

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

2024.12.23
09:09:47
+01'00'

Antonio Ropero Vilaró
Secretari General

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR
SUR 19A · LLEIDA
FEBRER 2024

ANNEX 1
DOCUMENT COMPRESIU

ALBERTO SIMO
Firmado digitalmente
por ALBERTO SIMO
BAYONA / num:20756-1
Fecha: 2024.11.28
17:49:29 +01'00'

ORIOL
MONFORT
CASAS /
num:37457-1
Date: 2024.11.28
11:29:17 -05'00'

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



SUMARI

1. SUSPENSIO DE LLICÈNCIES	3
2. RESUM EXECUTIU	4
2.1. OBJECTIUS DEL PLA	4
2.2. L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA	5
2.3. RESUM I PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT PROPOSAT	13

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 la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, s'incorpora el present document comprensiu.

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Els articles 73 i 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC) regulen la suspensió de l'atorgament de llicències i els seus terminis (desenvolupats als articles 102 i 103 del decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme - RLUC).

En relació amb aquests treballs de redacció del pla parcial urbanístic SUR19A i d'acord a l'apartat 1 de l'article 73:

"els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la seva formació o reforma, de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial"

D'acord amb l'article 73.2:

"l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats"

L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Com a conseqüència d'allò exposat anteriorment en motiu de l'aprovació inicial del pla parcial urbanístic, se suspèn la tramitació de projectes de gestió urbanística i d'urbanització complementaris, així com llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma o rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial. S'admetrà l'enderrocament de les construccions existents i els moviments de terres.

Atès que es tramita el conjunt del pla parcial es considera realitzar la suspensió de llicències durant el període d'un any en tot l'àmbit objecte d'aquest amb una superfície de 408.437,84 m² i d'acord a la definició de l'àmbit que s'ha fet anteriorment i que es representa al plànol *PSL – Suspensió de llicències* de la documentació gràfica.

2. RESUM EXECUTIU

2.1. OBJECTIUS DEL PLA

L'àmbit geogràfic del sector SUR19A se situa al nord de la ciutat entre els barris de Balàfia i el Secà de Sant Pere d'acord amb allò previst al Pla General de Lleida (PGL). Queda directament enllaçat amb l'Avinguda Alcalde Porqueres (antiga carretera N-230 de la Val d'Aran) que és 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 barri 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 de 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**.

El desplegament normatiu per al desenvolupament del sector es concentra a l'article 195 del PGL on es regula la clau 12A – *Zona d'urbanització residencial tipus 1*. Es preveu el desenvolupament de tipologies residencials plurifamiliars i unifamiliars. 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 amb un índex d'edificabilitat brut de 0,85 m²st/m²sòl i una densitat d'habitatges de 55 habitatges/hectàrea. Correspon destinar un mínim del 30% del sostre residencial a habitatge amb protecció pública (HPO). La densitat comentada es pot incrementar fins a 75 habitatges/hectàrea sempre i que l'increment es destini a habitatges amb protecció pública.

Els objectius concrets que preveu assolir el pla parcial 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.

2.2. L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA

La proposta s'organitza en base a un petit eixample estructurat a partir de l'eix d'Alcalde Porqueres i la prolongació dels carrers Baró de Maials i Corregidor Escofet i entorn a la previsió d'un gran Parc Urbà 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'assellada i de les possibilitats de gaudir de les vistes sobre el paisatge i l'espai lliure.

S'exposen a continuació els criteris urbanístics de la proposta d'ordenació del present 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 viària 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).

- Continuitat 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 estructurin 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

S'ha considerat d'una banda un escenari de desenvolupament base i d'altra un escenari increment d'acord amb 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. Així doncs, la proposta d'ordenació d'aquest PPU funciona amb aquests dos escenaris compatibles.

A les taules del següent capítol s'indica en grafia negra la densitat base, en el supòsit que no es vulgui aprofitar l'increment de densitat comentat. 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.

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.

SISTEMES D'EQUIPAMENTS, XARXA VIÀRIA I ESPAIS LLIURES

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. 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.

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.

La xarxa viària s'ordena amb una superfície total de 99.014,52 m² que correspon al 24,24% del total de l'àmbit. Es compon 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.

Pel que fa als ESPAIS LLIURES, 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 si, 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.

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).

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 pública 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).

ZONES

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

2.3. RESUM I PARÀMETRES DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

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. 1: 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 m ²
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 m ²
Sistemes equipaments comunitaris (Clau EC)	19.904,25
Total Vialitat	24,24% 99.014,52 m ²
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 m ²
12A.TC1 NR PB+4PP	4,63% 18.891,28 m ²
12A.TC2 NR PB+2PP	3,98% 16.241,45 m ²
12A.HPO1 Resid. Pluri. HPO PB+3PP	2,64% 10.795,97 m ²
12A.HPO2 Resid. Pluri. HPO PB+4PP	1,25% 5.111,59 m ²
12A.HPO3 Resid. Pluri. HPO PB+4PP PB NR	0,79% 3.228,68 m ²
12A.HPO4 Resid. Pluri. HPO PB+6PP PB NR	1,84% 7.524,43 m ²
12A.HP1 Resid. Pluri. HLL PB+3PP	4,25% 17.349,05 m ²
12A.HP2 Resid. Pluri. HLL PB+4PP	5,16% 21.066,72 m ²
12A.HP3 Resid. Pluri. HLL PB+4PP/+6PP PB NR	6,77% 27.636,28 m ²
12A.HPT Resid. Pluri. HLL torres PB+8PP	1,23% 5.030,98 m ²
12A.HF Resid. Unifamiliar filera HLL	4,33% 17.705,00 m ²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE	347.172,16 m²st

(*) exclòs antic polígon 2 consolidat

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

En relació als sistemes d'equipaments comunitaris de titularitat pública (EC) si considerem l'àmbit de la present modificació estariem 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).

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.

QUADRE NUM. 2: DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE

APROFITAMENT (IEB)		PPU SUR19A - PROPOSTA (*)	
		0,85 m²st/m²s	
SOSTRE MÀXIM TOTAL		100,00%	347.116,44 m²st
Sostre Residencial		72,87%	252.952,86 m ² st
Sostre no Residencial		27,13%	94.163,58 m ² st
SOSTRE MÀXIM TOTAL		100,00%	347.116,44 m²st
Sostre Residencial		86,96%	301.842,76 m ² st
Sostre no Residencial		13,04%	45.273,68 m ² st
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			
SOSTRE MÀXIM HABITATGES		100,00%	252.952,86 m²st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)		68,51%	173.292,25 m ² st
Total Habitatge Protegit (HPO) *		31,49%	79.660,61 m ² st
RESERVA SOSTRE I HABITAT. DE PROTECCIÓ			
SOSTRE MÀXIM HABITATGES		100,00%	301.842,76 m²st
Total Habitatge Renda Lliure (HLL)		57,41%	173.292,25 m ² st
Total Habitatge Protegit (HPO) *		42,59%	128.550,51 m ² st

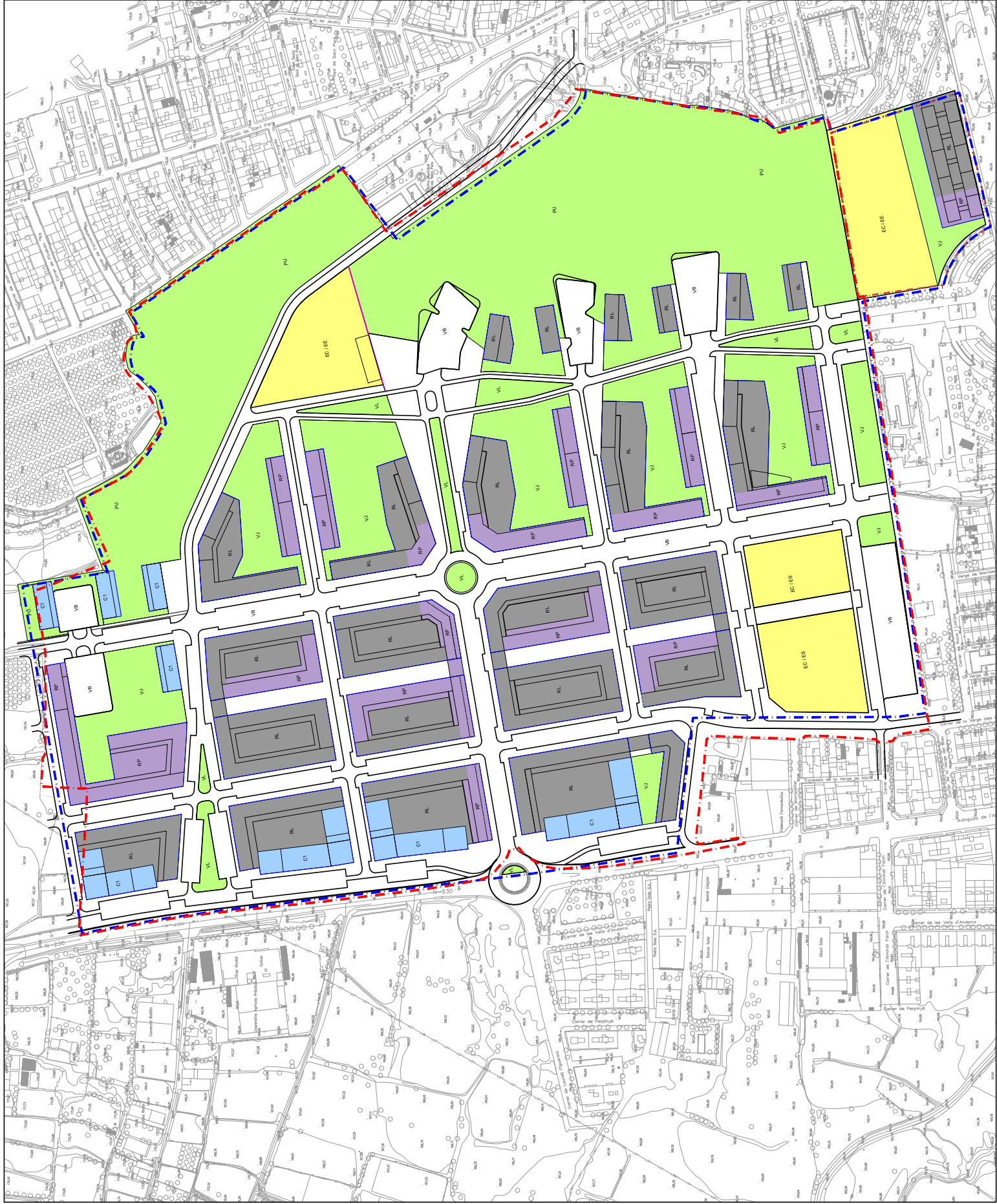
Així doncs per a l'àmbit del SUR19A es mantenen les cessions previstes pel planejament i es garanteix el seu compliment, considerant la seva adaptació als paràmetres determinats per la legislació vigent segons el TRLUC i el RLUC.

Lleida, 6 de març 2024

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte



- SISTEMES**
- Equaments
 - VB Sistema viari
 - VJ/VL Zona verda
 - PU Parc urbà

- ZONES**
- RL Zona residencial per volumetria específica
 - RP Zona residencial per volumetria específica
 - C1 Zona residencial en règim de renda lliure per volumetria específica

ÀMBIT PGL 418.198,29 m²

ÀMBIT 408.437,84 m²
(Ajust de línia a la realitat física actual)

1385

PROP.

PROYECTOR

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROYECTO

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL
DEL SECTOR A DEL SUR 19 DE
LLEIDA

EMPLAÇAMENT

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL

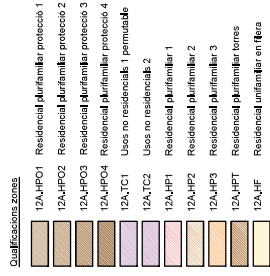
PLANEJAMENT VIGENT
PPU AD 2009

ESCALA 1:5.000
DATA FEBRER 2021
NOV PLÀNOL

1.03.2

arqcoas
arquitectes

Albert Simó Bayona
Oriol Morant Cases



Qualificacions sistemes

VL	PU	VU	VJ	EC	VB	VC	P	IN
Esplanas Ilustres Iniciais	Parques urbanos	Verdes urbanos e planejados	Zonas verdes o jardins	Equipamentos	Exposições variadas urbanas	Usos restritos	Aparcamentos	Infraestruturas

--- -- --- 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**

PROJETE :

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL
DEL SECTOR A DEL SUR19 DE
LLEIDA**EMERACANT™**

LLEIDA

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

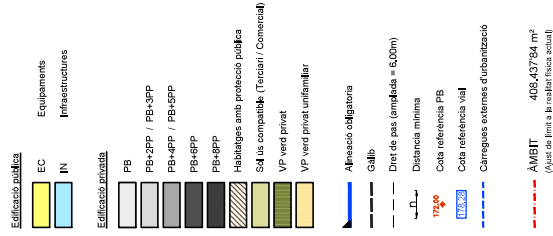
ESCALA :	1/3.000
DATA:	FEBRER 2024
NÚM PLÀNOL :	

0.01

arqcoas
ARQUITECTURA I URBANISME
ARQUITECTES:

Albert Simó Bayona
Orl^o Monfort Casas





EXP. :	1385
PROMOTORE:	
IBERDROLA INMOBILIARIA SAU ACCIONA INMOBILIARIA SLU	

FIGURE 1. (continued)

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL
DEL SECTOR A DEL SUR19 DE
LLEIDA

EMPLACEMENT :

ORDENACIÓ I PARÀMETRES
REGULADORS

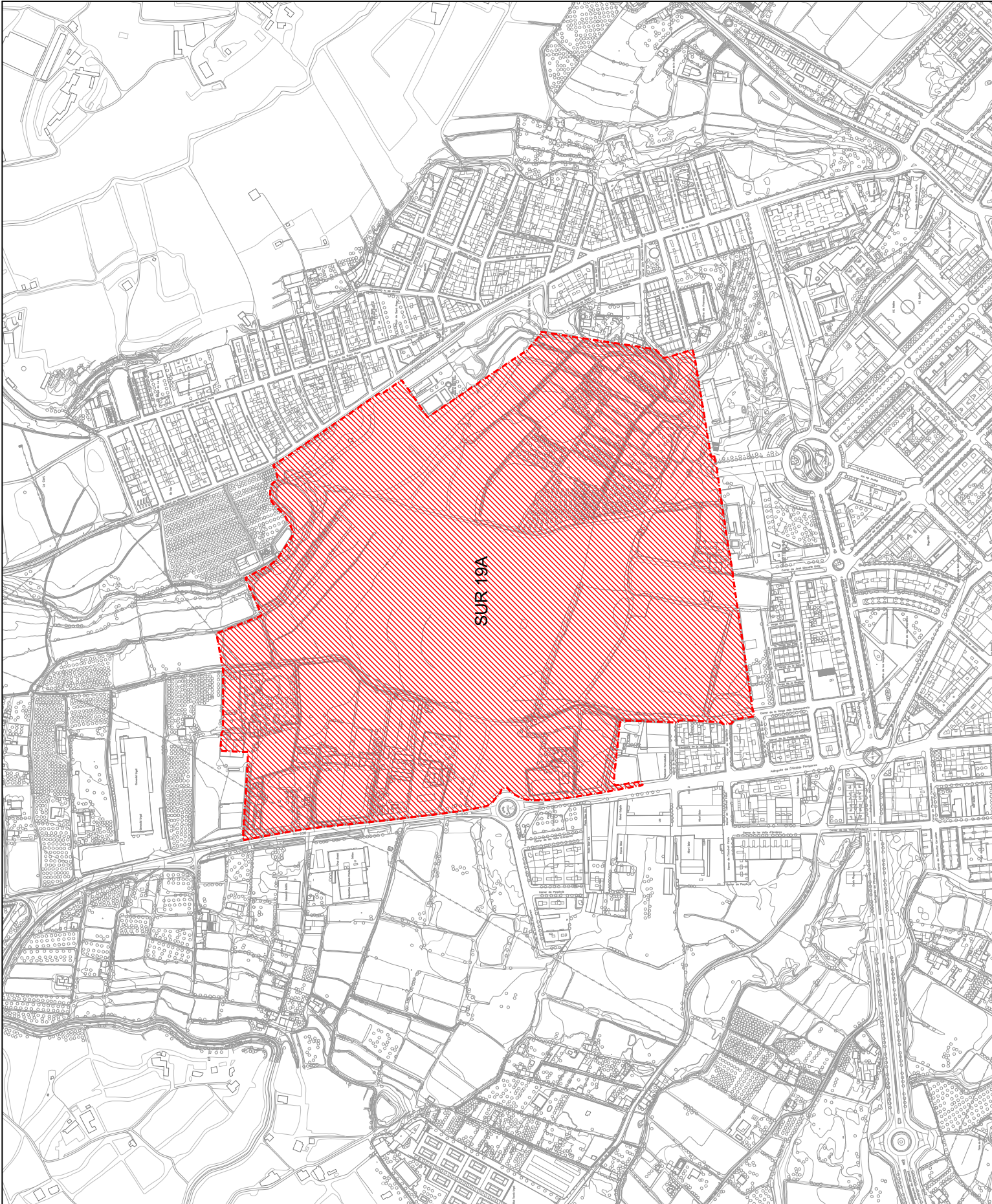
FROM : 4.0.000

0.02.1

arqcoas
ARQUITECTURA Y URBANISMO
ARQUITECTES

Albert Simó Bayona
Ordi Monfort Casas





LEGENDA
Ámbit de suspensió de llicències

ÀMBIT
408.437,84 m²
(Ajunt de línia a la realitat física actual)

1385

PROP.

PROMOTOR:

IBERDROLA INMOBILIARIA SAU
ACCIONA INMOBILIARIA SLU

PROJECTE:

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL
DEL SECTOR A DEL SUR19 DE
LLEIDA

EMPLAÇAMENT:

LLEIDA

TÍTOL PLÀNOL:

SUSPENSIO DE LICÈNCIES

ESCALA:

1:5.000

DATA:

FEBRER 2024

NOV. PLÀNOL:

PSL

arccoas
arquitectura i urbanisme

Albert Simó Bayona
Cristóbal Cases