oferta d'Habitatge a Lleida) és lleugerament superior als 86 m2, fet que assenyala la presència de possibles desequilibris entre oferta i demanda d'habitatge a Lleida.

Així mateix segons el Pla Local d'Habitatge (PLH) de Lleida existeix un dèficit (fins el 2008) d'habitatges assequibles a la ciutat de Lleida i d'acord amb les dades disponibles, actualment, caldrien uns 1.690 habitatges assequibles addicionals per què es complís el criteri que estipula la Llei pel Dret a l'Habitatge en relació al criteri d'Objectiu de Solidaritat Urbana.

D'acord amb l'estudi de necessitats d'habitatge social, les necessitats d'allotjament a Lleida corresponents a llars excloses del mercat d'habitatge lliure ascendeixen a 4.113 entre 2008 i 2015. Per tant, les possibilitats del planejament actual de Lleida, en el supòsit d'executar tot l'habitatge protegit possible, permeten cobrir gran part de les necessitats d'habitatge social.

Tenint en compte, d'una banda, la situació econòmica actual i les disponibilitats econòmiques locals i, d'altra banda, el desequilibri diagnosticat entre l'evolució de les necessitats i la calendarització dels habitatges potencials possibles, es recomana que es desenvolupin totes les actuacions que proporcionin habitatge protegit d'una manera immediata i, molt especialment, les que produeixin nous contingents d'habitatge protegit en lloguer, com a complement de les actuacions de mobilització d'estoc d'habitatges desocupats -buits, o nous o de segons mà amb dificultats de venda- i de potenciació dels ajuts al pagament del lloguer i l'adquisició d'habitatges

MEMÒRIA SOCIAL DEL POUM (2018)

S'inclou a continuació un resum dels principals paràmetres i la diagnosi, així com d'altres consideracions incloses en la Memòria Social del POUM. Si bé la tramitació del POUM es troba aturada i sense efectes, l'anàlisi efectuat per aquest entenem pot contribuir a entendre la situació del sector de l'habitatge i que al mateix temps resulten rellevants a l'hora d'emmarcar la present proposta de modificació del PPU SUR19A.

El volum total del parc d'habitatges familiars a la ciutat de Lleida es xifra en 66.415, segons dades publicades pel darrer Cens de població, edificis i habitatges de 2011 (abril de 2011). L'increment del parc d'habitatges familiars en els 10 anys entre 2001 i 2011, segons dades censals, seria de 11.091 habitatges registrant un increment d'un 15,9%, força similar al registrat pel conjunt de Catalunya.

Pel que fa a la superfície dels habitatges, la majoria dels habitatges tenen entre 76 i 129 m² (54%). Només un 4,5% dels habitatges tenen menys de 45 m² i un 12,1% menys de 60 m². El pes dels habitatges de menys de 45 m² és notable en el parc del Centre Històric i el barri de la Mariola. (Font: Explotació pròpia de les dades del Cadastre de 2011)

En relació a la població, en la primera dècada del segle XXI Lleida ha experimentat creixement demogràfic molt important. Segons dades del cens de població, al 2011, la ciutat assoleix els 137.283 habitants, mentre que al 2001 en comptava amb 112.199, una xifra molt propera als que disposava al 1991, 112.093. Aquestes dades indiquen que, després d'una dècada d'estancament demogràfic, el creixement en la darrera dècada ha estat, fins i tot, superior al del conjunt català. Aquesta dinàmica s'explica per una certa recuperació del creixement natural, però bàsicament pel component migratori.

En referencia a l'estructura d'edats i sexe: els estrats de població jove i madura tenen molt pes, el 56,5% de la població lleidatana té entre 18 i 55 anys, 5 punts per damunt del que aquests estrats assoleixen en el conjunt català. A més, un 14,5 % té més de 65 anys, en front del 16,7% català.

El sistema urbà de Lleida ha experimentat en els darrers decennis un notable creixement passant dels poc més de 148.000 habitants en 1990 a prop de 197.000 en 2012, fet que implica un increment anual d'un 1,5%, front l'1,1% experimentat a la ciutat central o l'1% del conjunt de Catalunya.

Segons dades del Padró de 2010 existirien a la ciutat 52.681 llars familiars a la ciutat. La mitjana és de 2,64 membres per llar. Les llars unipersonals suposen un 27,5% del total, un 54% tenen menys de dos membres i un 90% fins a 4 membres. La dimensió mitjana de components per llar, seguint una tendència generalitzada, ha anat disminuint de forma progressiva de forma que preveiem (2,64-2,55 en l'actualitat segons la font) en el marc del pla continuí la reducció fins a situar-se en els 2,3-2,4 membres per llar a l'horitzó mitjà del Pla (2020) i 2,1-2,3 en l'horitzó final del Pla (2030).

Si ens fixen en les característiques de la projecció demogràfica, els diferents escenaris demogràfics mostren projeccions de població diverses que varien dels 145.355 habitants el 2030, segons l'escenari baix, fins els prop de 179.624 habitants, segons l'escenari alt. D'altra banda, el ritme de creació de noves llars en el marc del pla fins a 2030 (horitzó de la projecció) és de 15.788 noves llars segons l'escenari alt i 10.766 noves llars en l'escenari mitjà

La projecció apunta també un descens progressiu dels components per llar que segons l'escenari mitjà passaria dels 2,62 components al inici del POUM (2015) als 2,49 al final de la projecció demogràfica (2030).

En relació a la dinàmica de producció residencial a Lleida, segons dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya s'iniciaren entre 1990 i 2012 42.033 habitatges, mentre que en el mateix període se n'han acabat 32.957 (68,8% dels quals a la ciutat de Lleida).

Bona part d'aquesta producció estimem que resta a data d'avui (juliol 2013) sense vendre. El saldo aproximat, segons càlculs realitzats a partir d'Habitatges acabats segons Certificats finals d'obra i Transaccions immobiliàries dels habitatges nous segons Ministerio de Fomento es xifra en uns 1.608 en el conjunt del àrea. El 53,4% de l'estoc estimat es concentra en la ciutat de Lleida (866 habitatges), però creiem que de forma relativa els estocs més difícils d'absorbir son aquells que es localitzen en municipis com: Alcarràs, Rosselló, Bell-lloc, Alcoletge, Torrefarrera o Albatàrrec.

Pel que fa a la demanda d'habitatge protegit, l'explotació de les dades del registre de sol·licitants d'HPO, gestionat per l'Empresa Municipal d'Urbanisme (EMU), ens permet dibuixar el perfil dels sol·licitants amb problemes per a accedir al mercat lliure. (Data explotació i actualització de dades: desembre de 2011, total sol·licitants al registre: 1.923):

Els sol·licitants d'HPO de la ciutat es caracteritzen, en primer terme, per la presència important de població jove, un 36,6% menors de 35 anys, en segon terme, en destaca que un 48,7% dels sol·licitants són estrangers.

- Els sol·licitants disposen d'uns ingressos familiars netament inferiors a la mitjana de Lleida. Així, un 76,1% disposen d'uns ingressos familiars inferiors als 1.200 euros/mes (amb el que podrien accedir com a màxim a un lloguer de fins a 420 euros). Mentre que un 37,1% disposa d'uns ingressos inferiors a 600 euros mensuals.
- Destaca el pes important de la població aturada (un 34,6%) i dels pensionistes (un 11,8%). Per contra, la població ocupada, suposa el 53,3% del total.
- Gairebé un 40% són llars unipersonals. Les llars de 2 a 4 membres suposen, com és lògic, la majoria de la mostra (51,5%), sent en aquestes molt importants les configurades per dos membres (22,2% del total).
- Un 37,5% del col·lectiu dels joves disposa d'uns ingressos inferiors a 600 euros mensuals. A més, un 46,2% formaran llars unipersonals.
- La demanda d'habitatge es concentra en el lloguer. Un 94,5% dels sol·licitants busca un habitatge de lloguer, per un 9,5% de compra i un 39,5% de lloguer amb opció de compra (es pot sol·licitar més d'un règim de tinença).

A partir de l'actualització de les dades incloses al Pla nacional de l'Habitatge (2007-2016) s'ha recalculat el dèficit d'habitatge respecte l'Objectiu de Solidaritat Urbana a data d'inici del POUM (2015). Per fer-ho s'ha utilitzat com a referència el parc d'habitatges principals que estima el darrer cens de població i habitatges (2011) i s'ha actualitzat el nombre d'habitatges socials amb el volum d'HPO construït en el període 2007-2014 (sumant-los als ja existents al 2006). Això, finalment, deriva un diferencial de 2.148 nous habitatges socials necessaris tal per assolir un 15% d'habitatge social del total de parc. La normativa estableix que cada quinquenni ha de preveure, com a mínim, la construcció d'un 25% d'aquest volum d'habitatge necessari per assolir l'Objectiu de Solidaritat Urbana. Això vol dir que cap quinquenni pot preveure menys de 537 nous habitatges socials nous.

El present PPU del sector SUR19A en relació amb la demanda i conclusions del PLH i la Memòria Social del POUM representa un important increment del nombre d'habitatges assequibles o de protecció en la línia de la mitjana de superfície del 76 m² útils de la demanda.

D'altra banda inclou diferents tipologies d'habitatge protegit i lliure dirigides a les diferents franges de demanda estudiades al PLH i en la Memòria Social.

D'acord amb tot allò comentat i les consideracions realitzades es considera justificada l'oportunitat i la conveniència de l'actuació proposada d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori. Es consideració justificada l'adequació de la promoció al que estableixen l'apartat 1.d de l'article 58 del TRLUC.

ANÀLISI DE PARÀMETRES RELATIUS A LES NECESSITATS D'HABITATGE

L'Oficina Local d'Habitatge, manté el registre local que es va crear amb data 30 de març de 2007, quan es va aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament el Reglament pel qual es crea el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial del municipi de Lleida. En aquest registre és on s'inscriuen els ciutadans que desitgen obtenir un habitatge de protecció pública, en algun dels seus règims, i que compleixen les condicions que el marc legislatiu fixa, per accedir a algun d'ells.

Durant l'any 2020, l'Oficina Local d'Habitatge de Lleida ha tramitat 2.083 expedients d'ajuts al lloguer comptant totes les modalitats vigents. Ha estat un any on 198 persones han pogut accedir a ajudes al lloguer per motius relacionats amb la pandèmia sanitària.

L'Ajuntament es proposa fer un seguiment dels habitatges buits de la ciutat, a fi i efecte d'aplicar l'Ordenança Fiscal 2021 que estableix un recàrrec del 50% de l'IBI dels habitatges que romanguin buits més de 2 anys. L'objectiu és mobilitzar el parc d'habitatges buits i posar-los al mercat de lloguer o venda.

A títol orientatiu, durant el 2021 l'Ajuntament de Lleida va obrir expedient a 807 habitatges de la ciutat de Lleida, més de la meitat dels quals van presentar al·legacions als requeriments que van rebre. Els principals indicadors per determinar que aquests 807 habitatges expedientats romanen desocupats, de manera permanent i injustificada durant un termini de més de dos anys, són la manca de connexió al servei d'aigua potable i el baix o nul consum d'aigua que s'ha constatat en 500 d'ells. En els altres 307 casos, la prova principal per obrir expedient ha estat la declaració del propi titular al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya.

QUANTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LES RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ

En relació a la reserva de sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'apliquen en aquest PPU i d'acord al planejament general les disposicions de la legislació vigent en relació al Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

A l'hora de considerar les reserves d'habitatge de protecció cal tenir en compte que el planejament general el configura el PGL vigent, no adaptat a la legislació urbanística i en el que les posteriors modificacions d'aquest i el propi PPU vigent, efectuen previsió del 30% del sostre residencial per a habitatge de protecció. Concretament plantegen la distribució de l'habitatge de protecció entre el 20% per HPP (protecció pública en règim general o especial) i el 10% per a HPC (habitatge concertat) atès que no resultava d'aplicació el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*.

Atès que a la present Modificació sí li resulta d'aplicació el Decret esmentat, s'adapta la reserva vigent establint el 30% del sostre residencial de nova implantació per a habitatge amb protecció oficial (HPO), concretament establint el règim de **protecció oficial genèrica** al voltant del 50% de la reserva HPO total, on l'accés als habitatges de les persones usuàries sigui en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, i el règim de **protecció oficial específica** en com a mínim el 50% restant de la reserva HPO total, on l'accés als habitatges de les persones usuàries sigui en règim d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

D'aquesta forma la previsió d'habitatge de protecció sobre els sòls objecte de la present Modificació ja es troba inclosa quantitativament en les previsions del conjunt del PGL i el PPU que es modifica.

D'altra banda, si considerem la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda* en la seva Disposició final quarta modifica el text refós de la *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre* i estableix l'obligatorietat de reservar per a habitatge de protecció el 40% de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en sòl rural que quedi inclosa en actuacions de nova urbanització. En el cas que ens ocupa es podria entendre la

condició de sòl rural atès que cal portar a terme obres d'urbanització per resoldre les infraestructures i els serveis necessaris. Així mateix, si considerem la Disposició Transitòria primera del text no correspondria establir les reserves comentades del 40% atès que la Comunitat autònoma corresponent no ha establert reserves iguals o superiors a les que s'estableixen en la lletra b) de l'apartat primer de l'article 20 d'aquesta llei (RDL 7/2015), des de l'1 de juliol de 2008 i fina a la seva adaptació a la mateixa (Llei 12/2023).

D'acord al que s'ha comentat anteriorment, s'ha considerat d'una banda un escenari de desenvolupament base i de l'altra un escenari increment atès que la normativa urbanística estableix una densitat base de 55 habitatges/hectàrea, si bé aquesta es pot incrementar en 20 habitatges/hectàrea addicionals sempre i quan l'increment es destini a HPO. Dit això la proposta d'ordenació d'aquest PPU funciona amb dos escenaris compatibles.

En l'escenari base es reserva el 30% del sostre residencial a l'habitatge de protecció pública (HPO) i en el supòsit que s'apliqui l'increment de densitat, es preveu que aquesta reservi s'incrementi fins a més del 40% del sostre residencial.

Per a l'escenari base, en el supòsit que no es vulgui aprofitar l'increment de densitat comentat, la reserva d'HPO resulta de 79.660,61 m² (31,49% del sostre residencial). Els habitatges segons la modalitat es preveuen amb unes superfícies mitjanes al voltant de 106,50 m² de superfície construïda, que permet oferir un habitatge adaptable a la demanda del municipi.

Per a l'escenari increment, és a dir en el supòsit que s'incrementi la densitat fins a 75 habitatges/hectàrea la reserva d'HPO resulta de 128.550,51 m² (42,59% del sostre residencial). Els habitatges segons la modalitat es preveuen amb unes superfícies mínimes al voltant de 82,14 m² de superfície construïda, d'acord a les necessitats actuals del municipi.

A més de l'efecte quantitatiu que aquesta nova reserva d'habitatge protegit té sobre la política d'habitatge general de la ciutat, s'afegeix un efecte qualitatiu pel fet de situar els habitatges protegits en àrees de creixement, en els quals aquest tipus d'habitatge ha tingut un desenvolupament més limitat, contribuint d'aquesta manera a una difusió equilibrada de l'habitatge protegit en el conjunt de l'àrea urbana.

TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

En relació als terminis per al a seva construcció aquests s'estableixen al pla d'etapes i la normativa urbanística d'aquest document.

TAULA JUSTIFICATIVA

S'adjunta a continuació taula resum on es fixen les unitats d'habitatge així com l'assignació de sostre mínim destinat als habitatges segons les diferents qualificacions previstes en la zonificació. S'estableix així mateix si es tracta de règim genèric o específic.

S'inclou d'una banda la taula resum per a l'escenari base (55 habitatges/hectàrea) i de l'altre per a l'escenari increment (75 habitatges/hectàrea).

QUADRE NUM. 10: HABITATGES AMB PROTECCIÓ PÚBLICA ESCENARI BASE

ILLA	EDIFICI	QUALIF.	Nº MÀX. PLANTES	SOSTRE RESIDENCIAL (m²st)	HAB. TOTALS	HPOg (règim genèric)			HPOe (règim específic)		
						nº hab	(m²st)	DN m²/hab	nº hab	(m²st mínim)	DN m²/hab
ILLA P1-21	E-P1-21	12A.HPO1	4,00	2.944,000	28	28	2.944,000	105,14			
ILLA P1-23	E-P1-23	12A.HPO1	4,00	2.507,360	24	24	2.507,360	104,47			
ILLA P1-25	E-P1-25.1	12A.HPO1	4,00	4.805,040	46				46	4.805,040	104,46
ILLA P3-16	E-P3-16	12A.HPO1	4,00	4.851,720	46				46	4.851,720	105,47
ILLA P3-18	E-P3-18	12A.HPO1	4,00	4.607,400	44				44	4.607,400	104,71
ILLA P3-13	E-P3-13	12A.HPO2	5,00	3.496,850	34				34	3.496,850	102,85
ILLA P4-1	E-P4-1	12A.HPO1	4,00	4.285,400	40	40	4.285,400	107,14			
ILLA P4-6	E-P4-6	12A.HPO1	4,00	4.285,400	40				40	4.285,400	107,14
ILLA P1-8	E-P1-8	12A.HPO2	5,00	5.248,950	50				50	5.248,950	104,98
ILLA P1-9	E-P1-9	12A.HPO2	5,00	3.290,850	31	31	3.290,850	106,16			
ILLA P1-10	E-P1-10	12A.HPO2	5,00	3.291,000	31	31	3.291,000	106,16			
ILLA P1-14	E-P1-14	12A.HPO2	5,00	3.629,200	34				34	3.629,200	106,74
ILLA P1-1	E-P1-1	12A.HPO3	5,00	4.160,000	40	40	4.160,000	104,00			
ILLA P1-13	E-P1-13	12A.HPO3	5,00	4.124,840	38				38	4.124,840	108,55
ILLA P2-1	E-P2-1	12A.HPO4	7,00	5.015,220	46	46	5.015,220	109,03			
ILLA P2-5	E-P2-5	12A.HPO4	7,00	5.015,220	46				46	5.015,220	109,03
ILLA P3-7	E-P3-7	12A.HPO4	7,00	14.102,160	130	130	14.102,160	108,48			
TOTAL				79.660,610	748	370	39.595,990	107,02	378	40.064,620	105,99

HPOg: Habitatge amb protecció oficial genèrica 49,71%
HPOe: Habitatge amb protecció oficial específica 50,29%
IEN: Index d´edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

QUADRE NUM. 11: HABITATGES AMB PROTECCIÓ PÚBLICA ESCENARI INCREMENT

ILLA	EDIFICI	QUALIF.	Nº MÀX. PLANTES	SOSTRE RESIDENCIAL (m²st)	HAB. TOTALS	HPOg (règim genèric)			HPOe (règim específic)		
						nº hab	(m²st)	DN m²/hab	nº hab	(m²st mínim)	DN m²/hab
ILLA P1-12	E-P1-12	12A.TC1	5,00	9.164,56	112				112	9.164,559	81,83
ILLA P1-11	E-P1-11	12A.TC1	5,00	11.840,18	144	144	11.840,178	82,22			
ILLA P3-10	E-P3-10	12A.TC1	5,00	12.047,54	148	148	12.047,538	81,40			
ILLA P3-11	E-P3-11	12A.TC1	5,00	15.837,63	192				192	15.837,628	82,49
ILLA P1-21	E-P1-21	12A.HPO1	4,00	2.944,000	36	36	2.944,000	81,78			
ILLA P1-23	E-P1-23	12A.HPO1	4,00	2.507,360	31	31	2.507,360	80,88			
ILLA P1-25	E-P1-25.1	12A.HPO1	4,00	4.805,040	59				59	4.805,040	81,44
ILLA P3-16	E-P3-16	12A.HPO1	4,00	4.851,720	59				59	4.851,720	82,23
ILLA P3-18	E-P3-18	12A.HPO1	4,00	4.607,400	56				56	4.607,400	82,28
ILLA P3-13	E-P3-13	12A.HPO2	5,00	3.496,850	43				43	3.496,850	81,32
ILLA P4-1	E-P4-1	12A.HPO1	4,00	4.285,400	52	52	4.285,400	82,41			
ILLA P4-6	E-P4-6	12A.HPO1	4,00	4.285,400	52				52	4.285,400	82,41
ILLA P1-8	E-P1-8	12A.HPO2	5,00	5.248,950	64				64	5.248,950	82,01
ILLA P1-9	E-P1-9	12A.HPO2	5,00	3.290,850	40	40	3.290,850	82,27			
ILLA P1-10	E-P1-10	12A.HPO2	5,00	3.291,000	40	40	3.291,000	82,28			
ILLA P1-14	E-P1-14	12A.HPO2	5,00	3.629,200	44				44	3.629,200	82,48
ILLA P1-1	E-P1-1	12A.HPO3	5,00	4.160,000	51	51	4.160,000	81,57			
ILLA P1-13	E-P1-13	12A.HPO3	5,00	4.124,840	50				50	4.124,840	82,50
ILLA P2-1	E-P2-1	12A.HPO4	7,00	5.015,220	61	61	5.015,220	82,22			
ILLA P2-5	E-P2-5	12A.HPO4	7,00	5.015,220	61				61	5.015,220	82,22
ILLA P3-7	E-P3-7	12A.HPO4	7,00	14.102,160	170	170	14.102,160	82,95			
TOTAL				128.550,513	1.565	773	63.483,706	82,13	792	65.066,807	82,16

HPOg: Habitatge amb protecció oficial genèrica 49,38%
HPOe: Habitatge amb protecció oficial específica 50,62%
IEN: Index d´edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

CONCLUSIONS EN RELACIÓ AL COMPLIMENT D'OBJECTIUS

El fet de que el sector aporti un nombre tant elevat d'habitatge de protecció pública, és molt rellevant. Per a l'escenari increment el 42,59% de l'aprofitament residencial (el 51,09% dels habitatges) es destina a habitatge amb protecció pública.

a) El sostre residencial destinat a habitatges de protecció pública i assequible és molt superior als mínims marcats per la Llei.
b) Més de quatre de cada deu metres quadrats construïts es destina a habitatge de protecció pública i assequible.
c) En nombre d'habitatges, representa una operació de 3.063 habitatges (1.565 dels quals HPO).
d) En nombre d'habitatges, més de cinc de cada deu habitatges son de protecció pública.
e) El 100% dels habitatges que resulten d'incrementar la densitat (de 55 a 75 habitatges Hectàrea) són de protecció pública, en règim general.

Pel que fa a l'emplaçament, el Pla Parcial manté el criteri de no concentrar els sòls destinats a habitatge de protecció i assequible.

f) L'objectiu de la Llei és el d'evitar la segregació territorial dels residents en funció dels seus nivells de renda, i per tant obliga a desconcentrar l'emplaçament d'aquestes reserves de sòl. El Decret diu textualment que (...) "s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva" (...) (Art, 57.4).
g) El SUR 19A distribueix les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública i assequible de manera molt heterogènia, i per tant no existeix cap mena de concentració, ans al contrari.
h) Gairebé en totes les illes de cases s'hi barregen com a mínim dues tipologies habitacionals.

El Pla Parcial fomenta també que els habitatges siguin promoguts per operadors diferents.

i) La introducció d'habitatge protegit de lloguer o amb dret d'ús o altres possibilitats que vagin promocionant els Plans del Dret a l'habitatge, o l'aprovació de la Llei pel dret a l'habitatge han de permetre millorar les condicions generals d'accés a l'habitatge: amb preus més assequibles, amb tipologies més adaptades als diferents moments del cicle vital i amb règims de tinença alternatius a la compra, com el lloguer.

1.3.9 Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible

D'acord a l'apartat 3 de la *Disposició Transitòria Sisena. Figures de planejament derivat i instruments de gestió* del TRLUC, s'estableix la necessitat de justificar les determinacions que estableixen els articles 3 i 9 del TRLUC en els documents de planejament derivat que desenvolupen planejament general que no disposen de memòria social

"3. Les figures de planejament urbanístic derivat en sòl urbanitzable que desenvolupen planejament urbanístic general aprovat d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002 i que no hagin estat aprovades definitivament a l'entrada en vigor de la present Llei han de justificar els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori i l'adequació de la proposta a les determinacions que estableixen els articles 3 i 9".

El present PPU del sector SUR19A, s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 3 i 9 del TRLUC, en els següents termes:

El desenvolupament urbanístic sostenible es garanteix amb la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori. En el cas que ens ocupa es planteja el desenvolupament d'un àmbit ja previst al planejament i colindant a teixits urbans existents i infraestructures viaries i de serveis en funcionament, evitant així la ocupació de nou sòl i per tant la dispersió en el territori. Es tracta d'una localització a l'entorn de la ronda de circumval·lació del municipi (Avinguda de Pinyana – Avinguda de

Balàfia) i la radial de l'Avinguda Alcalde Porqueres i per tant en contacte directe amb diferents trames existents.

El desenvolupament urbanístic sostenible es garanteix amb la configuració de models d'ocupació del sòl que afavoreixin la cohesió social. El present pla parcial preveu diferents tipologies d'habitatges destinades a diferents nivells de renda. Preveu una ordenació que combina les diferents tipologies per afavorir la cohesió social.

El present sector preveu una planificació integrada dels usos i el transport que minimitzin la mobilitat obligada. Això condueix a models urbans compactes, densos, policèntrics i amb mixtura d'usos, on és possible prioritzar els itineraris per als vianants.

El desenvolupament del PPU SUR19A respon a les necessitats de creixement i a la vegada de la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics. Es tracta d'un sòl programat sobre el que es proposa una ordenació que manté els valors naturals del lloc concentrant les zones verdes entorn a un nou Gran Parc urbà, tot evitant la formació de pantalles arquitectòniques i acumulacions de volums.

1.3.10 Justificació riscos, gestió dels recursos i protecció del patrimoni

S'inclou el present apartat amb la finalitat d'exposar les corresponents justificacions en relació a alguns dels aspectes no tractats i d'acord al que estableix l'article 87.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

L'àmbit d'estudi, tal i com ja estableix el PGL i la documentació ambiental que acompanya aquest PPU no presenta cap tipus de risc associat, ja sigui per inundabilitat, geològic, químic, incendis o d'altres. Ens trobem davant d'un entorn completament urbanitzat dins la trama consolidada de la ciutat.

RISC DE TRANSPORT DE MERCADERIES PERILLOSES

Els riscos associats a l'àmbit d'estudi es circumscriuen al pas de la carretera N-230 a l'oest de l'àmbit d'estudi. Pel que fa a la resta de riscos, el sector no presenta cap problemàtica.

L'anàlisi del flux del TRANSCAT posa de manifest que pel municipi de Lleida, es registra un flux elevat de vehicles amb mercaderies perilloses, superior a 150 camions amb mercaderies perilloses/dia estàndard. Aquests provenen tant de l'A-2, la N-240, la N-230, i la LL-11 principalment. Cal tenir en compte doncs, el pas de la N-240 al límit nord de l'àmbit.

El municipi està doncs, obligat a elaborar el corresponent Pla d'Actuació Municipal (PAM) per accidents en el transport de mercaderies perilloses i per gestionar aquest risc. Caldria tenir en compte la

vulnerabilitat de la població, molt propera a la carretera. Per això, en cas de redactar-se el PAM caldrà tenir en compte, a més de les dades sobre el flux, un estudi senzill de la vulnerabilitat, que tingui en compte els diferents tipus d'elements vulnerables (escoles, polígons industrials, habitatges, dispensari mèdic, ...) i la ubicació d'aquests respecte les vies de comunicació. Com a mínim, s'haurien de considerar els elements vulnerables presents a una franja aproximada de 500 m.

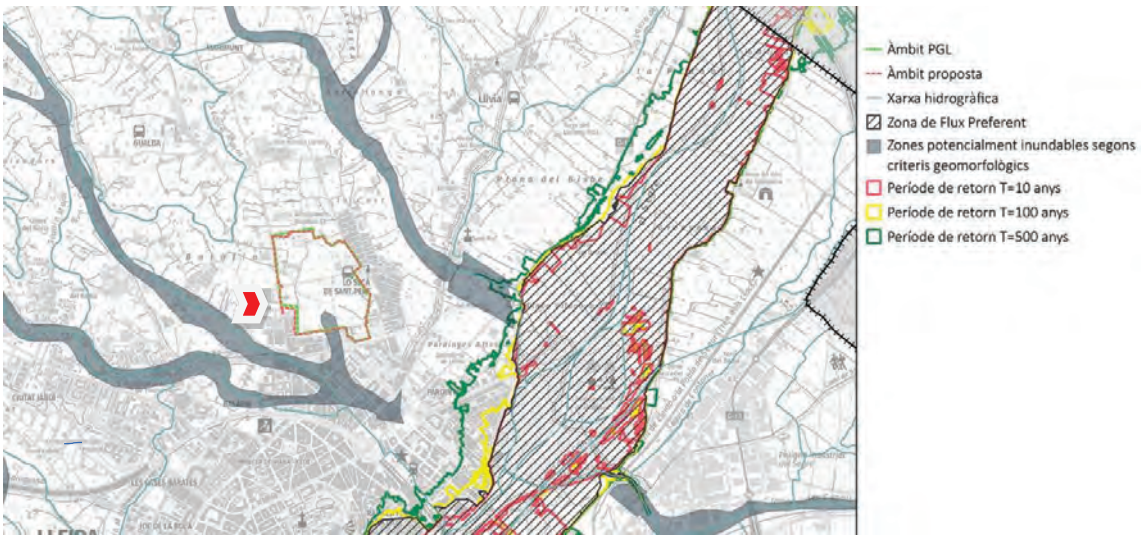
INUNDABILITAT

El riu Segre travessa la ciutat de Lleida en direcció N-S al llarg de 12.005,6 m. En aquest sentit, l'administració sectorial, l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) i l'administració de conca, la Confederació Hidrològica de l'Ebre (CHE), en la delimitació de zones potencialment inundables per a la redacció de l'INUNCAT a partir de la modelització hidràulica, han identificat àrees de risc des del punt de vista hidrològic.

De fet, l'INUNCAT classifica el municipi de Lleida amb risc molt alt, és a dir, una zona en que les inundacions poden produir danys importants a nuclis de població, a grans instal·lacions comercials, industrials o agrícoles i/o de serveis bàsics per a la població, vies de comunicació, infraestructures, ramaderies i al medi.

D'altra banda, segons la Planificació d'Espais Fluvials de Catalunya (PEFCAT), i des del punt de vista del risc geomorfològic apareixen diferents zones potencialment inundables associades a diverses sèquies i canals, tal com s'observa al sud del sector del PPU.

En relació a la hidrologia i la inundabilitat, s'inclou plànol amb criteris geomorfològics on es representa la zona potencialment inundable sobreposada amb l'àmbit del PPU i que permet veure com els sòls del sector que ens ocupa no presenten una problemàtica rellevant en relació a la inundabilitat.



Extret del plànol inundabilitat del DAE amb la delimitació del PPU. Font: DAE (La Llena).

Dins l'àmbit d'estudi no s'hi localitza cap riu o torrent, tot i això, aquest queda envoltat per cursos d'aigua com la Séquia del Mig, la Séquia Major (a l'oest), i la Séquia de les Planes i el Segre (a l'est). Les escorrenties o drenatge de l'àmbit es concentren a través de l'antic sistema de reg i drenatge de les finques agrícoles.

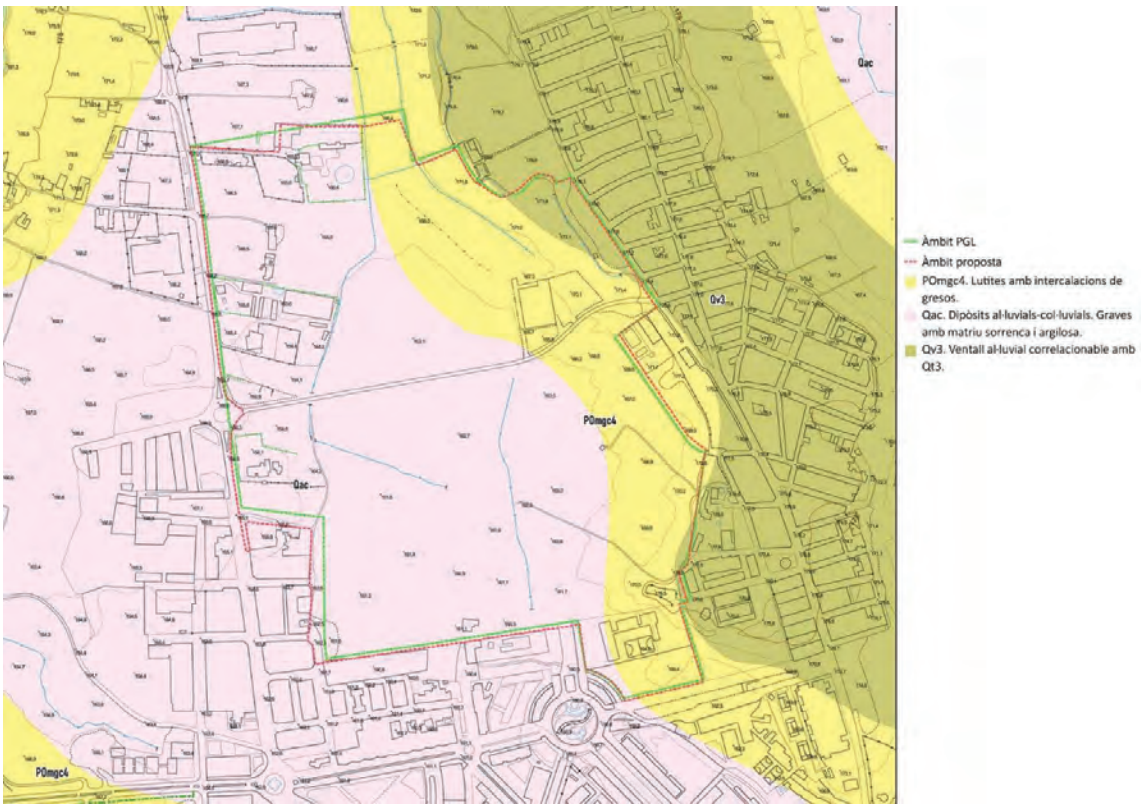
RISC GEOLÒGIC

Cal fer esment a que una vegada consultat el mapa geològic de l'Institut Geològic de Catalunya, les característiques tant geomorfològiques com litològiques del sector en estudi, indiquen que ens trobem en una zona amb perillositat baixa a negligible pels fenòmens de despreniments, esllavissades, esfondraments i terratrèmols.

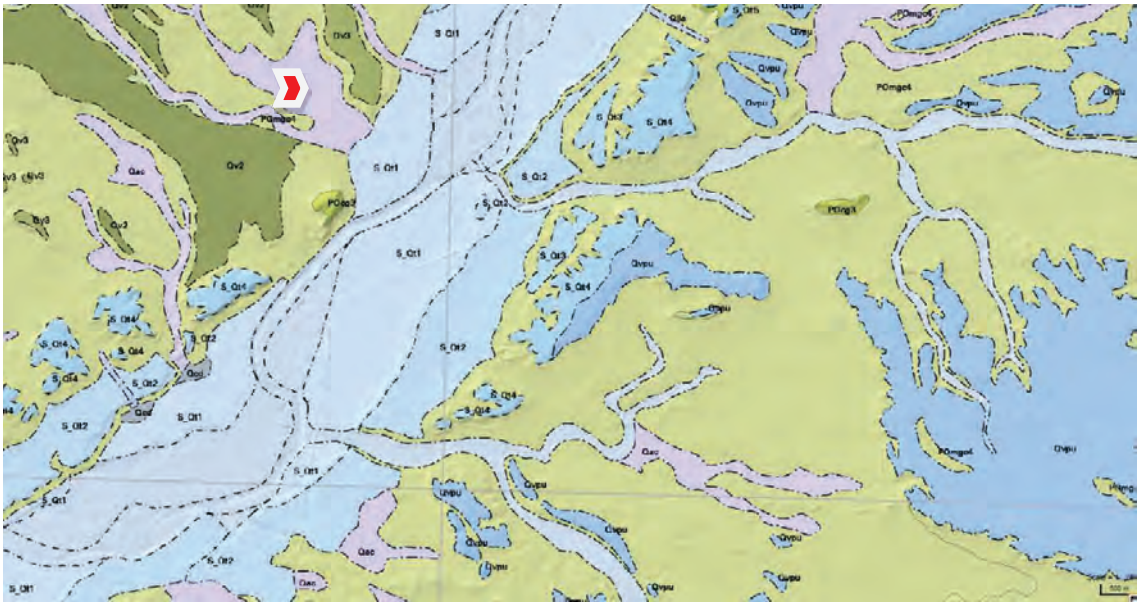
En l'àmbit SUR 19A hi trobem els epígrafs Qac, POmgc4 (*lutites amb intercalacions de gresos. Catià*) i Qv3 (ventall al·luvial correlacionable amb Qt3. Plistocè superior). D'aquests el predominant és *Qac. Dipòsits al·luvials-col·luvials formats per graves amb matriu sorrenca i argilosa*. Cal tenir en compte, que les extraccions d'aigües subterrànies es troben limitades per les autoritzacions que la CHE atorga, alhora que la major part de les aigües utilitzades en la zona provenen de canals i per tant d'aigua superficial.

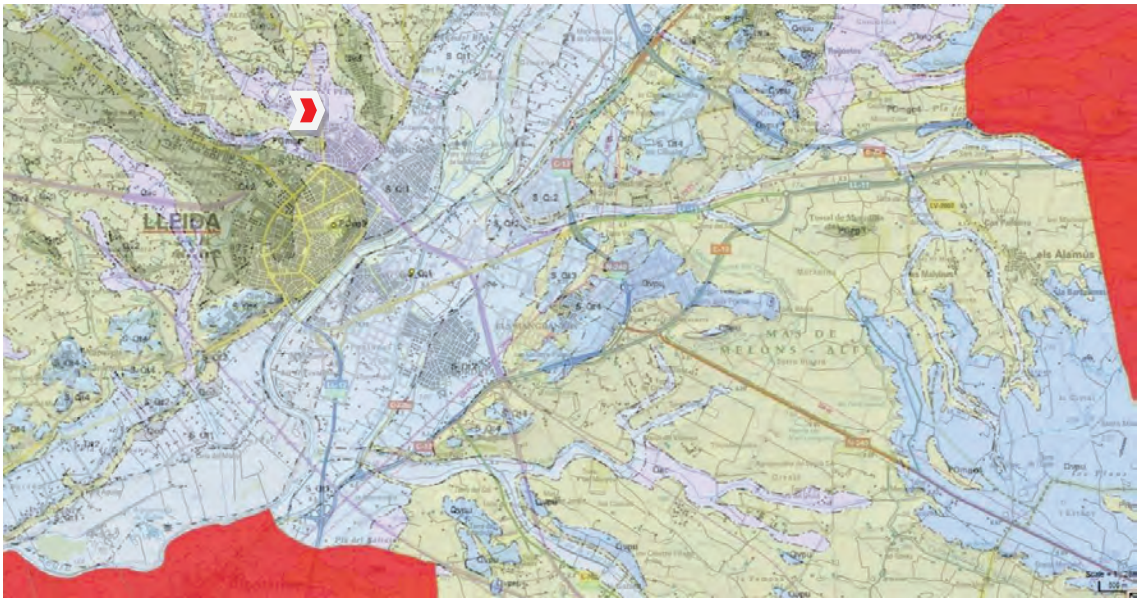
Pel que fa a esllavissades, Lleida se situa en les àrees de susceptibilitat no detectada, o negligible, on s'hi ha inclòs les grans planes amb un relleu gairebé horitzontal

No estem per tant en una zona inestable o que presenti riscos geològics. D'altra banda no afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.



Plànol de composició geològica amb la litologia dominant formada per dipòsits al·luvials-col·luvials formats per graves amb matriu sorrenca i argilosa (violeta). Font: DAE (La Llena).





Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya. Mapa Geològic (sobre); Mapa per a la prevenció de riscos geològics 1:25.000, incloent informació complementària i sismologia (sota).

Així mateix caldrà minimitzar els paviments i altres espais impermeables.

RISC SÍSMIC

Lleida presenta una intensitat sísmica de nivell VI en un període associat de retorn de 500 anys segons el mapa de perillositat sísmica elaborat per la Generalitat de Catalunya. Aquesta intensitat es considera baixa i per tant el risc sísmic a Lleida i el sector estudiat també és baix

En qualsevol cas i segons l'últim informe favorable de la revisió del Pla SISMICAT, Acord GOV/149/2021 de desembre de 2020, el municipi de Lleida està obligat a la redacció del PAM SISMICAT donada la superació del llindar de dany (intensitat VI-VII) en el parc d'edificis d'habitatge en cas que es produeixi el màxim sisme esperat en un període de retorn de 500 anys. Tot això, resta pendent de l'homologació d'aquest document per a la ciutat de Lleida.

RISC D'INCENDI

Lleida s'inclou en la llista de municipi d'alt risc d'incendi forestal (Decret 64/1995, de 7 de març, DOGC 2022 i Pla INFOCAT aprovat pel Govern Acord GOV/141/2014, de 21 d'octubre), pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. En el document de revisió del Pla Especial d'Emergències per Incendis Forestals a Catalunya, el municipi de Lleida no figura com a municipi obligat o recomanat.

Per altra banda, segons el Mapa de perill bàsic d'incendis forestals (darrera actualització: 14/10/2002), el municipi presenta un risc majoritàriament baix, però també s'hi troben algunes zones on el risc és alt o molt alt. En tot cas, l'àmbit del PPU es troba en zona de perill baix.

Pel que fa al risc d'incendi s'inclou un capítol específic a continuació.

PATRIMONI CULTURAL

En relació al patrimoni cultural i en relació a possibles restes arqueològiques, la proposta no afecta restes arqueològiques d'interès declarat. Tampoc trobem dins l'àmbit cap dels elements incorporats a l'Inventari de Patrimoni Arquitectònic de Catalunya com puguin ser Béns Cultural d'Interès Local (BCIL) o Béns Cultural d'Interès Nacional (BCIN).

D'acord amb tot allò comentat es justifica que la proposta és compatible amb els riscos preexistents i l'afectació als recursos naturals i al patrimoni cultural, natural i científic.

1.3.11 Justificació mesures prevenció i extinció incendis

DISPONIBILITAT D'HIDRANTS PER A INCENDI

El present PPU preveu la implantació de diferents hidrants per a incendi col·locats entre ells a una distància inferior a 200 metres, d'acord al que estableix el RLUC, on especifica que la proposta ha de referir la informació urbanística de la xarxa bàsica d'hidrants i incorporar la proposta i solució en el document. La ubicació i solució adoptada queda definida als plànols "sèrie *O.10 Condicions de seguretat en cas d'incendi*", "*O.12.1 Xarxa d'abastament d'aigua*".

Per a usos no industrials, la proposta dona compliment a la secció 4 del DB Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006 de 17 de març (CTE), on s'estableix disposar d'un hidrant en superfícies construïdes fins a 10.000 m² i un més per cada 10.000 m² addicionals o fracció. No es preveu cap edifici amb altura d'evacuació descendent que excedeixi de 28 metres.

D'acord al que preveu l'ordre INT/324/2012, d'11 d'octubre, per la qual s'aproven les instruccions tècniques complementàries genèriques de prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis. Annex 3 SP 120. Sistemes d'hidrants d'incendi per a ús exclusiu de bombers, aquests han d'estar emplaçats a la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers, i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 metres d'un hidrant.

Els hidrants hauran d'ajustar-se a les prescripcions tècniques indicades al Reial decret 1942/1993, de 5 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis. El tipus a instal·lar com a regla general serà de 100 mm de diàmetre. El disseny i l'alimentació de la xarxa que

suporti els hidrants ha de considerar la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal a cadascun d'ells de 1.000 l/min. Caldrà garantir així mateix les condicions de pressió de la xarxa.

La seva localització serà senyalitzada d'acord amb el que estableix l'annex a la Norma UNE 23-033. En el cas d'hidrants enterrats, la seva tapa serà de color vermellós per la cara vista.

CONDICIONS D'ENTORN I D'ACCESSIBILITAT PER A BOMBERS

Per a usos no industrials, i en relació al Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) el projecte dona compliment a les condicions d'aproximació, amplada mínima dels vials de circulació, accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció del bombers.

Els vials d'aproximació dels vehicles de bombers i els espais de maniobra donen compliment a les condiciones següents:

a) amplada mínima lliure 3,5 metres;
b) altura mínima lliure o gàlib 4,5 metres;
c) capacitat portant del vial 20 kN/m².

Al plànol O.10 comentada es justifica que amb una distància inferior a 30 metres es pot arribar a qualsevol punt amb accés a totes les zones de l'edifici en el cas d'alçades d'evacuació descendent majors que 9 metres. Es mostren les dimensions dels carrers/zones de circulació interiors que disposen d'una amplada mínima de maniobra de 5 metres. Així mateix la distància entre al camió i la façana resulta en aquests casos inferior als 23 metres. Tot l'espai públic que envolta les edificacions resulta un espai exterior accessible.

FRANJA DE PROTECCIÓ:

No correspon preveure una franja de protecció perimetral atès que no trobem masses boscoses a l'entorn.

UBICACIONS NO PERMESES PER A ESTABLIMENTS INDUSTRIALS I D'EMMAGATZEMATGE:

El PPU no contempla la implantació d'usos industrials i per això no cal considerar les restriccions en relació a ubicacions no permeses. Pel que fa als interiors dels edificis resultaria d'aplicació si la càrrega de foc total interior fos igual o superior a tres milions de megajoules (MJ).

En qualsevol cas caldrà concretar l'estratègia contra incendis (extintors, senyalització, rutes evacuació, ocupacions, etc.) en el moment de la implantació de cadascuna de les activitats i l'aprovació de la corresponent autorització administrativa per part de l'Ajuntament de Lleida.

1.3.12 Justificació servituds aeronàutiques aeroport Lleida-Alguaire

Al plànol O.11 de la documentació gràfica es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire que afecten a l'àmbit, les quals determinen les altures (respecte el nivell del mar) que no pot sobrepassar cap element constructiu (inclosos tot els seus elements com ara antenes, para-raigs, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (torres elèctriques de suport, pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria.

L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (torres elèctriques, pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, mitjans necessaris per la construcció (incloses grues de construcció o similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/72 modificat pel Real Decret 297/2013.

1.3.13 Justificació de la mobilitat sostenible

D'acord amb allò previst a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, correspon incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) al present planejament derivat atès que té per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

El present document de planejament derivat, en base a les noves qualificacions proposades, inclou per tant el corresponent EAMG com a part integrant d'aquest pla parcial en l'annex 3. Aquest avalua la mobilitat, efectua les propostes en relació a la mobilitat i justifica els criteris per al correcte funcionament de l'àmbit.

1.3.14 Justificació ambiental

Com a punt de partida, comentar que l'avaluació ambiental del PPU vigent que ara es modifica es va realitzar amb caràcter previ a l'aprovació de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental

(i també de la Llei 6/2009). En base a això, correspondria ara valorar i identificar si correspon portar a terme una nova avaluació ambiental i en qualsevol cas quina seria la tramitació requerida en el supòsit d'una modificació d'aquest.

El desenvolupament urbanístic que preveu el present document no modifica les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament general vigent. Es tracta d'un sòl urbanitzable programat (delimitat) i es situa en una entorn parcialment urbanitzat (extensió de la trama urbana dels barri de Balàfia i Secà de Sant Pere) i amb presència de xarxes de servei als voltants de l'àmbit.

L'ordenació no comportarà l'establiment de noves construccions en sòls de valor natural i de connexió ni espais del PEIN i la Xarxa Natura 2000.

El desenvolupament urbanístic que projecta el present PPU segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 del TRLUC d'acord al que s'ha comentat en l'apartat 1.3.8 d'aquesta memòria.

Correspon considerar la legislació sobre avaluació d'impacte ambiental de projectes d'acord a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental. Mitjançant l'esmentada llei es van unificar en una sola norma la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes i modificacions posteriors a aquest text refós.

Article 5. Definicions.

1r «Avaluació ambiental estratègica» que és procedent respecte als plans i programes, i que conclou:

i) Mitjançant la «declaració ambiental estratègica», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica ordinària, de conformitat amb el que disposa la secció 1a del capítol I del títol II.
ii) Mitjançant l'«informe ambiental estratègic», respecte als sotmesos al procediment d'avaluació estratègica simplificada, de conformitat amb el que disposa la secció 2a del capítol I del títol II.

Article 6. *Àmbit d'aplicació de l'avaluació ambiental estratègica.*
(...)

2. Són objecte d'una avaluació ambiental estratègica simplificada:

(…)

c) Els plans i programes que, establint un marc per a l'autorització en el futur de projectes, no compleixin els altres requisits esmentats a l'apartat anterior.

Secció 2a Procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada per a l'emissió de l'informe ambiental estratègic

Article 29. *Sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada.*

1. Dins del procediment substantiu d'adopció o aprovació del pla o programa, el promotor ha de presentar davant l'òrgan substantiu, juntament amb la documentació exigida per la legislació sectorial, una sol·licitud d'inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada, acompanyada de l'esborrany del pla o programa i d'un document ambiental estratègic que ha de contenir, com a mínim, la informació següent:

a) Els objectius de la planificació.
b) L'abast i el contingut del pla proposat i de les seves alternatives raonables, tècnicament i ambientalment viables.
c) El desenvolupament previsible del pla o programa.
d) Una caracterització de la situació del medi ambient abans del desenvolupament del pla o programa en l'àmbit territorial afectat.
e) Els efectes ambientals previsibles i, si és procedent, la seva quantificació.
f) Els efectes previsibles sobre els plans sectorials i territorials concurrents.
g) La motivació de l'aplicació del procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada.
h) Un resum dels motius de la selecció de les alternatives previstes.
i) Les mesures previstes per prevenir, reduir i, en la mesura que sigui possible, corregir qualsevol efecte negatiu rellevant en el medi ambient de l'aplicació del pla o programa, tenint en compte el canvi climàtic.
j) Una descripció de les mesures previstes per al seguiment ambiental del pla.

Així mateix i d'acord a l'article 66 del TRLUC correspon incloure:

i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.

D'altra banda i d'acord al que preveu el marc normatiu vigent en matèria ambiental i en particular la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica:

(...)

6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:

(...)

b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:

(…)

Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.

Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.

(...)

e) L'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per a obtenir aquesta declaració, el promotor, en la fase preliminar de l'elaboració de la modificació, ha de presentar una sol·licitud en què justifiqui les circumstàncies descrites. El termini per a adoptar i notificar la declaració és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. La manca de resolució expressa té efectes desestimatoris.

La present proposta de modificació del PPU no quedaria inclosa en els criteris de l'apartat 6.b.tercer atès que la modificació no constitueix una variació fonamental de les estratègies, les directrius i les propostes. En relació al supòsit del 6.b.segon no estaríem en la redacció d'una PPU atès que aquest ja està aprovat i avaluat ambientalment si bé la modificació del PPU es fa sobre un sector que desenvolupa planejament general no avaluat.

Ens trobem per tant amb la singularitat que el PPU que es modifica ja va ser objecte d'avaluació ambiental mitjançant el procediment anteriorment aplicable de decisió prèvia (Llei 6/2009).

Així doncs i atès que dels canvis proposats no se'n deriva incidència ambiental significativa, es podria interpretar que no correspon portar a terme l'avaluació ambiental estratègica simplificada. En qualsevol cas, correspondrà a l'òrgan ambiental definir l'avaluació ambiental considerada.

A tal efecte i d'acord a tot allò comentat, a l'annex 2 del present document s'aporta el Document Ambiental Estratègic (DAE), que pot ajudar a avaluar les afeccions sobre el medi que potencialment poden derivar-se de modificació del PPU

1.3.15 Document comprensiu

D'acord a tot allò establert en l'article 8.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el que es regula que en la informació pública dels instruments de planejament urbanístic cal incorporar un document comprensiu, aquest s'incorpora i forma part d'aquesta modificació en document independent (annex 1).

1.3.16 Informe de sostenibilitat econòmica

D'acord a l'article 66.1.d del TRLUC, es regula que en la memòria dels plans parcials urbanístics cal incorporar un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

En la mateixa direcció tenim l'article 22 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

En aquest cas, tot i que aquest planejament derivat no comporta la variació de paràmetres establerts pel planejament general que intervenen en la determinació de les despeses i ingressos de la hisenda pública, sí determina l'establiment de la ordenació concreta del sòl urbà, fixant els seus paràmetres generals de regulació concretats al corresponent projecte d'urbanització.

D'acord amb tot allò comentat s'incorpora el corresponent Informe de Sostenibilitat Econòmica a l'annex 6 de la present Modificació en document independent.

1.3.17 Alineacions, rasants i definició geomètrica

Les alineacions dels vials són les definides a la documentació gràfica d'aquest PPU de delimitació al *plànol O.09 – Alineacions i rasants*. Aquest planejament com a criteri general desenvolupa les alineacions previstes de forma indicativa al PGL.

El vials perimetrals i existents es conformen com els vials estructurants de la proposta. Es tracta principalment de la prolongació del carrer Baró de Maials i el carrer de la Verge dels Desemparats així el propi eix radial de l'Avinguda d'Alcalde Porqueres.

En el cas d'Alcalde Porqueres s'enretira l'alineació més enllà de la previsió indicativa del PGL per tal de garantir un ample homogeni del vial i una millora funcional en la secció al mateix temps que es fa previsió d'espais d'aparcament.

Les façanes de l'edificació de les diferents zones hauran de respectar l'alineació obligatòria del vial en el tram de contacte d'acord al que es determina als paràmetres d'ordenació.

Per a la definició de la rasant de cada vial s'han tingut en compte les rasants actuals dels vials de connexió a oest i est de l'àmbit, així com el carrer Jordi Solé Tura existent i una correcta evacuació de les aigües superficials i instal·lació de serveis de funcionament per gravetat.

La major part dels nous carrers previstos present pendents que es situen per sota de l'1%, si bé en el trams descendents des del Secà de Sant Pere fins al centre de l'àmbit trobem la pendent màxima d'algun tram del 10,40% (concretament al carrer existent Jordi Solé Tura).

L'eix de cada carrer, les voreres i altres elements estan definits geomètricament al *plànol O.09 – Alineacions i rasants* de la documentació gràfica d'aquest pla.

En relació a la resta de la xarxa viària urbana perimetral es consideraran les alienacions i rasants existents definides al planejament general.

1.3.18 Urbanització, xarxes de serveis i justificació càlculs

URBANITZACIÓ

La xarxa viària estructurant es resol a partir de l'enllaç amb l'Avinguda Alcalde Porqueres i en particular amb la rotonda existent i l'entroncament amb el c/ Solé Tura i la prolongació del carrer Baró de Maials. Es connecten d'aquesta forma les trames de Balàfia i Secà de Sant Pere tant en sentit est – oest con en sentit nord – sud.

A la intersecció entre Baró de Maials i Solé Tura es preveu una nova rotonda que es projectarà i executarà d'acord amb els criteris de disseny de la Direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya i la legislació vigent aplicable.

Com a criteris generals es proposa també la continuïtat de la Rambla Corregidor Escofet en tant que via verda o via parc integrada amb el gran Parc Urbà de nova creació.

El relligament i extensió de la xarxa de transport públic s'organitzarà entorn a aquests eixos d'acord al que es proposa a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que forma part d'aquest PPU.

D'altra banda el projecte d'urbanització i tractament dels espais exteriors inclourà la resta d'aspectes habituals per condicionar tots els espais lliures que componen el parc així com els diferents accessos, aparcaments i itineraris que es proposen per a vianants, vehicles, aparcaments, bicis, etc.

En relació a l'Avinguda Alcalde Porqueres es preveuran voreres accessibles, carril bici, segregat de vianants i vehicles, amb separadors segons model utilitzat per l'Ajuntament de Lleida. S'enllaçarà així mateix el carril bici amb els existents o previstos. Es preveurà mantenir la configuració de carrils actual, incorporant parades d'autobús amb plataforma i semàfors amb passos de vianants per tal de facilitar les connexions amb els serveis de l'altra banda de l'Avinguda.

Es preveu així mateix una important dotació de sistemes d'aparcament amb façana a l'Avinguda a efectes de resoldre la nova alineació edificatòria proposta i permetre la implantació de places d'aparcament que permetin complementar les que hauran de preveure els nous usos a implantar. Es pretén que aquestes dotacions serveixin així mateix per concentrar les zones d'aparcament i millorar la qualitat dels espais públics per a vianant que es proposen a l'àmbit.

D'acord amb la qualificació i ordenació proposades s'augmenten els espais per vianants i bicicletes i es restringeix al màxim el trànsit de vehicles a l'interior del sector, convertint els carrers plantejats per tots els usos com a carrers restringits o pacificats.

L'àmbit incorpora així mateix tota la secció i traça del carrer Verge dels Desemparats a efectes de permetre'n una millor integració amb la xarxa viària de nova creació.

ARBRAT I ZONES VERDES

Pel que fa a les espècies arbòries es distingeix entre els condicionaments de les zones verdes, amb arbrat de fulla persistent autòctona, i l'arbrat de carrer, amb caducifolis de caràcter urbà:

- Per a l'arbrat dels carrers principals i el Parc Urbà s'utilitzaran, interdistàncies de 7 a 10m
- Per a l'arbrat dels carrers secundaris, interdistàncies de 5 a 7m
- Els encreuaments dels carrers de prioritat per a vianants s'assenyalaran amb tipuanes

Els reblerts de terra vegetal seran d'un mínim de 50cm, combinant a terços sauló, terra vegetal i adob orgànic preferiblement.

Pel que fa al parc urbà, donada la seva importància i grans dimensions, serà objecte d'un projecte d'urbanització complementari específic, que en definirà els espais, els usos, els elements d'urbanització, les instal·lacions i les plantacions.

VIALS

Els vials de l'àmbit del Pla Parcial seran els que figuren en els plànols d'ordenació, en el qual hi figura el plànols d'alineacions i rasants.

Moviments de terres

Entenent com a tals les activitats dirigides a la formació de l'esplanada que donarà suport a la vialitat i, en cas que sigui necessari, al sanejament de les zones que a través de l'estudi geotècnic es determini com no adequades per suportar l'esplanada.

El treballs a realitzar es resumeixen en:

- Esbrossada i retirada de la capa de terra vegetal en una profunditat de fins a 30cm. Aquesta terra vegetal, triada, adobada i garbellada podrà ser aprofitada en jardineria
- Realització de les excavacions i terraplenats per la formació de l'esplanada

Alineacions i rasants

El traçat en planta és definit segons el tipus d'alineació de cada tram. En determina la longitud i el paràmetre que defineix cada alineació: azimut (recta) o radi (cercle), per als eixos de cadascun dels carrers.

Els punts singulars de canvi d'alineació són fixats per les seves coordenades cartesianes referides al sistema establert (UTM planes).

Ferms i pavimentació: Calçada

Pel dimensionat de l'afermat dels vials es tindrà en compte les recomanacions per a seccions estructurals de la part 5a del Plec de Prescripcions Tècniques PG-3 del Ministeri de Transports.

Entre les capes asfàltiques i entre cada granular i asfàltica s'executaran respectivament els regs d'adherència i emprimació.

Les zones d'aparcament seran de formigó, amb la rigola de separació entre calçada i aparcament.

Ferms i pavimentació: Voreres

El paviment de les voreres serà constituït per panot 20x20x4cm sobre 2cm de morter. La superfície de recolzament es realitzarà amb 10cm de formigó HM-20 sobre 15cm de tot-ú artificial.

La vorada serà de formigó prefabricat tipus T5 i la rigola blanca de 30x30cm. Els guals de vianants seran de 120cm en planta, realitzats amb peces de formigó prefabricat. Els guals de vehicles seran de 60cm en planta, també prefabricats.

Es proposa que els escocells siguin de peça prefabricada de formigó tipus Fiol. Les dimensions exteriors de l'escocell seran de 100x100cm per tal d'ajustar-se a les dimensions e la peça de panot.

Senyalització i abalisament

En el Pla Parcial es considera la senyalització horitzontal i vertical necessària per ordenar el trànsit i garantir la seguretat dels vianants a la vialitat projectada. Caldrà incorporar la senyalització específica per indicar les parades dels autobusos, aparcament de minusvàlids i senyalització direccional. També es preveurà la senyalització fora del límit del polígon per tal de donar continuïtat a l'ordenació prevista. Els codis dels senyals respondran a la codificació establerta per la instrucció 8.1-IC del MOPT.

Els senyals horitzontals pintats sobre el paviment seran de pintura blanca amb microesferes de vidre i tractament antilliscant.

Els senyals verticals seran igualment reflectants (nivell 1). La seva col·locació salvarà en altura els cops de persones i s'instal·laran a 55cm e la vorada i a 2,20m d'alçada, orientats de tal manera que facilitin al màxim la ràpida visió del conductor. El material emprat en plaques i plafons serà l'alumini i els suports seran d'alumini acanalat de color gris. Les plaques tindran la dimensió característica de 50cm.

El projecte d'urbanització que desenvolupi el sector haurà d'incorporar les mesures correctores en fase d'explotació d'acord amb el que es comenta a continuació (ús de paviments sono reductors, ús de paviments tous, etc.).

Taula. Principals mesures preventives, correctores i compensatòries.

FASE D'EXECUCIÓ
Designació d'un Responsable Ambiental de l'Obra.
Moviments de terres i treballs de maquinària pesant evitant mesos de febrer a maig.
Delimitació del sòl afectat per les obres d'urbanització amb tanca perimetral.
Decapatge dels horitzons orgànics superficials per a espais lliures, enjardinaments o agrícola.
Delimitació d'una àrea d'abassegament del sòl extret en el decapatge.
Delimitació de la zona d'aparcament de maquinària i protecció del sòl amb làmina plàstica o lona.

Delimitació d'una àrea d'abassegament de materials.
Limitació a 20 km/h de la velocitat de la maquinària pesant i vehicles en general.
Gestió correcta de les runes i inerts.
Contenidors selectius per a residus d'obra i, si s'escau, coberts en tela o malla per a evitar dispersió.
Reserva d'un espai per a la instal·lació d'estacions de telefonia mòbil i altres radioemissors dins de la zona d'equipaments.

FASE D'EXPLOTACIÓ
Zona 30: limitació a 30 km/h de la velocitat en els desplaçaments interns.
Reserva d'un espai interior a les parcel·les per als aparcaments de bicicletes.
Encesa nocturna de lluminàries mitjançant rellotges astronòmics i reducció a partir de les 23,00.
Nivells màxims d'il·luminació a la nit de 5 lux en els límits del sector.
Làmpades exteriors de sodi i baixa o alta pressió (SBP/ SAP).
Fanals de 5 m màx. alçada.
Tancament pla de les lluminàries i flux que no depassi el pla horitzontal o <1%.
Nivells màxims d'Il·luminació, intensitat mitjana i luminància d'acord amb la consideració de zona E3 de protecció moderada.
Enjardinament arbori, arbustiu i herbaci amb plantes autòctones de la zona verda (*Pinus halepensis, Quercus ilex ilex, Fraxinus Angustifolia, Tamarix sp. Rosmarinus officinalis, Spartium junceum, Lavandula latifolia, Thymus vulgaris i Cynodon dactylon*).
Plantació d'arbres amb goteig als vials i giroles amb arbres de port alt, autòctons o naturalitzats (*Celtis australis, Fraxinus angustifolia, Tamarix sp*).
Instal·lació de WC de doble descàrrega i difusors de baix consum a rentamans i dutxes.
Construcció de dipòsits per a reg i neteja de vials amb recollida d'aigües pluvials.
Ús de materials constructius de tonalitats no estridents i coloracions adaptades amb l'entorn.
Ús de saulons i paviments tous als vials interns per afavorir la permeabilitat i reduir aigües d'escorrentia
Ús de paviments sono reductors al vial principal .
Manteniment de sòls permeables a les zones verdes i als equipaments que no es desenvolupen.
Adequació de dues basses de laminació per a la gestió de les aigües de pluvials previ a l'abocament a la sèquia
Previsió d'espais per a la ubicació de les àrees d'aportació, contenidors i espais de recollida selectiva.
Instal·lació de papereres i contenidors selectius en nombre suficient

XARXES DE SERVEIS

Als plànols de la sèrie O.12 (*plànols O.12.1 fins a O.12.6*) d'infraestructures i serveis del present pla parcial es defineixen els esquemes bàsics que serviran per la redacció del projecte d'urbanització. De banda de tot allò inclòs en aquest pla parcial, correspondrà al projecte d'urbanització el càlcul detallat, el dimensionat de les xarxes i la definició dels elements concrets a utilitzar.

A la memòria descriptiva d'aquest document s'han descrit les xarxes de subministrament existents als terrenys. Es descriu a la documentació gràfica que s'acompanya el funcionament dels esquemes bàsics.

Les obres d'urbanització bàsiques que es detallen en aquest apartat s'adapten a la definició geomètrica del traçat, perfils, cotes i demés determinacions contingudes en els plànols d'ordenació de l'àmbit del Pla Parcial.

Les connexions de les xarxes d'infraestructures i serveis respecte a la xarxa municipal, així com les possibles afectacions en elements de contorn externs que pugui comportar, estaran incloses en el projecte d'urbanització a càrrec dels promotors del sector.

La relació de serveis i companyies seria:

Xarxa aigua potable:	Actual concessionària AQUALIA
Xarxa clavegueram residual i pluvial:	Actual concessionària AQUALIA
Xarxa de telecomunicacions:	Principals companyies en la zona TELEFÒNICA i ONO
Xarxa de gas:	Principal companyia en la zona GAS NATURAL
Xarxa elèctrica:	Principal companyia en la zona FECSA – ENDESA
Xarxa enllumenat:	Ajuntament de Lleida

XARXA D'ABASTAMENT I DISTRIBUCIÓ D'AIGUA POTABLE

L'empresa encarregada de satisfer el subministrament d'aigua potable del polígon és la Companyia Concessionària AQUALIA.

Es realitza la proposta de xarxa d'abastament d'aigua potable per tot el sector. Esquemàticament la xarxa projectada consisteix en una sèrie d'anelles que envolten les illes de la zona de futura edificació que es connecten en diferents punts de la xarxa existent, com ara la Plaça dels Països Catalans, carrer José Olondriz Ortiz, Plaça de Francesc Viladiu i carrer de Camí de Miramunt.

Consideracions Constructives

Totes les conduccions es projecten en PEAD excepte les conduccions de més de 200mm de diàmetre nominal que seran en fosa dúctil.

Les vàlvules es disposaran a principi de cada tram per aïllar-lo en cas d'avaria, seran vàlvules metàl·liques de comporta amb accionament manual.
Els hidrants s'emplaçaran en via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers, i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100m d'un hidrant.

Es preveurà un sistema de distribució d'aigua mixt, és a dir, xarxa mallada i xarxa ramificada (únicament per a les preses de reg). Per definir-la es tindrà en compte el criteri que adoptarà l'empresa concessionària, d'acord amb els punts de connexió de la xarxa existent. S'ha realitzat un disseny preliminar de la xarxa, la qual queda reflectida en els plànols adjunts.

La disposició de vàlvules de seccionament en els diversos nusos, garantirà l'aïllament individual de les diferents canonades de distribució per carrers, assegurant-ne l'abastament de la resta a través de la xarxa.

Es realitza la previsió per a la instal·lació de boques contra incendis format per hidrants enterrats i tapes de registre. A la documentació es defineix la previsió per a la ubicació d'hidrants (H). Es complirà el que disposa el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).

Els hidrants a instal·lar, s'emplaçaran en la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 m d'un hidrant.

Els hidrants hauran d'ajustar-se a les prescripcions tècniques indicades al Reial decret 1942/1993, de 5 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis. El tipus a instal·lar com a regla general serà de 100 mm de diàmetre. El disseny i l'alimentació de la xarxa que suporti els hidrants ha de considerar la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal a cadascun d'ells de 1.000l/min.

La seva localització serà senyalitzada d'acord amb el que estableix l'annex a la Norma UNE 23-033. En el cas d'hidrants enterrats, la seva tapa serà de color vermellós per la cara vista.

(Veure plànol O.12.1) *Xarxes de subministrament. Aigua potable*

Dotació

La dotació considerada, d'acord amb el Pla Hidrològic de la Conca de l'Ebre i amb les dades subministrades per la companyia gestora de la xarxa, és de 269,60 L/hab·dia. Es contempla una ocupació de 3 persones per habitatge.

El cabal consumit per cada hidrant és de 16,67 l/s (1.000 l/min). Del funcionament simultani de dos hidrants durant una hora resulta un cabal punta de 33,33 l/s.

Finalment es considerarà un 2% de pèrdues a la xarxa.

Amb aquestes dades i les característiques del sector, les demandes de subministrament d'aigua del polígon SUR19a són les següents:

DEMANDA ABASTAMENT D'AIGUA		COEFICIENT PUNTA	3,5
DOTACIONS			
HABITATGES (L/persona · dia)	269,60	**ACTIVITATS** (L/m^2 · dia)	3,0
PERSONES / HABITATGE	3	**EQUIPAMENTS** (L/m^2·dia)	3,0

		VIALS I ARBRAT (L/m^2·dia)	1,2
		ZONES VERDES (L/m^2·dia)	1,2
CONSUM HABITATGES			
habitatges	**persones**	**cabal diari** (L/dia)	**cabal punta** (L/s)
2.339	7.017	1.891.783	76,63
CONSUM PER USOS			
	superfície (m^2)	**cabal diari** (L/dia)	**cabal punta** (L/s)
Activitats	35.608	106.824	4,33
Zones verdes privades	78.802	94.562	1,31
Equipaments	30.190	90.570	3,14
Vials	101.698	122.038	1,69
Zones verdes urbanes o places	46.663	55.996	0,78
Parcs urbans	95.129	114.155	1,59
Pèrdues de xarxa	2%	49.519	1,79
DEMANDA TOTAL		**2.525.446**	**91,27**

La dotació d'abastament d'aigua es de **2.525 m^3 / dia**

El cabal punta previst es de **91,27 L/s**

XARXA DE REG

El projecte de reg s'organitzarà a partir de l'escomesa en una xarxa independent de boques d'aigua, i la xarxa primària d'on deriven els diferents sectors de reg per degoteig.

L'escomesa d'aigua constarà d'un capçal de reg que es composa a partir d'una arqueta principal que funcionarà com a escomesa d'interconnexió amb la xarxa d'aigua.

Totes les canonades de la xarxa de reg seran de PE de baixa densitat i dels diàmetres corresponents segons la sectorització i els càlculs de reg.

L'arbrat es regarà amb anelles de degoters individuals els tres primer anys com a mínim. El funcionament del sistema de reg per degoters estarà automatitzat amb electrovàlvules situades en arquetes.

La xarxa de boques de reg estarà constituïda per un traçat paral·lel al traçat de la xarxa d'alimentació de reg per degoteig.

Les boques es col·locaran a una distància màxima entre si de 50m i seran de fosa.

Tota la instal·lació de reg es comprovarà que funcioni i es faran les proves d'estanqueïtat d'acord amb la direcció de l'obra i els tècnics municipals. L'instal·lador farà una posta a punt i una programació general del reg una vegada finalitzada l'obra.

INSTAL·LACIÓ PER AL SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC. ALTA TENSIÓ

L'empresa subministradora d'energia elèctrica serà FECSA-ENDESA que desenvoluparà la solució constructiva de la xarxa.

En l'actualitat el polígon és travessat per una línia aèria de mitja tensió que abasteix les estacions transformadores existents dins l'àmbit. També hi discorren diverses línies aèries de baixa tensió que abasteixen les edificacions existents. En els carrers perimetrals discorren vàries línies soterrades que subministren energia tant a les edificacions existents dins l'àmbit com a les edificacions dels carrers del voltant.

La solució general de la xarxa proposa el soterrament de la línia aèria i la incorporació i connexió d'aquesta a la xarxa interna del polígon, de manera que aquesta serà el punt d'escomesa extern. Així mateix, la resta de línies es connectaran als transformadors de la xarxa.

La línia aèria que travessa la futura zona verda serà desmuntada i soterrada. Els transformadors de les edificacions existents seran desconnectats i enretirats.

Els centres de transformació es construiran a l'interior de les edificacions privades o en les seves parcel·les de forma progressiva, anant lligant la seva instal·lació amb l'evolució de la urbanització i de l'edificació. Des dels transformadors s'alimentarà, en baixa, als quadre generals dels diferents blocs.

S'han previst 5,75kW per els habitatges de protecció de pública i per a la resta un grau d'electrificació elevat, de 9,2kW.

Les demandes de subministrament elèctric del polígon són les següents:

DEMANDA ELECTRICITAT

DENSITAT BASE			
EDIFICI RESIDENCIAL	**Quantitat** (u)	**Potencia** (W/u)	**kW**
HABITATGES renda lliure	1.611	9.200	14.821,20
HABITATGES protegits	728	5.750	4.186,00
SERVEIS COMUNS D'EDIFICIS	81	25.000	2.025,00
	superfície (m2)	**Potencia** (W/m2)	**kW**
APARCAMENTS	89.680	30	2.690,39

ACTIVITATS	35.608	125	4.451,00
EQUIPAMENTS	30.190	125	3.773,75
IL·LUMINACIÓ VIALS	101.698	1,5	152,55
ESPAIS LLIURES	46.663	0,5	23,33
Parcs urbans	95.129	0,5	47,56
DEMANDA TOTAL PER DENSITAT BASE			**32.170,78**

DENSITAT ALTERNATIVA			
EDIFICI RESIDENCIAL	**Quantitat** (u)	**Potencia** (W/u)	**kW**
HABITATGES renda lliure	1.611	9.200	14.821,20
HABITATGES protegits	1.578	5.750	9.073,50
SERVEIS COMUNS D'EDIFICIS	93	25.000	2.325,00
	superfície (m2)	**Potencia** (W/m2)	**kW**
APARCAMENTS	89.680	30	2.690,39
ACTIVITATS	35.608	125	4.451,00
EQUIPAMENTS	30.190	125	3.773,75
IL·LUMINACIÓ VIALS	101.698	1,5	152,55
ESPAIS LLIURES	46.663	0,5	23,33
Parcs urbans	95.129	0,5	47,56
DEMANDA TOTAL PER DENSITAT ALTERNATIVA			**37.358,28**

Obres que comprenen la instal·lació

Les obres necessàries per dotar de subministrament elèctric el sector a urbanitzar son les següents:

A) Eliminació de les línies aèries i soterrades propietat de FECSA-ENDESA i afectades per la urbanització.

B-1) Canalització soterrada.

Execució de la instal·lació,-

La profunditat, fins a la part superior del cable més pròxim a la superfície, no serà menor de 0,6 m en vorera o terra, ni de 0,8 m en calçada. Estarà construïda per tubs de material sintètic, formigonades en la rasa en cas de creuament de calçada. El diàmetre del tubs no serà inferior a un cop i mig el diàmetre aparent del circuit. No s'instal·larà més d'un circuit per tub. S'evitarà en lo possible els canvis bruscos de direcció, en cas de produir-se es podrà instal·lar arquetes amb tapes registrables o no. Per protegir la estesa de cables, la canalització haurà de tenir una protecció mecànica capaç de suportar un impacte puntual de una energia de 20 J i que cobreixi la projecció en planta de la canalització, així com una cinta de senyalització que adverteixi de la existència de estesa elèctrica de A.T. S'admetrà també la col·locació de plaques amb la doble missió de protecció mecànica i senyalització.

Sistema de posta a terra,-

Les pantalles metàl·liques dels cables es connectaran a terra, al menys en una de les seves caixes terminal extremes, normalment per les dos extrems.

Creuaments, proximitats i paral·lelismes,-

Creuaments,-

- Carrers i carreteres: En canalització formigonada.
- Ferrocarrils: Canalitzacions entovades i formigonades, perpendicular a la via. La part superior del tub mes propera a la superfície quedarà a una profunditat mínima de 1,1 metres respecte de la cara inferior de la travessera. Les mencionades canalitzacions revessaran les vies en 1,5 metres per cada extrem.
- Altres cables d'energia elèctrica: Sempre que sigui possible es procurarà que els cables de alta tensió passin per sota del cables de baixa tensió. La distancia mínima entre ells ha de ser de 0,25 m. En cas de empalmes la distancia serà de un metre al punt de creuament. Si no es pot respectar aquestes distancies s'entovaran els cables amb tubs d'una resistència mecànica a la compressió de 450 N i capaç de suportar un impacte amb una energia de 40 J.
- Cables de telecomunicació: La distancia mínima entre ells ha de ser de 0,20 m. En cas de empalmes la distancia serà de un metre al punt de creuament. Si no es pot respectar aquestes distancies s'entovaran els cables amb tubs d'una resistència mecànica a la compressió de 450 N i capaç de suportar un impacte amb una energia de 40 J.
- Canalitzacions d'aigua: La distancia mínima entre ells ha de ser de 0,20 m. En cas de entroncament de la canalització o del cable, la distancia serà de un metre a la vertical del punt del entroncament. Si no es pot respectar aquestes distancies s'entovaran els cables amb tubs d'una resistència mecànica a la compressió de 450 N i capaç de suportar un impacte amb una energia de 40 J.
- Canalitzacions de gas: La distancia mínima entre ells ha de ser de 0,25 m. Si no es pot respectar aquestes distancies podran reduir-se mitjançant una protecció suplementària, que estarà constituïda per materials preferentment ceràmics. La protecció suplementària garantirà una mínima cobertura longitudinal de 0,45 m a ambos costats del creuament i 0,30 metres de amplada centrada amb la insatL3lació que pretén protegir . En el cas de canalització entovada, el propi tub es considerarà com protecció suplementària. El tub tindrà una resistència mecànica a la compressió de 450 N i capaç de suportar un impacte amb una energia de 40 J.
- Conduccions de clavegueram: Es procurarà passar els cables per sobre de les conduccions de clavegueram. Si no es possible passaran per sota i s'entovaran els cables

amb tubs d'una resistència mecànica a la compressió de 450 N i capaç de suportar un impacte amb una energia de 40 J.

- Dipòsits de carburant: Els cables s'entovaran amb tubs d'una resistència mecànica a la compressió de 450 N i capaç de suportar un impacte amb una energia de 40 J. Els tubs distaran com a mínim 1,2 metres del dipòsit.

Proximitats i paral·lelismes,-

- Altres cables d'energia elèctrica: La distancia mínima entre ells ha de ser de 0,25 m. Si no es pot respectar aquestes distancies s'entovaran els cables amb tubs d'una resistència mecànica a la compressió de 450 N i capaç de suportar un impacte amb una energia de 40 J.
- Cables de telecomunicació: La distancia mínima entre ells ha de ser de 0,20 m. En cas de empalmes la distancia serà de un metre al punt de creuament. Si no es pot respectar aquestes distancies s'entovaran els cables amb tubs d'una resistència mecànica a la compressió de 450 N i capaç de suportar un impacte amb una energia de 40 J.
- Canalitzacions d'aigua: La distancia mínima entre ells ha de ser de 0,20 m. En cas de entroncament de la canalització o del cable, la distancia serà de un metre a la vertical del punt del entroncament. Es procurarà mantenir una distancia mínima de 0,20 metres en projecció horitzontal y que la canalització d'aigua quedi per sota del nivell del cable elèctric. Si no es pot respectar aquestes distancies s'entovaran els cables amb tubs d'una resistència mecànica a la compressió de 450 N i capaç de suportar un impacte amb una energia de 40 J. Per un altra banda les arteries importants d'aigua es mantindran a una distancia no inferior a un metre.
- Canalitzacions de gas: La distancia mínima entre ells ha de ser de 0,25 m. Si no es pot respectar aquestes distancies podran reduir-se mitjançant una protecció suplementària, que estarà constituïda per materials preferentment ceràmics. La protecció suplementària garantirà una mínima cobertura longitudinal de 0,45 m a ambos costats del creuament i 0,30 metres de amplada centrada amb la insatL3lació que pretén protegir . En el cas de canalització entovada, el propi tub es considerarà com protecció suplementària. El tub tindrà una resistència mecànica a la compressió de 450 N i capaç de suportar un impacte amb una energia de 40 J.
- Conduccions de clavegueram: Es procurarà passar els cables per sobre de les conduccions de clavegueram. Si no es possible passaran per sota i s'entovaran els cables amb tubs d'una resistència mecànica a la compressió de 450 N i capaç de suportar un impacte amb una energia de 40 J.
- Dipòsits de carburant: Els cables s'entovaran amb tubs d'una resistència mecànica a la compressió de 450 N i capaç de suportar un impacte amb una energia de 40 J. Els tubs distaran com a mínim 1,2 metres del dipòsit.

(Veure plànol O.12.2) *Xarxes de subministrament. Electricitat baixa i mitja tensió*

INSTAL·LACIÓ PER AL SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC. BAIXA TENSIÓ

Totes les instal·lacions contemplades en aquest apartat es troben subjectes al Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Instruccions Tècniques Complementaries, aprovat per Reial Decret 842/2002 de 2 de Agost.

És de especial aplicació la ITC-BT-07 "Xarxes subterrànies per distribució en baixa tensió", de la que seguidament s'extreu el següent resum:

- Canalitzacions entovades.-

1er) Per un mateix tub únicament passarà un circuit.

2on) Les intensitats màximes admissibles en els conductors, es determina en funció del definit per la UNE-20435. Per un conductor de alumini aïllat en polietilè reticulat tipus XLPE la temperatura de servei permanent pot ser de 90ºC. La taula 4 fixa la intensitat màxima admissible per una terna de cables unipolars de 240 mm2 en 430 A, la qual s'ha de corregir per la temperatura del terreny de 20ºC amb un factor de 1,04 i per conductors entovats amb un factor de 0,8. D'aquesta manera es determina que la intensitat màxima dels conductors serà de 357,76 A.

3er) La instal·lació dels tubs amb els seus cables es realitzarà a una profunditat mínima de 0,60 si hi ha vorera i de 0,80 si es calçada.

- Si la estesa de cables es realitza sense tubs, el fons de la rasa serà llisa, lliure de artistes vives, pedres, etc. En aquesta rasa s'estendrà una capa d'arena de riu rentada amb un mínim de 5 cm de gruix sobre la que es col·locarà el cable. Per sobre del cable es dipositarà un altra capa de la mateixa arena de uns 10 cm. De gruix. Per sobre de la arena es dipositarà una protecció mecànica que la cobreixi totalment (plaques de plàstic, així como una cinta de senyalització de estesa elèctrica. La distancia mínima al terra serà de 10 cm i a la part superior de 0,25 m.
- Si la estesa es sota tub, aquet complirà amb la norma UNE-EN 50.086 2-4 i les seves característiques mínimes seran les indicades per la taula 8 de la ITC-BT-21 apartat 1.2.4. Els diàmetres mínims dels tubs s'indiquen en la taula 9.

4rt) Els creuaments de la xarxa de baixa tensió directament soterrats guardaran les següents distancies amb altres instal·lacions:

- Carrers i carreters.- Els cables es col·locaran en el interior de tubs protectors, recoberts de formigó en tota la seva longitud i a una profunditat mínima de 0,80 m. Sempre que sigui possible el creuament es farà perpendicular al eix vial.
- Altres cables de energia elèctrica.- Els cables de baixa tensió passaran sempre que sigui possible per sobre dels de alta tensió. La distancia mínima entre ells serà de 25 cm. en un creuament amb alta tensió y de 0,10 m. en un creuament de baixa tensió. Si aquestes distancies no son possibles els cables estaran entovats.
- Cables de telecomunicacions.- La separació mínima entre la terna de cables de baixa tensió i els de telecomunicació serà de 20 cm.
- Canalitzacions de aigua.- Sempre que sigui possible la terna de cables s'instal·laran per sobre de la canalització d'aigua. La distancia mínima serà de 20 cm.
- Canalitzacions de gas.- Sempre que sigui possible la terna de cables s'instal·larà per sobre de la canalització de gas. La distancia mínima entre la terna de cables y la canalització de gas serà de 0,20 m sempre que la canalització sigui de baixa pressió. Si la pressió de gas es alta (mes de 4 bar) la distancia serà de 40 cm. També es procurarà mantenir la mateixa distancia en la projecció horitzontal. Quan el paral·lelisme sigui una arteria principal o important de gas, la distancia haurà de ser de 1 metre.
- Conduccions de clavegueram.- Sempre que sigui possible la terna de cables s' instal·larà per sobre de la canalització de clavegueram.

5è) Les proximitats i paral·lelismes dels cables de una xarxa de baixa tensió directament enterrats guardarà les següents distancies amb altres instal·lacions. En cap cas quedarà en el mateix pla vertical que les demés conduccions:

- Altres cables d'energia elèctrica.- La terna de cables de baixa tensió poden muntar-se paral·lels a altres instal·lacions de alta o baixa tensió sempre que es respecti una distancia mínima amb altres cables de baixa tensió de 10 cm i amb altres cables de alta tensió de 25 cm. Si això no es possible els cables estaran entovats.
- Cables de telecomunicacions.- La separació mínima entre la terna de cables de baixa tensió i els de telecomunicació serà de 20 cm.
- Canalitzacions de aigua.- Sempre que sigui possible la terna de cables s'instal·laran per sobre de la canalització d'aigua. La distancia mínima serà de 20 cm.
- Canalitzacions de gas.- Sempre que sigui possible la terna de cables s'instal·larà per sobre de la canalització de gas. La distancia mínima entre la terna de cables y la canalització de gas serà de 0,20 m sempre que la canalització sigui de baixa pressió. Si la pressió de gas es alta (mes de 4 bar) la distancia serà de 40 cm. També es procurarà mantenir la mateixa distancia en la projecció horitzontal. Quan el paral·lelisme sigui una arteria principal o important de gas, la distancia haurà de ser de 1 metre.

L'esquema de distribució previst s'ha fixat, d'acord amb la empresa subministradora d'energia elèctrica el tipus TT, amb el neutre del transformador connectat a terra.

La connexió del neutre de les diferents línies es connectarà a terra, al menys cada 500 m.

Previsió de potencia

L'estimació de la potencia per la urbanització coincideix, lògicament, amb la taula de l'apartat anterior de mitja tensió.

Sistema de distribució

Per dissenyar el sistema de distribució en baixa tensió s'ha tingut en compte un principi bàsic de seguretat i continuïtat en el subministrament, consistent en que pràcticament la totalitat de les zones puguin disposar de un subministrament principal i un altre d'emergència o secundari. S'ha resolt que al llarg de les diferents façanes existeixin dos circuits com a mínim i si es possible de diferents transformadors. La distribució de la xarxa es realitzarà en anell, per tant, cada caixa de seccionament disposarà de doble línia de entrada i sortida alimentades per cada banda.

Per complir amb aquesta disposició, serà fonamental que les caixes de distribució o seccionament, tinguin com a mínim de dos circuits d'entrada i un de sortida, permetin, d'aquesta manera, enllaçar, separa, combinar i inclús unificar els diferents circuits en funció de les demandes futures.

La connexió elèctrica de les diferents parcel·les s'establirà, tal i com queda reflectit en els plànols adjunts.

(Veure plànol O.12.2) *Xarxes de subministrament. Electricitat baixa i mitja tensió*

INSTAL·LACIÓ PER A L'ENLLUMENAT PÚBLIC

Per el disseny de la nova xarxa d'enllumenat s'ha de tenir en compte:

- Cal mantenir, al màxim possible, les condicions naturals de la nit en benefici de les persones, de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general

- S'ha de promoure l'eficiència energètica de la il·luminació exterior. Caldrà instal·lar reguladors de flux en capçalera en els punts de llum a fi de reduir la intensitat lumínica i el consum. Igualment, caldrà adaptar el disseny de l'enllumenat exterior a les necessitats pròpies de cada zona, de manera que s'eviti tenir espais excessivament il·luminats

- Cal evitar la intrusió de llum artificial de la il·luminació exterior en les edificacions amb la façana en el límit de zona pública. S'haurà de fer un estudi en deteniment de l'orientació dels punts de llum, comprovant la intrusió del feix de llum en les façanes existents i, en cas de que sigui necessari, controlant-lo mitjançant elements especials, com poden ser les lames de control

- S'haurà de garantir la durabilitat dels punts de llum. El disseny dels punts de llum haurà de regir-se pels següents criteris: durabilitat, manteniment, eficiència energètica i estètica. En aquest sentit, s'evitarà la utilització de balises en les zones verdes, elements sensibles al vandalisme, així com la col·locació de punts de llum que requereixin d'un manteniment periòdic en quant a pintat, neteja del reflector, etc, que faci augmentar a la llarga el cost de la lluminària. Caldrà tenir en compte l'estanqueïtat de les carcasses i l'autoneteja de les mateixes, dos factors que minimitzaran el manteniment dels punts de llum

- Caldrà adaptar la tipologia dels punts de llum a la zona a tractar. El disseny de l'enllumenat s'haurà d'adaptar a la naturalesa de les zones a il·luminar. Així, caldrà diferenciar entre enllumenat de vial i enllumenat de zones verdes i/o espais tipus plaça, adaptant els nivells lumínics als requeriments propis de cada un dels àmbits d'estudi

- Les vies de circulació es classifiquen segons les seves característiques per tal de determinar els paràmetres fotomètrics específics que s'han de tenir en compte segons les necessitats visuals dels usuaris i dels aspectes mediambientals

La xarxa d'enllumenat públic es dissenyarà d'acord amb els següents criteris tècnics:

- Circuïts d'enllumenat dissenyats de forma que els seus centres de comandament tinguin una potència inferior als 31kW
- Instal·lació en capçalera d'un estabilitzador-reductor de tensió, per permetre el doble flux
- Utilització del làmpades LED per tot l'enllumenat
- L'aparellatge dels quadres d'enllumenat serà del tipus definit pels serveis tècnics de l'ajuntament de Lleida
- Els nivells d'enllumenat, paràmetres dimensionals i materials responen als estàndards municipals per a l'enllumenat: grau de il·luminació mitja de 20 a 25 lux en vials principals i de 15 a 20 lux en vials secundaris, com a mínim, i grau d'uniformitat superior a 0,40
- El disseny de la xarxa complirà els articles referents al Reglament de Protecció del Cel Nocturn

  En qualsevol cas es farà servir un factor de conservació de 0,80.

L'enllumenat públic es dissenyarà segons allò establert en el reial decret legislatiu 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07 així com allò previst a la Llei 6/2001, de 31 de Maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del mitjà nocturn.

La Llei 6/2001, de 31 de maig, regula l'ordenació ambiental de la il·luminació per a la protecció del medi ambient en hores nocturnes amb la finalitat de mantenir les condicions naturals d'aquestes hores en benefici de les persones i dels ecosistemes en general. Es promou l'eficiència energètica de la il·luminació exterior així com evitar la intrusió de llum artificial no necessària amb l'objectiu de prevenir i corregir els efectes pertorbadors de la contaminació lluminosa en la visió del cel.

Les característiques d'il·luminació en el sector s'adequaran per tant a l'establert a la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental per a la protecció del medi nocturn, i al seu reglament (Decret 82/2005), en el cas de les zones E3 (de protecció moderada)

XARXA DE SANEJAMENT. PLUVIALS

La xarxa de clavegueram existent al voltant de la zona d'actuació es unitària, tot i així es procedirà realitzant una xarxa separativa en la nova urbanització.

S'ha dissenyat la xarxa de drenatge superficial per tal de poder recollir les aigües pluvials provinents de la nova vialitat i de la zona de futura edificació.

A la zona hi ha una sèrie de sèquies existents que encara porten aigua. Aquelles que encara estiguin en funcionament en el moment d'urbanitzar es tindran en compte i les aigües que dugin s'incorporaran a la xarxa de pluvials.

Al igual que la xarxa de residuals la conca de pluvials s'ha dividit en conques, dos en aquest cas, de forma que hi haurà dos punts d'abocament. Part de les aigües abocaran al col·lector existent de DN1000 situat al carrer de Jose Olondriz Ortiz, l'altre punt d'abocament es situa a la plaça dels Països Catalans en el col·lector existent de DN600. En la mateixa plaça dels països Catalans ambdós col·lectors s'uneixen en un col·lector existent de DN1200 que transcorre per la Rambla Corregidor Escofet.

En cas de que la xarxa existent no pugi absorbir el nou cabal de pluvials generat per la urbanització, es contempla la alternativa de reconduir les aigües de la xarxa cap a la zona verda situada al sud-est on s'estudiaria la ubicació de un dipòsit de tempesta.

Consideracions Constructives

Per les dimensions resultants del càlcul, es preveu que la xarxa bàsica sigui realitzada amb tubs de 1800 a 400mm de diàmetre, de formigó armat tipus ASTM i endoll campana amb junt elàstic

Les connexions dels claveguerons es realitzaran amb tubulars de 315mm de diàmetre, de polietilè d'alta densitat. Totes les connexions dels claveguerons de desguàs es faran directament a pou de registre quan el tub sigui de formigó.

La diferencia de cota entre la rasant del carrer i la clau del col·lector ha de ser, en cada punt, superior a 70cm. En cas contrari es preveu una protecció de 15cm de formigó HM-20 sobre la clau del tub i fins l'alçada de ronyons.

Els pous de registre es faran amb mòduls de formigó prefabricat sobre una base de formigó en massa. La unitat d'obra es complementa amb el marc, la tapa i els graons necessaris per a facilitar el seu registre.

Cabal

Els cabals emprats en el disseny són per a un període de retorn de 10 anys. La xarxa projectada funcionarà per gravetat. En base a la planimetria projectada, es preveu la connexió de la xarxa de pluvials a la xarxa existent.

El dimensionat de la xarxa es realitza a partir d'un estudi hidrològic previ, on s'han determinat els cabals de càlcul corresponent a les conques generals de l'àmbit. A l'estudi es considera la sèrie monogràfica de "Maximas lluvias diarias" del MOPU i la guia tècnica per estudis d'inundabilitat del ACA.

Considerant un tota la superfície urbanitzada, la major longitud del conducte de la xarxa de 1km i una pendent mitja de 0,46%, s'obté un cabal punta d'abocament de pluvials de 6,80m^3/s.

(Veure plànol O.12.3 –*Pluvials*)

XARXA DE SANEJAMENT. RESIDUALS

La xarxa de clavegueram existent al voltant de la zona d'actuació es unitària, tot i així es procedirà realitzant una xarxa separativa en la nova urbanització.

El traçat de la planta i la rasant de la xarxa queden determinats pels paràmetres que defineixen la nova vialitat.

S'han definit tres conques que porten cadascuna a un punt de connexió a la xarxa existent al sud del sector. Els punts de connexió són al carrer de la Verge dels Desemparats, al carrer de la Verge Blanca i a la Plaça dels Països Catalans.

Consideracions Constructives

Es preveu que la xarxa es realitzi amb tubs de polietilè d'alta densitat tipus SN8 amb paret corrugada per fora i llisa per dins, amb unió elàstica mitjançant maniguet i junta d'estanqueïtat (UNE EN 13476-1).

Els pous de registre es faran amb mòduls de formigó prefabricat sobre una base de formigó en massa. La unitat d'obra es complementa amb el marc, la tapa i els graons necessaris per a facilitar el seu registre.

Les escomeses de clavegueram es realitzaran amb tubulars de 250mm de diàmetre, de polietilè d'alta densitat. Totes de connexions del clavegueram de desguàs es faran directament a pou de registre. Les escomeses a parcel·la aniran connectades a pou de registre i assenyalades amb la seva corresponent fita de senyalització.

Les connexions dels col·lectors i claveguerons amb els pous de formigó es realitzaran amb morter sense retracció i lleugerament expansiu i amb tub passa murs, segellant les juntes amb massilla asfàltica o pintura epoxídica, per tal de garantir-n l'estanqueïtat.

La diferencia de cota entre la rasant del carrer i la clau del col·lector ha de ser, en cada punt, superior a 70cm. En cas contrari es preveu una protecció de 15cm de formigó HM-20 sobre la clau del tub i fins l'alçada de ronyons.

La distancia màxima entre pous serà aproximadament de 40m.

Cabal

Per els abocament d'aigües residuals s'ha considerat el 100% dels cabals subministrats en les hores puntes, per els habitatges, comerços i equipaments.

DEMANDA AIGÜES RESIDUALS		COEFICIENT PUNTA	3,5
DOTACIONS			
HABITATGES (L/persona · dia)	269,60	**ACTIVITATS** (L/m2 · dia)	3,0
PERSONES / HABITATGE	3	**EQUIPAMENTS** (L/m2·dia)	3,0
Consum habitatges			
habitatges	**persones**	**cabal diari** (L/dia)	**cabal punta** (L/s)
2.339	7.017	1.891.783	76,63
Consum per usos			
	superfície (m2)	**cabal diari** (L/dia)	**cabal punta** (L/s)
Activitats	35.608	106.824	4,33
Equipaments	30.190	90.570	3,14

DEMANDA TOTAL	**2.089.177**	**84,11**

L'abocament d'aigües residuals previst es de **2.089 m^3 / dia**

El cabal punta previst es de **84,11 L/s**

(Veure plànol O.12.4 – *Residuals*)

XARXA DE TELECOMUNICACIONS

El disseny d'aquesta xarxa serà a càrrec de les empreses TELEFÒNICA i VODAFONE ONO.

En el plànol corresponent es proposa una xarxa de telecomunicacions amb capacitat suficient per a dos operadors.

S'han previst varies connexions a través d'arquetes existents "CBR" a partir de les quals partirà l'escomesa que li subministrarà la línia.

Les canalitzacions i tronetes de la xarxa resultant es projecten seguint les seves condicions tècniques per a obres municipals d'urbanització.

La legislació sectorial regula l'obligatorietat que s'imposa als prestadors d'aquest servei públic, garanteix la protecció de d'interès general en un mercat liberalitzat, estableix la utilització compartida de les infraestructures, regula el servei universal de les telecomunicacions, el secret i la protecció de les dades personals.

Les infraestructures per al servei de telecomunicacions han d'estar obertes a tots els operadors habilitats, els quals tindran dret a l'ocupació del domini públic, al dret de l'aplicació del règim d'expropiació forçosa i a l'establiment de servituds i limitacions. En qualsevol cas la condicionis imposades hauran de sotmetre's als principis d'igualtat de tracte i de no discriminació entre els diferents operadors de les xarxes.

Es proposa una infraestructura de conductes soterrada que garanteixi el subministrament del servei a tot el sector, mitjançant la connexió a la xarxa existent. Aquesta connexió als punts de subministrament es realitzarà amb diferents cambres de registre.

Mitjançant 4C PVC Ø 110 mm. s'executaran les connexions d'entrada i sortida a la cambra de registre del punt de connexió i es preveu la instal·lació de dues arquetes tipus "D" des d'on s'efectuaran les derivacions als diferents consums. Per al residencial plurifamiliar a partir d'aquesta s'instal·laran 2C

PVC Ø 63 mm per a donar servei a les diferents illes i blocs, de forma soterrada tal i com queda marcat en el plànol de telecomunicacions.

(Veure plànol O.12.5) *Xarxes de subministrament. Telecomunicacions*

XARXA DE SUBMINISTRAMENT DE GAS

El disseny d'aquesta xarxa serà a càrrec de l'empresa GAS NATURAL, que també tindrà al seu càrrec l'execució de tota l'obra mecànica necessària per a la seva entrada en servei.

Per tal de garantir la bona implantació de la xarxa, l'excavació de les rases necessàries es realitzarà ordenament per la vorera fins a una profunditat de 0,80m i una amplada mínima de 0,40m, tenint cua que el fons de la rasa estigui desproveït de pedres o d'altres elements durs que puguin impedir una bona compactació.

Després es col·locarà un llit de sorra fina de 10m de gruix, degudament compactada al llarg de tota la generatriu. Un cop acabada la instal·lació dels tubs i els elements mecànics necessaris per part de la companyia, es cobrirà de sorra de riu fina i garbellada, fins a una alçada de 25cm per sobre de la generatriu superior de la canalització. Sobre aquest dau de sorra es col·locarà una cinta de plàstic de color groc de 40cm d'amplada, que tindrà la funció d'avís de l'existència de la conducció de gas. La resta del reblert fins al nivell de coronació es realitzarà en capes de 20cm compactades al 95% del PM, amb material procedent d'excavació. La companyia concessionària Gas Natural podrà realitzar verificacions de la compactació abans del tancament de l'obra.

(Veure plànol O.12.6) *Xarxes de subministrament. Gas*

ESTUDIS D'ACTUACIONS DE SERVEIS COMPLEMENTARIS

Com a prescripció del PPU, s'estudiarà la possibilitat d'instal·lar algun dels següents serveis complementaris:

GESTIÓ I RECOLLIDA DE RESIDUS SÒLIDS URBANS

El pla parcial urbanístic inclou la previsió dels espais públics i privats necessaris per a poder gestionar correctament la recollida de residus municipals.

Es preveu una recollida viària de residus domèstics, via contenidors. La reserva viària que s'efectua inclou les previsions d'espai per als contenidors de residus per executar el tipus de recollida selectiva.

Aquestes previsions així com els detalls per a la seva execució seran concretades al/s projecte/s d'urbanització vinculat/s al desenvolupament del pla

DIPÒSIT D'AIGÜES PLUVIALS PER REG

Disposar d'un dipòsit soterrat per la recollida d'aigua de pluja, per reaprofitar-la per reg.

Aquest dipòsit es disposaria dins de la zona verda situada al sud-est del sector, les aigües de la xarxa de clavegueram de recollida de pluvials es reconduirien fins aquest dipòsit on s'acumularia una quantitat raonable d'aigua per donar servei a les zones verdes i parcs naturals previstos. L'aigua es bombejaria i conduiria a través de la xarxa de reg.

Aquest dipòsit també compliria amb la funció d'alliberar carrega a la xarxa de clavegueram existent en períodes de fortes pluges, poden actuar com un dipòsit de retenció.

GENERACIÓ ELÈCTRICA DISTRIBUÏDA

Integració d'una xarxa elèctrica per la alimentació dels equipaments urbans com són, l'enllumenat de carrers, semàfors o carregadors de vehicles elèctrics, amb una generació elèctrica consistent en plaques fotovoltaiques situades en les cobertes d'edificis d'equipaments.

DISTRICT HEATING AND COOLING

Sistema de distribució de calor i fred mitjançant conductes soterrats per els vials, que donaran servei als nous habitatges i equipaments. Es requeriria d'un equipament municipal consistent en una central especifica per la generació energètica, podent-se emprar geotèrmia, biomassa.

En qualsevol cas, com s'ha comentat caldrà que el projecte d'urbanització consideri i inclogui aquelles obres i treballs de contorn exteriors a l'àmbit necessaris per resoldre el connexionat i correcte funcionament de les diferents xarxes de subministrament requerides a les xarxes existents a l'exterior de l'àmbit d'actuació

1.3.19 Objectius de qualitat acústica

Per als edificis d'ús residencial, cal assegurar com a mínim els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica alta A4, per a nous desenvolupaments urbanístics, d'acord amb les taules següents:

Taula. Valors límit d'immissió segons la zonificació acústica del territori.

Zones de sensibilitat acústica	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	L_d (7 h – 21 h)	L_e (21 h – 23 h)	L_n (23 h – 7 h)
Zona de sensibilitat acústica alta (A)	60	60	50
Zona de sensibilitat acústica moderada (B)	65	65	55
Zona de sensibilitat acústica baixa (C)	70	70	60

Nota: L_d, L_e i L_n: índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

Font: Annex A del Decret 176/2009.

Aquestes zones poden incorporar els valors límit dels usos del sòl d'acord amb al taula següent:

Taula. Valors límit d'immissió segons els usos del sòl en les diferents subzones.

Zones de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	L_d (7 h – 21 h)	L_e (21 h – 23 h)	L_n (23 h – 7 h)
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

Nota: Ld, Le i Ln: índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

Font: Annex A del Decret 176/2009.

Les edificacions sensibles, com ara escoles i hospitals, han d'assegurar, com a mínim, el compliment d'uns objectius de qualitat a l'espai interior, d'acord amb la següent taula:

Taula. Valors límit d'immissió segons els usos en edificacions sensibles.

Ús de l'edifici	Dependències	Valors límit d'immissió en dB(A)		
		L_d (8 h – 21 h)	L_e (21 h – 23 h)	L_n (23 h – 8 h)
Habitatge o ús residencial	Habitacions d'estar	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30
Hospitalari	Zones d'estada	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30

Educatiu o cultural	Aules	40	40	40
	Sales de lectura	35	35	35

Nota: Ld, Le i Ln: índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

Font: Annex A del Decret 176/2009.

D'acord amb el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i se n'adapten els annexos, l'Ajuntament ha de comprovar el compliment de les mesures establertes prèviament a la concessió dels permisos i les llicències corresponents.

Lleida, 30 de maig de 2024

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

Normativa urbanística

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUR 19A · LLEIDA

2 NORMATIVA URBANÍSTICA

TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i marc legal

1. Les presents normes són part integrant del pla parcial urbanístic (PPU en endavant) del sector SUR 19A i són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del pla segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen amb una superfície de referència de 408.437,84 m².
2. El PPU té per objecte modificar el *"Text Refós del Pla Parcial del Sector A del SUR19 de Lleida"* aprovat definitivament el 27 de febrer de 2009 i definir la regulació de l'ordenació del sector urbanitzable SUR 19A.
3. Aquest PPU s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: "*Modificació Puntual del Pla General i del PAU SUR19*", *"Modificació Puntual del Pla General de Lleida per l'establiment d'una densitat addicional en el àmbit del SUR 19"* i el Pla General de Lleida (PGL en endavant), el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC en endavant), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC en endavant), així com d'altres disposicions d'aplicació.
4. En tot allò que no estigui previst en aquest PPU seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques del PGL i altres normatives sectorials vigents sobre edificació, habitatge, indústria, medi ambient, etc.

Article 2. Contingut

El contingut d'aquest pla parcial urbanístic dona compliment a allò previst als articles 65, 66 i concordants del TRLUC, així com a l'article 79 i següents del reglament i les normes urbanístiques del PGL i està format pels documents següents:

A. Memòria descriptiva i justificativa
B. Normativa urbanística
C. Condicions de gestió
D. Avaluació econòmica i financera
E. Informe de sostenibilitat econòmica
F. Pla d'Etapes

G. Documentació gràfica d'informació i d'ordenació
H. Document comprensiu
I. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
J. Document Ambiental Estratègic
K. Delimitació de la Trama Urbana Consolidada

Article 3. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest pla parcial urbanístic obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

Article 4. Interpretació

1. Aquests normes s'interpreten atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.
2. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.

Article 5. Modificació

1. Les previsions d'aquest pla parcial urbanístic podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons preveu la legislació vigent.
2. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície, gàlibs i, per tant, en l'edificabilitat superiors al 5% d'acord a l'article 14 de les normes del PGL.

TITOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 6. Definició i delimitació del polígons d'actuació

L'àmbit d'aquest pla parcial urbanístic es constitueix en quatre polígons d'actuació urbanística (PAU) diferenciats on dur a terme la gestió per mitjà del sistema d'actuació urbanística integrada d'acord al que estableixen els articles 117 i 118 del TRLUC. Aquest queden delimitats i establerts a la sèrie de plànols O.07 de la documentació gràfica.

Article 7. Sistema d'actuació i pla d'etapes

1. El sistema d'actuació previst per a la gestió dels Polígons d'Actuació Urbanística (PAU en endavant) PAU 19A.1 (polígon 1) i del PAU 19A.4 (polígon 4) que es delimiten, d'acord amb el que estableix l'article 121 del TRLUC, és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130 i concordants de la mateixa Llei.
2. El sistema d'actuació previst per a la gestió del PAU 19A.2 (polígon 2) i del PAU 19A.3 (polígon 3) que es delimiten, d'acord amb el que estableix l'article 121 del TRLUC, és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, regulat per l'article 139 i concordants de la mateixa Llei.
3. El desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística, es configura com un etapa diferenciada per a cadascun dels quatre polígons en relació als projectes de reparcel·lació i la urbanització. Per a l'execució de la urbanització es podran definir diferents fases. Per a l'edificació s'estableixen diferents fases que es podran desenvolupar simultàniament. Tots els terminis i fases d'acord amb tot allò establert al Pla d'Etapes d'aquest PPU.
4. En relació a l'ordre temporal de desenvolupament dels 4 polígons previstos, si bé qualsevol d'ells podrà iniciar la seva tramitació i gestió independentment de la resta, es considera més coherent que es desenvolupin en primer terme els polígons 1 i 2 (PAU 19A.1 i PAU 19A.2) per coherència de les trames urbanes. A tal efecte es preveuen períodes màxims de desenvolupament més curts per aquests dos polígons.

Article 8. Obertura carrer Baró de Maials i infraestructura compartida polígons 1 i 2

1. A l'estudi de càrregues urbanístiques del capítol 4.1 d'aquesta memòria i a l'Annex 5 d'Avaluació Econòmica i Financera d'aquest document s'identifiquen i valoren econòmicament actuacions internes i externes a l'àmbit compartides i necessàries pel desenvolupament dels polígons 1 (PAU 19A.1) i 2 (PAU 19A.2). Es tracta d'infraestructures compartides de laminació de pluvials, d'extensió i connexió del col·lector d'evacuació de sanejament fins al punt d'abocament a acordar amb l'ACA així com de la càrrega externa d'urbanització que es grafia a la documentació gràfica (plànol O.02.1) per poder garantir al sud l'obertura de l'extensió del carrer Baró de Maials fins a l'Avinguda de Balàfia.

2. En el supòsit que ambdós polígons no es desenvolupin simultàniament, correspondrà al primer dels dos que ho faci avançar i fer-se càrrec de les despeses referenciades a l'apartat anterior, si bé es rescabalarà de la part proporcional corresponent a l'altre polígon en base a les proporcions dels seus aprofitaments urbanístics en el moment en el que aquest es desenvolupi.
3. Més enllà de les infraestructures compartides referenciades en l'apartat 1 d'aquest article, l'espai que ocuparà l'extensió del carrer Baró de Maials a urbanitzar queda reflectit a la sèrie de plànols O.07 de la documentació gràfica (àmbit de gestió indistinta). La càrrega d'urbanització del carrer en funció a la superfície que ocupa s'imputa a cada un dels dos polígons comentats, si bé aquesta càrrega serà avançada a càrrec del primer dels dos polígons que es desenvolupi i posteriorment rescabalada en el moment en el que l'altre també ho faci.
4. El projecte d'urbanització del primer polígon que es desenvolupi d'entre el polígon 1 (PAU 19A.1) i el polígon 2 (PAU 19A.2) haurà d'incorporar un projecte específic o separata que inclogui l'execució de l'obertura del carrer Baró de Maials des de l'Avinguda de Balàfia fins a la intersecció amb el carrer Jordi Solé Tura així i les infraestructures compartides que es comenten en aquest article. Aquest definirà les despeses que un cop executades serviran per establir i valorar els rescabalaments pertinents.
5. El primer polígon que es desenvolupi d'entre el polígon 1 (PAU 19A.1) i el polígon 2 (PAU 19A.2) podrà portar a terme l'ocupació dels sòls necessaris i imprescindibles de l'altre polígon als efectes de poder garantir l'esmentada execució d'obres per poder efectuar l'obertura del carrer Baró de Maials des de l'Avinguda de Balàfia fins a la intersecció amb el carrer Jordi Solé Tura així i com l'execució i implantació de les infraestructures compartides d'acord al que preveu l'apartat 1 d'aquest article.

Article 9. Projecte d'urbanització

1. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit o polígon de gestió si bé es podrà desenvolupar per fases. Aquest no podrà modificar les previsions d'aquest PPU, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
2. El projecte d'urbanització considerarà i inclourà aquelles obres i treballs de contorn exteriors al polígon d'actuació necessaris per resoldre la connexió i correcte funcionament de les diferents xarxes de subministrament requerides, conjuntament amb les xarxes existents a mantenir i enllaçar.
3. El projecte d'urbanització vinculat a la tramitació de cadascun dels quatre polígons d'actuació que conformen el PPU haurà d'incloure i dur a terme totes les obres

necessàries internes i externes a l'àmbit per garantir el subministrament d'aigua i el tractament de les aigües residuals de comú acord amb l'Ajuntament de Lleida i l'ACA. El sistema a considerar serà el separatiu.

4. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació.
5. Els promotors hauran d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures de sanejament. En relació a la connexió al sanejament en alta, a l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització, es concretarà i s'acreditarà aquesta operació amb l'abonament de la taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta que resulti d'acord al que preveuen l'article 36 de la Llei 5/2020, del 29 d'abril i l'article 102 de la Llei 5/2017, de 28 de març.
6. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació.
7. El pla parcial urbanístic inclou la previsió dels espais públics i privats necessaris per a poder gestionar correctament la recollida de residus municipals.
8. El projecte d'urbanització que desenvolupi el sector haurà d'incorporar les mesures correctores d'acord amb el que es preveu en l'apartat d'urbanització del capítol 1.3.18 (Urbanització, xarxes de serveis i justificació suficiència).
9. En relació a les característiques de l'enllumenat, el projecte d'urbanització incorporarà les consideracions de l'apartat d'enllumenat del capítol 1.3.18 (Urbanització, xarxes de serveis i justificació suficiència).
10. Caldrà garantir la garantir la connexió dels serveis en tot moment en el cas que es desenvolupi qualsevol fase de la urbanització, encara que no es faci d'acord a l'ordre establert al pla d'etapes i en aquesta normativa.
11. Serà preceptiva, prèviament a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial urbanístic la constitució de les garanties establertes als articles 106 i 107 i concordants del TRLUC.
12. D'acord al que preveu l'article anterior el projecte d'urbanització del primer polígon que es desenvolupi d'entre el polígon 1 (PAU 19A.1) i el polígon 2 (PAU 19A.2) haurà d'incorporar un projecte específic o separata que inclogui l'execució de l'obertura del carrer Baró de Maials des de l'Avinguda de Balàfia fins a la intersecció amb el carrer Jordi Solé Tura així i les infraestructures compartides.

Article 10. Normes generals de les construccions

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències i condicions mínimes de les construccions es regulen segons el que disposa el PGL vigent i, en el seu defecte, per les determinacions del TRLUC i les disposicions sectorials vigents en cada moment.

2. Per a l'edificació es recomana que el projecte d'edificació sigui unitari per a cada una de les diferents illes de les que es composa aquest PPU, excepte les subzones amb ordenació a concretar mitjançant pla de millora.
3. Els projectes d'edificació s'hauran d'adequar a les determinacions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficència en els edificis.
4. Cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificació del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, cartells, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria, podrà sobrepassar les altures (respecte el nivell del mar) definides per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire al plànol O.11 de la documentació gràfica i a l'article 33 d'aquesta normativa.
5. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui el planejament general.
6. Caldrà donar compliment als objectius de qualitat acústica corresponents, d'acord al que es comenta en l'apartat 1.3.19 de la present memòria.

Article 11. Deure de cessió del sòl amb aprofitament

En els àmbits dels polígons d'actuació urbanística que composen el sector SUR 19A i en el sí del projecte de reparcel·lació cal preveure la cessió a l'Ajuntament de Lleida del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el que disposa l'article 195.3.3.d) de la normativa del Pla General de Lleida.

TITOL III. NORMES REGULADORES

CAPITOL 1. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT. RÈGIM DEL SÒL

Article 12. Qualificació del sòl

Aquest pla parcial urbanístic, ateses les preexistències i els objectius assolir expressats en la Memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones, tal i com segueix:

SISTEMES

Sistemes d'equipaments

- Equipaments comunitaris (clau EC)

Sistema xarxa viària

- Xarxa viària urbana (clau VB)
- Viari restringit (clau VC)

Sistemes d'espais lliures

- Zones verdes o jardins (clau VJ)
- Parcs urbans (clau PU)
- Verds urbans o places (clau VU)
- Espais lliures lineals (clau VL)

ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Zona d'urbanització residencial tipus 1 (clau 12A). S'inclouen les diferents subzones:

- Usos no residencials 1 permutables (clau 12A.TC1)
- Usos no residencials 2 (clau 12A.TC2)
- Residencial plurifamiliar de protecció 1 (clau 12A.HPO1)
- Residencial plurifamiliar de protecció 2 (clau 12A.HPO2)
- Residencial plurifamiliar de protecció 3 (clau 12A.HPO3)
- Residencial plurifamiliar de protecció 4 (clau 12A.HPO4)
- Residencial plurifamiliar 1 (clau 12A.HP1)
- Residencial plurifamiliar 2 (clau 12A.HP2)
- Residencial plurifamiliar 3 (clau 12A.HP3)
- Residencial plurifamiliar torres (clau 12A.HPT)
- Residencial unifamiliar en filera (clau 12A.HF)

S'adjunta a continuació taula de dades del sector amb caràcter normatiu on es regulen les superfícies de divisió entre sistemes i zones així com altres paràmetres fonamentals.

	PPU SUR19A - PROPOSTA	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	**408.437,84 m²**
SISTEMES	63,13%	**257.856,41** m²
Total Espais lliures	34,02%	138.937,64 m²
Sistemes parcs urbans (Clau PU)		97.889,30
Sistemes verds urbans o places (Clau VU)		7.877,43
Sistemes de zones verdes i jardins (Clau VJ)		24.749,38
Sistemes d'espais lliures lineals (Clau VL)		8.421,53
Total Equipaments	4,87%	19.904,25 m²
Sistemes equipaments comunitaris (Clau EC)		19.904,25
Total Vialitat	24,24%	99.014,52 m²
Viari restringit (Clau VC)		12.524,01
Sistema viari carrers (Clau VB)		86.490,51
ZONES	36,87%	**150.581,43 m²**
Sòl aprofitament privat	36,87%	150.581,43 m²
12A.TC1 NR PB+4PP	4,63%	18.891,28 m²
12A.TC2 NR PB+2PP	3,98%	16.241,45 m²
12A.HPO1 Resid. Pluri. HPO PB+3PP	2,64%	10.795,97 m²
12A.HPO2 Resid. Pluri. HPO PB+4PP	1,25%	5.111,59 m²
12A.HPO3 Resid. Pluri. HPO PB+4PP PB NR	0,79%	3.228,68 m²
12A.HPO4 Resid. Pluri. HPO PB+6PP PB NR	1,84%	7.524,43 m²
12A.HP1 Resid. Pluri. HLL PB+3PP	4,25%	17.349,05 m²
12A.HP2 Resid. Pluri. HLL PB+4PP	5,16%	21.066,72 m²
12A.HP3 Resid. Pluri. HLL PB+4PP/+6PP PB NR	6,77%	27.636,28 m²
12A.HPT Resid. Pluri. HLL torres PB+8PP	1,23%	5.030,98 m²
12A.HF Resid. Unifamiliar filera HLL	4,33%	17.705,00 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		**347.116,44** m²st

Les taules de sostre i densitat en text blau representen l'escenari increment en el que s'opta per consumir una part o tota la densitat alternativa de 20 habitatge/hectàrea, respecte la densitat base de 55 habitatge/hectàrea, sempre i quan el sostre i les unitats corresponents es destinin a Habitatge de Protecció Oficial (HPO). Les taules que no tenen text blau corresponen a considerar únicament la densitat base de 55 habitatge/hectàrea.

	PPU SUR19A - PROPOSTA (*)		
APROFITAMENT (IEB)		**0,85**	**m²st/m²s**
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	**347.116,44**	**m²st**
Sostre Residencial	72,87%	252.952,86	m²st
Sostre no Residencial	27,13%	94.163,58	m²st
SOSTRE MÀXIM TOTAL	100,00%	**347.116,44**	**m²st**
Sostre Residencial	86,96%	301.842,76	m²st
Sostre no Residencial	13,04%	45.273,68	m²st
DENSITAT HABITATGES		**55,00**	**hab/Ha**
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	**2.246**	hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	66,70%	1.498	
Total Habitatges Plurifamiliars Protegits (HPO)	33,30%	748	
DENSITAT HABITATGES ALTERNATIVA HPP		**20,00**	**hab/Ha**
NOMBRE MÀXIM DENSITAT ALTERNATIVA		**817**	hab
Total Habitatges Plurifamiliars Renda Lliure (HLL)	48,91%	1.498	
Total Habitatges Plurifamiliars Protegits (HPO)	51,09%	1.565	
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ			
SOTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	**252.952,86**	**m²st**
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	68,51%	173.292,25	m²st
Total Habitatge Protegit (HPO) *	31,49%	79.660,61	m²st
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ			
SOTRE MÀXIM HABITATGES	100,00%	**301.842,76**	**m²st**
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)	57,41%	173.292,25	m²st
Total Habitatge Protegit (HPO) *	42,59%	128.550,51	m²st

CAPITOL 2. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

Article 13. Normes generals dels sistemes

1. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en aquest pla parcial urbanístic tenen caràcter i titularitat pública.
2. En relació a la regulació dels sistemes s'estarà a allò previst en les disposicions fixades amb caràcter general per a tot el municipi en el PGL i les seves normes urbanístiques (bloc tercer especialment apartats 1, 5, 6 i 7). En el seu defecte en el marc normatiu del planejament general vigent en cada moment.
3. Els sòls d'equipaments comunitaris a la banda est de l'àmbit i inclosos dins el polígon 3 (PAU 19A.3) amb façana al c/Jordi Solé Tura van ser objecte de cessió anticipada amb reserva d'aprofitament i actualment es troben ja desenvolupats com a equipament esportiu (Pavelló Municipal poliesportiu Juanjo Garra. Adreça Carrer de Jordi Solé Tura, s/n).

CAPITOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES

DISPOSICIONS GENERALS

Article 14. Definició i règim urbanístic del sòl

1. Les àrees qualificades de zona d'ordenació residencial tipus 1 (clau 12A) inclouen les subzones 12A.HPO1 (illes P1-21, P1-23, P1-25, P3-16, P3-18, P4-1 i P4-6), 12A. HPO2 (illes P1-8, P1-9, P1-10, P1-14 i P3-13), 12A. HPO3 (illa P1-1 i P1-13), 12A. HPO4 (illes P2-1, P2-5 i P2-7), 12C.TC1 (illes P1-11, P1-12, P3-10 i P3-11), 12C.TC2 (illes P4-7, P4-8 i P4-9), 12A.HP1 (illes P1-22, P1-24, P3-15, P3-17, P4-2 i P4-4), 12A.HP2 (illes P1-6, P1-15, P1-20, P3-1, P3-5, P3-8 i P3-12), 12A.HP3 (illes P1-7, P1-16, P2-2, P2-3, P2-4 i P2-6) i 12A.HPT (illes P1-17, P1-18, P1-19, P2-8 i P3-14) i 12A.HF (illes P1-2, P1-3, P1-4, P1-5, P3-2, P3-3, P3-4, P3-6, P3-7, P3-9, P4-3 i P4-5). Als plànols d'ordenació es distingeixen les qualificacions i les illes d'edificació comentades. En algunes illes amb la mateixa qualificació es preveuen paràmetres d'edificació específics.
2. La totalitat del sostre de les subzones 12A.HPO1, 12A.HPO2, 12A.HPO3 i 12A.HPO4 es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública (HPO) amb qualificació genèrica o específica d'acord amb allò previst en aquesta normativa i la normativa sectorial d'aplicació.
3. El sostre residencial de illes de les subzones que s'indiquen en aquest apartat es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública amb qualificació genèrica (HPOg) on l'accés als habitatges de les persones usuàries podrà ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat: 12A.HPO1 (illes P1-21, P1-23 i P4-1), 12A. HPO2 (illes P1-9 i P1-10), 12A. HPO3 (illa P1-1), 12A. HPO4 (illes P2-1 i P2-7).
4. El sostre residencial de illes de les subzones que s'indiquen en aquest apartat es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública amb qualificació específica (HPOe) on l'accés als habitatges de les persones usuàries podrà ser únicament en règim d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat: 12A.HPO1 (illes P1-25, P3-16, P3-18 i P4-6), 12A. HPO2 (illes P1-8 i P1-14 i P3-13), 12A.HPO3 (illa P1-13), 12A.HPO4 (illes P2-5).
5. En el supòsit que s'utilitzi part o la totalitat de la densitat alternativa de 20 habitatge/hectàrea el sostre residencial de illes P1-11 i P3-10 de la subzona 12C.TC1 es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública amb qualificació genèrica (HPOg) on l'accés als habitatges de les persones usuàries podrà ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la

propietat i el sostre residencial de illes P1-12 i P3-11 de la subzona 12C.TC1 es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública amb qualificació específica (HPOe) on l'accés als habitatges de les persones usuàries podrà ser únicament en règim d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat

6. En algunes subzones es preveu l'obligatorietat de destinar part del sostre a usos no residencials / serveis. Sense detriment del que estableixen aquests normes per a les diferents qualificacions caldrà reservar per a usos no residencials les plantes baixes de les illes d'acord al que s'indica al plànol O.02.3 de localització del sostre no residencials serveis obligat.
7. El desenvolupament de les subzones d'ordenació 12C.TC2 (illes P4-7, P4-8 i P4-9), requerirà l'aprovació d'un pla de millora urbana.
8. Les subzones d'ordenació 12C.TC1 (illes P1-11, P1-12, P3-10 i P3-11), 12A.HPO1 (illes P1-21, P1-23, P1-25, P3-16, P3-18, P4-1 i P4-6), 12A. HPO2 (illes P1-8, P1-9, P1-10, P1-14 i P3-13), 12A. HPO3 (illa P1-1 i P1-13), 12A. HPO4 (illes P2-1, P2-5 i P2-7), 12A.HP2 (illes P1-6, P1-15, P1-20, P3-1, P3-5, P3-8 i P3-12), 12A.HP3 (illes P1-7, P1-16, P2-2, P2-3, P2-4 i P2-6) i 12A.HPT (illes P1-17, P1-18, P1-19, P2-8 i P3-14) es regulen segons els *paràmetres de l'edificació tancada o en línia de l'apartat 4 (bloc segon règim urbanístic del sòl)* de les normes urbanístiques del PGL.
9. La subzona d'ordenació 12A.HP1 (illes P1-22, P1-24, P3-15, P3-17, P4-2 i P4-4) es regulen segons els *paràmetres d'edificació oberta o edificació en bloc* de l'apartat 6 (*bloc segon règim urbanístic del sòl*) de les normes urbanístiques del PGL.
10. D'acord a l'esmentat apartat 6 del PGL, per a la subzona 12A.HP1 (illes P1-22, P1-24, P3-15, P3-17, P4-2 i P4-4) la determinació de la forma s'estableix en la modalitat de configuració flexible consistent en la determinació dels perímetres reguladors o gàlibs de l'edificació, i de les cotes de referència de la planta baixa. Aquests paràmetres es troben definits al plànol *O.02.1 – Ordenació i Paràmetres reguladors* de la documentació gràfica.
11. La subzona d'ordenació 12A.HF (illes P1-2, P1-3, P1-4, P1-5, P3-2, P3-3, P3-4, P3-6, P3-7, P3-9, P4-3 i P4-5) es regulen segons els *paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel.la* de l'apartat 5 (*bloc segon règim urbanístic del sòl*) de les normes urbanístiques del PGL.
12. La regulació de les plantes soterrani, dels espais entre gàlibs i els límits de parcel·la i en general els espais lliures d'edificació es farà d'acord a allò establert al PGL.

Article 15. Escenari de densitat base i escenari amb increment de densitat

1. El present PPU preveu un escenari de desenvolupament amb la densitat base i un escenari incorporant l'increment de densitat. Això es conseqüència que la normativa del planejament general estableix una densitat base de 55 habitatges/hectàrea per al

sector, si bé admet que aquesta es pugui incrementar en 20 habitatges/hectàrea addicionals sempre i quan l'increment es destini a habitatges de protecció pública (HPO).

2. A la taula normativa de l'article 12 s'indica en lletra negra el sostre, la densitat i la reserva de sostre de protecció per a l'escenari base, en el supòsit que no es vulgui materialitzar l'increment de densitat admès normativament. A la mateixa taula normativa de l'article 12 s'indica en color blau el sostre, la densitat i la reserva de sostre de protecció per a l'escenari increment, en el supòsit que s'incrementi la densitat fins a 75 habitatges/hectàrea.

3. La possibilitat d'admetre els dos escenaris es concreta mitjançant la subzona 12A.TC1 d'usos permutables. En aquestes subzona i les seves illes el titular podrà determinar si en virtut de l'escenari base destina el 100% del sostre a usos no residencials o bé si en virtut de l'escenari increment destina el sostre permutable o part d'aquest a usos d'habitatge amb protecció pública. En tots els casos el sostre de la planta baixa es destinarà a usos no residencials.

4. Sense detriment d'allò comentat en l'apartat anterior, el titular pot optar per un escenari intermedi entre l'escenari base i l'escenari increment en funció a les necessitats del mercat en el moment de desenvolupament dels sòls.

Article 16. Intensitat, paràmetres d'ordenació i distribució detallada per illes de l'escenari base (55 habitatges/hectàrea)

1. Es relacionen a continuació els paràmetres fonamentals i d'altres paràmetres d'ordenació per a les diferents illes de les diferents subzones per a l'escenari base d'acord a tot allò comentat a l'article 15 d'aquesta normativa.

2. L'alçada màxima de les diferents edificacions serà la que estableix el plànol O.02.1 d'Ordenació i Paràmetres reguladors. Sense detriment d'allò establert en aquesta normativa per les diferents qualificacions s'estarà així mateix a tot allò previst a l'article 44 del PGL.

	qualificació	sòl (m²)	parcel. mín (m²)(*)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	núm. plantes	st resid. (m²st)	st no resid. (m²st)	st. total (m²st)	hab (u)	DN (m²st/hab)
USOS PERMUTABLES												
ILLA P1-12	**12A.TC1**	4.302,61	2.000,00	0,00	2,96	2,96	5,00	0,00	12.735,73	12.735,73	0	0,00
E-P1-12		2.534,44										
PB-P1-12		3.581,38										
VP-P1-12		721,23										
ILLA P1-11	**12A.TC1**	4.000,06	2.000,00	0,00	2,96	2,96	5,00	0,00	11.840,18	11.840,18	0	0,00
E-P1-11		2.451,96										
PB-P1-11		2.451,96										
VP-P1-11		1.548,10										
ILLA P3-10	**12A.TC1**	5.238,06	2.000,00	0,00	2,96	2,96	5,00	0,00	15.504,66	15.504,66	0	0,00
E-P3-10		2.932,03										
PB-P3-10		3.455,50										
VP-P3-10		1.782,56										
ILLA P3-11	**12A.TC1**	5.350,55	2.000,00	0,00	2,96	2,96	5,00	0,00	15.837,63	15.837,63	0	0,00
E-P3-11		3.044,53										
PB-P3-11		3.044,53										
VP-P3-11		2.306,02										
ILLA P4-7	**12A.TC2**	5.356,12	5.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	5.356,12	5.356,12	0	0,00
E-P4-7		1.800,00										
VP-P4-7		3.556,12										
ILLA P4-8	**12A.TC2**	5.169,18	5.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	5.169,18	5.169,18	0	0,00
E-P4-8		1.800,00										
VP-P4-8		3.369,18										
ILLA P4-9	**12A.TC2**	5.716,15	5.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	5.716,15	5.716,15	0	0,00
E-P4-9		1.800,00										
VP-P4-9		3.916,15										
TOTAL		**35.132,73**						**0,00**	**72.159,64**	**72.159,64**	**0,00**	**0,00**

RESID. PROTECCIO

ILLA P1-21	12A.HPO1	1.592,66	1.000,00	1,848	0,000	1,848	4,00	2.944,00	0,00	2.944,00	28	105,14
E-P1-21		736,00									28	
VP-P1-21		856,66										
ILLA P1-23	12A.HPO1	779,34	600,00	3,217	0,000	3,217	4,00	2.507,36	0,00	2.507,36	24	104,47
E-P1-23		626,84									24	
VP-P1-23		152,50										
ILLA P1-25	12A.HPO1	1.715,97	1.000,00	2,800	0,000	2,800	4,00	4.805,04	0,00	4.805,04	46	104,46
E-P1-25.1		564,82									22	
E-P1-25.2		636,44									24	
VP-P1-25		514,71										
ILLA P3-16	12A.HPO1	1.960,26	1.000,00	2,475	0,000	2,475	4,00	4.851,72	0,00	4.851,72	46	105,47
E-P3-16		1.212,93									46	
VP-P3-16		747,33										
ILLA P3-18	12A.HPO1	2.069,44	1.000,00	2,226	0,000	2,226	4,00	4.607,40	0,00	4.607,40	44	104,71
E-P3-18		1.151,85									44	
VP-P3-18		917,59										
ILLA P3-13	12A.HPO2	914,91	800,00	3,822	0,000	3,822	5,00	3.496,85	0,00	3.496,85	34	102,85
E-P3-13		699,37									34	
VP-P3-13		215,54										
ILLA P4-1	12A.HPO1	1.339,15	1.000,00	3,200	0,000	3,200	4,00	4.285,40	0,00	4.285,40	40	107,14
E-P4-1		1.071,35									40	
VP-P4-1		267,80										
ILLA P4-6	12A.HPO1	1.339,15	1.000,00	3,200	0,000	3,200	4,00	4.285,40	0,00	4.285,40	40	107,14
E-P4-6		1.071,35									40	
VP-P4-6		267,80										
ILLA P1-8	12A.HPO2	1.649,61	800,00	3,182	0,000	3,182	5,00	5.248,95	0,00	5.248,95	50	104,98
E-P1-8		1.049,79									50	
VP-P1-8		599,82										
ILLA P1-9	12A.HPO2	811,94	800,00	4,053	0,000	4,053	5,00	3.290,85	0,00	3.290,85	31	106,16
E-P1-9		658,17									31	
VP-P1-9		153,77										
ILLA P1-10	12A.HPO2	827,83	800,00	3,975	0,000	3,975	5,00	3.291,00	0,00	3.291,00	31	106,16
E-P1-10		658,20									31	
VP-P1-10		169,63										
ILLA P1-14	12A.HPO2	907,30	800,00	4,000	0,000	4,000	5,00	3.629,20	0,00	3.629,20	34	106,74
E-P1-14		725,84									34	
VP-P1-14		181,46										
ILLA P1-1	12A.HPO3	1.495,25	1.000,00	2,782	0,869	3,652	5,00	4.160,00	1.300,00	5.460,00	40	104,00
E-P1-1		1.040,00									40	
PB-P1-1		1.300,00										
VP-P1-1		195,25										
ILLA P1-13	12A.HPO3	1.733,43	1.000,00	2,380	0,742	3,122	5,00	4.124,84	1.286,26	5.411,10	38	108,55
E-P1-13		1.031,21									38	
PB-P1-13		1.286,26										
VP-P1-13		447,17										
ILLA P2-1	12A.HPO4	1.462,30	1.000,00	3,430	0,769	4,199	7,00	5.015,22	1.124,48	6.139,70	46	109,03
E-P2-1		835,87									46	
PB-P2-1		1.124,48										
VP-P2-1		337,82										
ILLA P2-5	12A.HPO4	1.574,78	1.000,00	3,185	0,714	3,899	7,00	5.015,22	1.124,85	6.140,07	46	109,03
E-P2-5		835,87									46	
PB-P2-5		1.124,85										
VP-P2-5		449,93										
ILLA P2-7	12A.HPO4	4.487,35	2.000,00	3,143	0,699	3,842	7,00	14.102,16	3.137,36	17.239,52	130	108,48
E-P2-7		2.350,36									130	
PB-P2-7		3.137,36										
VP-P2-7		1.349,99										
TOTAL		**26.660,67**						**79.660,61**	**7.972,95**	**87.633,56**	**748,00**	106,50

RESID. LLIURE

ILLA P1-22	**12A.HP1**	1.974,30	1.500,00	1,625	0,000	1,625	4,00	3.208,08	0,00	3.208,08	30	106,94
E-P1-22		802,02									30	
VP-P1-22		1.172,28										
ILLA P1-24	**12A.HP1**	3.074,87	1.500,00	1,756	0,000	1,756	4,00	5.398,04	0,00	5.398,04	48	112,46
E-P1-24.1		734,88									26	
E-P1-24.2		614,63									22	
VP-P1-24		1.725,36										
ILLA P3-15	**12A.HP1**	3.180,07	1.500,00	1,006	0,000	1,006	4,00	3.200,00	0,00	3.200,00	30	106,67
E-P3-15		800,00									30	
VP-P3-15		2.380,07										
ILLA P3-17	**12A.HP1**	5.110,33	1.500,00	1,252	0,000	1,252	4,00	6.400,00	0,00	6.400,00	58	110,34
E-P3-17.1		800,00									58	
E-P3-17.2		800,00										
VP-P3-17		3.510,33										
ILLA P4-2	**12A.HP1**	2.004,31	1.500,00	1,341	0,000	1,341	4,00	2.688,00	0,00	2.688,00	24	112,00
E-P4-2		672,00									24	
VP-P4-2		1.332,31										
ILLA P4-4	**12A.HP1**	2.005,17	1.500,00	1,341	0,000	1,341	4,00	2.688,00	0,00	2.688,00	24	112,00
E-P4-4		672,00									24	
VP-P4-4		1.333,17										
ILLA P1-6	**12A.HP2**	3.003,53	2.000,00	1,449	0,000	1,449	5,00	4.350,65	0,00	4.350,65	38	114,49
E-P1-6		870,13									38	
VP-P1-6		2.133,40										
ILLA P1-15	**12A.HP2**	3.001,37	2.000,00	1,209	0,000	1,209	5,00	3.629,20	0,00	3.629,20	32	113,41
E-P1-15		725,84									32	
VP-P1-15		2.275,53										
ILLA P1-20	**12A.HP2**	2.986,87	2.000,00	2,545	0,000	2,545	5,00	7.602,15	0,00	7.602,15	68	111,80
E-P1-20		1.520,43									68	
VP-P1-20		1.466,44										
ILLA P3-5	**12A.HP2**	2.485,13	2.000,00	1,608	0,000	1,608	5,00	3.995,20	0,00	3.995,20	36	110,98
E-P3-5		799,04									36	
VP-P3-5		1.686,09										
ILLA P3-12	**12A.HP2**	3.466,20	2.000,00	2,278	0,000	2,278	5,00	7.896,60	0,00	7.896,60	70	112,81
E-P3-12		1.579,32									70	
VP-P3-12		1.886,88										
ILLA P3-1	**12A.HP2**	2.569,44	2.000,00	2,226	0,000	2,226	5,00	5.720,45	0,00	5.720,45	50	114,41
E-P3-1		1.144,09									50	
VP-P3-1		1.425,35										
ILLA P3-8	**12A.HP2**	3.554,18	2.000,00	1,765	0,000	1,765	5,00	6.273,70	0,00	6.273,70	56	112,03
E-P3-8.1		627,37									28	
E-P3-8.2		627,37									28	
VP-P3-8		2.299,44										

ILLA P2-2	**12A.HP3**	5.222,51	2.000,00	1,940	0,466	2,406	7,00	10.132,20	2.431,11	12.563,31	92	110,13
E-P2-2		1.688,70									92	
PB-P2-2		2.431,11										
VP-P2-2		2.791,40										
ILLA P1-7	**12A.HP3**	4.199,27	2.000,00	2,070	0,524	2,595	7,00	8.694,24	2.201,37	10.895,61	80	108,68
E-P1-7.1		666,33									26	
E-P1-7.2		1.004,82									54	
PB-P1-7		2.201,37										
VP-P1-7		1.997,90										
ILLA P1-16	**12A.HP3**	4.327,01	2.000,00	2,022	0,264	2,286	7,00	8.749,06	1.141,55	9.890,61	80	109,36
E-P1-16.1		853,31									48	
E-P1-16.2		725,84									32	
PB-P1-16		1.141,55										
VP-P1-16		2.459,62										
ILLA P2-6	**12A.HP3**	3.426,39	2.000,00	2,781	0,681	3,461	7,00	9.527,10	2.332,30	11.859,40	86	110,78
E-P2-6		1.587,85									86	
PB-P2-6		2.332,30										
VP-P2-6		1.094,09										
ILLA P2-3	**12A.HP3**	6.373,06	2.000,00	2,364	0,549	2,912	7,00	15.063,30	3.497,59	18.560,89	138	109,15
E-P2-3		2.510,55									138	
PB-P2-3		3.497,59										
VP-P2-3		2.875,47										
ILLA P2-4	**12A.HP3**	4.088,04	2.000,00	2,207	0,594	2,800	5,00	9.020,28	2.427,07	11.447,35	82	110,00
E-P2-4.1		1.056,02									58	
E-P2-4.2		671,04									24	
PB-P2-4		2.427,07										
VP-P2-4		1.660,97										
ILLA P1-17	**12A.HPT**	1.006,92	800,00	6,257	0,000	6,257	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P1-17		700,00									60	
VP-P1-17		306,92										
ILLA P1-18	**12A.HPT**	980,00	800,00	6,429	0,000	6,429	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P1-18		700,00									60	
VP-P1-18		280,00										
ILLA P1-19	**12A.HPT**	1.057,80	800,00	5,956	0,000	5,956	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P1-19		700,00									60	
VP-P1-19		357,80										
ILLA P2-8	**12A.HPT**	993,30	800,00	6,342	0,000	6,342	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P2-8		700,00									60	
VP-P2-8		293,30										
ILLA P3-14	**12A.HPT**	992,96	800,00	6,345	0,000	6,345	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P3-14		700,00									60	
VP-P3-14		292,96										
ILLA P1-2	**12A.HF**	2.795,00	175,00	0,83	0,00	0,83	3,00	2.310,00	0,00	2.310,00	10	231,00
E-P1-2.1		385,00										
E-P1-2.2		385,00										
VP-P1-2		2.025,00										
ILLA P1-4	**12A.HF**	4.160,00	175,00	0,89	0,00	0,89	3,00	3.696,00	0,00	3.696,00	16	231,00
E-P1-4.1		616,00										
E-P1-4.2		616,00										
VP-P1-4		2.928,00										
ILLA P1-3	**12A.HF**	900,00	175,00	1,03	0,00	1,03	3,00	924,00	0,00	924,00	4	231,00
E-P1-3		308,00										
VP-P1-3		592,00										
ILLA P1-5	**12A.HF**	1.250,00	175,00	1,11	0,00	1,11	3,00	1.386,00	0,00	1.386,00	6	231,00
E-P1-5		462,00										
VP-P1-5		788,00										
ILLA P3-2	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-2		385,00										
VP-P3-2		690,00										

ILLA P3-6	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-6		385,00										
VP-P3-6		690,00										
ILLA P3-3	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-3		385,00										
VP-P3-3		690,00										
ILLA P3-7	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-7		385,00										
VP-P3-7		690,00										
ILLA P3-4	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-4		385,00										
VP-P3-4		690,00										
ILLA P3-9	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-9		385,00										
VP-P3-9		690,00										
ILLA P4-3	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P4-3		385,00										
VP-P4-3		690,00										
ILLA P4-5	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P4-5		385,00										
VP-P4-5		690,00										
TOTAL		**88.788,03**						**173.292,25**	**14.030,99**	**187.323,24**	**1.498,00**	115,68
TOTAL		**150.581,43**						**252.952,86**	**94.163,579**	**347.116,44**	**2.246**	

IEN: Index d´edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

(*) a les unifamiliars correspon a conjunt residencial d'edificació

Article 17. Intensitat, paràmetres d'ordenació i distribució detallada per illes de l'escenari amb increment de densitat (75 habitatges/hectàrea)

1. Es relacionen a continuació els paràmetres fonamentals i d'altres paràmetres d'ordenació per a les diferents illes de les diferents subzones per a l'escenari d'increment de densitat d'acord a tot allò comentat a l'article 15 d'aquesta normativa.

2. L'alçada màxima de les diferents edificacions serà la que estableix el plànol O.02.1 d'Ordenació i Paràmetres reguladors. Sense detriment d'allò establert en aquesta normativa per les diferents qualificacions s'estarà així mateix a tot allò previst a l'article 44 del PGL.

	qualificació	sòl (m²)	parcel. mín (m²)(*)	IEN resid.	IEN no resid.	IEN total	núm. plantes	st resid. (m²st)	st no resid. (m²st)	st. total (m²st)	hab (u)	DN (m²st/hab)
USOS PERMUTABLES												
ILLA P1-12	**12A.TC1**	4.302,61	2.000,00	2,13	0,83	2,96	5,00	9.164,56	3.571,17	12.735,73	112	81,83
E-P1-12		2.534,44						112				
PB-P1-12		3.581,38										
VP-P1-12		721,23										
ILLA P1-11	**12A.TC1**	4.000,06	2.000,00	2,96	0,00	2,96	5,00	11.840,18	0,00	11.840,18	144	82,22
E-P1-11		2.451,96						144				
PB-P1-11		2.451,96										
VP-P1-11		1.548,10										
ILLA P3-10	**12A.TC1**	5.238,06	2.000,00	2,30	0,66	2,96	5,00	12.047,54	3.457,12	15.504,66	148	81,40
E-P3-10		2.932,03						148				
PB-P3-10		3.455,50										
VP-P3-10		1.782,56										
ILLA P3-11	**12A.TC1**	5.350,55	2.000,00	2,96	0,00	2,96	5,00	15.837,63	0,00	15.837,63	192	82,49
E-P3-11		3.044,53						192				
PB-P3-11		3.044,53										
VP-P3-11		2.306,02										
ILLA P4-7	**12A.TC2**	5.356,12	5.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	5.356,12	5.356,12	0	0,00
E-P4-7		1.800,00										
VP-P4-7		3.556,12										
ILLA P4-8	**12A.TC2**	5.169,18	5.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	5.169,18	5.169,18	0	0,00
E-P4-8		1.800,00										
VP-P4-8		3.369,18										
ILLA P4-9	**12A.TC2**	5.716,15	5.000,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,00	5.716,15	5.716,15	0	0,00
E-P4-9		1.800,00										
VP-P4-9		3.916,15										
TOTAL		**35.132,73**						**48.889,90**	**23.269,74**	**72.159,64**	**596,00**	**82,03**

RESID. PROTECCIO

ILLA P1-21	12A.HPO1	1.592,66	1.000,00	1,848	0,000	1,848	4,00	2.944,00	0,00	2.944,00	36	81,78
E-P1-21		736,00									36	
VP-P1-21		856,66										
ILLA P1-23	12A.HPO1	779,34	600,00	3,217	0,000	3,217	4,00	2.507,36	0,00	2.507,36	31	80,88
E-P1-23		626,84									31	
VP-P1-23		152,50										
ILLA P1-25	12A.HPO1	1.715,97	1.000,00	2,800	0,000	2,800	4,00	4.805,04	0,00	4.805,04	59	81,44
E-P1-25.1		564,82									28	
E-P1-25.2		636,44									31	
VP-P1-25		514,71										
ILLA P3-16	12A.HPO1	1.960,26	1.000,00	2,475	0,000	2,475	4,00	4.851,72	0,00	4.851,72	59	82,23
E-P3-16		1.212,93									59	
VP-P3-16		747,33										
ILLA P3-18	12A.HPO1	2.069,44	1.000,00	2,226	0,000	2,226	4,00	4.607,40	0,00	4.607,40	56	82,28
E-P3-18		1.151,85									56	
VP-P3-18		917,59										
ILLA P3-13	12A.HPO2	914,91	800,00	3,822	0,000	3,822	5,00	3.496,85	0,00	3.496,85	43	81,32
E-P3-13		699,37									43	
VP-P3-13		215,54										
ILLA P4-1	12A.HPO1	1.339,15	1.000,00	3,200	0,000	3,200	4,00	4.285,40	0,00	4.285,40	52	82,41
E-P4-1		1.071,35									52	
VP-P4-1		267,80										
ILLA P4-6	12A.HPO1	1.339,15	1.000,00	3,200	0,000	3,200	4,00	4.285,40	0,00	4.285,40	52	82,41
E-P4-6		1.071,35									52	
VP-P4-6		267,80										
ILLA P1-8	12A.HPO2	1.649,61	800,00	3,182	0,000	3,182	5,00	5.248,95	0,00	5.248,95	64	82,01
E-P1-8		1.049,79									64	
VP-P1-8		599,82										
ILLA P1-9	12A.HPO2	811,94	800,00	4,053	0,000	4,053	5,00	3.290,85	0,00	3.290,85	40	82,27
E-P1-9		658,17									40	
VP-P1-9		153,77										
ILLA P1-10	12A.HPO2	827,83	800,00	3,975	0,000	3,975	5,00	3.291,00	0,00	3.291,00	40	82,28
E-P1-10		658,20									40	
VP-P1-10		169,63										
ILLA P1-14	12A.HPO2	907,30	800,00	4,000	0,000	4,000	5,00	3.629,20	0,00	3.629,20	44	82,48
E-P1-14		725,84									44	
VP-P1-14		181,46										
ILLA P1-1	12A.HPO3	1.495,25	1.000,00	2,782	0,869	3,652	5,00	4.160,00	1.300,00	5.460,00	51	81,57
E-P1-1		1.040,00									51	
PB-P1-1		1.300,00										
VP-P1-1		195,25										
ILLA P1-13	12A.HPO3	1.733,43	1.000,00	2,380	0,742	3,122	5,00	4.124,84	1.286,26	5.411,10	50	82,50
E-P1-13		1.031,21									50	
PB-P1-13		1.286,26										
VP-P1-13		447,17										
ILLA P2-1	12A.HPO4	1.462,30	1.000,00	3,430	0,769	4,199	7,00	5.015,22	1.124,48	6.139,70	61	82,22
E-P2-1		835,87									61	
PB-P2-1		1.124,48										
VP-P2-1		337,82										
ILLA P2-5	12A.HPO4	1.574,78	1.000,00	3,185	0,714	3,899	7,00	5.015,22	1.124,85	6.140,07	61	82,22
E-P2-5		835,87									61	
PB-P2-5		1.124,85										
VP-P2-5		449,93										
ILLA P2-7	12A.HPO4	4.487,35	2.000,00	3,143	0,699	3,842	7,00	14.102,16	3.137,36	17.239,52	170	82,95
E-P2-7		2.350,36									170	
PB-P2-7		3.137,36										
VP-P2-7		1.349,99										
TOTAL		**26.660,67**						**79.660,61**	**7.972,95**	**87.633,56**	**969,00**	82,21

RESID. LLIURE

ILLA P1-22	**12A.HP1**	1.974,30	1.500,00	1,625	0,000	1,625	4,00	3.208,08	0,00	3.208,08	30	106,94
E-P1-22		802,02						30				
VP-P1-22		1.172,28										
ILLA P1-24	**12A.HP1**	3.074,87	1.500,00	1,756	0,000	1,756	4,00	5.398,04	0,00	5.398,04	48	112,46
E-P1-24.1		734,88						26				
E-P1-24.2		614,63						22				
VP-P1-24		1.725,36										
ILLA P3-15	**12A.HP1**	3.180,07	1.500,00	1,006	0,000	1,006	4,00	3.200,00	0,00	3.200,00	30	106,67
E-P3-15		800,00						30				
VP-P3-15		2.380,07										
ILLA P3-17	**12A.HP1**	5.110,33	1.500,00	1,252	0,000	1,252	4,00	6.400,00	0,00	6.400,00	58	110,34
E-P3-17.1		800,00						53				
E-P3-17.2		800,00										
VP-P3-17		3.510,33										
ILLA P4-2	**12A.HP1**	2.004,31	1.500,00	1,341	0,000	1,341	4,00	2.688,00	0,00	2.688,00	24	112,00
E-P4-2		672,00						24				
VP-P4-2		1.332,31										
ILLA P4-4	**12A.HP1**	2.005,17	1.500,00	1,341	0,000	1,341	4,00	2.688,00	0,00	2.688,00	24	112,00
E-P4-4		672,00						24				
VP-P4-4		1.333,17										
ILLA P1-6	**12A.HP2**	3.003,53	2.000,00	1,449	0,000	1,449	5,00	4.350,65	0,00	4.350,65	38	114,49
E-P1-6		870,13						38				
VP-P1-6		2.133,40										
ILLA P1-15	**12A.HP2**	3.001,37	2.000,00	1,209	0,000	1,209	5,00	3.629,20	0,00	3.629,20	32	113,41
E-P1-15		725,84						32				
VP-P1-15		2.275,53										
ILLA P1-20	**12A.HP2**	2.986,87	2.000,00	2,545	0,000	2,545	5,00	7.602,15	0,00	7.602,15	68	111,80
E-P1-20		1.520,43									68	
VP-P1-20		1.466,44										
ILLA P3-5	**12A.HP2**	2.485,13	2.000,00	1,608	0,000	1,608	5,00	3.995,20	0,00	3.995,20	36	110,98
E-P3-5		799,04						35				
VP-P3-5		1.686,09										
ILLA P3-12	**12A.HP2**	3.466,20	2.000,00	2,278	0,000	2,278	5,00	7.896,60	0,00	7.896,60	70	112,81
E-P3-12		1.579,32									70	
VP-P3-12		1.886,88										
ILLA P3-1	**12A.HP2**	2.569,44	2.000,00	2,226	0,000	2,226	5,00	5.720,45	0,00	5.720,45	50	114,41
E-P3-1		1.144,09									50	
VP-P3-1		1.425,35										
ILLA P3-8	**12A.HP2**	3.554,18	2.000,00	1,765	0,000	1,765	5,00	6.273,70	0,00	6.273,70	56	112,03
E-P3-8.1		627,37						28				
E-P3-8.2		627,37						28				
VP-P3-8		2.299,44										

ILLA P2-2	**12A.HP3**	5.222,51	2.000,00	1,940	0,466	2,406	7,00	10.132,20	2.431,11	12.563,31	92	110,13
E-P2-2		1.688,70									92	
PB-P2-2		2.431,11										
VP-P2-2		2.791,40										
ILLA P1-7	**12A.HP3**	4.199,27	2.000,00	2,070	0,524	2,595	7,00	8.694,24	2.201,37	10.895,61	80	108,68
E-P1-7.1		666,33									26	
E-P1-7.2		1.004,82									54	
PB-P1-7		2.201,37										
VP-P1-7		1.997,90										
ILLA P1-16	**12A.HP3**	4.327,01	2.000,00	2,022	0,264	2,286	7,00	8.749,06	1.141,55	9.890,61	80	109,36
E-P1-16.1		853,31									48	
E-P1-16.2		725,84									32	
PB-P1-16		1.141,55										
VP-P1-16		2.459,62										
ILLA P2-6	**12A.HP3**	3.426,39	2.000,00	2,781	0,681	3,461	7,00	9.527,10	2.332,30	11.859,40	86	110,78
E-P2-6		1.587,85									86	
PB-P2-6		2.332,30										
VP-P2-6		1.094,09										
ILLA P2-3	**12A.HP3**	6.373,06	2.000,00	2,364	0,549	2,912	7,00	15.063,30	3.497,59	18.560,89	138	109,15
E-P2-3		2.510,55									138	
PB-P2-3		3.497,59										
VP-P2-3		2.875,47										
ILLA P2-4	**12A.HP3**	4.088,04	2.000,00	2,207	0,594	2,800	5,00	9.020,28	2.427,07	11.447,35	82	110,00
E-P2-4.1		1.056,02									58	
E-P2-4.2		671,04									24	
PB-P2-4		2.427,07										
VP-P2-4		1.660,97										
ILLA P1-17	**12A.HPT**	1.006,92	800,00	6,257	0,000	6,257	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P1-17		700,00									60	
VP-P1-17		306,92										
ILLA P1-18	**12A.HPT**	980,00	800,00	6,429	0,000	6,429	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P1-18		700,00									60	
VP-P1-18		280,00										
ILLA P1-19	**12A.HPT**	1.057,80	800,00	5,956	0,000	5,956	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P1-19		700,00									60	
VP-P1-19		357,80										
ILLA P2-8	**12A.HPT**	993,30	800,00	6,342	0,000	6,342	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P2-8		700,00									60	
VP-P2-8		293,30										
ILLA P3-14	**12A.HPT**	992,96	800,00	6,345	0,000	6,345	9,00	6.300,00	0,00	6.300,00	60	105,00
E-P3-14		700,00									60	
VP-P3-14		292,96										
ILLA P1-2	**12A.HF**	2.795,00	175,00	0,83	0,00	0,83	3,00	2.310,00	0,00	2.310,00	10	231,00
E-P1-2.1		385,00										
E-P1-2.2		385,00										
VP-P1-2		2.025,00										
ILLA P1-4	**12A.HF**	4.160,00	175,00	0,89	0,00	0,89	3,00	3.696,00	0,00	3.696,00	16	231,00
E-P1-4.1		616,00										
E-P1-4.2		616,00										
VP-P1-4		2.928,00										
ILLA P1-3	**12A.HF**	900,00	175,00	1,03	0,00	1,03	3,00	924,00	0,00	924,00	4	231,00
E-P1-3		308,00										
VP-P1-3		592,00										
ILLA P1-5	**12A.HF**	1.250,00	175,00	1,11	0,00	1,11	3,00	1.386,00	0,00	1.386,00	6	231,00
E-P1-5		462,00										
VP-P1-5		788,00										
ILLA P3-2	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-2		385,00										
VP-P3-2		690,00										

ILLA P3-6	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-6		385,00										
VP-P3-6		690,00										
ILLA P3-3	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-3		385,00										
VP-P3-3		690,00										
ILLA P3-7	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-7		385,00										
VP-P3-7		690,00										
ILLA P3-4	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-4		385,00										
VP-P3-4		690,00										
ILLA P3-9	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P3-9		385,00										
VP-P3-9		690,00										
ILLA P4-3	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P4-3		385,00										
VP-P4-3		690,00										
ILLA P4-5	**12A.HF**	1.075,00	175,00	1,07	0,00	1,07	3,00	1.155,00	0,00	1.155,00	5	231,00
E-P4-5		385,00										
VP-P4-5		690,00										
TOTAL		**88.788,03**						**173.292,25**	**14.030,99**	**187.323,24**	**1.498,00**	115,68

TOTAL		**150.581,43**						**301.842,76**	**45.273,676**	**347.116,44**	**3.063**	

IEN: Index d´edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

(*) a les unifamiliars correspon a conjunt residencial d'edificació

Article 18. Densitat màxima d'habitatges

1. El nombre màxim d'habitatges establert per a cada subzona i per cada illa (ràtio de densitat neta DN de m² sostre per habitatge) en els quadres dels articles 16 i 17 es considera una determinació fonamental d'aquest PPU i en cap cas pot sobrepassar-se.

Article 19. Terminis de construcció

1. S'estableixen els següents terminis d'inici i finalització per la construcció dels habitatges amb protecció pública (HPO) i l'habitatge lliure (HLL):

   - Per a les subzones 12A.HPO1, 12A.HPO2, 12A.HPO3 i 12A.HPO4 i totes les seves illes s'estableix que l'inici de les obres dels habitatges amb protecció oficial no pot ser superior a 2 anys, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar (en base a la definició de solar de l'article 29 de TRLUC) i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.

- Per a la resta d'illes i qualificacions s'estableixen els termini d'inici i finalització d'acord a allò previst al Pla d'Etapes i d'acord al que es relaciona al quadre a continuació:

POLÍGON 1

Previsió PU / PR des de AP PPU 36
Previsió urbanització des de PR 48

Qualificació	Illa	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
12A.HPO3	**ILLA P1-1**	24	36
12A.HF	**ILLA P1-2**	48	24
12A.HF	**ILLA P1-3**	24	24
12A.HF	**ILLA P1-4**	48	24
12A.HF	**ILLA P1-5**	24	24
12A.HP2	**ILLA P1-6**	24	36
12A.HP3	**ILLA P1-7**	36	48
12A.HPO2	**ILLA P1-8**	24	36
12A.HPO2	**ILLA P1-9**	24	36
12A.HPO2	**ILLA P1-10**	24	36
12A.TC1	**ILLA P1-11**	36	48
12A.TC1	**ILLA P1-12**	48	48
12A.HPO3	**ILLA P1-13**	24	36
12A.HPO2	**ILLA P1-14**	24	36
12A.HP2	**ILLA P1-15**	48	36
12A.HP3	**ILLA P1-16**	72	48
12A.HPT	**ILLA P1-17**	48	36
12A.HPT	**ILLA P1-18**	60	36
12A.HPT	**ILLA P1-19**	24	36
12A.HP2	**ILLA P1-20**	60	36
12A.HPO1	**ILLA P1-21**	24	36
12A.HP1	**ILLA P1-22**	72	36
12A.HPO1	**ILLA P1-23**	24	36
12A.HP1	**ILLA P1-24**	60	36
12A.HPO1	**ILLA P1-25**	24	36

POLÍGON 2

Previsió PU / PR des de AP PPU 48
Previsió urbanització des de PR 36

Qualificació	Illa	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
12A.HPO4	**ILLA P2-1**	24	36
12A.HP3	**ILLA P2-2**	36	48
12A.HP3	**ILLA P2-3**	60	48
12A.HP3	**ILLA P2-4**	24	48
12A.HPO4	**ILLA P2-5**	24	36
12A.HP3	**ILLA P2-6**	36	36
12A.HPO4	**ILLA P2-7**	24	48
12A.HPT	**ILLA P2-8**	24	36

POLÍGON 3

Previsió PU / PR des de AP PPU 180
Previsió urbanització des de PR 48

Qualificació	Illa	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
12A.HP2	**ILLA P3-1**	60	36
12A.HF	**ILLA P3-2**	36	24
12A.HF	**ILLA P3-3**	60	24
12A.HF	**ILLA P3-4**	60	24
12A.HP2	**ILLA P3-5**	60	36
12A.HF	**ILLA P3-6**	36	24
12A.HF	**ILLA P3-7**	72	24
12A.HP2	**ILLA P3-8**	60	36
12A.HF	**ILLA P3-9**	72	24
12A.TC1	**ILLA P3-10**	36	48
12A.TC1	**ILLA P3-11**	36	48
12A.HP2	**ILLA P3-12**	48	36
12A.HPO2	**ILLA P3-13**	24	36
12A.HPT	**ILLA P3-14**	48	36
12A.HP1	**ILLA P3-15**	72	36
12A.HPO1	**ILLA P3-16**	24	36
12A.HP1	**ILLA P3-17**	48	36
12A.HPO1	**ILLA P3-18**	24	36

POLÍGON 4

Previsió PU / PR des de AP PPU 240
Previsió urbanització des de PR 36

Qualificació	Illa	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
12A.HPO1	**ILLA P4-1**	24	36
12A.HP1	**ILLA P4-2**	48	36
12A.HF	**ILLA P4-3**	36	24
12A.HP1	**ILLA P4-4**	48	36
12A.HF	**ILLA P4-5**	36	24
12A.HPO1	**ILLA P4-6**	24	36
12A.TC2	**ILLA P4-7**	24	36
12A.TC2	**ILLA P4-8**	36	36
12A.TC2	**ILLA P4-9**	48	36

EDIFICACIONS USOS NO RESIDENCIALS

Article 20. Subzona 12A.TC1 (illes P1-11, P1-12, P3-10 i P3-11). Usos no residencials 1 permutable

1. Al plànol O.02.1 s'estableixen les alineacions obligatòries per a totes les plantes. La profunditat edificable s'estableix en 20 metres amb caràcter general. Per a les plantes baixes la profunditat edificable s'estableix en 40 metres per a usos no residencials i sempre que no sobrepassi les alineacions obligatòries de la resta de l'illa.
2. Escenari base:

   Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: 2,96 m²st./m²sòl
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: 0,00 m²st./m²sòl
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) altres usos: 2,96 m²st./m²sòl

   Escenari increment densitat:
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: segons art.15 i 16 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: segons art.15 i 16 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) altres usos: segons art.15 i 16 i segons illa
3. Nombre màxim de plantes: PB+4PP
4. Parcel·la mínima: 2.000,00 m²sòl
5. Regulació dels usos:
   - Els usos principals o característics de la zona podran ser el comercial, terciari, industrial (nivells 1, 2 i 3 únicament), logístic i d'equipament comunitari. En l'escenari base no s'admet l'ús residencial
   - En el supòsit que s'opti per l'escenari d'increment de densitat aleshores els usos principals o característics de la zona seran els d'habitatge plurifamiliar exclusivament amb la modalitat d'habitatge amb protecció pública. Per a l'edificabilitat mínima d'usos complementaris s'admetran els usos comercial, terciari i d'equipament comunitari.
   - Sense detriment del que s'acaba d'exposar la regulació d'usos es complementa amb allò establert a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12A.
6. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes.

Article 21. Subzona 12A.TC2 (illes P4-7, P4-8 i P4-9) . Usos no residencials 2 (àmbit de Pla de Millora Urbana)

1. Per determinar l'ordenació detallada i d'acord al que s'indica als plànols O.01 i O.02.1, caldrà l'aprovació d'un Pla de Millora Urbana d'acord amb els paràmetres d'aquest article i la present normativa. No caldrà portar a terme gestió urbanística ni cessió de sòls. Caldrà respectar les alineacions obligatòries que figuren al plànol O.02.1.
2. Escenari base i escenari increment densitat:
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: 1,00 m²st./m²sòl
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: 0,00 m²st./m²sòl
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) altres usos: 1,00 m²st./m²sòl

3. Nombre màxim de plantes: PB+2PP
4. Parcel·la mínima: 5.000,00 m²sòl
5. L'ocupació màxima de planta baixa s'estableix en un 60% de la parcel.la. L'ocupació màxima de planta soterrani s'estableix en un 100% de la parcel.la.
6. Regulació dels usos:
   - Els usos principals o característics de la zona podran ser el comercial, terciari, industrial (nivells 1, 2 i 3 únicament), logístic i d'equipament comunitari. No s'admet l'ús residencial.
   - Sense detriment del que s'acaba d'exposar la regulació d'usos es complementa amb allò establert a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12A.
7. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes.

HABITATGE PLURIFAMILIAR AMB PROTECCIÓ PÚBLICA

Article 22. Subzona 12A.HPO1 (illes P1-21, P1-23, P1-25, P3-16, P3-18, P4-1 i P4-6) . Residencial plurifamiliar protecció 1

1. Al plànol O.02.1 s'estableixen les alineacions obligatòries per a totes les plantes. La profunditat edificable s'estableix en 16 metres.
2. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: segons art.15 i 16 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: segons art.15 i 16 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) usos compatibles: 0,00 m²st./m²sòl

3. Escenari base:
   Densitat Neta (DN) total: segons art.15 i segons illa

Densitat Neta (DN) HLL: 00,00 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HPO: segons art.15 i segons illa

Escenari increment densitat:
Densitat Neta (DN) total: segons art. 16 i segons illa
Densitat Neta (DN) HLL: 00,00 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HPO: segons art. 16 i segons illa

4. Nombre màxim de plantes: PB+3PP
5. Parcel·la mínima: 750,00 m²sòl
6. Regulació dels usos:
   - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar.
   - Caldrà destinar la totalitat del sostre d'aquesta qualificació a la modalitat d'habitatge amb protecció pública o oficial (HPO) amb qualificació genèrica o específica segons la illa i d'acord als apartats 3 i 4 de l'article 14 i d'acord amb tot allò previst en aquesta normativa i la normativa sectorial d'aplicació.
7. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes.
8. A la illa P1-23 caldrà establir una servitud de dret pas de 6 metres d'ample a nivell de planta baixa d'acord al que determina el plànol O.02.1 a favor de la illa P1-22 i per garantir-ne l'accés des del carrer.
9. A la illa P1-25 caldrà establir una servitud de dret pas de 6 metres d'ample a nivell de planta baixa d'acord al que determina el plànol O.02.1 a favor de la illa P1-24 i per garantir-ne l'accés des del carrer.

Article 23. Subzona 12A.HPO2 (illes P1-8, P1-9, P1-10, P1-14 i P3-13). Residencial plurifamiliar protecció 2

1. Al plànol O.02.1 s'estableixen les alineacions obligatòries per a totes les plantes. La profunditat edificable s'estableix en 16 metres.
2. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) usos compatibles: 0,00 m²st./m²sòl

3. Escenari base:
   Densitat Neta (DN) total: segons art.16 i segons illa
   Densitat Neta (DN) HLL: 00,00 m²st./ habitatge
   Densitat Neta (DN) HPO: segons art.16 i segons illa

   Escenari increment densitat:

Densitat Neta (DN) total: segons art. 17 i segons illa
Densitat Neta (DN) HLL: 00,00 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HPO: segons art. 17 i segons illa

4. Nombre màxim de plantes: PB+4PP
5. Parcel·la mínima: 800,00 m²sòl
6. Regulació dels usos:
   - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar
   - Caldrà destinar la totalitat del sostre d'aquesta qualificació a la modalitat d'habitatge amb protecció pública o oficial (HPO) amb qualificació genèrica o específica segons la illa i d'acord als apartats 3 i 4 de l'article 14 i d'acord amb tot allò previst en aquesta normativa i la normativa sectorial d'aplicació.
7. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes.

Article 24. Subzona 12A.HPO3 (illa P1-1 i P1-13) . Residencial plurifamiliar protecció 3

1. Al plànol O.02.1 s'estableixen les alineacions obligatòries per a totes les plantes. La profunditat edificable s'estableix en 16 metres per a les plantes pis. Per a les plantes baixes a destinar obligatòriament a usos no residencials la profunditat edificable s'estableix en 20 metres.
2. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) usos compatibles: segons art.16 i 17 i segons illa
3. Escenari base:
   Densitat Neta (DN) total: segons art.16 i segons illa
   Densitat Neta (DN) HLL: 00,00 m²st./ habitatge
   Densitat Neta (DN) HPO: segons art.16 i segons illa

   Escenari increment densitat:
   Densitat Neta (DN) total: segons art. 17 i segons illa
   Densitat Neta (DN) HLL: 00,00 m²st./ habitatge
   Densitat Neta (DN) HPO: segons art. 17 i segons illa

4. Nombre màxim de plantes: PB+4PP
5. Parcel·la mínima: 1.000,00 m²sòl
6. Regulació dels usos:
   - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar

- Caldrà destinar la totalitat del sostre d'habitatge d'aquesta qualificació a la modalitat d'habitatge amb protecció pública o oficial (HPO) amb qualificació genèrica o específica segons la illa i d'acord als apartats 3 i 4 de l'article 14 i d'acord amb tot allò previst en aquesta normativa i la normativa sectorial d'aplicació.
- Sense detriment d'allò establert en aquesta subzona caldrà destinar a usos compatibles que no siguin de l'ús predominant residencial el sostre resultant d'aplicar el IEN d'usos compatibles que correspongui segons articles 16 i 17 i segons illa. Aquest sostre s'haurà d'emplaçar en planta baixa. S'admetran els usos comercial, terciari, industrial (nivells 1, 2 i 3 únicament) i d'equipament comunitari.
- La regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12A.

7. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes.

Article 25. Subzona 12A.HPO4 (illes P2-1, P2-5 i P2-7). Residencial plurifamiliar protecció 4

1. Al plànol O.02.1 s'estableixen les alineacions obligatòries per a totes les plantes. La profunditat edificable s'estableix en 16 metres per a les plantes pis. Per a les plantes baixes a destinar obligatòriament a usos no residencials la profunditat edificable s'estableix en 20 metres amb caràcter general i en 30 metres per al front del carrer Jordi Solé Tura.
2. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) usos compatibles: segons art.16 i 17 i segons illa
3. Escenari base:

Densitat Neta (DN) total:	segons art.16 i segons illa
Densitat Neta (DN) HLL:	00,00 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HPO:	segons art.16 i segons illa

   Escenari increment densitat:

Densitat Neta (DN) total:	segons art. 17 i segons illa
Densitat Neta (DN) HLL:	00,00 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HPO:	segons art. 17 i segons illa

4. Nombre màxim de plantes: PB+6PP
5. Parcel·la mínima: 1.000,00 m²sòl

8. Regulació dels usos:
   - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar
   - Caldrà destinar la totalitat del sostre d'habitatge d'aquesta qualificació a la modalitat d'habitatge amb protecció pública o oficial (HPO) amb qualificació genèrica o específica segons la illa i d'acord als apartats 3 i 4 de l'article 14 i d'acord amb tot allò previst en aquesta normativa i la normativa sectorial d'aplicació.
   - Sense detriment d'allò establert en aquesta subzona caldrà destinar a usos compatibles que no siguin de l'ús predominant residencial el sostre resultant d'aplicar el IEN d'usos compatibles que correspongui segons articles 16 i 17 i segons illa. Aquest sostre s'haurà d'emplaçar en planta baixa. S'admetran els usos comercial, terciari, industrial (nivells 1, 2 i 3 únicament) i d'equipament comunitari.
   - La regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12A.
6. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes.

HABITATGE PLURIFAMILIAR RENDA LLIURE

Article 26. Subzona 12A.HP1 (illes P1-22, P1-24, P3-15, P3-17, P4-2 i P4-4). Residencial plurifamiliar 1 de renda lliure

1. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) mínima usos compatibles: 0,00 m²st./m²sòl

2. Escenari base i increment:
   Densitat Neta (DN) total: segons art.16 i 17 i segons illa
   Densitat Neta (DN) HLL: segons art.16 i 17 i segons illa

3. Nombre màxim de plantes: PB+3PP
4. Parcel·la mínima: 1.500,00 m²sòl

5. L'ocupació màxima: segons apartat 4 de l'article 82. Paràmetres de Forma del PGL. Els gàlibs d'edificació queden definits al plànol O.02.1 amb una separació a llindes de 3 metres.
6. Regulació dels usos:
   - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar
   - La regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12A.
7. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes.
8. A les illes P1-24 i P3-17 caldrà preveure un mínim de 2 edificacions independents. Caldrà disposar les peces en contacte amb el perímetre del gàlib d'edificació.
9. Es recomana redactar un projecte d'edificació unitari de tota la illa. En el tràmit de sol·licitud de permís d'obres d'alguna de les edificacions incloses a la illa caldrà incloure en la documentació del projecte un plànol general amb un estudi global de l'illa situant la totalitat del sostre i les edificacions existents si s'escau.

Article 27. Subzona 12A.HP2 (illes P1-6, P1-15, P1-20, P3-1, P3-5, P3-8 i P3-12). Residencial plurifamiliar 2 de renda lliure

1. Al plànol O.02.1 s'estableixen les alineacions obligatòries per a totes les plantes. La profunditat edificable s'estableix en 16 metres.
2. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) mínima usos compatibles: 0,00 m²st./m²sòl

3. Escenari base i increment:
   Densitat Neta (DN) total: segons art.16 i 17 i segons illa
   Densitat Neta (DN) HLL: segons art.16 i 17 i segons illa

4. Nombre màxim de plantes: PB+4PP
5. Parcel·la mínima: 2.000,00 m²sòl
6. Regulació dels usos:
   - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar
   - La regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de

l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12A.

7. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes.

Article 28. Subzona 12A.HP3 (illes P1-7, P1-16, P2-2, P2-3, P2-4 i P2-6). Residencial plurifamiliar 3 de renda lliure i usos no residencials

1. Al plànol O.02.1 s'estableixen les alineacions obligatòries per a totes les plantes. La profunditat edificable s'estableix en 16 metres per a les plantes pis. Per a les plantes baixes a destinar obligatòriament a usos no residencials la profunditat edificable s'estableix en 20 metres amb caràcter general i en 30 metres per al front del carrer Jordi Solé Tura.
2. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) mínima usos compatibles: segons art.16 i 17 i segons illa
3. Escenari base i increment:
   Densitat Neta (DN) total: segons art.16 i 17 i segons illa
   Densitat Neta (DN) HLL: segons art.16 i 17 i segons illa

4. Nombre màxim de plantes: PB+6PP. A les illes P1-7, P1-16 i P2-4 part de l'edificació presenta PB+4PP i caldrà respectar d'acord amb això les altures que figuren al plànol O.02.1
5. Parcel·la mínima: 2.000,00 m²sòl
9. Regulació dels usos:
   - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar
   - En aquesta subzona caldrà destinar a usos compatibles que no siguin l'ús predominant residencial un sostre mínim resultant d'aplicar el IEN d'usos compatibles que correspongui segons articles 16 i 17 i segons illa. Aquest sostre s'haurà d'emplaçar en planta baixa. S'admetran els usos comercial, terciari, industrial (nivells 1, 2 i 3 únicament) i d'equipament comunitari.
   - La regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12A.
6. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes.

7. A la illes P1-16 caldrà preveure un mínim de 2 edificacions independents. Caldrà disposar les peces d'acord a les alineacions obligatòries que figuren al plànol O.02.1.
8. Es recomana redactar un projecte d'edificació unitari de tota la illa. En el tràmit de sol·licitud de permís d'obres d'alguna de les edificacions incloses a la illa caldrà incloure en la documentació del projecte un plànol general amb un estudi global de l'illa situant la totalitat del sostre i les edificacions existents si s'escau.

Article 29. Subzona 12A.HPT (illes P1-17, P1-18, P1-19, P2-8 i P3-14). Residencial plurifamiliar de renda lliure torres

1. Al plànol O.02.1 s'estableixen les alineacions obligatòries per a totes les plantes. La profunditat edificable s'estableix en 20 metres.
2. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) mínima usos compatibles: 0,000 m²st./m²sòl
3. Escenari base i increment:
   Densitat Neta (DN) total: segons art.16 i 17 i segons illa
   Densitat Neta (DN) HLL: segons art.16 i 17 i segons illa
4. Nombre màxim de plantes: PB+8PP
5. Parcel·la mínima: 800,00 m²sòl
6. Regulació dels usos:
   - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar
   - La regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12C.
7. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes.

HABITATGE UNIFAMILIAR

Article 30. Subzona 12A.HF (illes P1-2, P1-3, P1-4, P1-5, P3-2, P3-3, P3-4, P3-6, P3-7, P3-9, P4-3 i P4-5). Residencial unifamiliar en filera

1. Ordenació segons edificació aïllada
2. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: segons art.16 i 17 i segons illa
   Índex d'edificabilitat neta (IEN) mínima usos compatibles: 0,00 m²st./m²sòl

3. Densitat Neta (DN) total: 231,00 m²st./ habitatge
   Densitat Neta (DN) HLL: 231,00 m²st./ habitatge

4. Nombre màxim de plantes: PB+2PP
5. Parcel·la mínima: 175,00 m²sòl (parcel·les edificables resultants)
6. Fondària edificable: 12 metres (des de separació a llinda).
7. Façana mínima: 7,00 m (parcel·les edificables resultants)
8. Ocupació màxima: 50% (parcel·les edificables resultants)
9. Separació mínima edificació a front i altres llindars: 3m (excepte llindar contacte casa colindant).
10. Regulació dels usos:
    - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge unifamiliar en filera.
    - S'admetran com a usos compatibles els usos comercial, terciari i d'equipament comunitari
11. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes.
12. Es recomana la redacció d'un projecte d'edificació unitari de tota la illa. En el tràmit de sol·licitud de permís d'obres d'alguna de les edificacions incloses a la illa caldrà incloure en la documentació del projecte un plànol general amb un estudi global de l'illa situant la totalitat del sostre i les edificacions existents si s'escau

Article 31. Condicions d'edificació: ocupació, perímetre regulador o gàlib edificació

1. Els perímetres reguladors així com gàlibs dels volums edificables, distàncies mínimes i les cotes de referència de la planta baixa s'estableixen en els plànols *O.02.1 – Ordenació i Paràmetres reguladors* en base a la definició dels paràmetres següents:
   - Alineació obligatòria (traçat continu)
   - Configuració flexible – gàlib edificació (traçat discontinu)
   - Cota de referència en PB.
2. S'admetran els cossos sortints i els elements sortints d'acord a les consideracions amb caràcter general per a tot el municipi contingudes al PGL.

Article 32. Tanques

En relació a la regulació de les tanques de tot tipus s'estarà a allò previst en el marc normatiu del planejament general vigent en cada moment

Article 33. Servituds aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida

La totalitat de l'àmbit del SUR19A es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques Legals corresponents a l'Aeroport de Lleida-Alguaire. En el plànol O.11 de la documentació gràfica, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Lleida-Alguaire que afecten a aquest àmbit, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

En particular, l'àmbit d'estudi es troba principalment afectat per la Superfície d'Aproximació Final de la maniobra VOR/DME 31 Altitud 411 i la Superfície d'Aproximació intermèdia de la maniobra ILS/DME 31 Altitud 400.

Lleida, 30 de maig 2024

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

Pla d'Etapes

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUR 19A · LLEIDA

3 PLA D'ETAPES

El sector es desenvoluparà mitjançant quatre polígons d'actuació urbanística (PAU). Concretament es preveuen el polígon 1 PAU 19A.1, polígon 2 PAU 19A.2, polígon 3 PAU 19A.3 i polígon 4 PAU 19A.4. El sistema d'actuació per als polígons 1 PAU 19A.1 i 4 PAU 19A.4 serà el de compensació bàsica i serà el de cooperació per als polígons 2 PAU 19A.2 i 3 PAU 19A.3 d'acord amb tot allò comentat en l'apartat de gestió i la normativa d'aquest document.

Considerant que ens trobem amb el desenvolupament d'un sostre edificable i una densitat d'habitatges molt significatives, s'estableix una etapa diferenciada per a cada un dels quatre polígons, en relació a la redacció dels projectes de reparcel·lació i urbanització. Per al desenvolupament de l'edificació es preveuen diferents fases en funció a les qualificacions i illes d'edificació previstes d'acord amb el que es comenta més endavant.

En relació a l'ordre temporal de desenvolupament dels 4 polígons previstos, si bé qualsevol d'ells podrà iniciar la seva tramitació i gestió independentment de la resta, es considera més coherent que es desenvolupin primer els polígons 1 i 2 (PAU 19A.1 i PAU 19A.2) per coherència de les trames urbanes. A tal efecte es preveuen períodes màxims de desenvolupament més curts per aquests dos polígons.

SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica per als polígons 1 i 4 que preveu el present PPU, tal i com es descriu al capítol de la memòria justificativa d'aquest pla regulat per l'article 130, següents i concordants del TRLUC (CAPÍTOL III: Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació – SECCIÓ SEGONA: Modalitat de compensació bàsica).

Sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació per als polígons 2 i 3 que preveu el present PPU, tal i com es descriu al capítol de la memòria justificativa d'aquest pla regulat per l'article 139, següents i concordants del TRLUC (CAPÍTOL III: Sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació – SECCIÓ QUARTA: Modalitat de cooperació).

DIVISIÓ POLIGONAL

El sector objecte del present PPU s'executarà en quatre polígons d'actuació urbanística d'acord al que s'ha comentat i justificat al capítol 1.3.6 de la present memòria i d'acord a la delimitació física que defineix a la sèrie de plànols *O.07. Divisió Poligonal* de la documentació gràfica.

La configuració física de l'àmbit objecte del present PPU, les seves qualificacions urbanístiques i dimensions, i el nombre i mida de les propietats existents, aconsellen la definició de quatre polígons d'actuació urbanística (PAU), als efectes de gestió i de l'execució de l'obra urbanitzadora.

La delimitació d'aquests quatre polígons assegura una distribució justa i equitativa dels beneficis i càrregues derivades de l'execució del present PPU entre els propietaris inclosos. Al mateix temps la delimitació comentada en base a les finques i els titulars existents, pretén facilitar un mecanisme de majories per a cada un dels polígons que en permetin la seva gestió i desenvolupament.

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

Termini de tramitació: el projecte de reparcel·lació del polígon 1 s'haurà d'aprovar inicialment o si més no haver-ne efectuat la seva entrada i iniciat la tramitació davant l'Ajuntament de Lleida abans de 38 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest pla parcial.

Termini de tramitació: el projecte de reparcel·lació del polígon 2 s'haurà d'aprovar inicialment o si més no haver-ne efectuat la seva entrada i iniciat la tramitació davant l'Ajuntament de Lleida abans de 50 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest pla parcial.

Termini de tramitació: el projecte de reparcel·lació del polígon 3 s'haurà d'aprovar inicialment o si més no haver-ne efectuat la seva entrada i iniciat la tramitació davant l'Ajuntament de Lleida abans de 182 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest pla parcial.

Termini de tramitació: el projecte de reparcel·lació del polígon 4 s'haurà d'aprovar inicialment o si més no haver-ne efectuat la seva entrada i iniciat la tramitació davant l'Ajuntament de Lleida abans de 242 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest pla parcial.

PROJECTE I OBRES D'URBANITZACIÓ

Pel que fa al projecte d'urbanització del polígon 1 s'haurà de presentar i iniciar la tramitació davant l'Ajuntament de Lleida abans de 36 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest pla parcial.

Pel que fa al projecte d'urbanització del polígon 2 s'haurà de presentar i iniciar la tramitació davant l'Ajuntament de Lleida abans de 48 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest pla parcial.

Pel que fa al projecte d'urbanització del polígon 3 s'haurà de presentar i iniciar la tramitació davant l'Ajuntament de Lleida abans de 180 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest pla parcial.

Pel que fa al projecte d'urbanització del polígon 4 s'haurà de presentar i iniciar la tramitació davant l'Ajuntament de Lleida abans de 240 mesos a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva d'aquest pla parcial.
Els projectes d'urbanització podran definir diferents etapes d'urbanització si així es considera pertinent. Caldrà garantir la connexió dels serveis en tot moment en el cas que es desenvolupi qualsevol d'aquestes etapes.

Tant en el cas d'una sola etapa com en el supòsit que hi hagués més etapes, la primera s'haurà d'iniciar als 6 mesos de la publicació de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. En qualsevol cas quedarà garantida a cada etapa si s'escau, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

En un màxim de 4 anys s'hauran de realitzar les obres d'urbanització dels polígons o fases d'aquests que s'iniciïn i presentar el corresponent certificat de final d'obres, comptant des de la publicació l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació.

PROJECTES I OBRES D'EDIFICACIÓ

Al plànol O.02.2 d'Estructura d'illes i blocs es representen les diferents illes i conjunts d'edificació, en base a les quals es defineixen les fases per a l'edificació per a cada una d'elles.

En relació a la seqüència de fases i els terminis per iniciar i cloure l'edificació es consideren les diferents fases i estimacions d'acord a la taula que s'adjunta al final d'aquest i en base a les fases d'urbanització que finalment s'estableixin. En qualsevol cas les fases es podran executar de forma seqüencial sigui de manera consecutiva o distribuïdes en els temps segons les necessitats, o bé de forma simultània.

Amb caràcter general pel que fa a l'inici de les obres es considera el còmput des que la parcel·la tingui condició de solar (en base a la definició de solar de l'article 29 del TRLUC) i pel que fa a la llur finalització es considera la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Si es donés el cas i d'acord amb el que s'ha comentat i les necessitats del mercat i la població, es podran iniciar les fases indistintament sense que obligatòriament s'hagi iniciat la fase amb previsió anterior en la seqüència de fases.

Per a les qualificacions amb habitatges de protecció pública s'estableix en relació als terminis que aquests no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar (en base a la definició de solar de l'article 29 de la LUC) i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Per a la finalització de les edificacions amb caràcter general s'estableix un termini de 3 anys (36 mesos) si bé en el cas de les promocions d'habitatge unifamiliar en filera es redueix a un termini de 2 anys (24 mesos) i en el cas d'illes amb un sostre més elevat o en els casos de major complexitat en l'edificació s'estableixen terminis de 4 anys (48 mesos).

QUADRE NUM. 12: PLA D'ETAPES RESUM

POLÍGON 1

Previsió PU / PR des de AP PPU 36
Previsió urbanització des de PR 48

Qualificació	Illa	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
12A.HPO3	**ILLA P1-1**	24	36
12A.HF	**ILLA P1-2**	48	24
12A.HF	**ILLA P1-3**	24	24
12A.HF	**ILLA P1-4**	48	24
12A.HF	**ILLA P1-5**	24	24
12A.HP2	**ILLA P1-6**	24	36
12A.HP3	**ILLA P1-7**	36	48
12A.HPO2	**ILLA P1-8**	24	36
12A.HPO2	**ILLA P1-9**	24	36
12A.HPO2	**ILLA P1-10**	24	36
12A.TC1	**ILLA P1-11**	36	48
12A.TC1	**ILLA P1-12**	48	48
12A.HPO3	**ILLA P1-13**	24	36
12A.HPO2	**ILLA P1-14**	24	36
12A.HP2	**ILLA P1-15**	48	36
12A.HP3	**ILLA P1-16**	72	48
12A.HPT	**ILLA P1-17**	48	36
12A.HPT	**ILLA P1-18**	60	36
12A.HPT	**ILLA P1-19**	24	36
12A.HP2	**ILLA P1-20**	60	36
12A.HPO1	**ILLA P1-21**	24	36
12A.HP1	**ILLA P1-22**	72	36
12A.HPO1	**ILLA P1-23**	24	36
12A.HP1	**ILLA P1-24**	60	36
12A.HPO1	**ILLA P1-25**	24	36

POLÍGON 2

Previsió PU / PR des de AP PPU 48

Previsió urbanització des de PR 36

Qualificació	Illa	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
12A.HPO4	**ILLA P2-1**	24	36
12A.HP3	**ILLA P2-2**	36	48
12A.HP3	**ILLA P2-3**	60	48
12A.HP3	**ILLA P2-4**	24	48
12A.HPO4	**ILLA P2-5**	24	36
12A.HP3	**ILLA P2-6**	36	36
12A.HPO4	**ILLA P2-7**	24	48
12A.HPT	**ILLA P2-8**	24	36

POLÍGON 3

Previsió PU / PR des de AP PPU 180

Previsió urbanització des de PR 48

Qualificació	Illa	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
12A.HP2	**ILLA P3-1**	60	36
12A.HF	**ILLA P3-2**	36	24
12A.HF	**ILLA P3-3**	60	24
12A.HF	**ILLA P3-4**	60	24
12A.HP2	**ILLA P3-5**	60	36
12A.HF	**ILLA P3-6**	36	24
12A.HF	**ILLA P3-7**	72	24
12A.HP2	**ILLA P3-8**	60	36
12A.HF	**ILLA P3-9**	72	24
12A.TC1	**ILLA P3-10**	36	48
12A.TC1	**ILLA P3-11**	36	48
12A.HP2	**ILLA P3-12**	48	36
12A.HPO2	**ILLA P3-13**	24	36
12A.HPT	**ILLA P3-14**	48	36
12A.HP1	**ILLA P3-15**	72	36
12A.HPO1	**ILLA P3-16**	24	36
12A.HP1	**ILLA P3-17**	48	36
12A.HPO1	**ILLA P3-18**	24	36

POLÍGON 4

Previsió PU / PR des de AP PPU	240
Previsió urbanització des de PR	36

Qualificació	Illa	Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
12A.HPO1	**ILLA P4-1**	24	36
12A.HP1	**ILLA P4-2**	48	36
12A.HF	**ILLA P4-3**	36	24
12A.HP1	**ILLA P4-4**	48	36
12A.HF	**ILLA P4-5**	36	24
12A.HPO1	**ILLA P4-6**	24	36
12A.TC2	**ILLA P4-7**	24	36
12A.TC2	**ILLA P4-8**	36	36
12A.TC2	**ILLA P4-9**	48	36

CESSIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

L'Ajuntament de Lleida es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres i en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent. Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos al projecte d'urbanització prèviament aprovat. S'estarà a allò previst a l'article 169 i concordants del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat dels sòls qualificats de sistemes, així com les obres d'urbanització en el moment en què l'Ajuntament de Lleida signi l'acta de cessió a la qual s'ha fet referència.

Avaluació Econòmica i Financera

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUR 19A · LLEIDA

4 AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA

D'acord a tot allò establert en l'article 66.1.d del TRLUC, en el que es regula que en la documentació dels plans parcials urbanístics cal incorporar una avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat, aquesta s'incorpora i forma part d'aquesta modificació en document independent (annex 5).

4.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

Als efectes de poder efectuar l'avaluació econòmica i financera del sector s'ha realitzat un anàlisi detallat de les càrregues urbanístiques internes i externes vinculades al desenvolupament del PPU SUR19A per part de l'enginyeria especialitzada PARMA INGENIERIA i que s'acompanya a continuació.

En aquest es distribueixen les càrregues d'acord al que preveu l'article 120 del TRLUC entre els 4 polígons de gestió previstos a la divisió poligonal (plànols sèrie O.07). També es diferencia la despesa de la infraestructura compartida entre els polígons 19A.1 i 19A.2 (columna INFR COMU) que cal portar a terme d'inici per poder tirar endavant qualsevol d'aquests dos polígons de forma que es puguin desenvolupar independentment en l'ordre que la iniciativa dels titulars determini. Correspon a les actuacions de laminació de pluvials així com a l'execució del col·lector d'evacuació fora de l'àmbit per connectar la nova xarxa de sanejament amb la xarxa existent del sistema urbà de Lleida. S'adjunta taula resum de l'informe a continuació.

QUADRE NUM. 13: DISTRIBUCIÓ CÀRREGUES URBANÍSTIQUES SECTOR I POLÍGONS

	INFR COMÚ	POL 1	POL 2	POL 3	POL 4	TOTAL
TOTAL URBANITZACIÓ	-	10.224.077,13	6.615.610,07	7.648.376,06	2.652.656,41	**27.140.719,68**
Projectes i gestions, autoritzacions	-	306.722,31	198.468,30	229.451,28	79.579,69	814.221,59
TOTAL INFRAESTRUCTURA INTERNA	-	**10.530.799,45**	**6.814.078,37**	**7.877.827,35**	**2.732.236,11**	**27.954.941,27**
Taxa Sanejament	0,00€	738.999,51€	550.087,15€	492.138,80€	104.952,57€	1.886.178,04€
Infraestructura laminació pluvials	582.468,09	261.502,95	161.428,66	188.940,21	80.254,15	1.274.594,05
Conexió xarxa electrica		480.000,00	400.000,00	320.000,00	160.000,00	1.360.000,00
Increment x mobilitat		76.835,16	51.999,98	52.440,16	18.724,70	200.000,00
TOTAL INFRAESTRUCTURA EXTERNA	**582.468,09€**	**1.557.337,63€**	**1.163.515,79**	**1.053.519,17**	**363.931,41**	**4.720.772,09€**
TOTAL ESTIMACIÓ DE CÀRREGUES	582.468,09	12.088.137,08	7.977.594,16	8.931.346,52	3.096.167,52	32.675.713,36

Dins dels costos d'urbanització de la infraestructura interna, l'informe de càrregues estableix una previsió del 7% per a diferents conceptes entre els quals s'inclouen els enderrocs i indemnitzacions de

les construccions i activitats existents que resulten incompatibles amb el desenvolupament de l'àmbit. Es procedirà posteriorment a la corresponent valoració i anàlisi detallat de les mateixes en el procés de gestió.

L'estudi inclou així mateix les despeses indicades a l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) d'acord a les actuacions necessàries i els dèficits identificats.

De banda de les carregues i identificada a l'estudi de PARMA INGENIERIA cal afegir la càrrega externa d'urbanització necessària per garantir l'obertura del c/Baró de Maials al sud l'àmbit (s'indica entre d'altres al plànol O.02.1 de la documentació gràfica). Es tracta d'una superfície de vial de 2.400 m² que s'ha valorar en 120 €/m² amb un import de 288.000 € al que s'afegeix el 10% en concepte de gestió, projectes, etc.

Informe estudi de càrregues d'urbanització internes i externes.
SUR-19A. Lleida

---

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTE

En aquest document s'exposa la metodologia per realitzar una estimació dels costos d'urbanització interns i externs del sector SUR 19A de Lleida.

En la primera part es realitza l'estudi del cost d'urbanització incloent els capítols habituals d'una obra d'urbanització.

En segon lloc s'estimen els imports corresponents als capítols interns d'urbanització no inclosos en la primera part.

Finalment, es posen en consideració possibles necessitats d'infraestructura externa especial.

L'objecte de l'informe es tenir una estimació objectiva dels costos interns i externs del total del sector i també dels que correspondrien a a cada fase.

2. INFRAESTRUCTURA INTERNA. COSTOS D'URBANITZACIÓ.

S'han estimat els costos en base a ratis per ml de vial per amplada de secció tipus i per m2 de zones de vianants i zones verdes. S'adjunten a l'informe l'arxiu excel editable per si es considera oportú realitzar tantejos a l'alça o la baixa.

Les instal·lacions i dotacions considerades han estat les següents:

- Xarxa de sanejament i pluvials separatives (per prescripció de l'ACA)
- Enllumenat públic
- Xarxa de baixa i mitja tensió
- Distribució i abastament d'aigua
- Xarxa de reg
- Semaforització
- Xarxa de gas
- Telecomunicacions
- Mobiliari urbà
- Jardineria

Descripció:

- Ferms:

  Ferm per categoria de trànsit T31-T32 sobre qualsevol tipus d'explanada. Inclosa formació d'aquesta, ferm i capa de trànsit.

- Paviments vianants:

  Paviment de vianants sobre sòl amb CBR>5 inclosa la formació de la base de pavimentació, l'alicatat, l'execució de passos de vianant amb accessibilitat per persones amb mobilitat reduïda i acabat amb rajoles tàctils, encintats amb vorades i rigoles sobre llera de morter.

- Sanejament:

  Xarxa de sanejament separativa de pluvials i aigües negres, amb pous de registre sobre solera de formigó, col·lectors de fins a 600 mm de diàmetre, embornals, arquetes d'escomesa i connexions a la xarxa.

- Enllumenat:

  Instal·lació de 2 línies d'enllumenat públic comprenent cadascuna: 2 tubs de PVC de 90mm de diàmetre; 4 conductors de 10mm2, 2 conductors de 2.5mm2 i un cable de terra RV 0.6/1KV de 1x16mm2; el muntatge i instal·lació del nombre i disposició de fanals necessaris per complir els requisits de seguretat i visibilitat vigents, incloses lluminàries, llums tipus LED, la fonamentació del bàcul, el registre per a la connexió i l'excavació i el farciment de rases en qualsevol tipus de terreny.

- Xarxa de baixa i mitja tensió:

  Instal·lació de dues línies de baixa i mitjana tensió sota vorera comprenent cadascuna d'elles: 6 tubs de PVC de 160mm de diàmetre i un quadri tub, testimoni ceràmic o placa normalitzada de PVC, cinta atenció cable; 2 circuits de baixa tensió compostes per quatre conductors unipolars amb aïllament RV 0.6/1 kV de polietilè reticulat, coberta de PVC i conductor d'alumini de 3x240+1x150mm2 de secció; 2 circuits de mitjana tensió compostes per tres conductors unipolars amb aïllament 12/20 kV de polietilè reticulat i conductor d'alumini de 3x400mm2 de secció; incloses arquetes, l'excavació i el farciment amb sorra de rases piconada en qualsevol tipus de terreny.

- Abastament d'aigua:

  Instal·lació de dues conducció d'abastament d'aigua composta per un tub de fosa, incloses arquetes, l'excavació i el farciment de rases a qualsevol tipus de terreny.

- Xarxa de reg:

  Instal·lació de dues conduccions de reg compostes per un tub de PVC, incloses arquetes, l'excavació i el farciment de rases a qualsevol tipus de terreny.

- Semaforització:

  Instal·lació d'una línia de semaforització sota vorera comprenent: 2 tubs de PVC de 110mm de diàmetre; un circuit format per 4 conductors 6RVK, inclosos registres per a la connexió, arquetes i l'excavació i el farciment de rases a qualsevol tipus de terreny.

- Distribució de gas:

  Instal·lació de dues conduccions de gas compostes per un tub de PVC, incloses arquetes, l'excavació i el farciment de rases a qualsevol tipus de terreny.

- Telecomunicacions:

  Instal·lació de dues línies de telecomunicacions compostes cadascuna per 4 tubs de PVC de 63mm de diàmetre, incloses arquetes, l'excavació i el farciment de rases en qualsevol tipus de terreny.

- Mobiliari urbà:

  Subministrament i muntatge de conjunt de mobiliari urbà de gamma mitjana compost bancs, papereres, aparcabicis, bol·lards i abeuradors, inclòs les bases i/o suports i elements de fixació.

- Jardineria:

  Subministrament i plantació d'arbrat de gamma i altura mitjana, inclòs el farciment i piconat del fons del forat i el primer reg.

Capítols NO inclosos als ratis lineals i superficials i que per tant s'han estimat de manera individual per cada fase:

- Moviments de terres i demolicions
- Senyalització
- Reposició de serveis afectats
- Estructures
- Dotacions no habituals
- Gestió de residus
- Control de qualitat
- Seguretat i salut

Les infraestructures a nivell de vialitat, voreres i zones verdes queda totalment repartida entre els polígons.

Copiem a continuació la taula resum de costos d'urbanització – infraestructura interna:

	INFRAESTRUCTURA INTERNA	INFR COMÚ	POL 1	POL 2	POL 3	POL 4	TOTAL
	Vialitat		4.596.672,42	2.718.074,67	2.731.977,28	1.218.193,44	**11.264.917,80**
	Voreres i vianants		1.021.373,59	812.480,17	731.750,31	453.419,27	**3.019.023,34**
	Zones verdes		3.937.166,27	2.652.258,32	3.684.287,42	807.505,44	**11.081.217,44**
7,0%	**Ender, seny, ssaa, egr, pcq, sis**	-	668.864,86	432.796,92	500.361,05	173.538,27	**1.775.561,10**
	TOTAL URBANITZACIÓ	0,00	10.224.077,13	6.615.610,07	7.648.376,06	2.652.656,41	**27.140.719,68**
3,0%	**Projectes i gestions, autoritzacions**	-	306.722,31	198.468,30	229.451,28	79.579,69	**814.221,59**
	TOTAL URBANITZACIÓ + PROJECTES	0,00	10.530.799,45	6.814.078,37	7.877.827,35	2.732.236,11	**27.954.941,27**

3. INFRAESTRUCTURA EXTERNA

3.1. ACA.

3.1.1. ABASTAMENT

Ja es va informar favorablement l'any 2013. Es demanarà descripció gràfica i escrita incloent el seu dimensionament en el Projecte d'Urbanització que desenvolupi el sector.

El cost d'aquest apartat es considera inclòs al capítol de vialitat de la Infraestructura Interna.

3.1.2. SANEJAMENT. RESIDUALS I PLUVIALS. TAXES.

El Projecte d'Urbanització que desenvolupi el sector haurà de ser informat per l'Agencia Catalana de l'Aigua.

3.1.2.1. RESIDUALS I PLUVIALS

El projecte inclourà la descripció gràfica i escrita de la xarxa de sanejament en SISTEMA SEPARATIU (pluvials i residuals) incloent el seu dimensionament i punts de connexió.

El cost d'aquest apartat es considera inclòs al capítol de vialitat de la Infraestructura Interna a excepció dels elements de laminació i connexió.

3.1.2.1.1. RESIDUALS. TAXA DE SANEJAMENT

S'estima l'import de la "Taxa de sanejament" d'acord amb l'apartat RESIDUALS de l'informe rebut de l'ACA (adjunt com Annex 1 del present document). En aquest apartat, l'ACA menciona el següent:

> *Així doncs, amb l'objecte de poder estimar l'import de la "Taxa de sanejament" (sempre i quan la connexió a l'EDAR del Sistema Lleida sigui viable), a més del número i tipologia d'habitatges, cal determinar si existirà sostre destinat a ús comercial/altres usos, equipaments privats, etc. (i incloure els $m_2$sòl, i $m_2$sostre).*
> *No obstant, la fórmula de càlcul es troba a la Llei 2/2021 de 29 de desembre (DOGC número 8575, de data 31/12/2021), i permet estimar l'import:*
> *Q = 335*HE*
> *HE (Habitants – equivalents): Residencial 2,6 habitants-equivalents per habitatge*
> *Industrial 60 habitants-equivalents per Ha*
> *Terciari 50 habitants-equivalents per Ha*
>
> *Segons l'establert a la Llei 2/2021 de 29 de desembre (DOGC número 8575, de data 31/12/2021), la Taxa s'acredita en el moment de l'emissió de l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre la solució de sanejament col·lectiva proposada en el Projecte d'Urbanització de l'actuació urbanística corresponent....*

D'acord amb aquesta fórmula, la Taxa de sanejament corresponent a cada polígon, tenint en compte el nombre màxim d'habitatges amb la densitat alternativa, seria el que es reflexa a la següent taula:

INFRAESTRUCTURA EXTERNA	INFR COMÚ	POL 1	POL 2	POL 3	POL 4	TOTAL
HLL		592	458	390	58	**1.498**
HPO		671	292	498	104	**1.565**
Nombre max. densitat 55 hab/Ha		1.263	750	888	162	**3.063**
Taxa de sanejament ACA		**738.999,51 €**	**550.087,15 €**	**492.138,80 €**	**104.952,57 €**	**1.886.178,04 €**

3.1.2.1.2. PLUVIALS

En l'expedient UDPH2010001156 incloïa xarxa de pluvials diferenciada de residuals amb dipòsit de laminació.

Les aigües procedents de pluvials, de drenatges de zones verdes i de les sèquies amb pèrdua de continuïtat eren conduïdes al riu Noguerola mitjançant un col·lector.

A l'expedient inicial, es construïa dipòsit de laminació soterrat (31,5 m x 58,2 m x 4,5 m) i volum útil de 8.200 m3 i un col·lector d'evacuació fora del sector fins a la seva connexió.

L'ACA informa que el Projecte d'Urbanització que desenvolupi el Polígon 2 haurà d'incloure:

1- Càlcul del sistema de laminació de pluvials. Dispositius de separació d'hidrocarburs i sistemes de retenció de sòlits gruixuts flotants.
2- Recorregut del col·lector de pluvials des del Polígon 2 fins a la connexió final. Justificant que arriben al Noguerola i no a l'EDAR del Sistema Lleida.
3- Programació i coordinació amb el desenvolupament complert del SUR-19A.
4- Inclusió de Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible (SUDS)
5- El sistema no podrà originar cap afecció a terrenys externs al sector de planejament.

El dimensionament d'aquest col·lector s'ha basat amb càlculs hidràulics pel mètode racional, i un període de retorn 50. El resultat desprèn que el cabal màxim Q50 seria d'uns 3,20 m3/seg i caldria un col·lector de 1,2m de diàmetre per desaiguar-lo sense superar el 55% del calat.

El col·lector podria desguassar al Noguerola al seu pas pel C/Penedès, passant pel C/Vic des de la Pça. Dels Paisos Catalans. La longitud d'aquest col·lector estaria al voltant dels 500 m. Tot això pendent de realitzar comprovacions i cales de localització, així com la comprovació de la secció del Noguerola com unitat receptora.

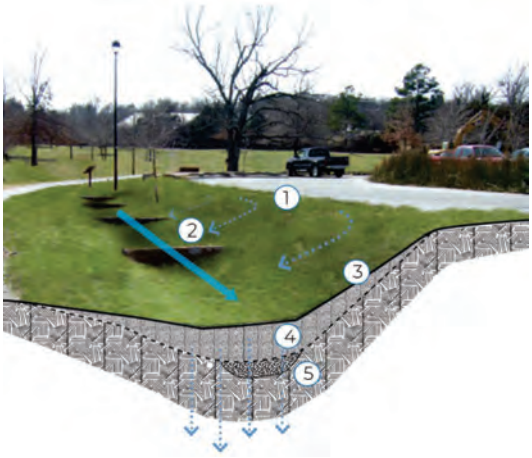
Realitzades comprovacions inicials, es considera correcte el dimensionament del dipòsit de laminació, hipòtesi que es reforça amb la inclusió dels SUDS en el nou projecte, i coherent que aquest dipòsit es dissenyi modular per volums proporcionals a cada fase (polígon) que es desenvolupi, a excepció del polígon 2 que, donades les seves dimensions molt menors que la resta, es repercuteix a la resta a efectes de superfície de pluvials i de cost de dipòsit. En canvi, el col·lector d'evacuació es considera que s'ha de construir amb dimensions definitives des de fase inical, de manera que es comptarà el cost complert en el desenvolupament de la fase anomenada Infraestructura comú, que inclou la urbanització de Baró de Maials.

Taula resum de costos de la infraestructura externa de pluvials, total i per fases:

INFRAESTRUCTURA EXTERNA	INFR COMÚ	POL 1	POL 2	POL 3	POL 4	TOTAL
Superficie ambit pluvials (m2)	9.496,44	150.729,81	93.047,17	108.904,78	46.258,34	408.436,54
Dipòsit de laminació modular	16.475,48	261.502,95	161.428,66	188.940,21	80.254,15	708.601,45
Col·lector d'evacuació	565.992,61	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	565.992,61
Total infraestructura externa pluvials	**582.468,09**	**261.502,95 €**	**161.428,66 €**	**188.940,21 €**	**80.254,15 €**	**1.274.594,05 €**

El cost dels SUDS que s'inclouran en el projecte es considera assumible dintre de les previsions d'urbanització de vials i de zones verdes.

Aquests SUDS consistiran en un sistemes de rases drenants cobertes per capes de graves i materials granulars protegits amb filtres de geotèxtil. Superficialment es cobreixen amb terra vegetal i plantacions. Es situen a les zones verdes. Es dotaran d'un sistema lleuger d'arquetes i tubs col·lectors ranurats que conduiran les aigües als mòduls del dipòsit de laminació.



1. Entrada lateral de les escorrenties

2. Represes per reducció de velocitat (opcional, segons pendent longitudinal)

3. Pendents laterals suaus (màxima pendent 1V:3H)

4. Medi filtrant

5. Capa drenant (i tub col·lector ranurat inferior)

3.2. AQUALIA

Les reunions i conversacions mantingudes amb tècnics d'Aqualia apunten cap a la mateixa estructura de prescripcions que l'ACA i es consideren correctes els càlculs i dimensionaments plantejats a nivell d'infraestructura interna i externa.

A l'espera de rebre la seva resposta formal, es considera vàlid i suficient el comentat en l'apartat anterior 3.1 ACA a efectes de les infraestructures de sanejament i d'abastament.

3.3. ENERGIA ELECTRICA

S'ha contactat amb les companyies ENDESA i ELECTRA RED ENERGIA, en ambdós casos restem a l'espera de resposta.

A falta de la informació oficial per part de les companyies, es proposa incloure una estimació total i a l'hora proporcional a cada polígon per potència estimada, considerant possible de realitzar una connexió per fases de la xarxa que permeti instal·lar la potencia necessària a mesura que es vagin desenvolupant els diferents polígons.
Per realitzar aquesta estimació, s'ha estimat que serà necessària una Estació Transformadora Doble (ETD) per cada 1,82 KVA. La connexió amb mitja tensió (MT) s'ha estimat en base a les dimensions

de cada fase, així com la distribució amb baixa tensió (BT). Ambdues es troben incloses en els ratis considerats als costos d'urbanització.

La taula següent resumeix les potencies considerades, el nombre d'ETD necessàries a cada Fase i el cost corresponent:

INFRAESTRUCTURA EXTERNA	INFR COMÚ	POL 1	POL 2	POL 3	POL 4	TOTAL
HLL uts		592,00	458,00	390,00	58,00	1.498,00
HPO uts		671,00	292,00	498,00	104,00	1.565,00
Locals comercials uts		80,00	135,00	30,00	138,00	383,00
Potencia Kw		6.804,50	5.566,00	4.338,00	2.753,00	19.461,50
Potencia Equivalent KVA		10,80	8,83	6,89	4,37	30,89
ETD necessàries		6	5	4	2	17
Total conexió xarxa elèctrica	0,00 €	480.000,00 €	400.000,00 €	320.000,00 €	160.000,00 €	1.360.000,00 €
TOTAL INFRAESTRUCTURA EXTERNA	582.468,09 €	1.480.502,47 €	1.111.515,81 €	1.001.079,01 €	345.206,72 €	4.520.772,09 €

Als efectes de la potència a instal·lar s'ha estimat la necessària per l'enllumenat públic i per un nombre determinat de places d'aparcament amb punts de recàrrega de bateries, pel que fa a la part residencial s'han considerat 5,5 kw pels HLL i 3,5 kw pels HPO.

Si totalitzem els imports, obtenim la següent taula resum per les càrregues de la infraestructura externa:

INFRAESTRUCTURA EXTERNA	INFR COMÚ	POL 1	POL 2	POL 3	POL 4	TOTAL
HLL		592	458	390	58	1.498
HPO		671	292	498	104	1.565
Nombre max. densitat 55 hab/Ha		1.263	750	888	162	3.063
Taxa de sanejament ACA		738.999,51 €	550.087,15 €	492.138,80 €	104.952,57 €	1.886.178,04 €
Superficie ambit pluvials (m2)	9.496,44	150.729,81	93.047,17	108.904,78	46.258,34	408.436,54
Dipòsit de laminació modular	16.475,48	261.502,95	161.428,66	188.940,21	80.254,15	708.601,45
Col·lector d'evacuació	565.992,61	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	565.992,61
Total infraestructura externa pluvials	582.468,09	261.502,95 €	161.428,66 €	188.940,21 €	80.254,15 €	1.274.594,05 €
HLL uts		592,00	458,00	390,00	58,00	1.498,00
HPO uts		671,00	292,00	498,00	104,00	1.565,00
Locals comercials uts		80,00	135,00	30,00	138,00	383,00
Potencia Kw		6.804,50	5.566,00	4.338,00	2.753,00	19.461,50
Potencia Equivalent KVA		10,80	8,83	6,89	4,37	30,89
ETD necessàries		6	5	4	2	17
Total conexió xarxa elèctrica	0,00 €	480.000,00 €	400.000,00 €	320.000,00 €	160.000,00 €	1.360.000,00 €
TOTAL INFRAESTRUCTURA EXTERNA	582.468,09 €	1.480.502,47 €	1.111.515,81 €	1.001.079,01 €	345.206,72 €	4.520.772,09 €

Finalment incorporem la previsió de cost per increment de la mobilitat, estimat en 200.000€ i repartit proporcionalment a la superfície d'àmbit de cada polígon.

4. TOTAL CÀRREGUES INFRAESTRUCTURA INTERNA I EXTERNA

Sumant el total de càrregues, interna i externa:

	INFR COMÚ	POL 1	POL 2	POL 3	POL 4	TOTAL
TOTAL URBANITZACIÓ	-	10.224.077,13	6.615.610,07	7.648.376,06	2.652.656,41	**27.140.719,68**
Projectes i gestions, autoritzacions	-	306.722,31	198.468,30	229.451,28	79.579,69	814.221,59
TOTAL INFRAESTRUCTURA INTERNA	**-**	**10.530.799,45**	**6.814.078,37**	**7.877.827,35**	**2.732.236,11**	**27.954.941,27**
Taxa Sanejament	0,00 €	738.999,51 €	550.087,15 €	492.138,80 €	104.952,57 €	1.886.178,04 €
Infraestructura laminació pluvials	582.468,09	261.502,95	161.428,66	188.940,21	80.254,15	1.274.594,05
Conexió xarxa electrica		480.000,00	400.000,00	320.000,00	160.000,00	1.360.000,00
Increment x mobilitat		76.835,16	51.999,98	52.440,16	18.724,70	200.000,00
TOTAL INFRAESTRUCTURA EXTERNA	**582.468,09 €**	**1.557.337,63 €**	**1.163.515,79**	**1.053.519,17**	**363.931,41**	**4.720.772,09 €**
TOTAL ESTIMACIÓ DE CÀRREGUES	**582.468,09**	**12.088.137,08**	**7.977.594,16**	**8.931.346,52**	**3.096.167,52**	**32.675.713,36**

Cal tenir en compte que els càlculs anteriors es basen en les següents hipòtesis:

1- S'ha considerat el nombre d'habitatges previstos a la distribució facilitada.

2- La Taxa de sanejament s'ha calculat segons fórmula indicada per l'ACA, revisada i comentada amb els tècnics que han realitzat l'informe preliminar.

3- El dipòsit de laminació es considera modular, per projectar-lo i construir-lo per fases.

4- El col·lector d'evacuació de pluvials es considera totalment a la fase inicial (infraestructura comú) i dimensionat per tot el sector. Es podria valorar un dimensionament i construcció per fases, amb el benentès que segur que el valor de cost total sortiria molt penalitzat, però podria interessar en cas de que la viabilitat de la fase 1 estigués compromesa amb el plantejament inicial. Igualment, la longitud del col·lector és estimada, a falta de determinar el traçat i el punt d'evacuació al riu Noguerola.

5- El cost de connexió elèctrica és estimat per falta de resposta de les companyies. S'ha considerat possible d'executar per fases amb cost proporcional. Probablement es pugui economitzar de manera important aquest capítol.

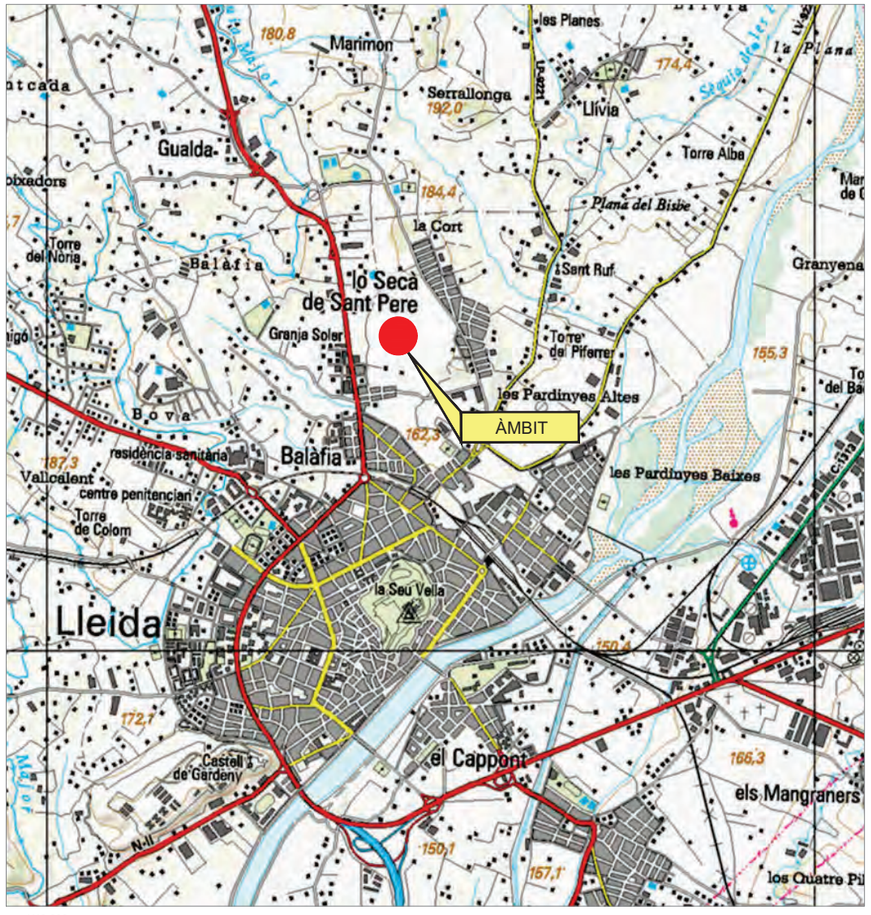
Lleida, 25 de maig de 2024

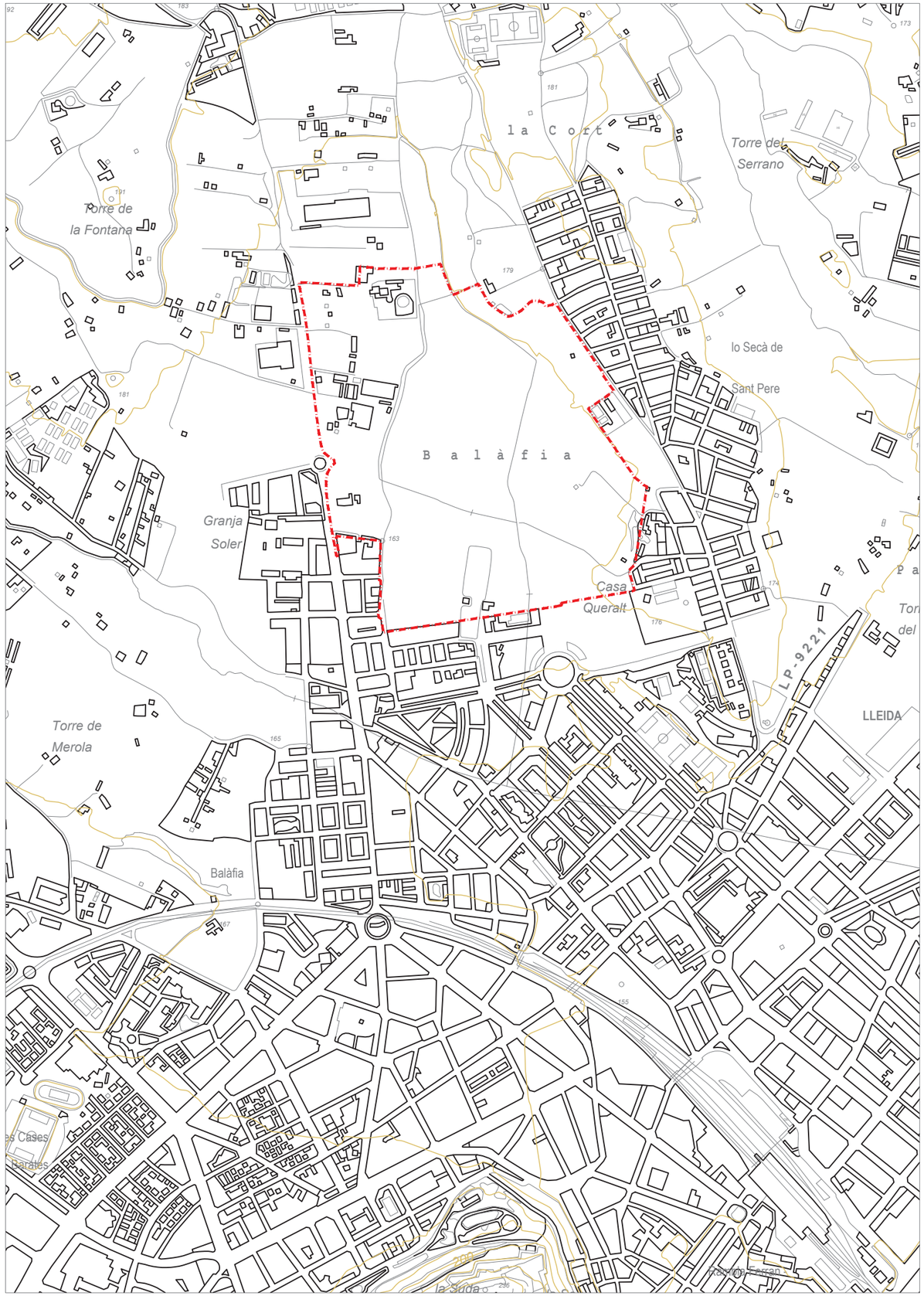
Jaume Carbó
Enginyer de camins, canals i ports
Parma Ingenieria SL

Plànols d'Informació Urbanística

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUR 19A · LLEIDA

5 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA





N

ÀMBIT 408.437'84 m²

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

ESCALA : 1/40.000 - 1/10.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

I.01

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



N

ÀMBIT 408.437'84 m²

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

ORTOFOTOMAPA

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

I.02

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

N

SISTEMES

- EC — Equipaments comunitaris
- VB — Xarxa viaria urbana
- Sistema d'espais lliures
- VJ — Zones verds o jardins
- VE — Verds esportius

ZONES

- 3C — Zona d´edificació suburbana tipus 2
- 5B — Zona d´habitatge unifamiliar
- 7A — Zona de planejament aprovat
- Zona de dotacions i serveis
- DSD — Dotacions i serveis en els eixos viaris

SÒL URBANITZABLE

- 12C — Zona d'urbanització residencia tipus 3
- 14A — Zona d'urbanització unifamilia

ÀMBIT PGL 419.198'29 m²

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

PLANEJAMENT VIGENT
PGL 1995

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

I.03.1

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



N

SISTEMES

EC	Equipaments
VB	Sistema viari
VJ / VL	Zona verda
PU	Parc urbà

ZONES

RL	Zona residencial en règim de renta lliure per volumetria específica
RP	Zona residencial en règim de protecció per volumetria específica
C1	Zona residencial en règim de renta lliure per volumetria específica

ÀMBIT PGL 419.198'29 m²

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

PLANEJAMENT VIGENT PPU AD 2009

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

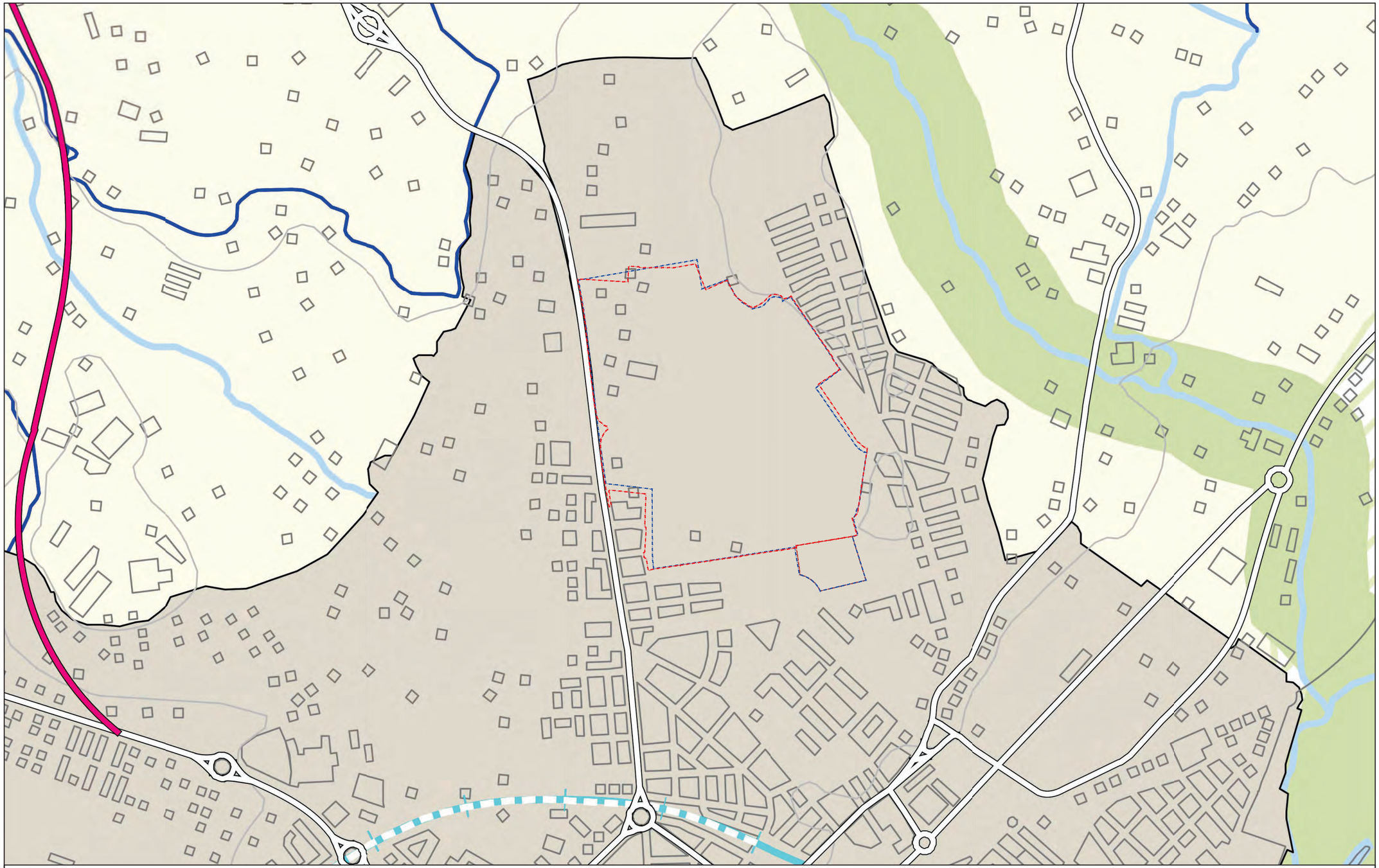
NÚM PLÀNOL :

I.03.2

arqcoas ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



ÀMBIT PGL 419.198'29 m²

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

PLANEJAMENT VIGENT
PTP PONENT

ESCALA : 1/10.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

I.03.3

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

SÒL DE PROTECCIÓ ESP

Sòl de valor natu

SÒL DE PROTECCIÓ TER

Sòl potencialment

Reserva estratègica

SÒL DE PROTECCIÓ PRE

SISTEMA D'ASSENTAME

NUCLIS HISTÒRICS I LES

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

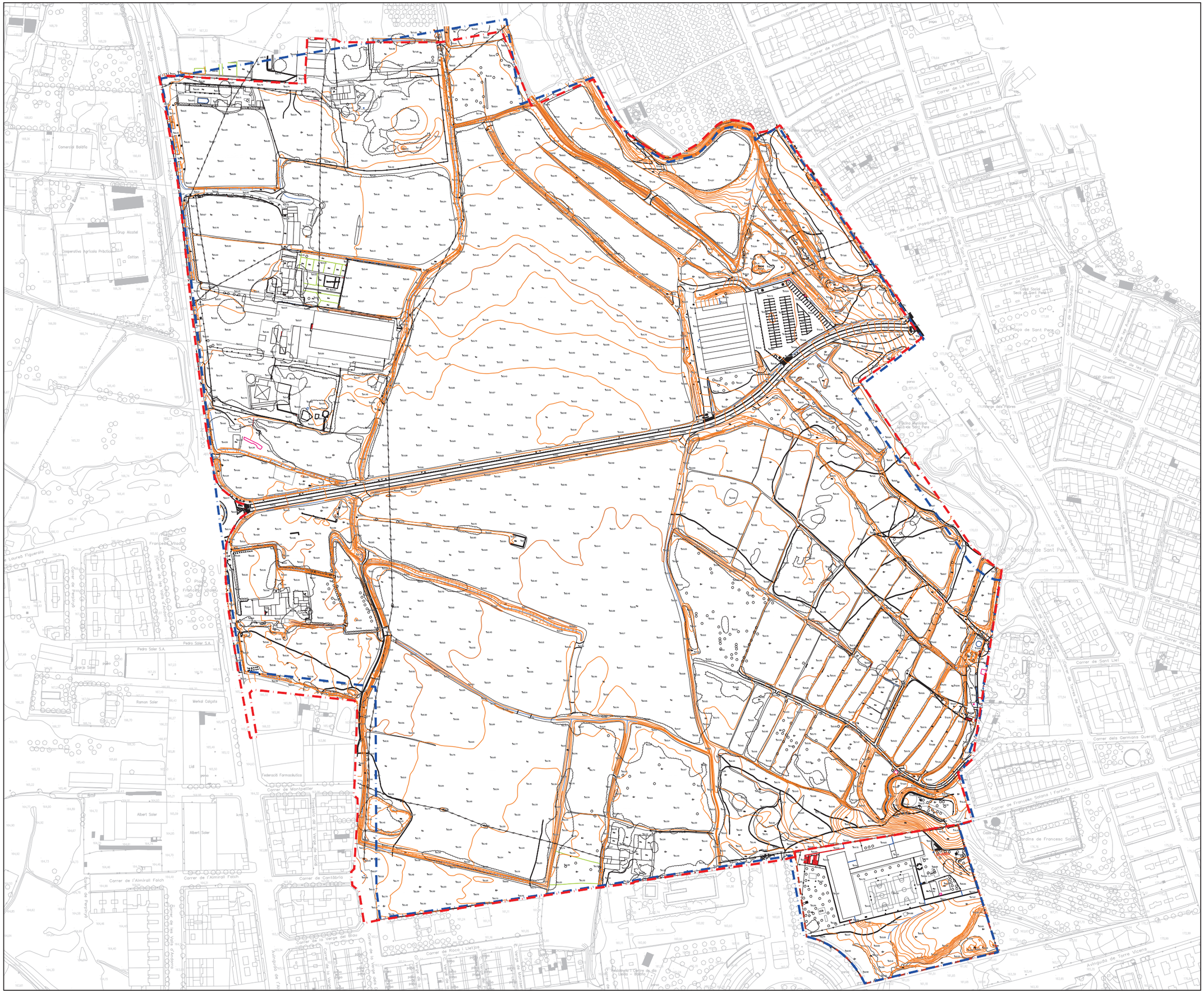
ZADES

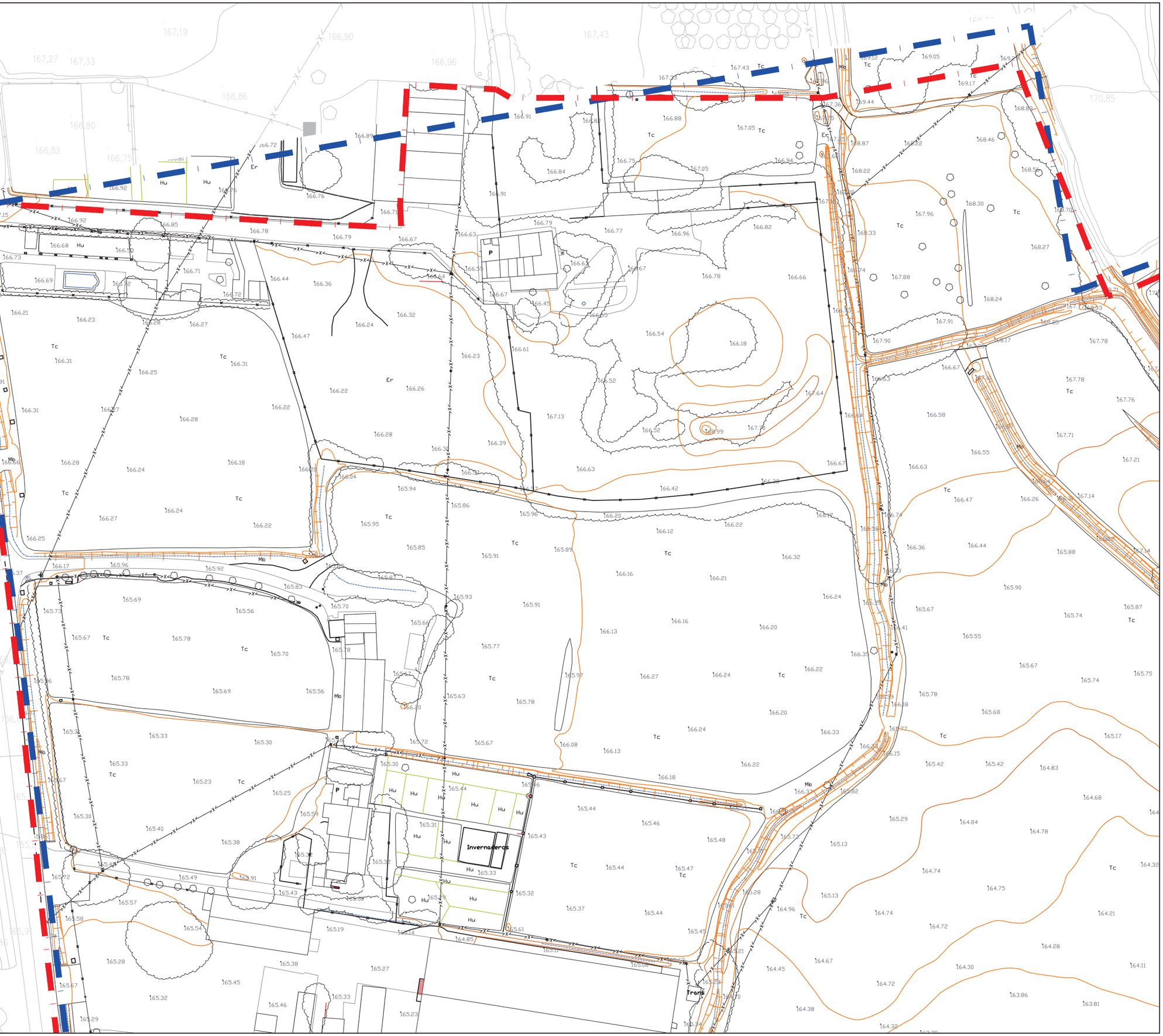
àrees especialitzade
el planejament urban
ia de consolidació.

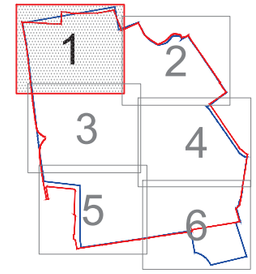
ACIONS

urbà

SISTEMA D'INFRASTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT


Comercial Balàfia
Grup Alcotel
Cooperativa Agrícola Pràctic
Cotton
Pedro Soler S.A.
Ramon Soler
Merkal Calçats
Lidl
Albert Soler
Carrer de l'Almirall Falch
Carrer de Cantàbria
Carrer de Montpellier
Federació Farmacèutica
Carrer de Roca i Lletjos
Carrer de la Verge del Blau
Carrer de Francesc Solans i Fortuño
Jardins de Francesc Solans
Carrer dels Germans Querol
Carrer de Sant Lleó
Carrer de Sant Pasqual Baylón
Carrer del Progrés
Carrer de Daunolà
Casal Social Seca de Sant Pere
Plaça de Sant Pere
Carrer de la Concòrdia
Carrer de la Universitat
Carrer de les Escoles
Carrer de Cabanyeta
Carrer de la Llàntia
Carrer de Fontanelles
Carrer de la Sort
Carrer de la Monxa
Carrer de Picodols
Carrer de Cavet
Carrer de Possessors
Carrer de Santa Teresa
Carrer de la Cera
Carrer de Baró
Avinguda de Torre Vicens
Avinguda de Sant Pere
Avinguda de Francesc Macià
Avinguda de Prat de la Riba
Avinguda de Blondel
Avinguda de Rovira Roure
Avinguda de Madrid
Avinguda de Catalunya
Avinguda de Pardinyes
Avinguda de Tortosa
Avinguda de Barcelona
Avinguda de Saragossa
Avinguda de Balaguer
Avinguda de Prats de Lluçanès





N

ÀMBIT PGL 419.198'29 m²

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

TOPOGRÀFIC I AJUST DE LÍMITS

ESCALA : 1/1.000

DATA: FEBRER 2024

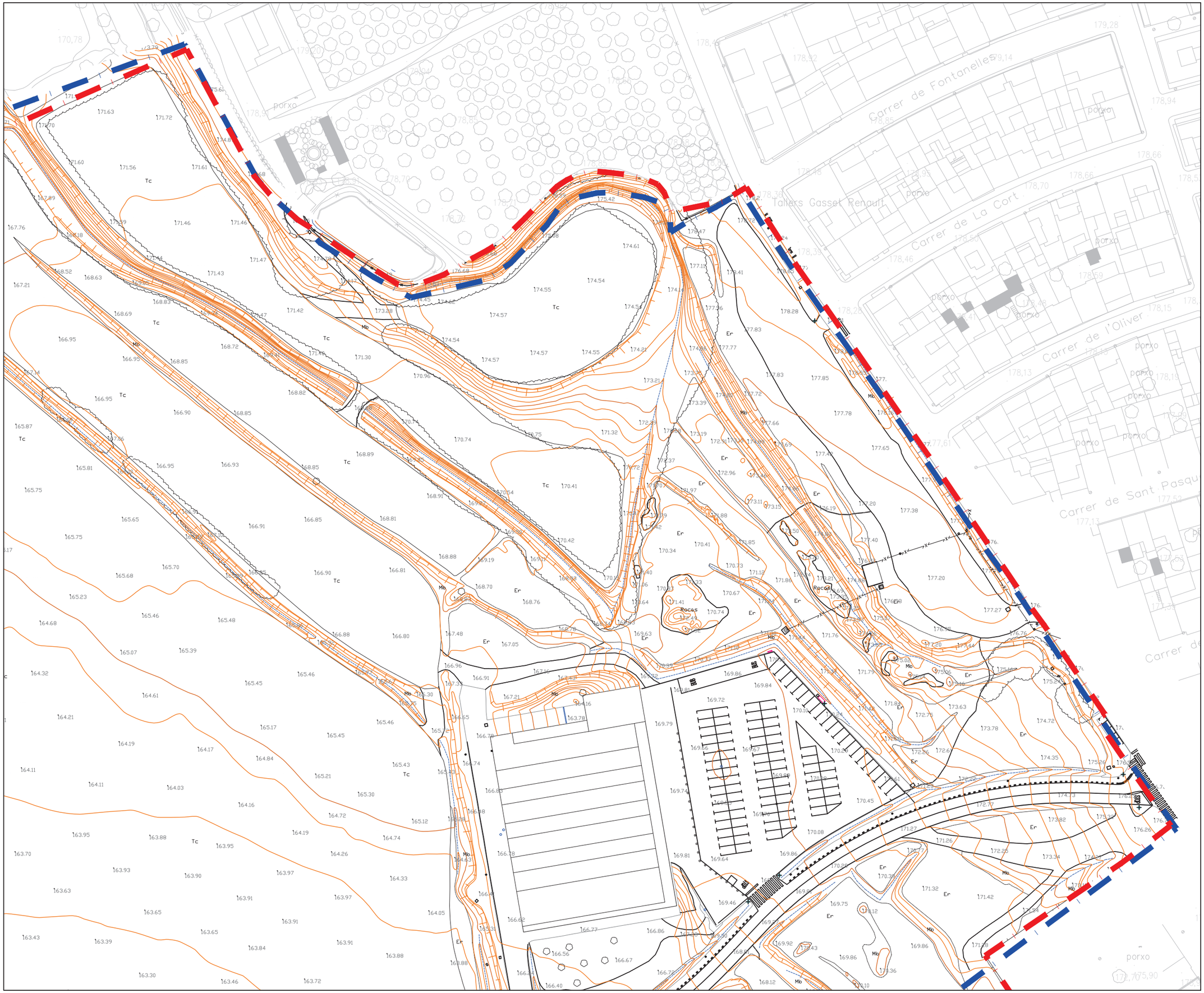
NÚM PLÀNOL :

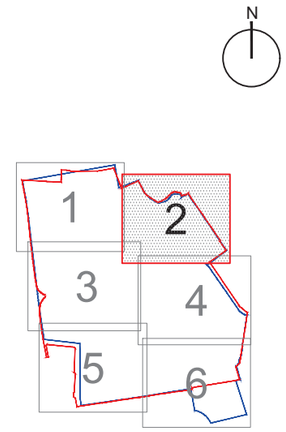
I.04.1

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas





ÀMBIT PGL 419.198'29 m²

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

TOPOGRÀFIC I AJUST DE LÍMITS

ESCALA : 1/1.000

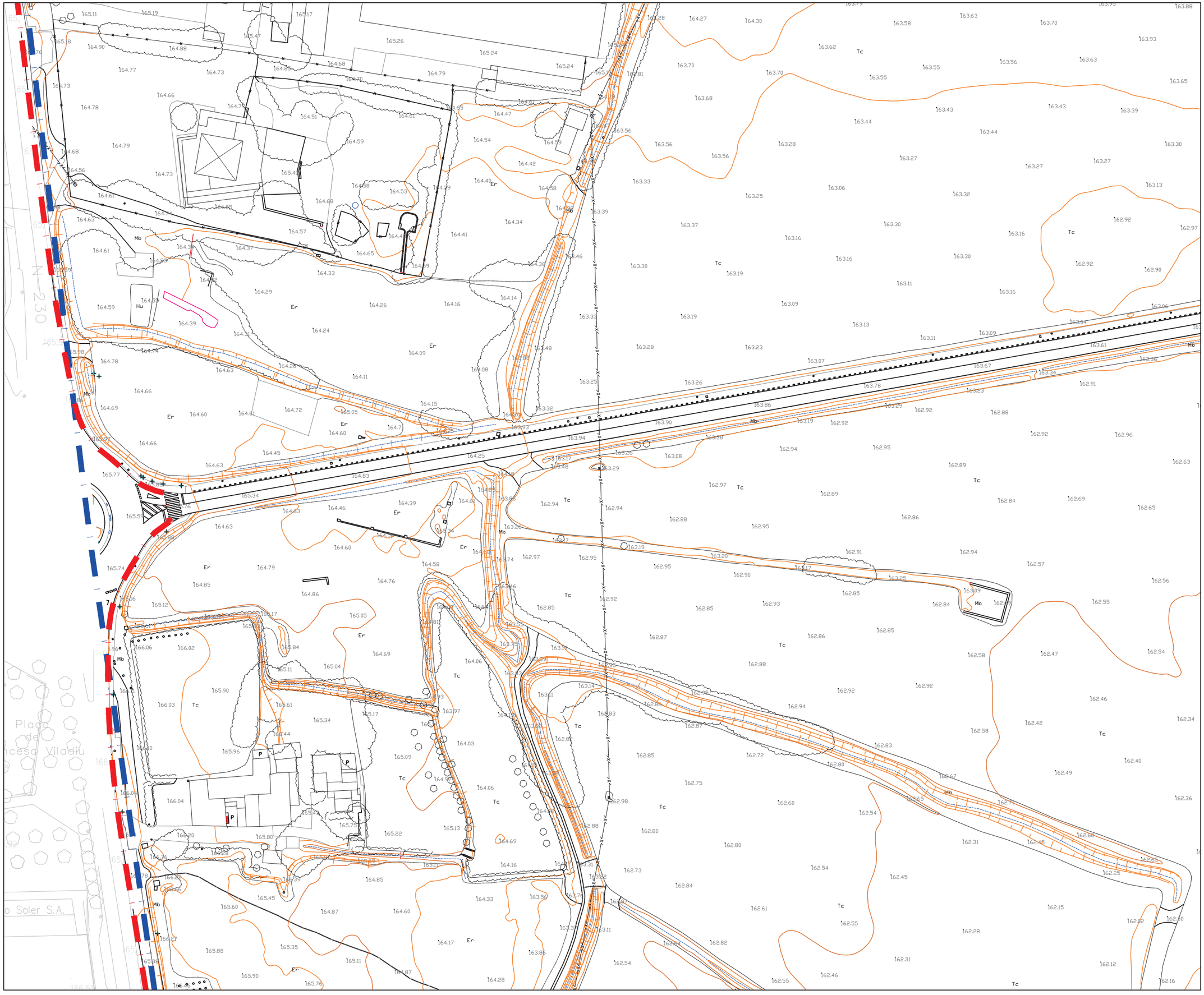
DATA: FEBRER 2024

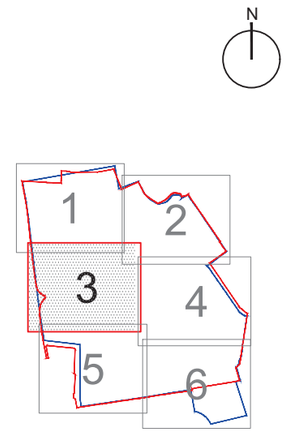
NÚM PLÀNOL : I.04.2

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas





ÀMBIT PGL 419.198'29 m²

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

TOPOGRÀFIC I AJUST DE LÍMITS

ESCALA : 1/1.000

DATA: FEBRER 2024

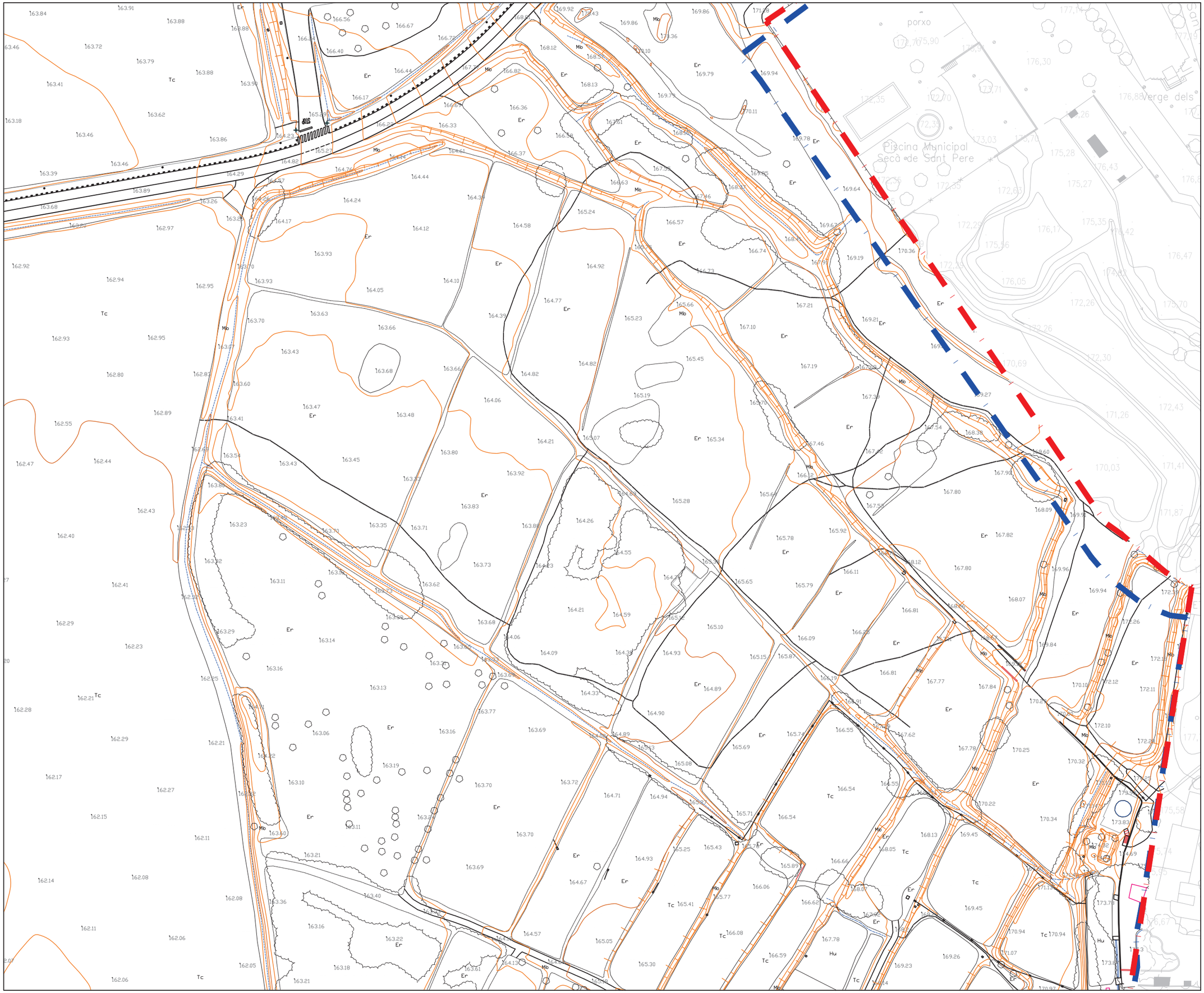
NÚM PLÀNOL :

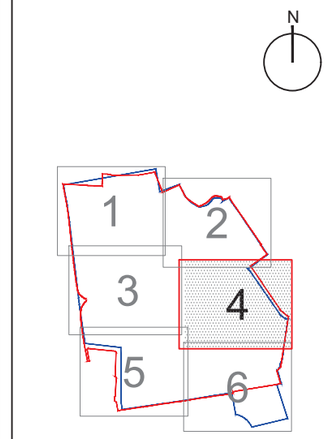
I.04.3

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas





ÀMBIT PGL 419.198'29 m²

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

TOPOGRÀFIC I AJUST DE LÍMITS

ESCALA : 1/1.000

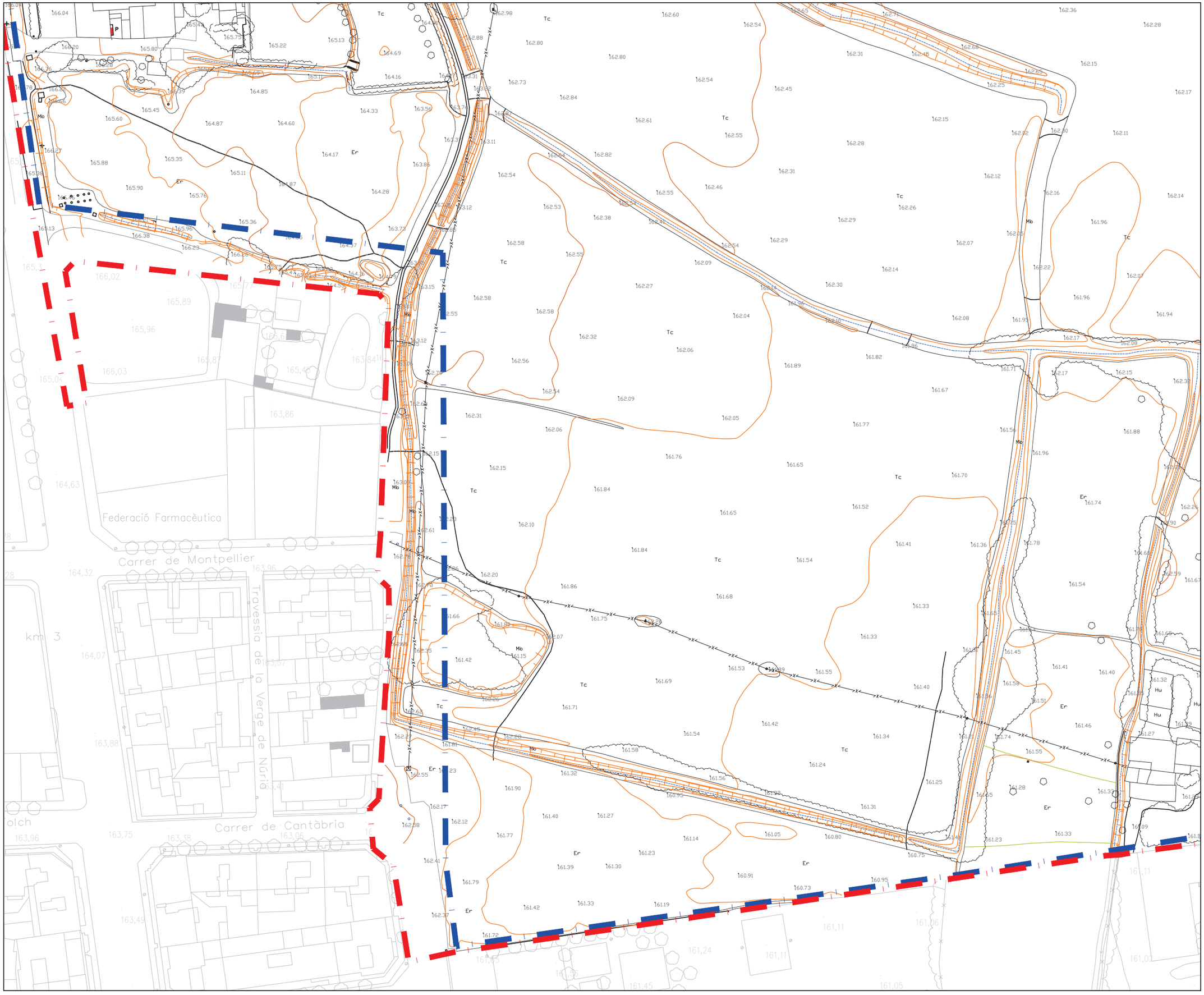
DATA: FEBRER 2024

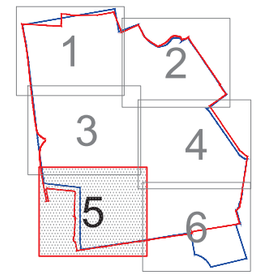
NÚM PLÀNOL : I.04.4

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas





ÀMBIT PGL 419.198'29 m²

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT : LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

TOPOGRÀFIC I AJUST DE LÍMITS

ESCALA : 1/1.000

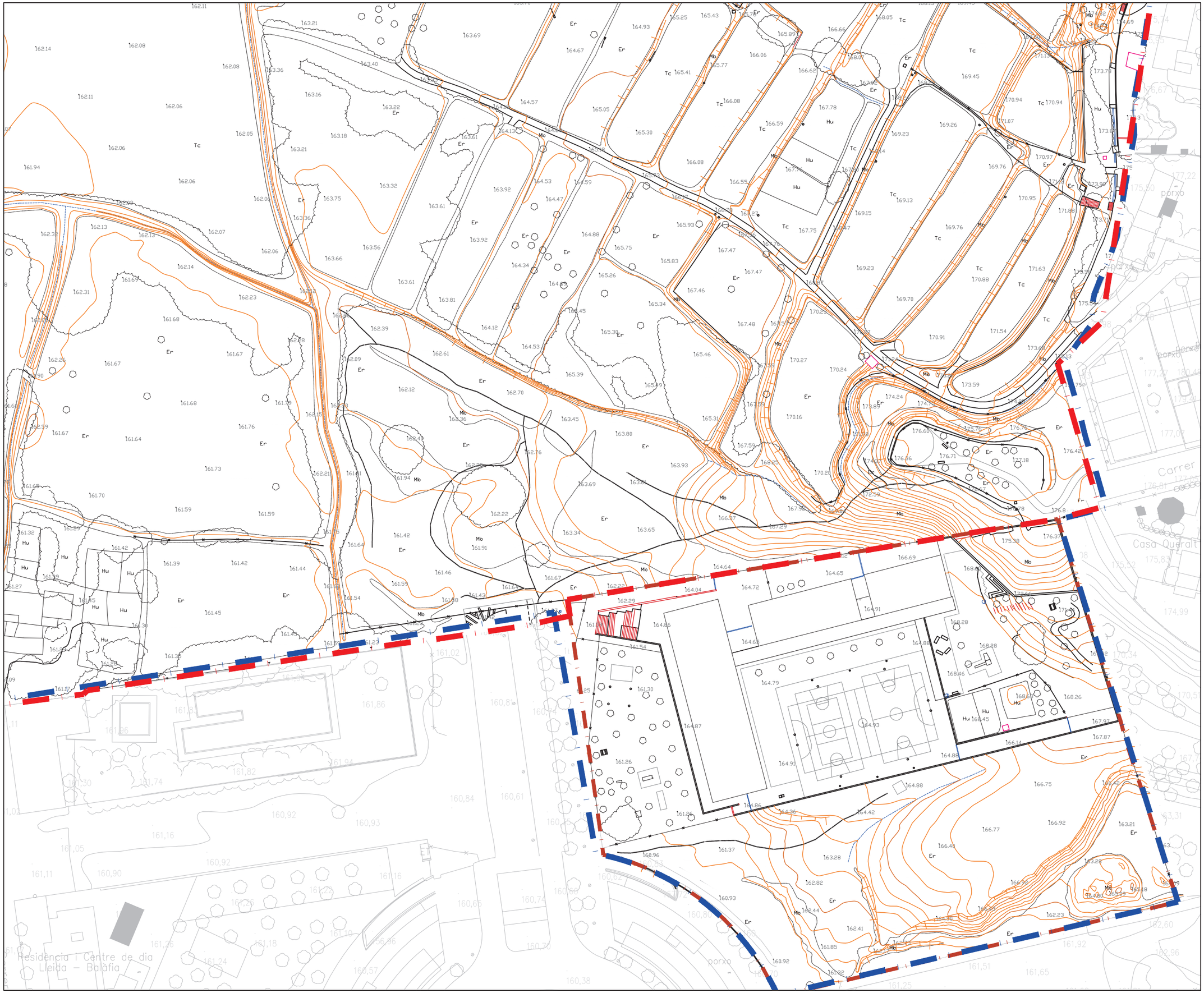
DATA: FEBRER 2024

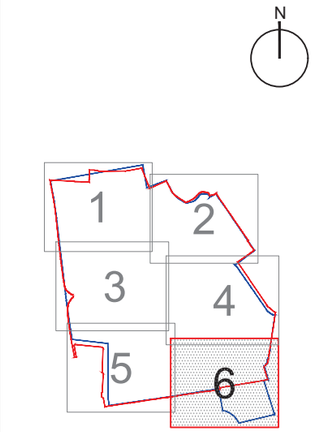
NÚM PLÀNOL : I.04.5

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas





ÀMBIT PGL 419.198'29 m²

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

TOPOGRÀFIC I AJUST DE LÍMITS

ESCALA : 1/1.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL : I.04.6

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

N

Parcel·lari cadastral

Iberdrola Inmobiliaria SAU

Acciona Inmobiliaria SLU

Incasol

ÀMBIT 408.437'84 m²

(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

PARCEL·LARI CADASTRAL

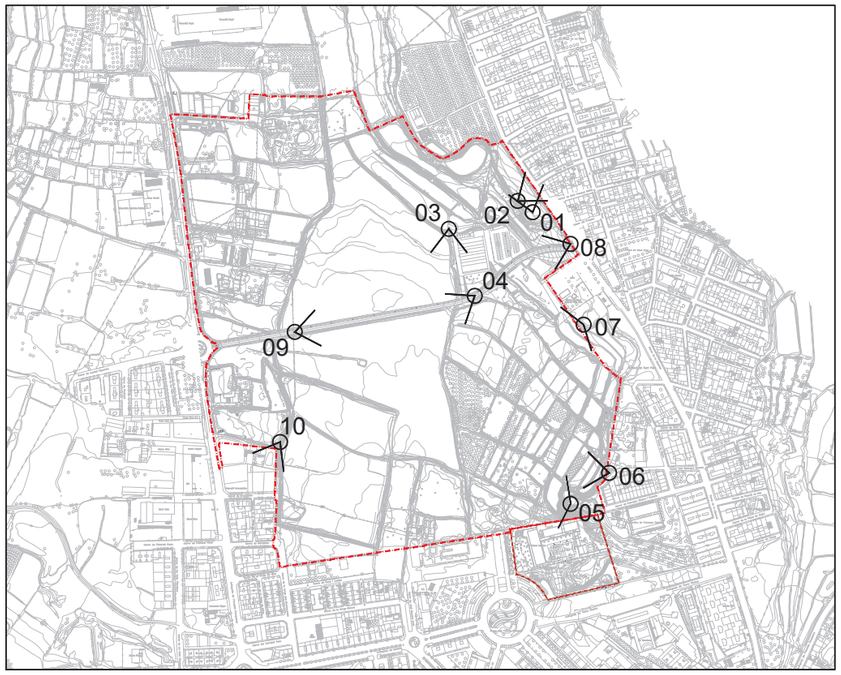
ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL : I.05

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas





01



02



03



04



05



06



07



08



09



10

N

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ESCALA : 1/4.000

DATA: FEBRER 2024

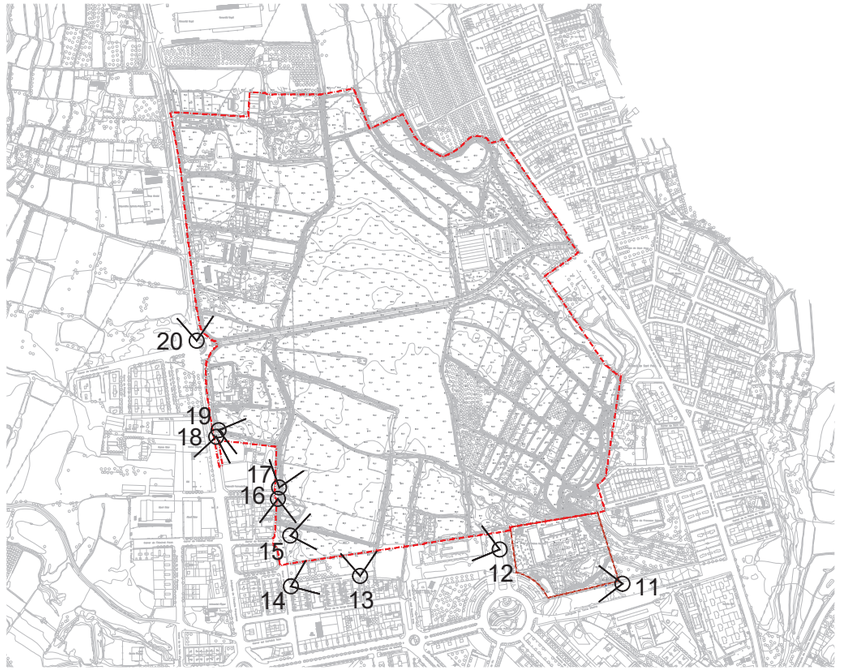
NÚM PLÀNOL :

I.06.1

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas




11


12


13


14


15


16


17



18


19


20

N

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ESCALA : 1/4.000

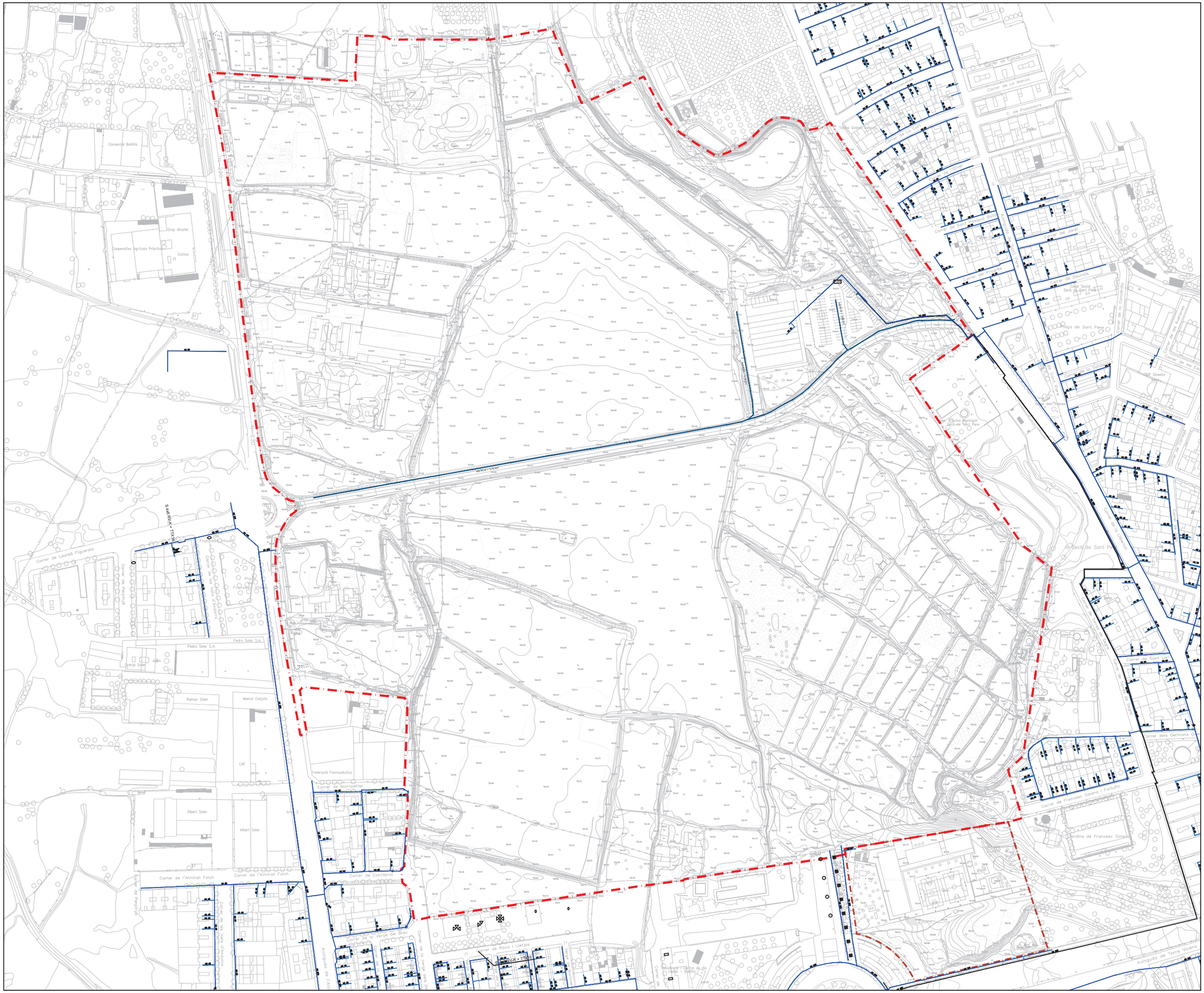
DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

I.06.2

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas


Comercial Balafia
Grup Alcatel
Cooperativa Agrícola Pràctica
Cotton
Pedro Soler S.A.
Granja Soler
Ramon Soler
Merkal Calçats
Albert Soler
Albert Soler
Federació Farmacèutica
Correr de Montpeller
Correr de Sandaura
Correr de l'Almirall Falch
Correr de l'Almirall Falch
Correr de Laureà Figuerola
Correr de Perpinyà
Correr de les Valls d'Andorra
Avinguda de Pere Roure
Avinguda de l'Alcalde Porqueres i Gener
Correr de Roca i Lletjos
Correr de la Verge del Blau
Correr de la Verge de Montserrat
Correr de la Verge de Lourdes
Correr de la Verge de Fàtima
Correr de la Verge de Guadalupe
Correr de la Verge de Núria
Correr de la Verge de Meritxell
Correr de la Verge de Gràcia
Correr de la Verge de Montgarri
Correr de la Verge de Pilar

N

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXA SERVEIS EXISTENTS
AIGUA POTABLE

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

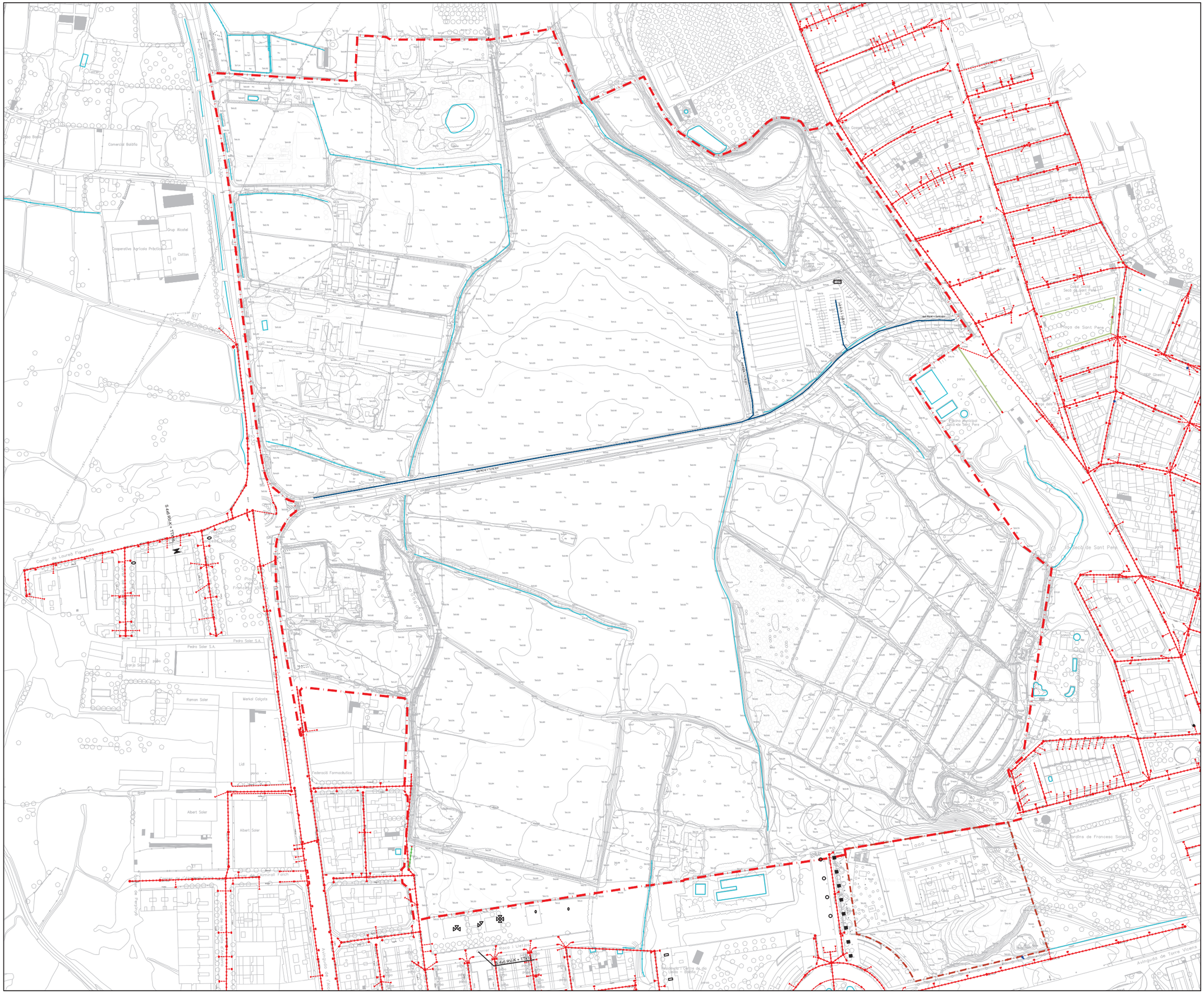
NÚM PLÀNOL :

I.07.2

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



N

LLEGENDA SANEJAMENT

SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓ
	CONDUCTE UNITARI
	CONDUCTE RESIDUALS
	CONDUCTE PLUVIALS
	SÈQUIES
	TIS [illegible]
	ESCOMESA CLAVEGUERAM
	PLUJ
	EMBORNAL
	NUS
	[illegible]
	ARQUETA

ETIQUETES

ABASTAMENT

SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓ
AA@000	AA : MATERIAL BANDINADA
	000 : DIÀMETRE BANDINADA
0000-DT	DT : TIPUS DE VÀ VULA

SANEJAMENT

SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓ
BB-CC-000	BB : MATERIAL CONDUCTE
	CC : TIPUS SANEJAMENT
	000 : DIÀMETRE CONDUCTE
BB-DD-000/000	DD : TIPUS DE BANDINADA
	000/000 : CONDUCTE DIVIDIDE
0000-0.0	0000 : NUMERACIÓ ELEMENT
	0.0 : PROFUNDITAT PEU

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXA SERVEIS EXISTENTS SANEJAMENT

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

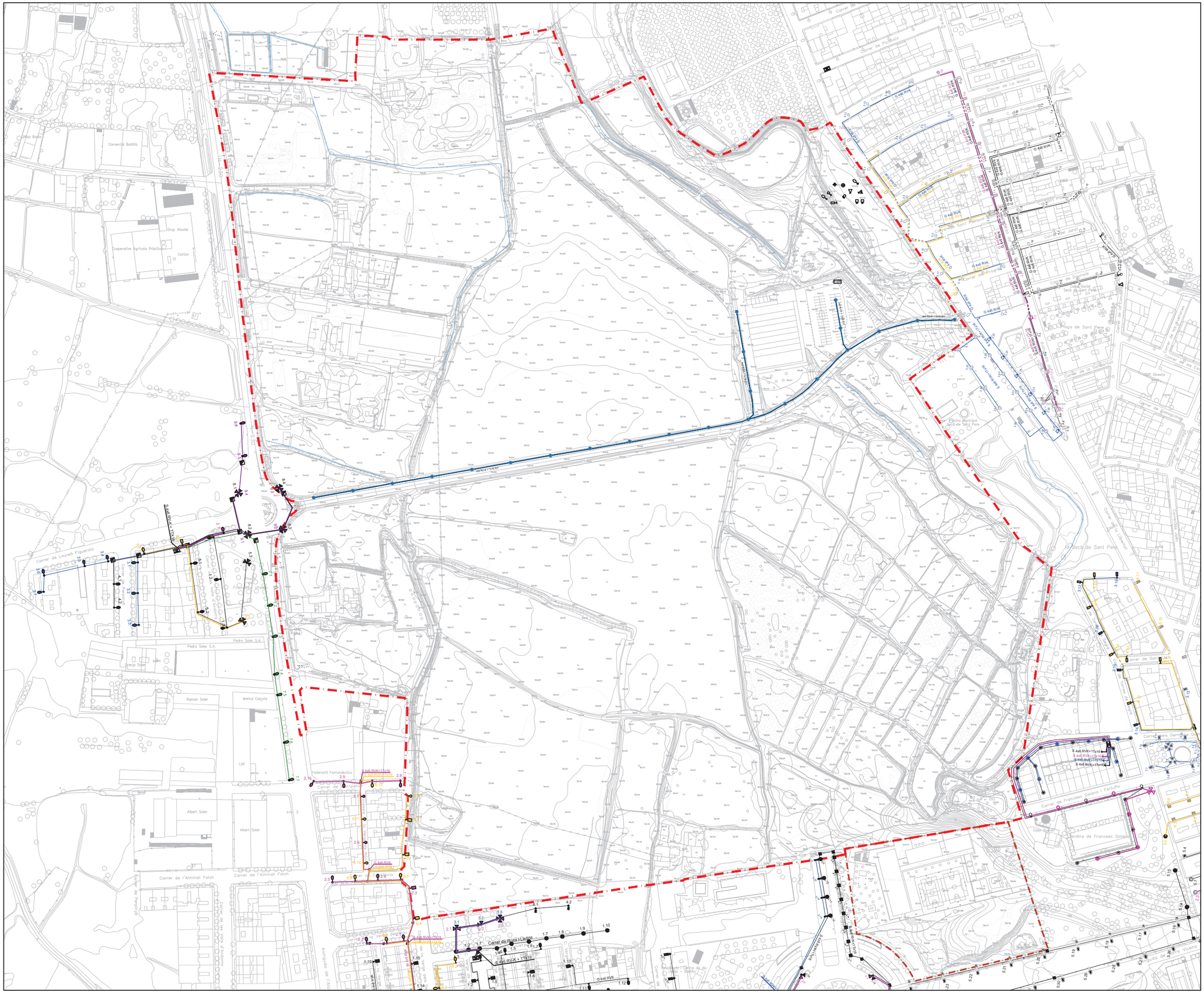
NÚM PLÀNOL :

I.07.3

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas


Comercial Balafia
Grup Alcatel
Cooperativa Agrícola Pràctica
Cotton
Pedro Soler S.A.
Granja Soler
Ramon Soler
Merkal Calçats
Albert Soler
Federació Farmacèutica
Carrer de Laureà Figuerola
Carrer de l'Almirall Folch
Carrer de Rosa i Lleida
Carrer de Francesc Solsona i Fonollà
Carrer de Sant Pere
Carrer de la Llibertat
Carrer de la Conca
Carrer de la Manxa
Carrer del Jardí
Carrer de la Guimardà
Carrer de les Valls d'Andorra
Avinguda de l'Alcalde Porqueres i Gené
Jardins de Francesc Solsona
Plaça de Sant Pere
Església de Sant Pere
Escola Municipal Sant Pere
Centre de dia Sant Pere
Casa Gimeta
Casa Gerard
Casa Ramon Vicens
Casa Ramon Vicens
Casa Ramon Vicens

LLEGENDA TELEFÒNICA

12c PVC	Eix canalització de 12 conductes de PVC
4c Ur	Eix canalització de 4 conductes d'Uralita
8c C	Eix canalització de 8 conductes de ciment
CR 1964	Càmara de registre subterranea nº1964
Arq 1967	Arqueta de registre subterranea nº1967
	Canalització en projecte
	Xarxa soterrada
	Poste de fusta
	Poste de formigó o altres

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXA SERVEIS EXISTENTS TELEFÒNICA

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

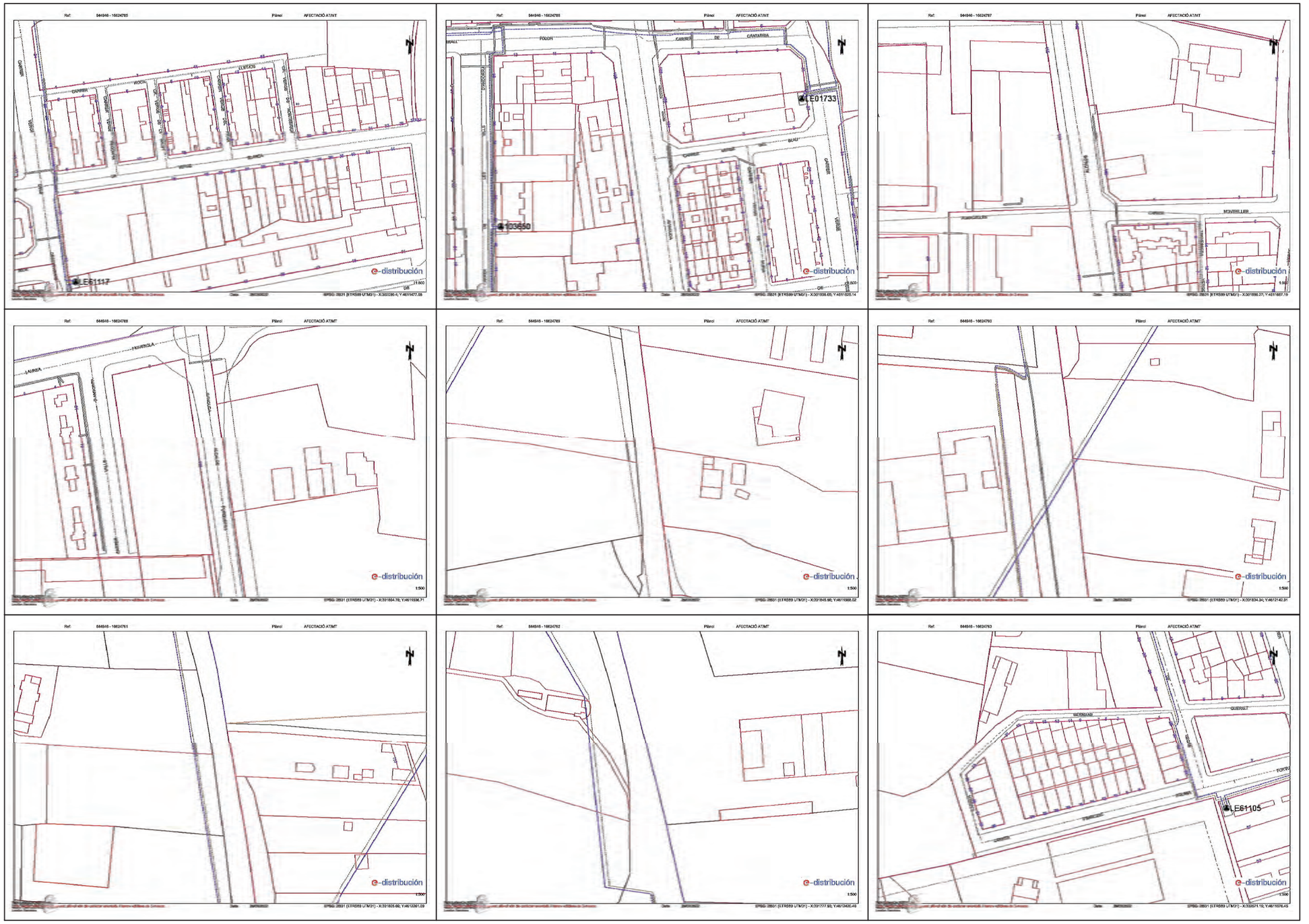
NÚM PLÀNOL :

I.07.5

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



Trams AT

Aèria
Subterrània o Subfluvial
Aèria Fuera de Servicio
Subterránea o Subacuática Fuera de Servicio

Traces AT

Aèria AT
Subterrània AT
Canalització
Galeria de servicio

Subestacions AT

Subestación
Subestación Fuera de Servicio

Arqueles

AT
MT
BT

Trams MT

Aèries destruïda
Aèria
Subterrània o Subacuàtica
Aèria Tensada Fuera de Servicio
Aèria Destruïda Fuera de Servicio
Subterrània Fuera de Servicio

Traces MT

Aèries MT
Subterrània MT
Canalització
Galeria de servicio

Centres de Distribución

PT
Centre de Distribución
PT Fuera de Servicio
Centro de Distribución Fuera de Servicio

Trams BT

Aèries Principals
Aèries derivades
Subterrànies o Subàquatiques
Aèries Tensades Fuera de Servicio
Aèries Derivades Fuera de Servicio
Subterrànies Fuera de Servicio

Traces BT

Aèries BT
Subterrània BT
Canalització
Galeria de servicio

Comunicacions

Nodes PCI
Subterrànies
Aèries

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXA SERVEIS EXISTENTS ENDESA

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

I.07.6.1

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



N

Trams AT

Aèria
Subterrània o Subfluvial
Aèria Fora de Servei
Subterrània o Subfluvial Fora de Servei

Traces AT

Aèria AT
Subterrània AT
Canalització
Galeria de servei

Subestacions AT

Subestació
Subestació Fora de Servei

Arqueles

AT
MT
BT

Trams MT

Aèria derivada
Aèria
Subterrània o Subfluvial
Aèria Tancada Fora de Servei
Aèrea Derivada Fora de Servei
Subterrània Fora de Servei

Traces MT

Aèria MT
Subterrània MT
Canalització
Galeria de servei

Centres de Distribución

PT
Centre de Distribución
PT Fora de Servei
Centre de Distribución Fora de Servei

Trams BT

Aèria Principal
Aèria derivada
Subterrània o Subfluvial
Aèria Tancada Fora de Servei
Aèrea Derivada Fora de Servei
Subterrània Fora de Servei

Traces BT

Aèria BT
Subterrània BT
Canalització
Galeria de servei

Comunicacions

Nodus FO
Subterrània
Aèria

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXA SERVEIS EXISTENTS ENDESA

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

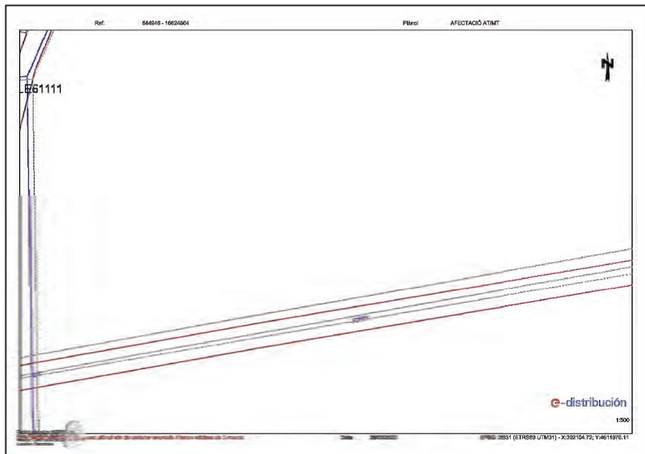
NÚM PLÀNOL :

I.07.6.2

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



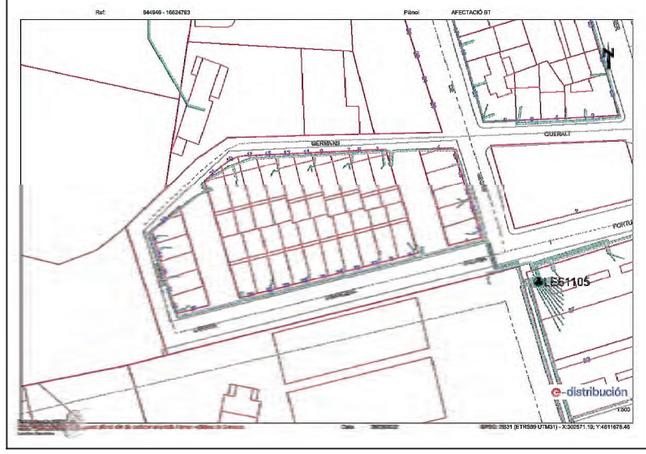
















N

Trams AT

Aéreo
Subterráneo o Subfluvial
Aéreo Fuera de Servicio
Subterráneo o Subfluvial Fuera de Servicio

Traza AT

Aéreo AT
Subterránea AT
Canalización
Galería de servicio

Subestaciones AT

Subestación
Subestación Fuera de Servicio

Arquetas

AT
MT
BT

Trams MT

Aéreo derivado
Aéreo
Subterráneo o Subfluvial
Aéreo Trenzado Fuera de servicio
Aéreo Derivado Fuera de Servicio
Subterráneo Fuera de Servicio

Traza MT

Aéreo MT
Subterránea MT
Canalización
Galería de servicio

Centros de Distribución

PT
Centro de Distribución
PT Fuera de Servicio
Centro de Distribución Fuera de Servicio

Trams BT

Aéreo Principal
Aéreo derivado
Subterráneo o Subfluvial
Aéreo Trenzado Fuera de Servicio
Aéreo Derivado Fuera de Servicio
Subterráneo Fuera de Servicio

Traza BT

Aéreo BT
Subterránea BT
Canalización
Galería de servicio

Comunicaciones

Nodos PLC
Subterráneo
Aéreo

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXA SERVEIS EXISTENTS ENDESA

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

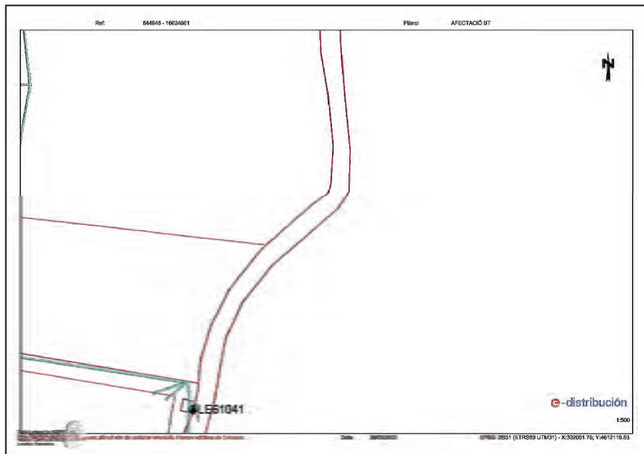
NÚM PLÀNOL :

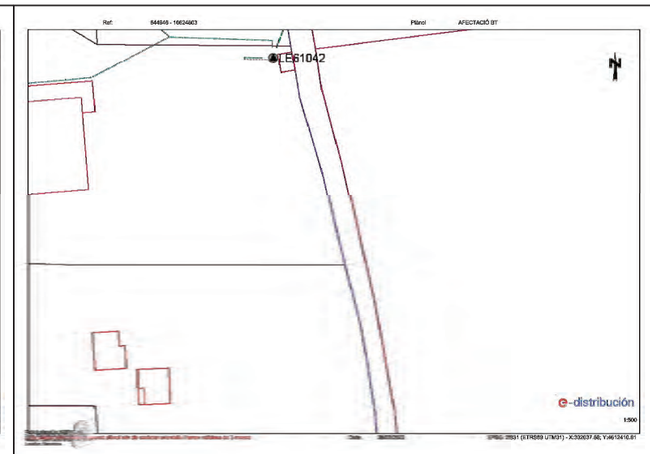
I.07.6.3

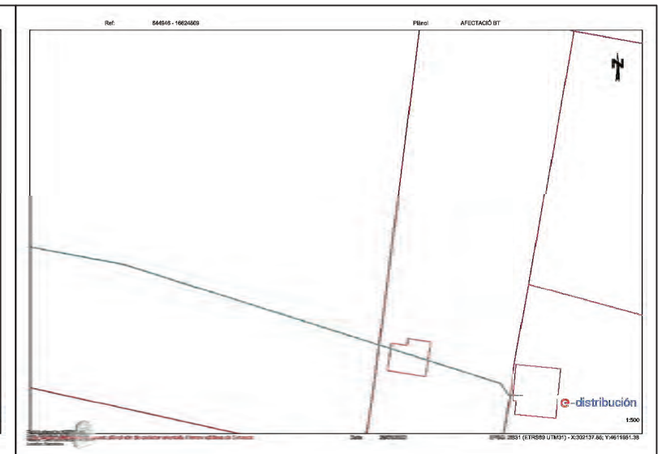
arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

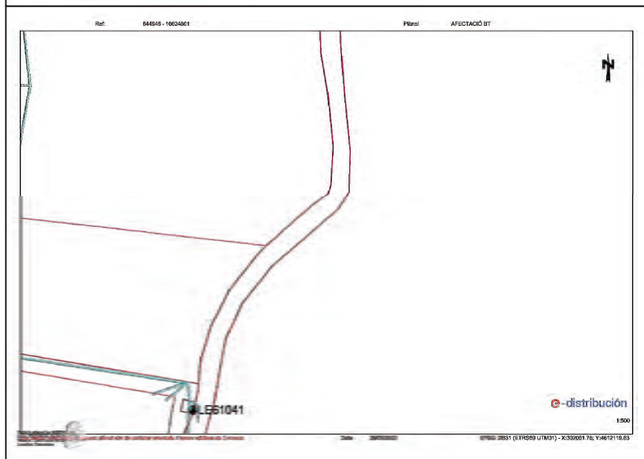
ARQUITECTES :

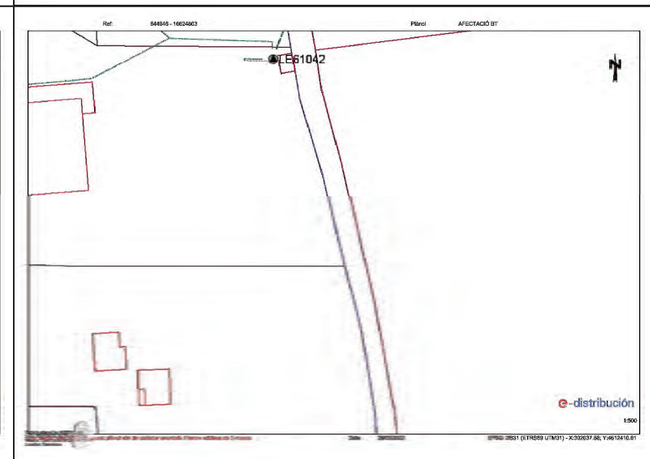
Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas





















N

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXA SERVEIS EXISTENTS ENDESA

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

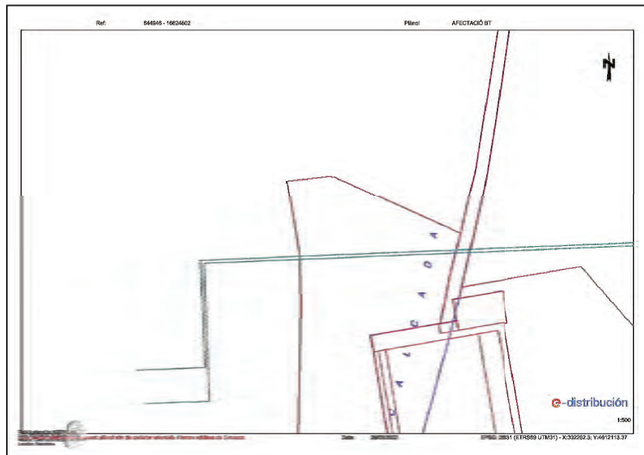
NÚM PLÀNOL :

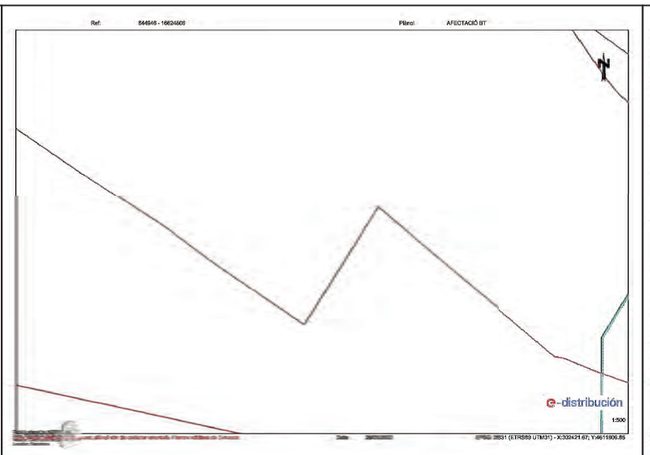
I.07.6.4

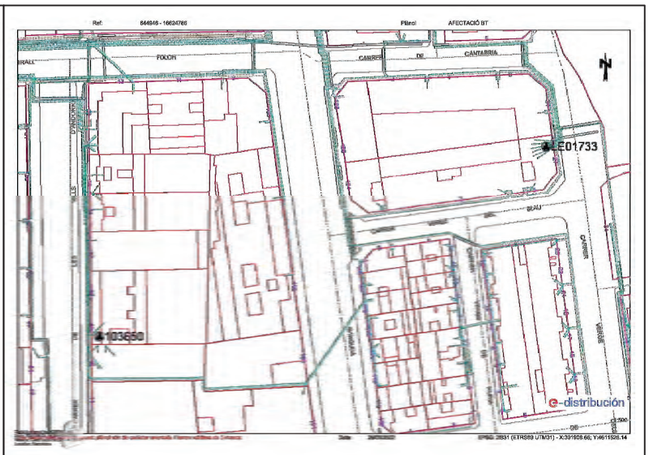
arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas





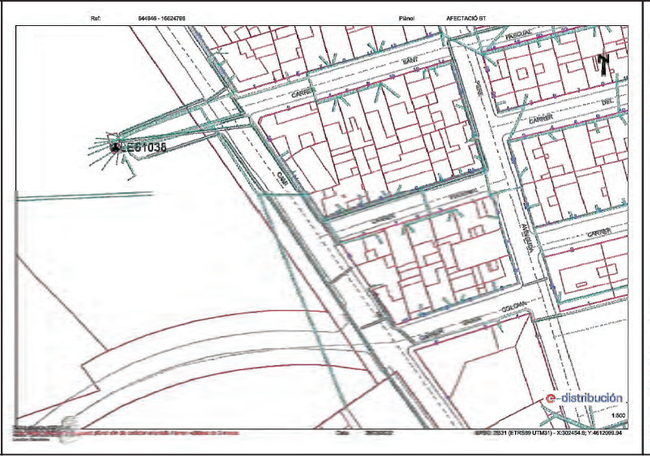


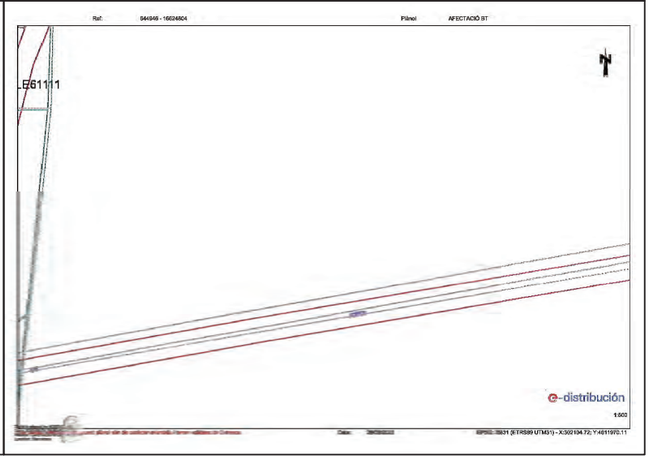
















ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXA SERVEIS EXISTENTS ENDESA

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

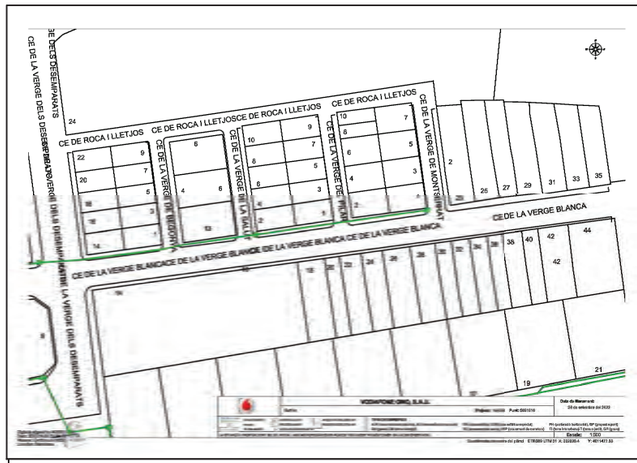
NÚM PLÀNOL :

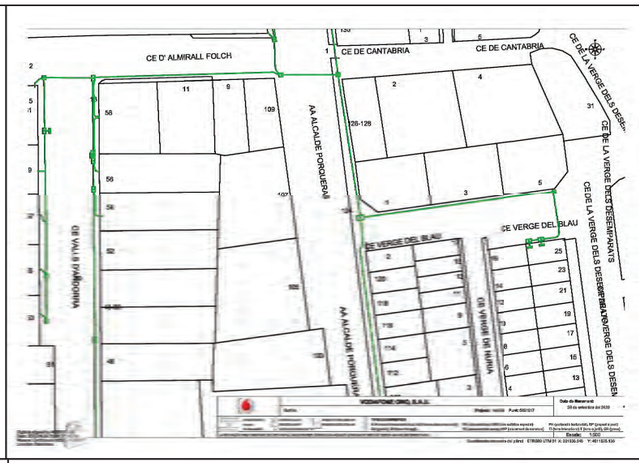
I.07.6.5

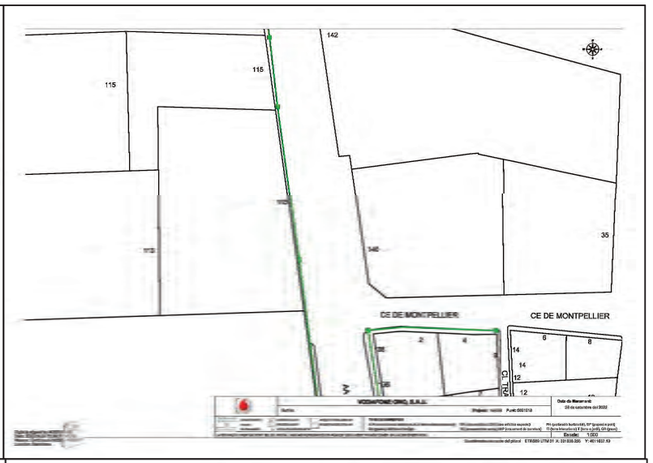
arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

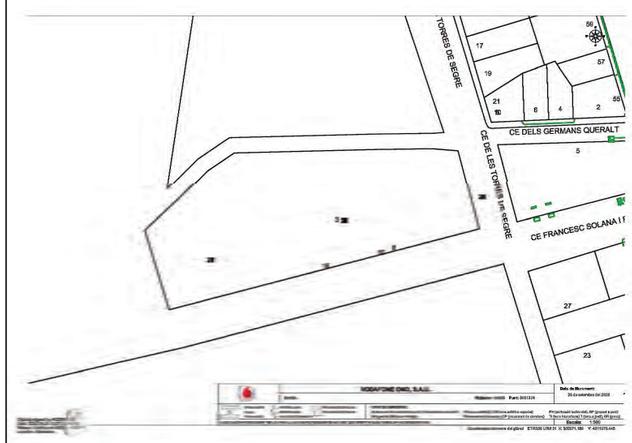
Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



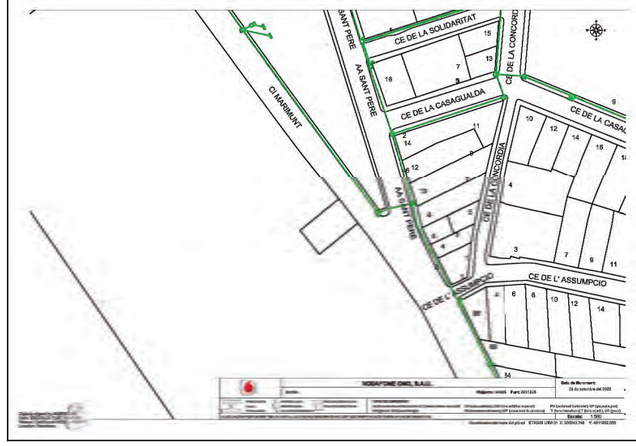
















N

ÀMBIT 425.270'29 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXA SERVEIS EXISTENTS ONO

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

I.07.7

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

Plànols d'Ordenació Urbanística

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUR 19A · LLEIDA



N

Qualificacions zones

12A.HPO1	Residencial plurifamiliar protecció 1
12A.HPO2	Residencial plurifamiliar protecció 2
12A.HPO3	Residencial plurifamiliar protecció 3
12A.HPO4	Residencial plurifamiliar protecció 4
12A.TC1	Usos no residencials 1 permutable
12A.TC2	Usos no residencials 2
12A.HP1	Residencial plurifamiliar 1
12A.HP2	Residencial plurifamiliar 2
12A.HP3	Residencial plurifamiliar 3
12A.HPT	Residencial plurifamiliar torres
12A.HF	Residencial unifamiliar en filera

Qualificacions sistemes

VL	Espais lliures lineals
PU	Parcs urbans
VU	Verds urbans o places
VJ	Zones verdes o jardins
EC	Equipaments
VB	Xarxa viària urbana
VC	Viari restringit
P	Aparcament
IN	Infraestructures

— — — Dret de pas (amplada = 6.00m)

-·-·- ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT : LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

ESCALA : 1/3.000
DATA: FEBRER 2024
NÚM PLÀNOL : O.01

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



N

Edificació pública

- EC Equipaments
- IN Infraestructures

Edificació privada

- PB
- PB+2PP / PB+3PP
- PB+4PP / PB+5PP
- PB+6PP
- PB+8PP
- Habitatges amb protecció pública
- Sòl ús compatible (Terciari / Comercial)
- VP verd privat
- VP verd privat unifamiliar

- Alineació obligatoria
- Gàlib
- Dret de pas (amplada = 6.00m)
- Distancia mínima
- 172,00 Cota referència PB
- 178,28 Cota referència vial
- Càrregues externes d'urbanització
- ÀMBIT 408.437'84 m² (Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT : LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

ORDENACIÓ I PARÀMETRES REGULADORS

ESCALA : 1/3.000
DATA: FEBRER 2024
NÚM PLÀNOL : O.02.1

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



N

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

ESTRUCTURA ILLES I BLOCS

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

O.02.2

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

N

Sostre serveis i terciari obligat

Planta baixa usos no residencials

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

LOCALITZACIÓ SOSTRE COMERCIAL, TERCIARI O D'EQUIPAMENT COMUNITARI OBLIGAT EN PB

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

O.02.3

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas





Usos de la planta baixa

- PB NR Comercial
- PB NR General
- PB Unifamiliars
- PB Blocs HLL
- PB Blocs HPO
- Sòl ús compatible (Terciari / Comercial)
- VP verd privat
- VP verd privat unifamiliar

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

ORDENACIÓ
USOS PLANTA BAIXA
DENSITAT BASE

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

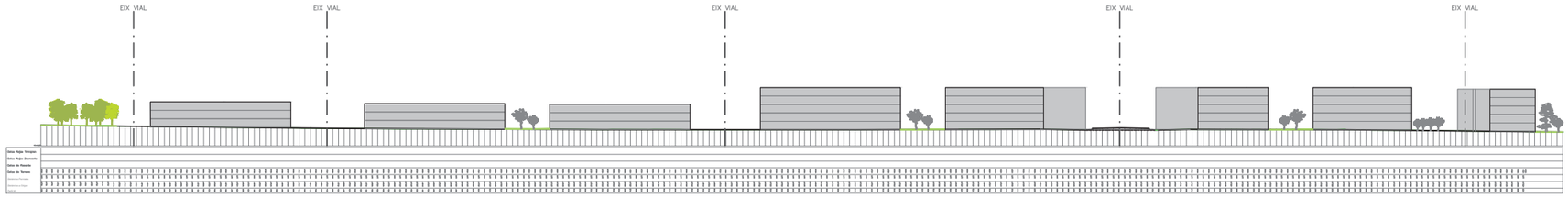
NÚM PLÀNOL :

O.02.4.1

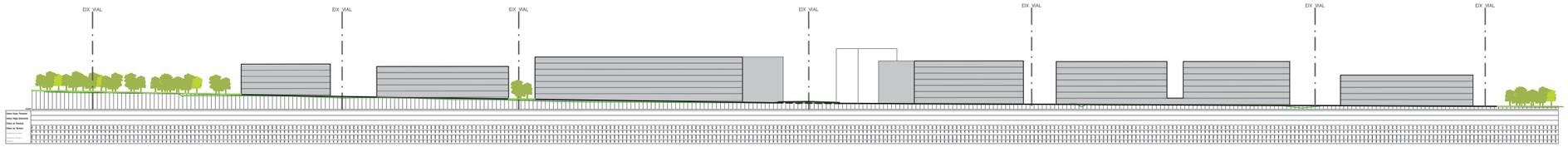
ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas


PU
5703.01m²
PB
1800.00m²
PB
385.00m²
PB
672.00m²
VC
537.17m²
VJ
3178.68m²
PU
11761.50m²
VC
141.98m²
PB
1579.32m²
PB
700.00m²
PB
800.01m²
PB
800.00m²
PB
627.37m²
PB
1144.08m²
VC
1646.77m²
VL
1820.00m²
VL
1200.51m²
PB
799.04m²
PB
3497.59m²
PB
2427.07m²
VC
926.68m²
PB
3455.50m²
PU
24267.63m²
PB
3137.36m²
EC
8115.42m²
EC
3120.49m²
PB
800.00m²
VU (PLAÇA)
2600.50m²
PB
700.00m²
PB
2332.30m²
EC
3184.25m²
VU (PLAÇA)
5276.93m²
EC
2168.25m²
VJ
4205.48m²
PB
3581.38m²
PU
45091.91m²
PB
614.63m²
PB
734.88m²
VJ
1282.91m²
VC
1338.81m²
PB
2266.40m²
PB
725.84m²
PB
700.00m²
VC
2017.61m²
VJ
2032.03m²
PB
2201.04m²
PB
3555.30m²
VJ
2028.53m²
PB
870.13m²
PB
308.00m²
EC
3315.84m²
PB
822.02m²
VJ
1216.08m²
VC
1974.46m²
VL
2044.02m²
PB
1300.00m²
PB
616.00m²
VC
520.00m²
VJ
5281.44m²
VC
2024.15m²
PB
1286.26m²
VJ
3451.08m²
VL
2094.09m²
PB
1520.43m²
PU
11065.25m²
VC
1396.38m²
VJ
3356.06m²
EC
10016.84m²
VJ
2896.55m²
Carrer de Laureà Figuerola
Carrer de Montpeller
Carrer de l'Almirall Folch
Carrer de Cantàbria
Carrer de Roca i Lletjos
Carrer de la Verge del Blau
Carrer de Pedro Soler
Carrer de les Vies Augustes
Carrer de Francesc Solano i Fortuño
Carrer de Sant Llieri
Carrer de Torre de Sorbs
Carrer dels Germans Queralt
Avinguda de Torre Vicens
Avinguda de les Garrigues
Carrer de la Concòrdia
Carrer de Daunís
Carrer del Progrés
Carrer de Sant Pasqual Baylón
Carrer del Nord
Carrer de Tolrà
Carrer de la Cort
Carrer de Fontanelles
Carrer de Picabatzs
Carrer de Conca
Carrer de la Manxa
C. de Passadors
C. de Lluís Companys
Avinguda de Sant Pere
Plaça de Sant Pere
Carrer de la Solidaritat
Carrer de Casavalldara
Carrer de Ginesta
Carrer de les Eres
Carrer de les Alzines
Carrer de la Sèquia de Sant Pere
Carrer de la Llebeta
Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Pere
Carrer de Sant Pere



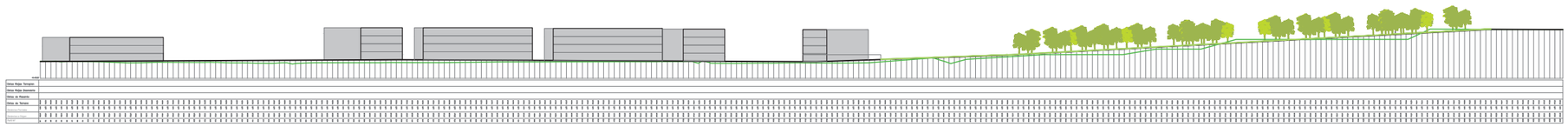
SECCIÓ A
ESCALA 1/2.000



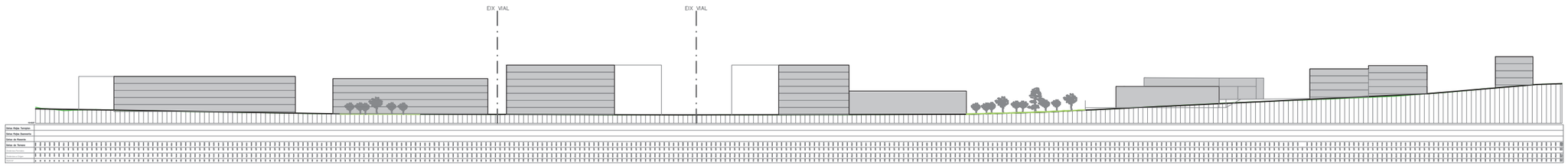
SECCIÓ B
ESCALA 1/2.500



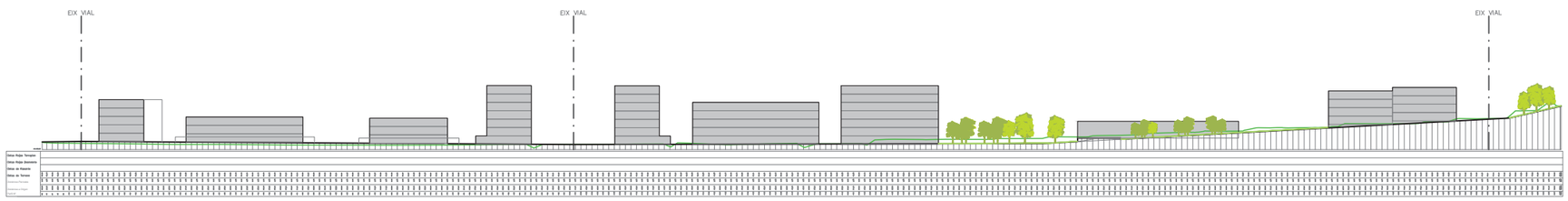
SECCIÓ C
ESCALA 1/2.000



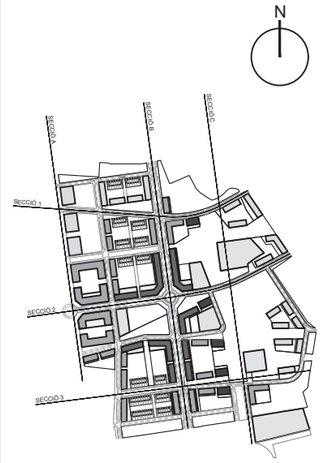
SECCIÓ 1
ESCALA 1/2.000



SECCIÓ 2
ESCALA 1/2.000



SECCIÓ 3
ESCALA 1/2.000



ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

SECCIONS

ESCALA : 1/2.000 - 1/2.500
DATA: FEBRER 2024
NÚM PLÀNOL :

O.03

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

N

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

IMATGE INDICATIVA

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

O.04

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



N

Qualificacions sistemes

VL	Espais lliures lineals
PU	Parcs urbans
VU	Verds urbans o places
VJ	Zones verdes o jardins
EC	Equipaments
VB	Xarxa viària urbana
VC	Viari restringit
P	Aparcament
IN	Infraestructures

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

SISTEMES URBANÍSTICS

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

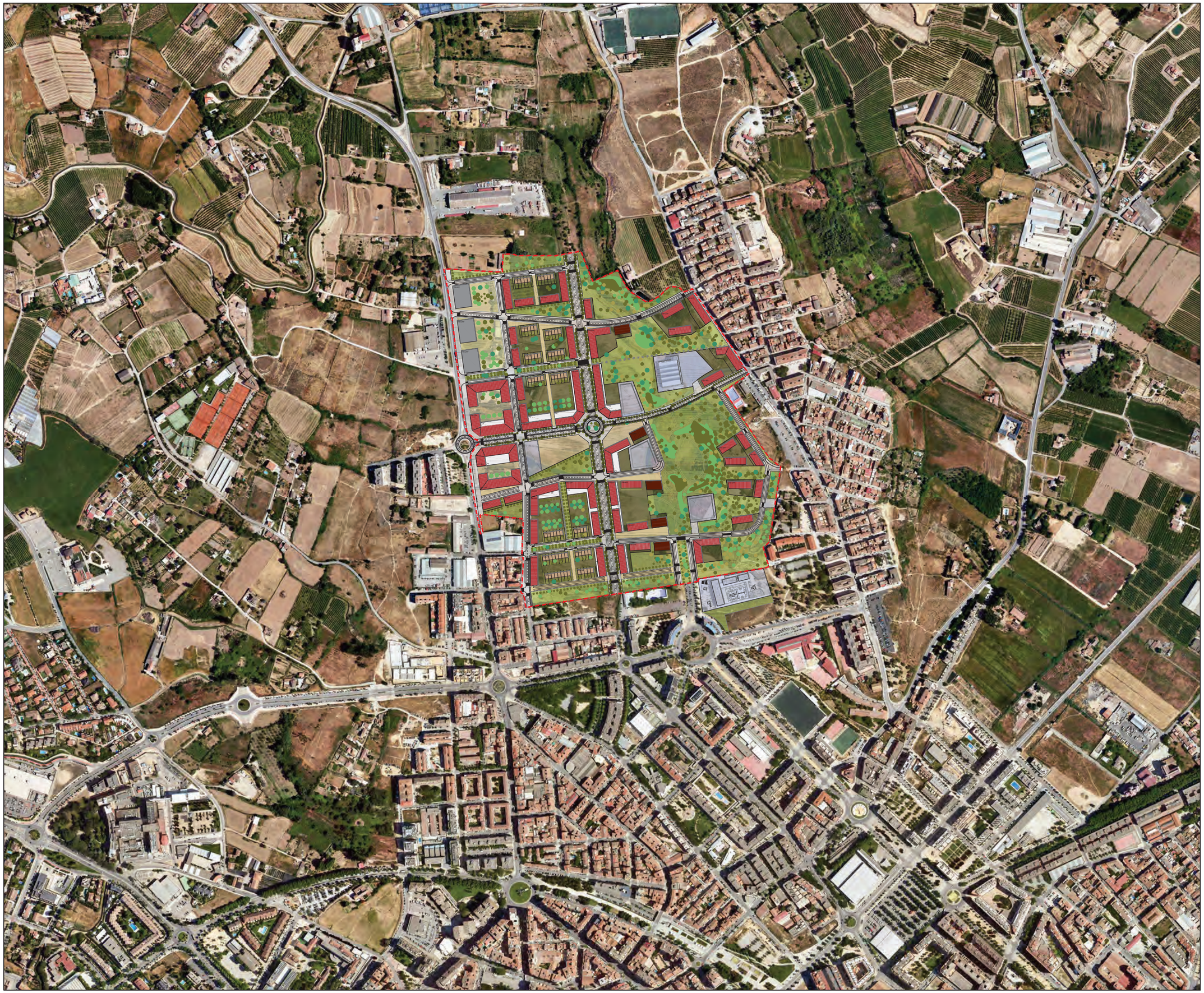
NÚM PLÀNOL :

O.05

arqcoas ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



N

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

RELACIÓ AMB L'ENTORN

ESCALA : 1/7.500

DATA: FEBRER 2024

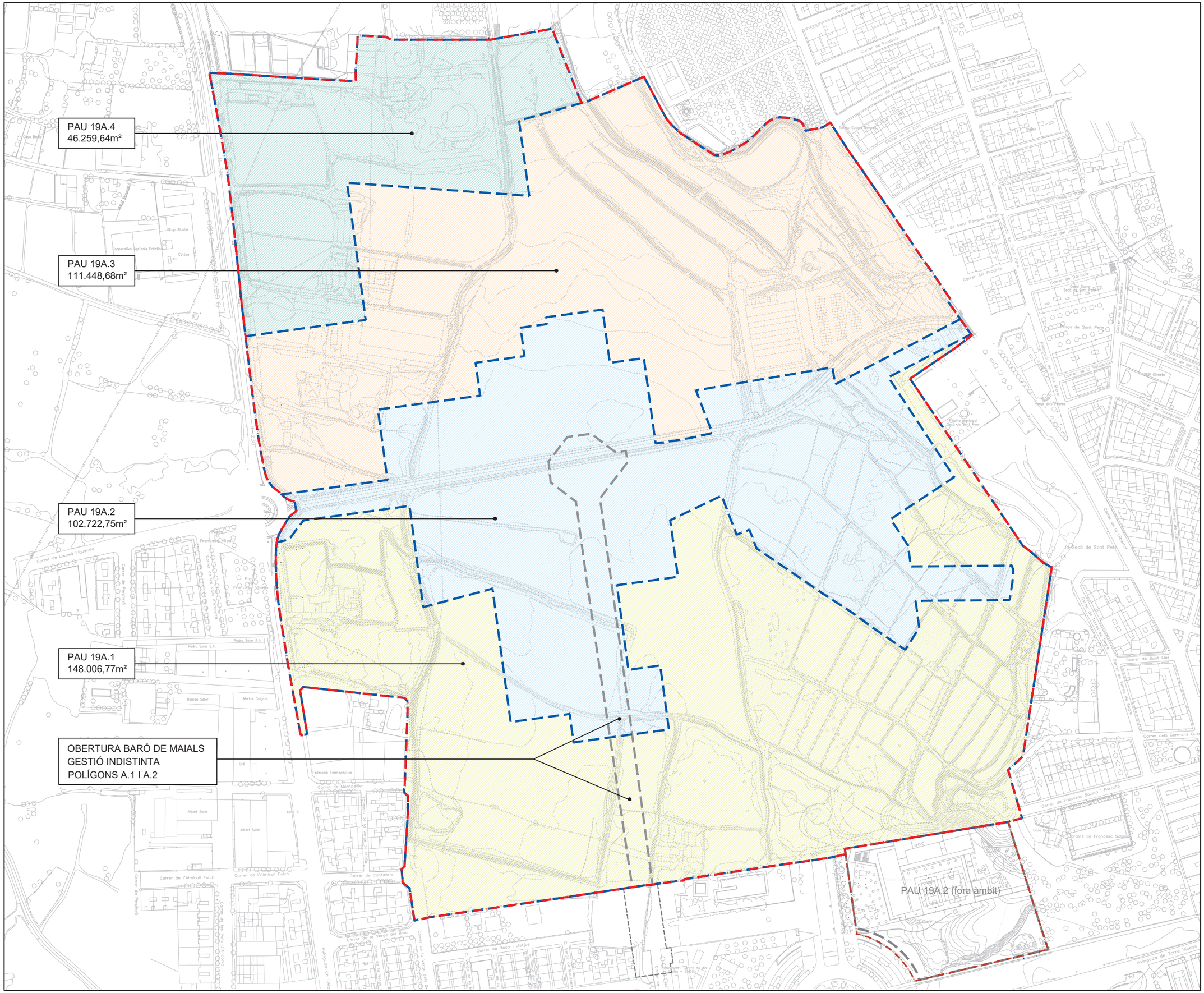
NÚM PLÀNOL :

O.06

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



N

División poligonal

Polígon PAU 19A.1	148.006,77m²
Polígon PAU 19A.2	102.722,75m²
Polígon PAU 19A.3	111.448,68m²
Polígon PAU 19A.4	46.259,64m²

Obertura C/ Baró de Maials
gestió indistinta polígons PAU A.1 i A.2

Càrrega externa d'urbanització

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

DIVISIÓ POLIGONAL

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

O.07.1

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

PAU 19A.4
46.259,64m²

INCASÒL: 1.114,67m²

PAU 19A.3
111.448,68m²

INCASÒL: 56.424,51m²
ACCIONA INMOBILIARIA SLU: 4.377,69m²

PAU 19A.2
102.722,75m²

INCASÒL: 64.910,45m²
ACCIONA INMOBILIARIA SLU: 3.238,11m²

PAU 19A.1
148.006,77m²

INCASÒL: 19.440,48m²
ACCIONA INMOBILIARIA SLU: 38.119,45m²
IBERDROLA INMOBILIARIA SAU: 44.987,68m²

OBERTURA BARÓ DE MAIALS
GESTIÓ INDISTINTA
POLÍGONS A.1 I A.2

PAU 19A.2 (fora àmbit)

N

Divisió poligonal
Parcel·lari cadastral

Iberdrola Inmobiliaria SAU
Acciona Inmobiliaria SLU
Incasol

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP.: 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE:

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

PARCEL·LARI CADASTRAL
DIVISIÓ POLIGONAL

ESCALA: 1/3.000
DATA: FEBRER 2024
NÚM PLÀNOL: O.07.2

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

PAU 19A.4
46.259,64m²

PAU 19A.3
111.448,68m²

PAU 19A.2
102.722,75m²

PAU 19A.1
148.006,77m²

OBERTURA BARÓ DE MAIALS
GESTIÓ INDISTINTA
POLÍGONS A.1 I A.2

PAU 19A.2 (fora àmbit)

N

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

DIVISIÓ POLIGONAL
ORDENACIÓ

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

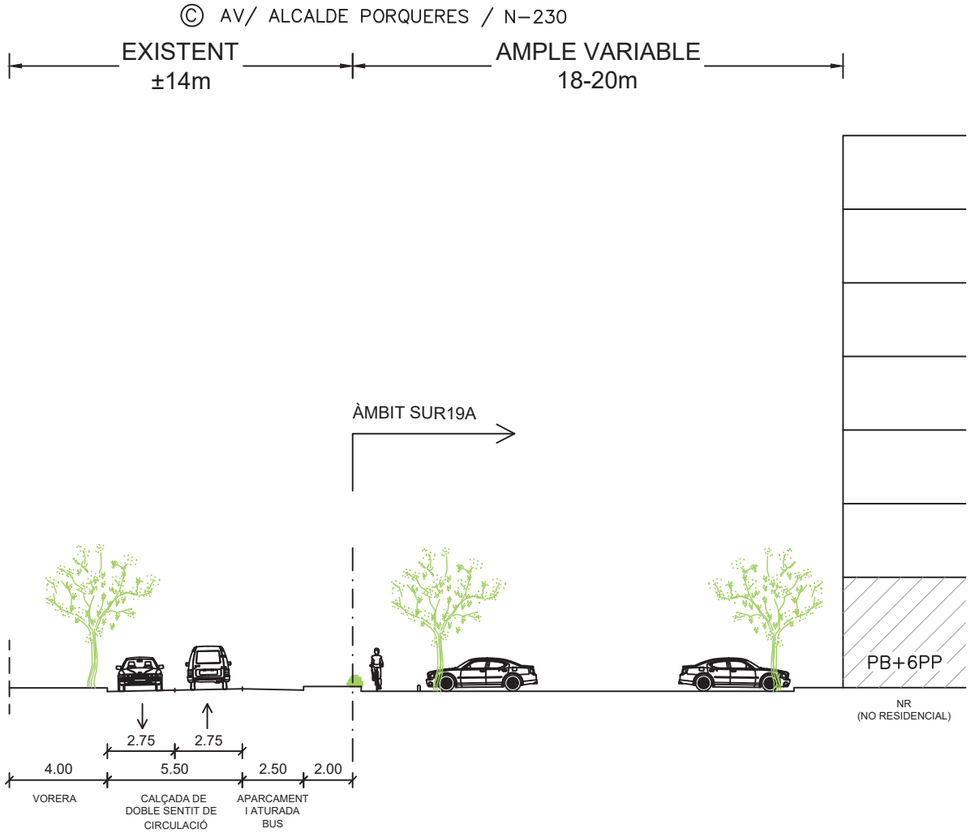
NÚM PLÀNOL :

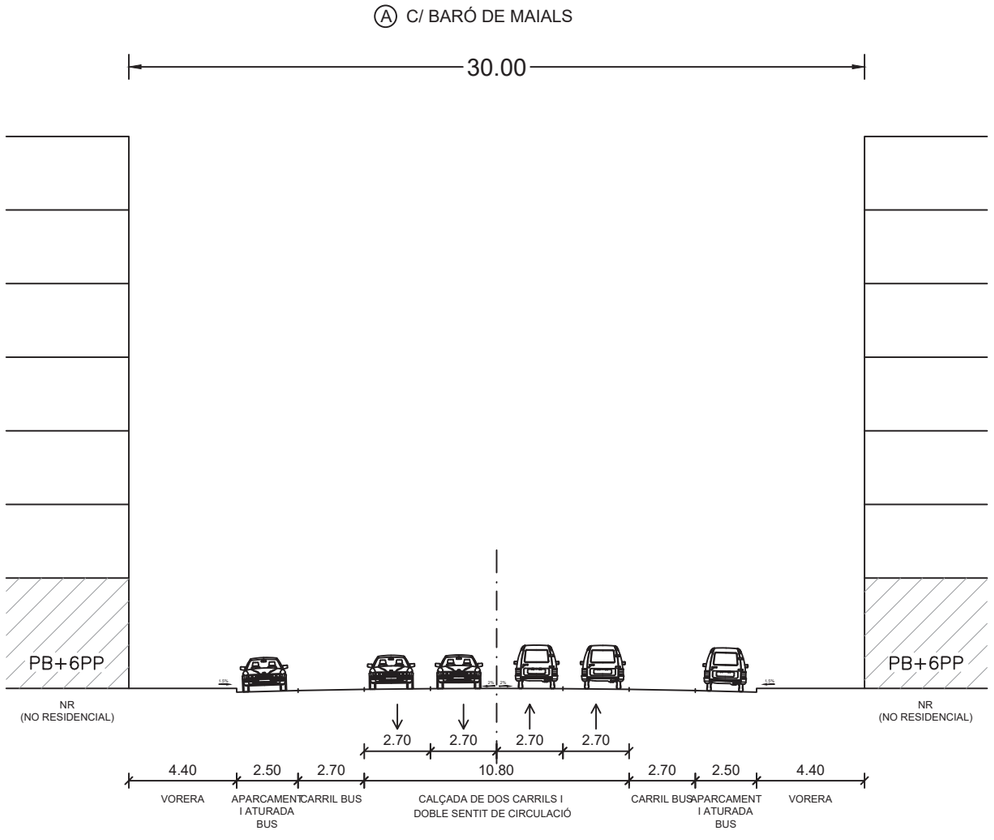
O.07.3

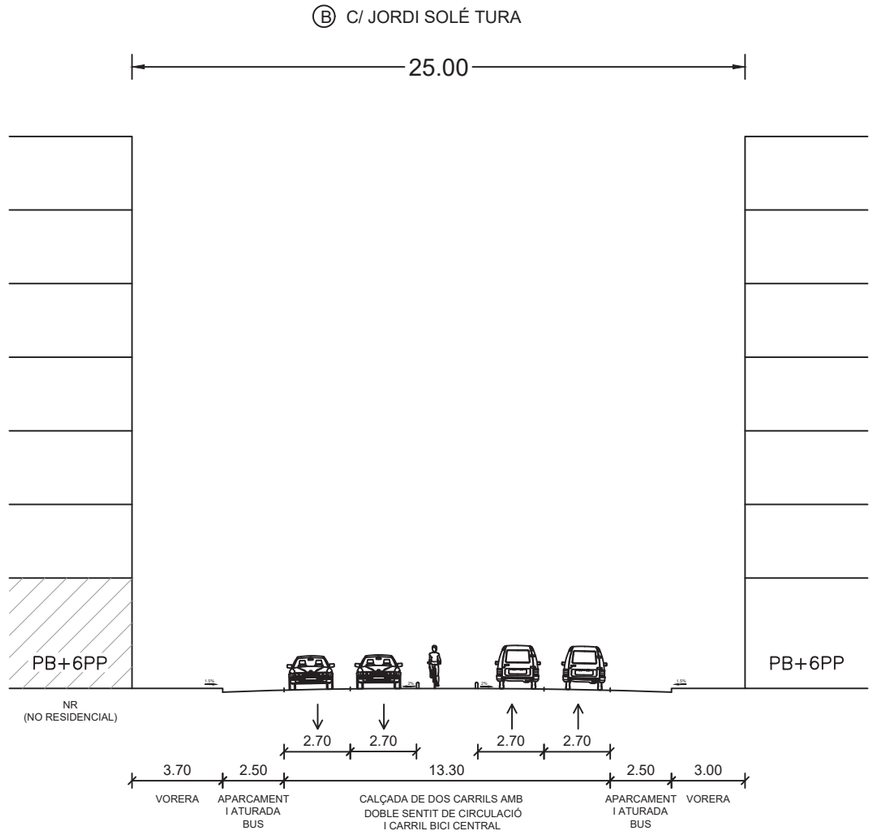
ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas









N

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

SECCIONS TIPUS VIALS

ESCALA : 1/250

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

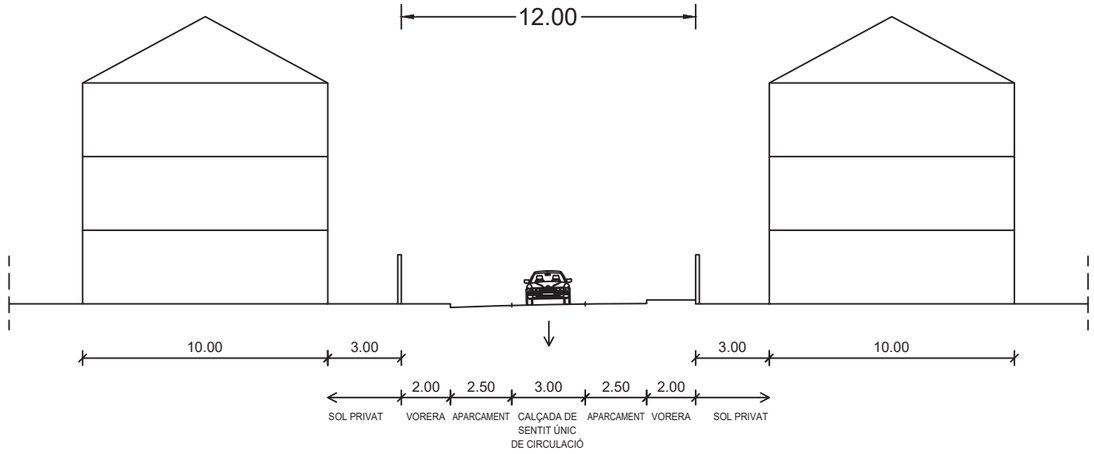
O.08.1

ARQUITECTES :

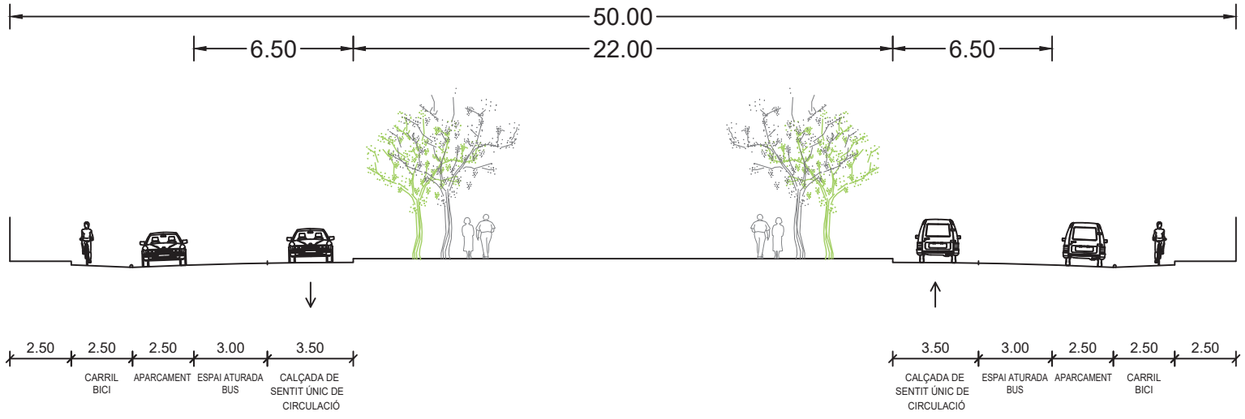
Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



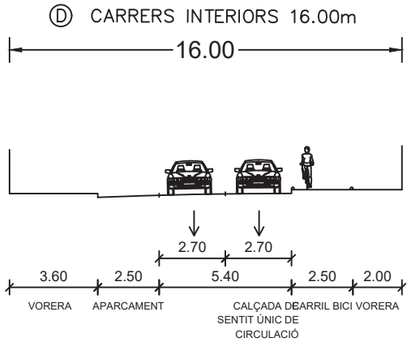
Ⓔ CARRERS INTERIORS 12.00m



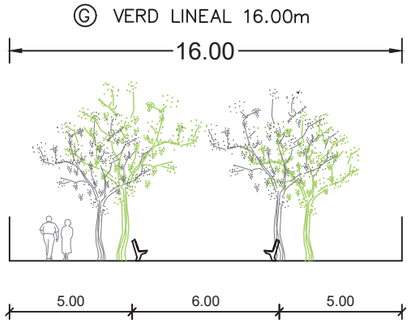
Ⓕ C/ CORREGIDOR ESCOFET



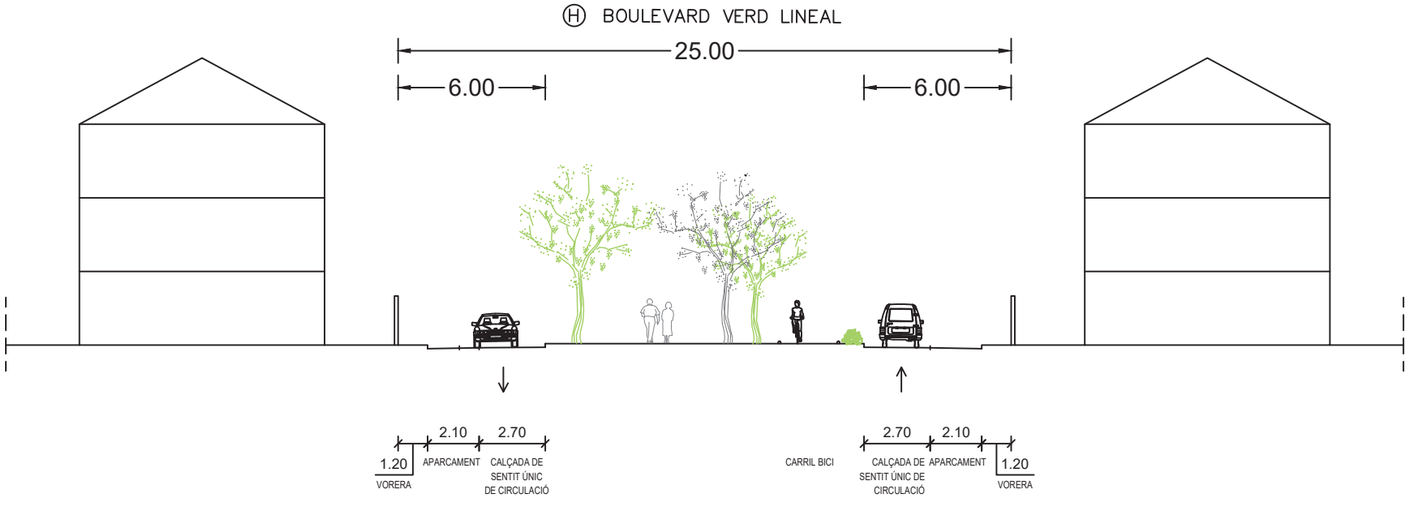
Ⓓ CARRERS INTERIORS 16.00m



Ⓖ VERD LINEAL 16.00m



Ⓗ BOULEVARD VERD LINEAL



N

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP.: 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

SECCIONS TIPUS VIALS

ESCALA : 1/250

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

O.08.2

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

N

Alineacions i rasants

+150.00 / +150.00 Cota vial / Cota existent

1.00% Pendent vial

Alineació

Eix vial

ÀMBIT 408.437'84 m²

(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP.: 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

ALINEACIONS I RASANTS

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL : O.09

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

N

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP.: 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE:

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

CONDICIONS DE SEGURETAT EN CAS D'INCENDI

ESCALA: 1/3.000

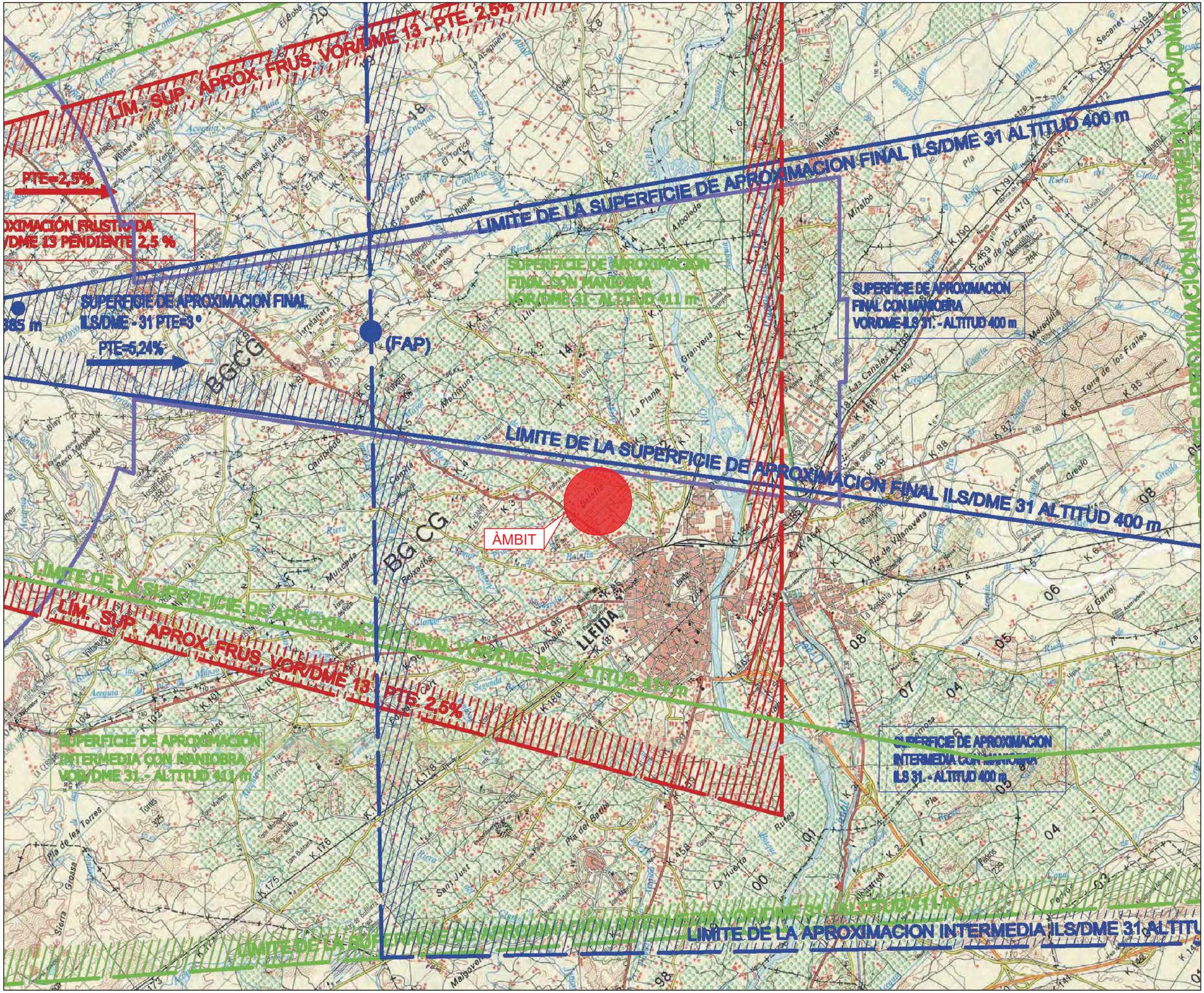
DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL: O.10

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas



EXP.: 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE:

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

SERVITUDS AERONÀUTIQUES
AEROPORT LLEIDA-ALGUAIRE

ESCALA: 1/50.000

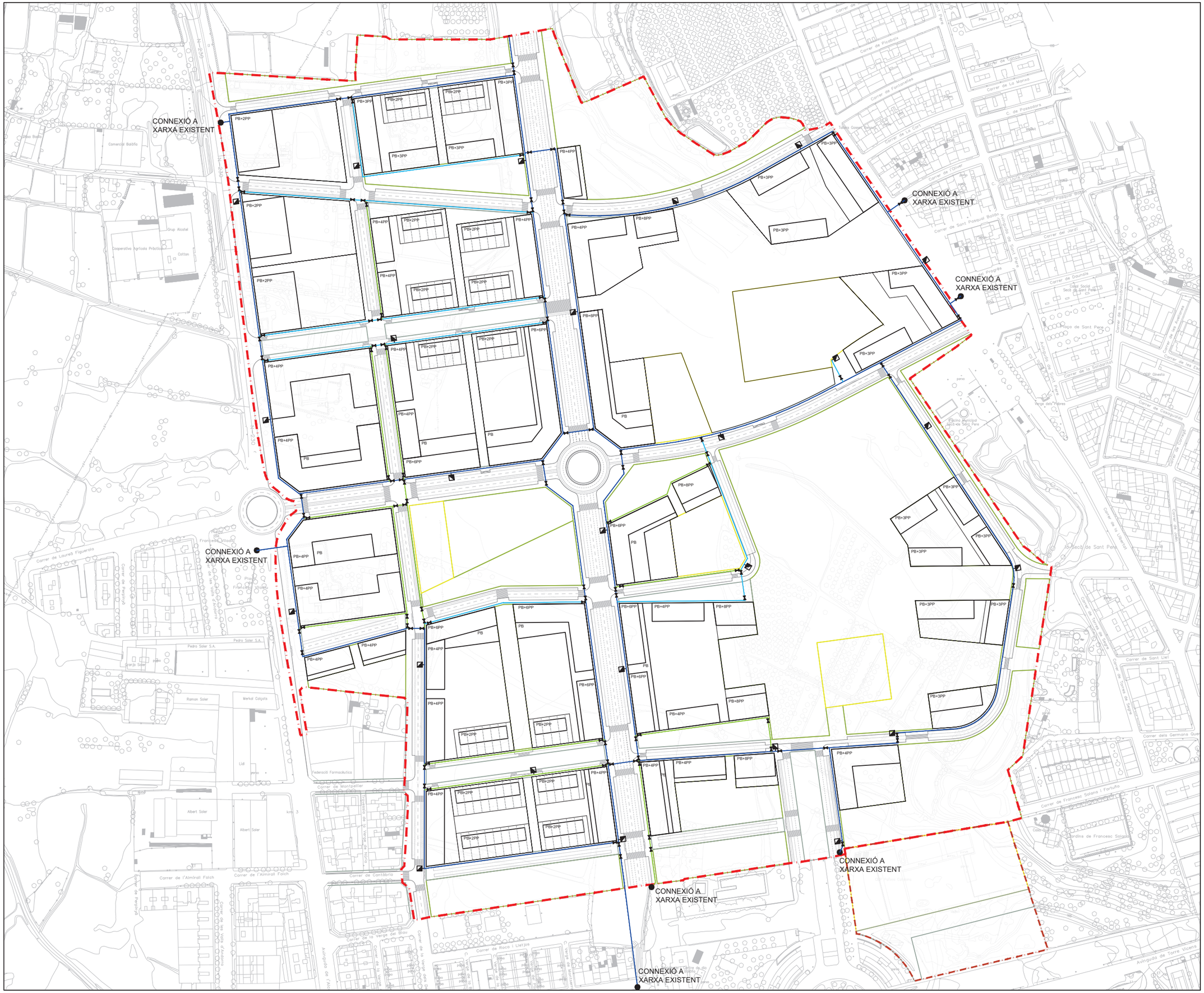
DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL: O.11

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas


CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
PB+2PP
PB+3PP
PB+4PP
PB+6PP
PB+8PP
PB
Carrer de Lleida
Carrer de Picabea
Carrer de Fontanelles
Carrer de la Mariola
Carrer de l'Oliver
Carrer de Sant Pasqual Baylón
Carrer del Jardí
Carrer de Daunis
Carrer de la Concòrdia
Carrer de les Avellanes
Carrer de la Solidaritat
Carrer de Cosconilla
Carrer de Cortes
Carrer de Sant Lleó
Carrer dels Germans Guerao
Carrer de Francesc Solano i Fortuño
Carrer de Laureà Figuerola
Carrer de Pedrinyà
Carrer de Montpeller
Carrer de Cantàbria
Carrer de l'Almirall Falch
Carrer de Roca i Lletjós
Avinguda de Torre Vicens
Avinguda de les Voltes d'Andorra
Avinguda de Prat de la Riba
Avinguda de Francesc Macià
Pedro Soler S.A.
Ramon Soler
Merkal Calçats
Albert Soler
Federació Farmacèutica
Cooperativa Agrícola Pràctica
Grup Alcotel
Comercial Balàfia
Cotton
Plaça de Sant Pere
Plaça dels Pèlers
Plaça de Francesc Macià
Jardins de Francesc Solano
Casa Social Secà de Sant Pere
Casal Popular Secà de Sant Pere
Centre de dia Secà de Sant Pere
Església de Sant Pere
Església de Sant Pere Nolasc
Església de Sant Pere Nolasc
Església de Sant Pere Nolasc

N

LLEGENDA XARXA BAIXA I MITJA TENSIÓ

- LÍNIA DE MITJA TENSIÓ
- LÍNIA DE BAIXA TENSIÓ
- NOVA ESTACIÓ TRANSFORMADORA
- EXISTENT ESTACIÓ TRANSFORMADORA
- PUNT DE CONSUM (CGP)

ÀMBIT 408.437'84 m²

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXA DE BAIXA I MITJA TENSIÓ

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

O.12.2

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas


PU
5703.01m²
VC
537.17m²
VJ
3178.68m²
PU
11761.50m²
VC
141.98m²
VC
1646.77m²
VL
2200.51m²
PU
24267.63m²
EC
8115.42m²
EC
3120.49m²
VC
926.68m²
VL
1262.91m²
VU (PLAÇA)
2600.50m²
VU (PLAÇA)
5276.93m²
EC
2168.25m²
VJ
4205.48m²
EC
3184.25m²
PU
45091.91m²
VC
1338.81m²
VJ
1216.08m²
Tanc de tempesta
EC
3315.84m²
VC
2017.61m²
VJ
2032.03m²
VJ
2028.53m²
VC
1974.46m²
VL
2044.02m²
VC
520.00m²
VJ
3451.08m²
VL
2094.09m²
PU
11065.25m²
VC
1396.38m²
VJ
3356.06m²
VC
2024.15m²
VJ
5281.44m²
CONNEXIÓ A
XARXA EXISTENT
CONNEXIÓ A
XARXA EXISTENT
EC
10016.84m²
VJ
2896.55m²
Carrer de Lleida
Carrer de Cervera
Carrer de Pardinyes
Carrer de Balaguer
Carrer de Tarragona
Carrer de Cantàbria
Carrer de Montpeller
Carrer de l'Almirall Falch
Carrer de la Verge del Blau
Carrer de Roca i Lletjos
Avinguda de Torres Vicens
Carrer de Sant Lleí
Carrer dels Germans Queralt
Carrer de Francesc Solanes i Fortuño
Carrer de Sant Pasqual Baylón
Carrer del Progrés
Carrer de Daunis
Carrer del Jardí
Carrer de la Conca
Carrer de les Avellanes
Carrer de la Salvatella
Carrer de Cosenyanta
Carrer de Fontanelles
Carrer de Picardia
Carrer de Cervantes
Carrer de la Manya
Carrer de Cascalls
Carrer de Passadors
Carrer de l'Oliver
Carrer de la Cort
Carrer de Gosse Rodó
Carrer de Sant Pasqual Bailón
Avinguda de Sant Pere
Avinguda de Sant Joan
Avinguda de Sant Pere
Avinguda de Sant Pere
Avinguda de Sant Pere



N

LLEGENDA XARXA DE CLAVEGUERAM

- XARXA DE RESIDUALS
- POU DE REGISTRE
- XARXA EXISTENT

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXA CLAVEGUERAM

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL :

O.12.4

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas

CONNEXIÓ A ARQUETA EXISTENT "LR" CR363

CONNEXIÓ A ARQUETA EXISTENT "BR" CR268

CONNEXIÓ A ARQUETA EXISTENT "BR" CR285

CONNEXIÓ A ARQUETA EXISTENT "DF6446"

N

LLEGENDA XARXA TELECOMUNICACIONS

- CANALITZACIÓ
- D ARQUETA TIPUS D
- H ARQUETA TIPUS H
- M ARQUETA TIPUS M

ÀMBIT 408.437'84 m²
(Ajust de límit a la realitat física actual)

EXP. : 1385

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR A DEL SUR19 DE LLEIDA

EMPLAÇAMENT :

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

XARXA DE TELECOMUNICACIONS

ESCALA : 1/3.000

DATA: FEBRER 2024

NÚM PLÀNOL : O.12.5

ARQUITECTES :

Albert Simó Bayona
Oriol Monfort Casas


CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
CONNEXIÓ A XARXA EXISTENT
PB+2PP
PB+3PP
PB+4PP
PB+6PP
PB+8PP
PB
Carrer de Picardia
Carrer de Fontanelles
Carrer de la Cort
Carrer de l'Oliver
Carrer de Sant Pasqual Baylón
Carrer del Jardí
Carrer del Progrés
Carrer de Daunis
Carrer de la Concòrdia
Carrer de les Avellanes
Carrer de les Cases
Carrer de Cosenquera
Carrer de Cervera
Carrer de la Universitat
Carrer de Sant Lleó
Carrer dels Germans Queralt
Carrer de Francesc Solano i Fortuño
Carrer de Lauda Figuerola
Carrer de Perpinyà
Carrer de Montpeller
Carrer de Cantàbria
Carrer de l'Almirall Falch
Carrer de la Verge del Blau
Carrer de Roca i Lletjos
Avinguda de Torre Vicens
Avinguda de Sant Pere
Avinguda de l'Alcalde Francesc Macià
Plaça de Sant Pere
Plaça dels Pèlers
Plaça de la Verge de Montserrat
Plaça de la Verge de Nuria
Plaça de la Verge del Pilar
Plaça de la Verge de Lourdes
Plaça de la Verge de Fàtima
Plaça de la Verge de Guadalupe
Plaça de la Verge de Meritxell
Plaça de la Verge de Covadonga
Plaça de la Verge de Montgarri
Plaça de la Verge de Canòlich
Plaça de la Verge de Núria
Plaça de la Verge de Montserrat