



L-1523

**PLA DE MILLORA URBANA
PER A 6 HABITATGES
UNIFAMILIARS APARELLATS**



SITUACIÓ:	ALBERT COMA I ESTADELLA, 15, 17 ENRIC FARRENY, 53, 55, 57, 59 - LLEIDA
PROMOTOR:	STARMODUL BUILD, S.L.U.
ARQUITECTES:	RAMON MALLOL FIGUERA COL. NÚM. 7490-1 MARIA MALLOL RONCAL COL. NÚM. 48930-1
REF.:	L-1523 / Juny 2025

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.2.1 Situació i àmbit
- 1.2.2 Antecedents, estat actual i usos
- 1.2.3 Iniciativa
- 1.2.4 Estructura de la propietat
- 1.2.5 Plantejament vigent

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 1.3.1 Objectius
- 1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat
- 1.3.3 L'ordenació urbanística proposada
- 1.3.4 Quadres de dades i justificació paràmetres
- 1.3.5 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà
- 1.3.6 Fonament legal
- 1.3.7 Justificació de mobilitat sostenible
- 1.3.8 Justificació ambiental
- 1.3.9 Document comprensiu
- 1.3.10 Informe de sostenibilitat econòmica
- 1.3.11 Alineacions, rasants i definició geomètrica
- 1.3.12 Urbanització i xarxes serveis

2. PLA D'ETAPES

3. VIABILITAT ECONÒMICA

3.1 CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

3.2 VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ ECONÒMICA

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

El present Pla de Millora té com a objectiu regular l'ordenació per a la construcció de sis habitatges unifamiliars aparellats al carrer Albert Coma Estadella cantonada amb el carrer Enric Farreny, al municipi de Lleida.

Segons l'ordenació del sòl urbà del "Pla General de Lleida" la parcel·la forma part de la clau 5B, zona d'habitatges unifamiliar tipus 1

D'acord al que preveu l'article 169 del Pla General de Lleida, l'ordenació correspon desenvolupar-la mitjançant un Estudi de Detall, figura que en base a l'actual legislació correspondria assimilar a la figura del Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums.

D'altra banda, l'article 70.1.b del TRLUC, estableix que els Plans de Millora Urbana tenen per finalitat completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.

1.2 MEMÒRIA DESCRIPTIVA

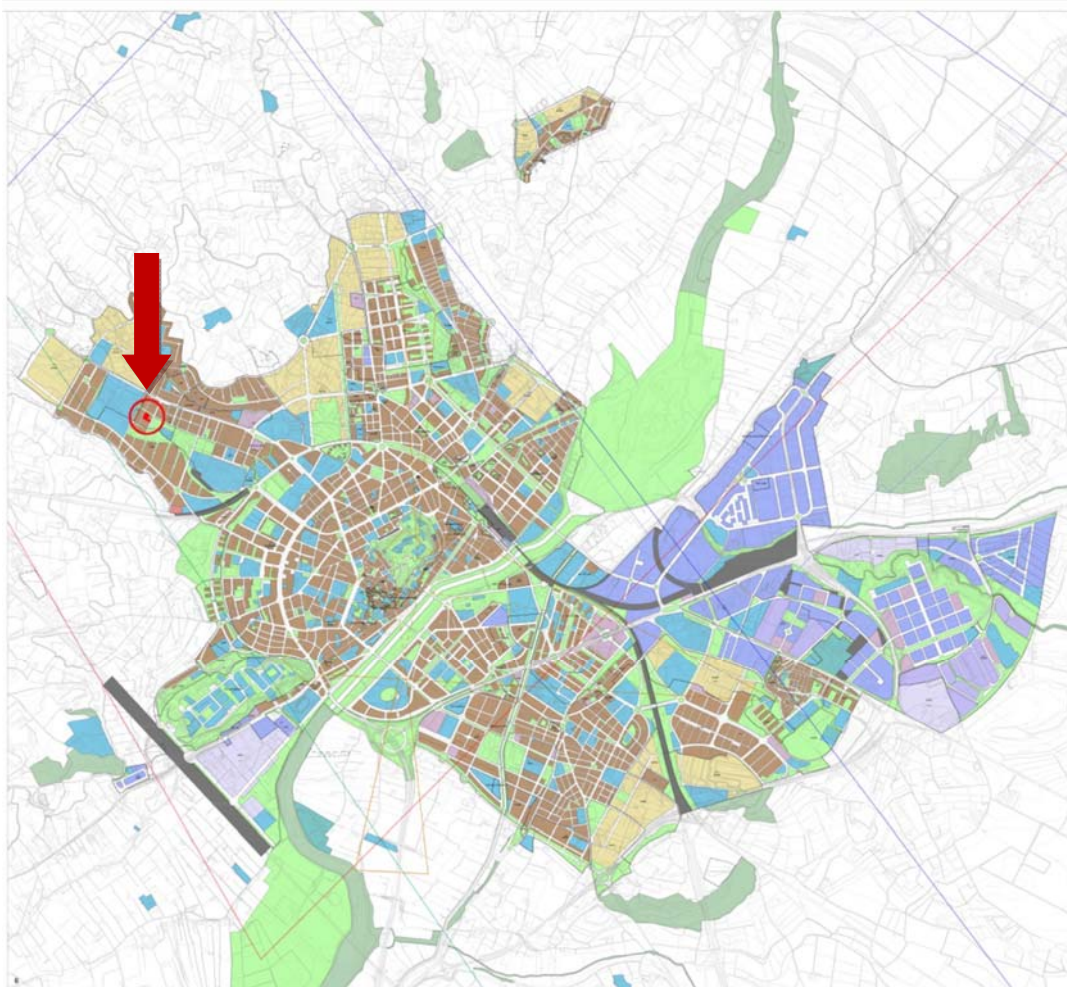
1.2.1 Situació i àmbit

Els habitatges objecte del present Pla de Millora Urbana estan situats als carrers C/Albert Coma i Estadella nº15, 17 i C/ Enric Farreny nº 53, 55, 57 i 59 del sector Ciutat Jardí de Lleida.

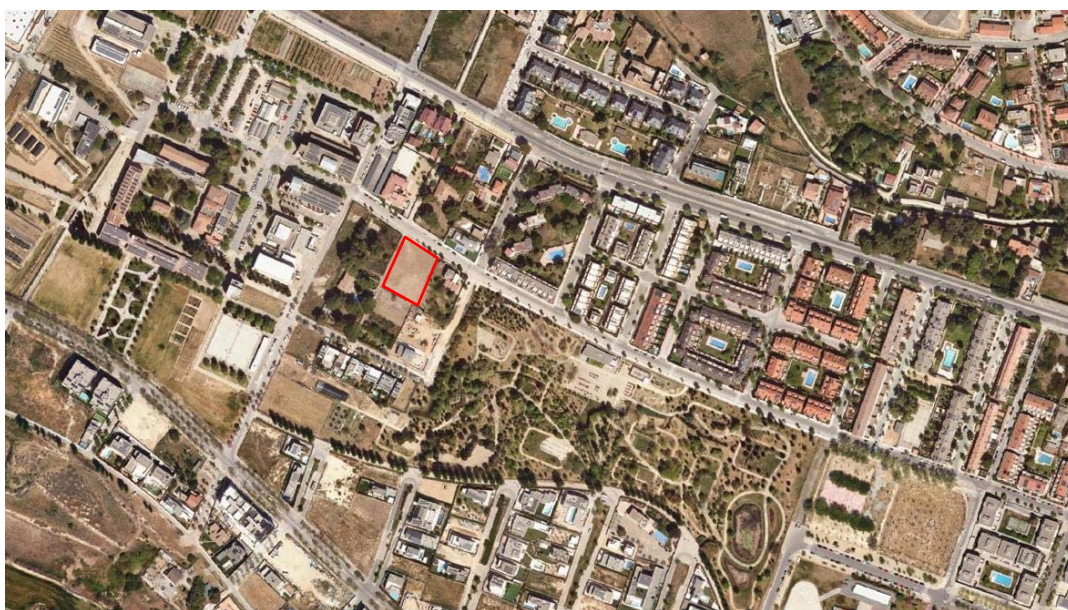
L'àmbit d'actuació del present document està ubicat a la parcel·la pendent de segregació amb referència cadastral 0213415CG0101C.

La parcel·la se situa al nord-oest de la ciutat de Lleida, en l'illa definida pels Carrers C/ Enric Farreny (nord-est), C/Albert Coma i Estadella (nord-oest), C/ de l'Arborètum (sud-oest) i C/ del Monestir de les Avellanes (sud-est). La finca té front de façana als Carrers C/Enric Farreny i C/Albert Coma i Estadella, i limita al sud-est amb les parcel·les de referència cadastral 0213423CG0101C i 0213424CG0101C. Així mateix, limita al sud-oest amb les parcel·les de referència cadastral 0213427CG0101C i 0213430CG0101C.

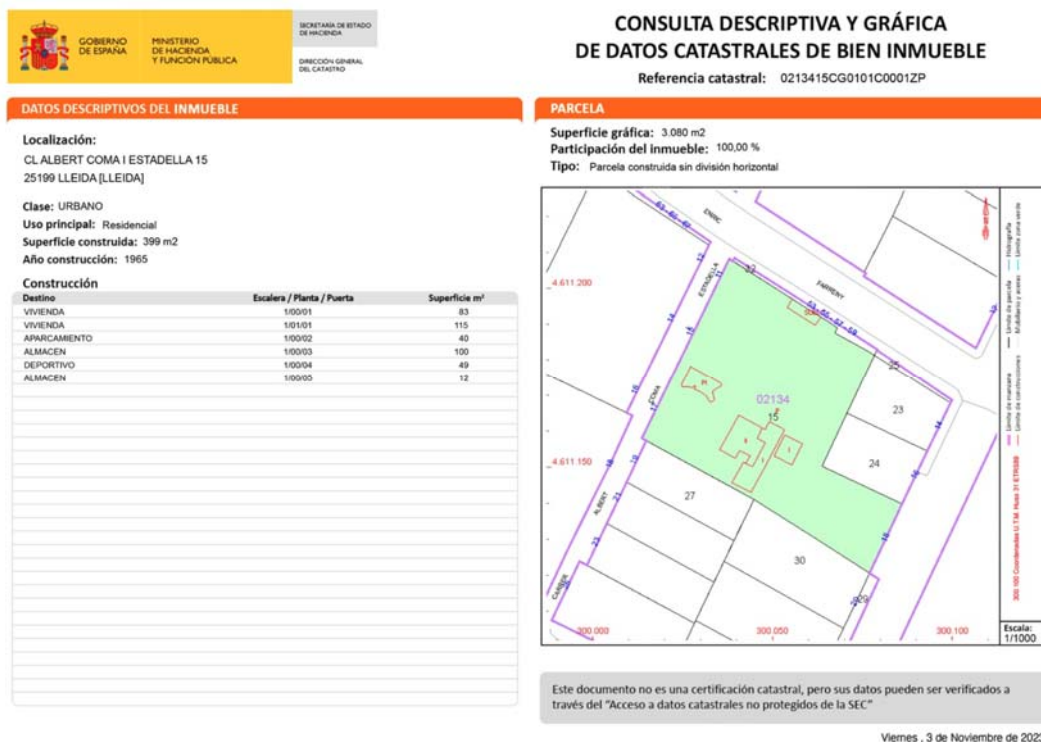
La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana (PMU) és de 2.592'00m², d'acord a la documentació gràfica i l'aixecament topogràfic que s'ha realitzat, un cop efectuada la cessió a vialitat del carrer Albert Coma Estadella i d'adquirir la superfície sobrant del carrer Enric Farreny. Es tracta d'un àmbit totalment qualificat de Zona d'habitatge unifamiliar, tipus 1 (clau 5B) de titularitat privada.



Plànol USOS I DESTINS DEL SOL d'acord amb el Pla General de Lleida



Ortofoto de la zona amb l'àmbit d'actuació marcat



Fitxa cadastral de la parcel·la prèvia a la segregació

1.2.2 Antecedents, estat actual i usos

L'àmbit d'actuació del present document està ubicat a la parcel·la pendent de segregació amb referència cadastral 0213415CG0101C.

Complementàriament d'aquest procés de transformació de l'àmbit es presentarà Projecte Bàsic per a la construcció de 6 habitatges unifamiliars aparellats.

El solar és pràcticament pla. L'alineació i rasant del carrer Enric Farreny es troba definida donat que la urbanització està materialitzada, a falta tan sols de col·locar el paviment de panot de la vorera. Pel que fa al carrer Albert Coma Estadella, actualment es troba en execució la urbanització.

El plànol topogràfic de la documentació gràfica aporta informació complementària de l'estat del solar. La superfície total d'aquest Pla de Millora Urbana (PMU) és de 2.592,00 m², d'acord a la documentació gràfica i l'aixecament topogràfic que s'ha realitzat, un cop efectuada la cessió a vialitat del carrer Albert Coma Estadella i d'adquirir la superfície sobrant del carrer Enric Farreny.

Els sòls objecte del present PMU es troben en sòl urbà consolidat i disposen actualment de tots els serveis i xarxes de subministrament als carrers adjacents.

1.2.3 Iniciativa

La iniciativa del present Pla de Millora Urbana és privada de la Societat:

STARMODUL BUILD S.L.U. amb CIF B76644511 i domicili a efectes de notificacions a Carrer Barcelona, 60 - 25131 Torreserona - Lleida.

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).

1.2.4 Estructura de la propietat

D'acord amb la informació cadastral i registral disponible, els propietaris de la finca pendent de segregació inclosa en el present PMU són actualment:

Carlos Bonet Revés amb NIF [REDACTED]

Josep Maria Bonet Revés amb NIF [REDACTED]

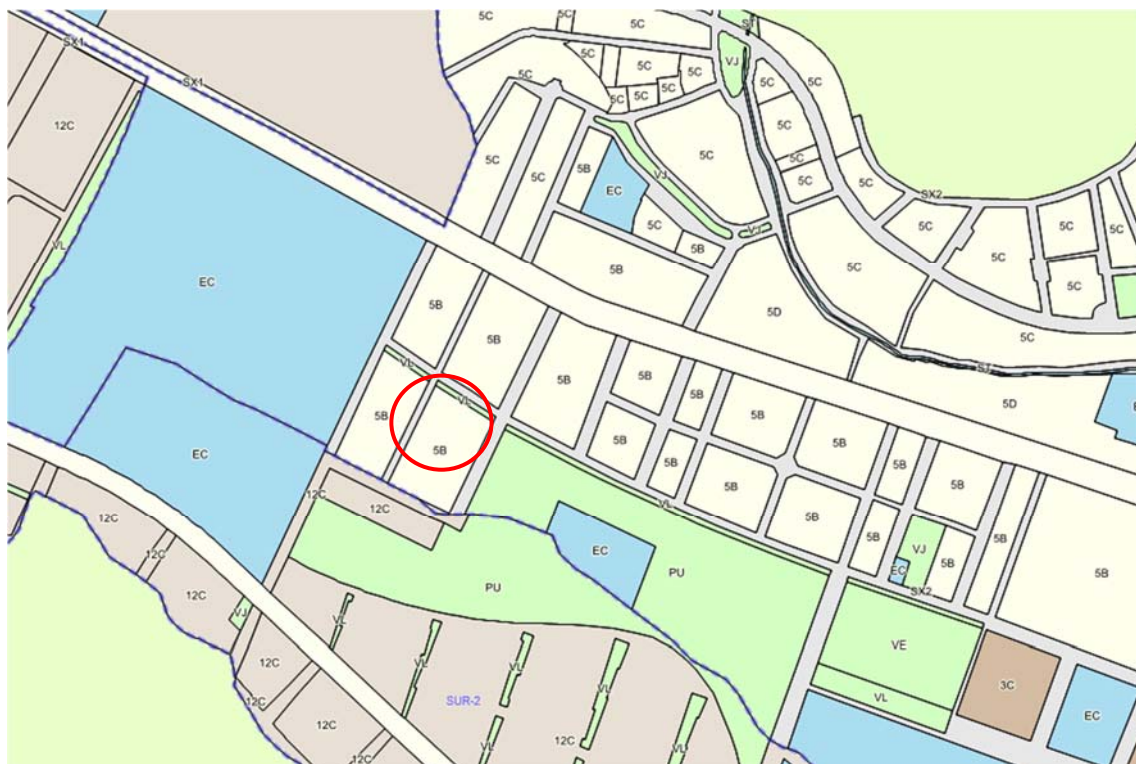
Òscar Bonet Revés amb NIF [REDACTED]

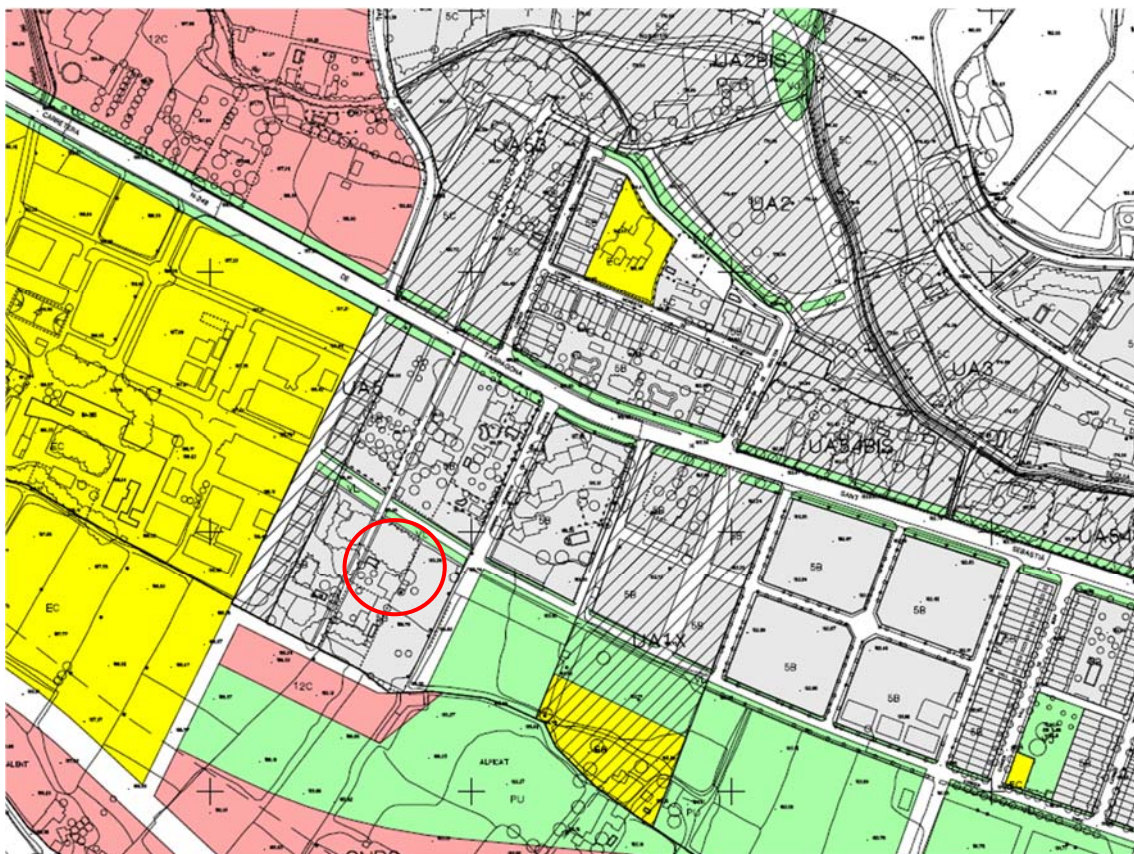
Eva Bonet Revés amb NIF [REDACTED]

1.2.5 Planejament vigent

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida (PGL) 1995-2015, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós per Resolució de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003 per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós, havent publicat l'anterior resolució i el text normatiu del PGL al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003. El Pla general de Lleida (PGL) qualifica l'àmbit objecte del present document com a sol urbà consolidat. Concretament correspon a una Zona d'habitatge unifamiliar, tipus 1 (clau 5B).





Plànol d'Ordenació detallada del Pla General de Lleida (PGL) (Text refós 2001)

El present document es redacta en base a tot allò previst pel planejament general vigent compost pel Pla General de Lleida (PGL). D'altra banda no ens trobem en el supòsit de cap suspensió de llicències vigent associada a l'esmentada tramitació.

El desplegament normatiu pel desenvolupament de l'àmbit es concentra a l'article 172 del PGL on es regula la clau 5B, per a habitatges unifamiliars aïllats i en filera. També preveu la construcció d'habitatges aparellats, sempre que es formuli amb un únic projecte d'obra. Preveu així mateix que el desenvolupament es realitzarà amb Estudi de Detall (actualment assimilable a un Pla de Millora Urbana).

De forma resumida i d'acord als plànols d'ordenació detallada del PGL es tracta de sòl urbà consolidat amb ordenació segons volumetria específica i els paràmetres principals estableixen un número de plantes de PB+2PP d'acord a l'article 44.

Es recull a continuació un extret dels articles de les normes urbanístiques del planejament general vigent:

Art. 172 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1 - Clau 5B

1.- Definició de la zona.

Compren les àrees d'habitatges normalment aïllats, però també combinats amb edificacions en filera.

2.- Objectius generals.

Establir unes condicions d'edificació més confortables de cara al futur de les zones de referència, especialment pel que respecta a la superfície de les parcel·les.

3.- Determinacions de l'ordenació

Aquesta zona s'ordena mitjançant les determinacions del present article.

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Es fixa el tipus d'edificació aïllada i/o en filera per habitatge unifamiliar. També es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa en 0.80 m²t/m²s.

4.3.- La parcel·la mínima es fixa en 400 m² i el front mínim en 10 metres.

4.4.- L'ocupació màxima per a l'edifici principal serà del 30%. La segona planta podrà ocupar una superfície igual al 25% de la corresponent a la planta baixa. L'ocupació per l'edificació secundària no pot o superar el 10% de la parcel·la. La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació es considera subjecta de manera permanent a l'ús d'espai lliure privat i no pot ésser parcel·lada ni venuda amb independència de la resta del solar o parcel·la. Es permet adossar l'edificació principal amb la secundària

4.5.- Les edificacions s'hauran de separar 3 m. del front al vial i 2 m. de la resta de l'indars.

4.6.- L'alçada màxima serà la corresponent a planta baixa i dues plantes pis (una planta pis, més una segona a mena d'àtic. 25%) en l'Art. 44 d'aquestes Normes.

4.7.- En el supòsit de parcel·les l'existència de les quals com a unitats independents, fos anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla i es pugui acreditar mitjançant registre i que no s'adaptin a les condicions fixades en el número 4.3. se'ns permetrà l'edificació en forma aparellada, amb una ocupació indiferenciada del 40% màxim de la parcel·la, tot o mantenint, en tot cas, la separació establerta per al front del vial i pels l'indars.

4.8.- Tanmateix, prèvia redacció d'un Estudi de Detall, es permet l'edificació d'habitatge aparellat i en filera, respectant el sostre màxim (resultant de l'aplicació de l'IEN de 0,80 m²t/m²s), i les condicions d'edificació dels apartats 4.5 i 4.6. El nombre màxim d'habitatges no superarà el resultat de dividir la superfície total de la parcel·la per 400 m² de sòl.

4.9.- L'aparcament vinculat a l'habitatge segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

Art. 44 Definició dels paràmetres tècnics

(...)

Nombre Màxim de Plantes (NMP) i Alçada Reguladora Màxima (ARM) en funció del nombre de plantes permès.

1. El present Pla, en les zones ordenades segons el tipus d'edificació aïllada, en filera i aparellada, estableix, per a cada front de carrer, el nombre màxim de plantes i així s'indica gràficament als plànols d'ordenació.

L'alçada reguladora màxima (ARM), per a tots els àmbits inclosos al Sòl Urbà o Urbanitzable, es determina en funció del nombre màxim de plantes per aplicació del quadre següent:

Quadre 1. Quadre d'alçades en funció del nombre de plantes

NÚMERO DE PLANTES	ALÇADA MÀXIMA	ALÇADA MÀXIMA AMB ALELL
PB	5,60	No es permet l'altell
PB+1PP	7,9	No es permet l'altell
PB+2PP	11,2	No es permet l'altell
PB+3PP	14,5	No es permet l'altell
PB+4PP	17,65	No es permet l'altell
PB+5PP	20,8	No es permet l'altell
PB+6PP	23,95	25,45
PB+7PP	27,1	28,6
PB+8PP	31,25	31,75

Per calcular l'alçada reguladora màxima per damunt de PB+8PP, cal sumar a l'alçada establerta en el quadre anterior, 3,15 m per a cada planta permesa més.

Aquesta regulació serà d'aplicació en el planejament derivat aprovat definitivament en desenvolupament del Pla general municipal de Lleida.

Aquest quadre serà d'aplicació en tot l'àmbit urbà i urbanitzable del Pla, amb les següents excepcions:

a) En els edificis catalogats que cal preservar d'acord amb el Catàleg dels béns a protegir, i que és possible augmentar-ne el número de plantes preexistent, la seva alçada reguladora màxima serà la existent més 3,15 m per a cada planta permesa més.

(...)

1.3 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.3.1 Objectius

El present Pla de Millora Urbana té per objectiu executar la construcció de 6 habitatges unifamiliars aparellats als carrers C/Albert Coma i Estadella nº15, 17 i C/ Enric Farreny nº 53, 55, 57 i 59 del sector Ciutat Jardí de Lleida.

1.3.2 Justificació de la conveniència i oportunitat

El present Pla de Millora Urbana (PMU) d'ordenació de volums es justifica com a desenvolupament de les previsions contingudes al Pla General de Lleida (PGL) per a la clau 5B, així com a evolució dels documents urbanístics aprovats anteriorment en relació a l'àmbit.

L'actuació prevista suposa completar la trama urbana amb usos residencials en una zona consolidada de la ciutat.

Com a complement del present PMU, també es presentarà Projecte Bàsic d'arquitectura per tal d'obtenir el corresponent permís d'obres.

El present PMU no suposa un increment de l'aprofitament permès.

1.3.3 L'ordenació urbanística proposada

CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

Carlos Bonet Revés, Josep Maria Bonet Revés, Òscar Bonet Revés i Eva Bonet Revés ostenten actualment la titularitat de la parcel·la cadastral pendent de segregació que compona l'àmbit del present Pla de Millora Urbana.

ZONES I SISTEMES

En el cas que ens ocupa resta pendent la cessió a vialitat del carrer Albert Coma Estadella i la incorporació de sol sobrant del carrer Enric Farreny. La totalitat del sòl resultant, que es correspon amb l'àmbit del present PMU, correspon a una zona d'aprofitament privat (clau 5B), aspecte que no es veu modificat pel present document.

No trobem dins l'àmbit sòls destinats a sistemes d'equipaments, infraestructures o espais lliures.

EDIFICACIONS

El present PMU planteja un àmbit de 2.592'00 m², dins del qual es preveu la construcció de 6 habitatges unifamiliars amb un sostre màxim total de 1.025,08 m².



Quatre dels habitatges unifamiliars agrupats en dos volums aparellats tindran la façana principal al Carrer Enric Farreny, amb la separació mínima necessària al front de vial i als límits de parcel·la.

Dos dels habitatges unifamiliars agrupats en un volum aparellat, tindran la façana principal al Carrer Albert Coma i Estadella, amb la separació mínima necessària al front de vial i als límits de parcel·la.

El plànol DG-03 d'Ordenació i volumetria de la documentació gràfica inclou de forma més detallada la descripció de la volumetria i la distribució del sostre proposat.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Aquest PMU concreta per tant l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mantenint tot el sòl de l'àmbit com a zones:

- Zona d'habitatge unifamiliar aïllat, en filera o aparellat, tipus 1 (clau 5B)

DETERMINACIONS

El Pla de Millora Urbana concreta l'ordenació detallada de l'àmbit que abasta, mitjançant:

- la divisió del sòl en sistemes i zones (en el nostre cas la totalitat de l'àmbit correspon a zones).
- la definició de les condicions i paràmetres pel desenvolupament de les edificacions i el tractament dels espais exteriors
- 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 d'aquest PMU d'ordenació de volums d'acord al planejament general vigent. La proposta d'ordenació també queda representada en la documentació gràfica.

S'inclou a continuació un quadre en el que es detallen superfícies, sostre i nombre, així com la volumetria que resulta en aplicació del present PMU:

Quadre 1. Paràmetres generals Planejament Vigent i proposta PMU

	SUPERFÍCIE	SOSTRE EDIFICABLE	OCUPACIÓ	HABITATGES
PLANEJAMENT VIGENT	2.592,00m ² (Parc. mínima 400m ²)	2.074,39m ²	1.037,20m ²	6H
PMU PROPOSTA	2.592,00m ²	1.025,08m ²	1.033,18m ²	6H

PROPOSTA ACTUAL

La proposta té un sostre edificat de 1.025,08 m², amb una densitat de 6 habitatges unifamiliars aparellats. La ocupació és de 1.033,18 m².

Als plànols es determina gràfica i numèricament el gàlib d'edificació així com el seu emplaçament.

Així mateix, l'alçada és PB tal i com queda reflectit als plànols de la documentació gràfica.

L'ús principal o característic de la zona d'aquest sector no varia respecte l'ús existent i correspon al d'habitatge unifamiliar de renda lliure. La regulació dels usos es farà d'acord amb allò establert en les normes del PGL.

1.3.5 Gestió i cessió del 10% de l'aprofitament mitjà

Atès que es tracta d'un PMU d'ordenació de volums en sòl urbà consolidat, no correspon la posterior gestió mitjançant la definició d'un polígon d'actuació i la tramitació de projecte d'urbanització i reparcel·lació. No es modifiquen les condicions d'urbanització ni es veuen alterades les titularitats de les finques.

D'acord amb tot allò previst en l'apartat 2 de l'article 117 del TRLUC, correspon considerar la gestió urbanística aïllada mitjançant la sol·licitud del corresponent permís d'obres per desenvolupar l'edificació.

Art. 117 Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

(...)

2. En tots els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística per al repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, especialment en sòl urbà.

No correspon així mateix la cessió del 10% de l'aprofitament mitjà atès que ens trobem en sòl urbà consolidat d'acord a l'article 42 del TRLUC. No s'incrementen ni l'aprofitament ni les càrregues urbanístiques.

1.3.6 Fonament legal

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat essencialment 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 el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC).

L'objecte del present Pla de Millora Urbana s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 70 del TRLUC en sòl urbà consolidat, concretament d'acord amb el punt b) de l'apartat 1 d'aquest article, en el sentit que els Plans de Millora Urbana tenen per finalitat de *"completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes"*.

En relació als supòsits establerts per l'apartat 4 de l'article 70 del TRLUC en el cas que ens ocupa no s'alteren els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

En relació a la documentació, el PMU conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents (article 70.6 del TRLUC).

El PMU conté la documentació que requereix l'article 66 en relació al 70.7 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; justificació de la viabilitat econòmica de la promoció. Fa també referència a la mobilitat generada, a la informació ambiental i a la sostenibilitat de la promoció. Es dona compliment a allò previst als articles 90 i 91 del RLUC.

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.

D'acord a l'article 169, la normativa del PGL preveu que es tramiti un Estudi de Detall per concretar l'ordenació de la qualificació que ens ocupa.

Amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, se suprimeixen els estudis de detall, i el planejament pot regular, d'una manera alternativa, l'ordenació de volums, i es resol l'ordenació definitiva en l'execució urbanística. En el cas que ens ocupa i d'acord a tot allò exposat la figura més adient per la finalitat pretesa correspon als Plans de Millora Urbana.

D'acord a la Disposició transitòria onzena del TRLUC, el present planejament incorpora les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

Estudis de detall

Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.

1.3.7 Justificació de mobilitat sostenible

D'acord amb tota 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, el present Pla de Millora Urbana no requereix un estudi de mobilitat generada atès que no es troba dins l'àmbit d'aplicació.

1.3.8 Justificació ambiental

El desenvolupament urbanístic que planteja el present PMU no modifica les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament general vigent.

El present planejament es desenvolupa sobre sòls no productius i no suposa un increment d'aprofitament. L'edificació proposada no altera l'actual equilibri medi ambiental.

En la direcció exposada i d'acord a allò previst a l'article 91.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i atesa la finalitat i naturalesa del Pla de Millora Urbana de desenvolupament del Planejament General, no es considera necessari incorporar més informació ambiental en ocasió de la tramitació del planejament derivat de desenvolupament.

El desenvolupament urbanístic que projecta el present PMU segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 del TRLUC.

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:

(...)

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

(...)

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.

Entenem que el cas del PMU que ens ocupa no seria objecte d'avaluació ambiental estratègica atès que es desenvolupa en sòl urbà consolidat sense incrementar l'aprofitament i atesa la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

D'acord amb tot allò comentat, es sol·licita a l'òrgan ambiental corresponent l'emissió de resolució expressa de no subjecció a avaluació ambiental.

1.3.9 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).

1.3.10 Informe de sostenibilitat econòmica

INTRODUCCIÓ

D'acord a l'article 66.1.d del TRLUC, es regula que en la memòria dels Plans de Millora Urbana (70.7 del TRLUC) 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 aquest cas, tot i que aquest planejament derivat no comporta globalment 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.

FONAMENT DE DRET

Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana

Art. 22

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el que se ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en funcionament i la prestació dels serveis resultants, així como la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 66 Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents: "d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les

administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

ASPECTES LEGALS ALS QUE DÓNA RESPOSTA L'INFORME

1. Sufficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.
3. Implantació, posada en marxa i prestació dels serveis necessaris.
4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

INFORME DE SOSTENIBILITAT

1. Sufficiència i adequació del sòl destinats a usos productius

El sòl destinat a usos productius, resultat de l'ordenació i desenvolupament del PMU en la proporció d'usos que s'estableix al Pla, és el sòl dedicat a l'edificació de sostre assistencial d'equipaments.

El sòl previst és suficient per encabir la producció de sostre edificable, perquè la proposta comporta una intensitat d'edificació baixa, i que se situa dins dels paràmetres habituals dels espais centrals de la trama urbana del municipi, i d'altra banda, perquè s'ha comprovat aquesta capacitat d'acord a l'ordenació que es concreta per l'àmbit.

El sòl és adequat perquè estant situat en una posició central del nucli urbà, disposa de tots els recursos al seu entorn immediat.

2. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries

A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries

B.1 Criteris generals aplicats

No correspon la consideració de noves infraestructures o modificació de les existents. Aquestes estan gestionades directament per les corresponents empreses dels serveis afectats, per tant es considera que les condicions de manteniment es troben dins d'uns estàndards acceptables. El servei depèn de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

B.2 Criteris específics de cada infraestructura

B.2.1. Xarxa viària.

Els costos d'urbanització del carrer Albert Coma Estadella i de pavimentació de la vorera del carrer Enric Farreny, aniran a càrrec del promotor, sense cap cost per la hisenda pública. No es donen per tant despeses d'implantació ni variació respecte el cost de manteniment.

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de la xarxa elèctrica.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment d'enllumenat públic.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de telecomunicacions.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de la xarxa d'abastament d'aigua.

B.2.6 Xarxa de sanejament.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment en relació al sanejament.

B.2.7 Xarxa de subministrament de gas.

No es generen despeses d'implantació ni de manteniment de la xarxa de gas.

B.2.8 Sistema d'espais lliures de zones verdes

No es produeix cap modificació sobre el sistema d'espais lliures atès que l'àmbit d'aquest PMU no inclou cap sòl de sistemes d'espais lliures. No es donen per tant despeses d'implantació ni variació respecte el cost de manteniment.

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

TOTAL COST MANTENIMENT: 0,00 € / any

3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants

Es considera que no és necessari establir cap servei resultant de l'actuació, més enllà del manteniment de l'espai públic i les infraestructures que actualment es porta a terme sobre els carrers Enric Farreny i Albert Coma Estadella.

4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada

La implantació del sostre edificable que possibilita el Pla de Millora Urbana, amb un total de 1.025,08 m², suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització existent.

Aquests ingressos seran de dos tipus :

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 4,28% del pressupost d'execució material.

Considerem, als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àrea que s'ocupa es dugui a terme al llarg dels propers 5 anys.

Tenint en compte el mòdul bàsic del COAC i dels coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona establím un preu mig de 718,34 €/m².

$1.025,08 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 718,34 \text{ €/m}^2 \times 0,0428 / 5 \text{ anys} = 6.303,21 \text{ € / any}$

- Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que la recaptació anual actual per m² de sostre en una zona urbana consolidada de referència d'intensitat d'edificació alta de major densitat a la que ens ocupa, presenta un valor mig de 15,88 €/m² de sostre, amb un coeficient actual de 0,96 per aquesta zona i que en sectors de menor densitat i intensitat d'edificació que la d'aquest document s'arriba a valors mínims de 4 €/m², s'estima que la recaptació al pla de millora pot presentar valor a l'entorn dels 6 €/m².

Quota total anual estimada:

$1.025,08 \text{ m}^2 \text{ de sostre} \times 6 \text{ €/m}^2 = 6.150,48 \text{ €/any}$

L'impost d'activitats econòmiques, no es pot determinar a hores d'ara, ja que hi influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no en podem disposar, però en qualsevol cas resultaran ingressos que incideixen positivament en la sostenibilitat econòmica de l'actuació i es poden estimar en un 15% de l'impost de béns immobles.

Quota anual estimada: 846,42 €/any

TOTAL INGRESSOS 13.300,11 €/any

CONCLUSIÓ

Despeses derivades de l'actuació: 0,00 € / any

Ingressos derivats de l'actuació: 13.300,11 € / any

Saldo resultant: + **13.300,11 € / any**

Es conclou que el sòl destinat a usos productius és suficient i adequat, i que l'impacte de l'actuació 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, té un balanç positiu.

1.3.11 Alineacions, rasants i definició geomètrica

El present Pla de Millora Urbana aborda únicament una nova ordenació dels volums d'edificació. No intervé per tant en l'espai públic ni es modifiquen les alineacions i rasants definides al PGL.

1.3.12 Urbanització i xarxes serveis

El present PMU aborda únicament una nova ordenació dels volums d'edificació i per tant no intervé en l'espai públic. No s'afecta per tant cap element de la urbanització exterior ni de les xarxes de subministrament. No correspon per tant la tramitació d'un projecte d'urbanització.

El present PMU no suposa cap increment de sostre respecte el sostre actual. D'aquesta forma, les necessitats en relació a les xarxes de subministrament resulten totalment garantides i assumibles amb les actuals connexions i xarxes, sense necessitat de portar a terme cap tipus d'obres d'urbanització complementàries.

Lleida, Juny de 2025

Els arquitectes,


Ramon Mallol Figuera


Maria Mallol Roncal

2. PLA D'ETAPES

Les determinacions d'etapes i terminis de desenvolupament d'aquest Pla, llevat d'excepció de pròrroga, es plantegen tal i com es descriu en aquest capítol.

Atès que es tracta d'un PMU d'ordenació de volums en sòl urbà consolidat, no correspon la posterior gestió mitjançant la definició d'un polígon d'actuació ni la tramitació de projectes d'urbanització i reparcel·lació, ni tampoc la cessió del 10% de l'aprofitament.

S'estableix per tant en aquest apartat una previsió dels treballs de redacció dels projectes de desenvolupament de l'edificació així com dels terminis previstos de construcció.

SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Gestió urbanística aïllada d'acord a allò previst en l'apartat 2 de l'article 117 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

PROJECTE D'EDIFICACIÓ

Pel que fa al projecte d'edificació s'haurà de presentar i iniciar la tramitació d'aquest davant l'Ajuntament de Lleida abans de dotze mesos a comptar des de la publicació de de l'aprovació definitiva del present PMU. El projecte podrà definir diferents etapes si així es considera pertinent.

OBRES D'EDIFICACIÓ

Es defineix una única fase per portar a terme les obres d'edificació d'acord al que es preveu en aquest PMU. En relació als terminis per iniciar i cloure l'edificació, es consideren els habituals d'un any per començar a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres i de tres per acabar a comptar, igualment de la data de notificació de la llicència, amb la possibilitat de sol·licitar les pròrrogues corresponents. Tot això d'acord al que preveu l'article 24. *Caducitat i terminis de validesa de les llicències de les normes del PGL*

CESSIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

S'ha tramitat la corresponent llicència de segregació per cedir una petita part de sòl privat afectat per la nova alineació del carrer Albert Coma Estadella. Tanmateix, s'ha tramitat un expedient d'adquisició de terreny sobrant de vial, davant del departament de patrimoni de l'Ajuntament, amb la finalitat d'adquirir una petita franja de sòl públic i consolidar l'alineació del Pla General en el front del carrer Enric Farreny.

S'intervindrà, segons les consideracions dels serveis tècnics municipals, en tot el front del carrer Albert Coma Estadella amb un ample mínim de 8m.

3. VIABILITAT ECONÒMICA

D'acord a tot allò establert en l'article 102 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), en el que es regulen les especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada correspon incorporar documentació referent a la viabilitat econòmica de la proposta que s'aporta al present capítol.

En relació amb aquests treballs de redacció del PMU d'ordenació de volums i d'acord a l'apartat 1 de l'esmentat article:

1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.

b) La viabilitat econòmica de la promoció.

c) Els compromisos que s'adquireixen.

d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes

3.1 Càrregues urbanístiques

D'acord amb l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'urbanització a càrrec dels titulars del sector comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització
- Costos d'enderrocs d'edificacions existents
- Indemnitzacions
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors
- Cost de redacció dels projectes tècnics i jurídics, pla parcial urbanístic, projecte d'urbanització, instruments de gestió urbanística, etc.
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística

OBRES D'URBANITZACIÓ

Caldria considerar el cost d'urbanització d'un ample de 8 metres del carrer Albert Coma Estadella amb un valor de 26.774'40€, considerant una superfície urbanitzada de 223'12 m² i un ràtio de preus de 120 €/m². Tanmateix, caldria considerar també la finalització de la urbanització del carrer Enric Farreny, consistent en la col·locació del paviment de la vorera, amb un valor de 6.694,8 €, considerant una superfície de 111'58 m² i un ràtio de preus de 60 €/m². El cost total d'urbanització ascendeix a 33.469'20€.

COSTOS D'ENDERROCS

No hi ha elements a enderrocar.

INDEMNITZACIONS

S'ha tramitat la corresponent llicència de segregació per cedir una petita part de sòl privat afectat per la nova alineació del carrer Albert Coma Estadella. Tanmateix, s'ha tramitat un expedient d'adquisició de terreny sobrant de vial, davant del departament de patrimoni de l'Ajuntament, amb la finalitat d'adquirir una petita franja de sòl públic i consolidar l'alineació del Pla General en el front del carrer Enric Farreny.

L'expedient es troba a l'espera de la seva valoració. Donada l'escassa superfície, el seu cost no afectarà a la viabilitat econòmica de l'operació immobiliària.

CONNEXIONS EXTERNES SERVEIS

En relació als costos derivats de les connexions externes no es realitza una previsió específica atès que es tracta en tots els casos d'enllaçar amb una xarxa urbana ja existent als carrers perimetrals.

COST DE GESTIÓ I PROJECTES

En relació als costos derivats de la gestió i redacció de projectes, cal considerar l'Assistència tècnica necessària per a la consecució del desenvolupament: el present PMU, treballs de topografia, despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics de les finques, documentació tècnica d'urbanització i projecte d'edificació.

En els nostre cas considerant una estimació d'honoraris individualitzada per a cada un dels treballs comentats, s'obtidria una despesa entorn als 58.908,31 €.

Així les càrregues totals d'urbanització (PEC – incloent despeses generals i benefici industrial – sense IVA), d'acord amb allò establert a l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2010 es situen a l'entorn de 92.377,51 €.

Considerant una mitjana, el valor de repercussió de les càrregues s'estableix en conseqüència, en l'entorn de 90,12 €/m² de sostre edificable de nova construcció resultant del procés de remodelació proposat:

$$92.377,51 \text{ €} / 1.025,08 \text{ m}^2 \text{ st.} = 90,12 \text{ €} / \text{m}^2 \text{st}$$

3.2 Valoració i justificació econòmica

D'acord a l'art. 126.1 b) de la TRLUC, el conjunt de criteris que serveixen de base per a determinar el valor del sòl adjudicat es fonamenta en l'aplicació del mètode del valor residual a partir de la consideració del valor en venda del sòl degudament urbanitzat, en mèrits a la remissió efectuada pel precepte esmentat al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i les pròpies eines de valoració.

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC d'acord a allò previst pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre:

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

VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.

Vv = Valor en venda del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50). K= 1,4

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

ESTIMACIÓ DELS VALORS DE VENDA (ESTUDI DE MERCAT)

A partir de l'elaboració d'un estudi de mercat dels preus de venda aproximats per a les mateixes tipologies d'edificació d'habitatge de renda lliure que es proposen pel sector en qüestió, s'obtenen els valors que es mostren a continuació.

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de 1.829'05 €/m² de superfície construïda a l'habitatge unifamiliar lliure (HLL) per a tipologies amb una superfície similar a la resultant d'aplicació del planejament. S'aporten algunes dades on es relacionen les diferents mostres de mercat i la homogeneïtzació entre elles, tot considerant un immoble patró de la zona per habitatge lliure, un habitatge nou de qualitat mitjana.

Valor en venda de mercat, Vv

HLL

Mostra	Preu	Sup. Const.	Ús	Any	Procedència	Font
1	400.154,49 €	241,50	1	2022	API	Idealista.com
2	264.000,00 €	260,00	1	2002	API	Idealista.com
3	453.286,26 €	268,60	1	2009	API	Idealista.com
4	292.462,44 €	228,00	1	1987	API	Idealista.com
5	408.000,00 €	229,00	1	1989	API	Idealista.com
6	447.040,45 €	358,70	1	2000	API	Idealista.com

Mostra	Valor unitari	Coef. 1	Coef. 2	Coef. 3	Coef. 4	Coef.5	Valor ponderat
1	1656,95	1	1	1	1	1,43	2367,08
2	1015,38	1	1	1	1	1,24	1254,57
3	1687,59	1	1	1	1	1,32	2227,21
4	1282,73	1	1	1	1	1,19	1531,25
5	1781,66	1	1	1	1	1,19	2126,85
6	1246,28	1	1	0,9	1	1,24	1385,87
Valor venda resultant							1829,05

Coeficients:

1. Rigidesa de la demanda. Relació demanda-oferta.
2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat
4. Qualitat de l'edificació
Categories 1-2: 1,2
Categories 3-4-5-6: 1
Categories 7-8-9: 0,8
5. Antiguitat i estat de conservació

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

S'aporten a continuació en relació al cost de construcció les dades utilitzades per obtenir els valors de repercussió del sòl.

Valor de la construcció, Vc

Revista "Construc"

Preu	872,00 €/m ²
Despeses generals (20%)	174,40 €/m ²
Seguretat i salut (2%)	017,44 €/m ²
Honoraris tècnics i permisos (8%)	069,76 €/m ²
TOTAL	1172,00 €/m²

Valor de repercussió

$$VRS = (Vv / k) - Vc = 352,21 \text{ €/m}^2$$

SOSTRE PREVIST

Sostre total de l'àmbit a destinar a habitatge unifamiliar de renda lliure = 1.025,08 m²st

DEURES I CÀRREGUES PENDENTS

La finca objecte de la valoració té despeses pendents d'acord al que s'ha justificat al capítol 3.1. per un total de 33.469,20 €.

VALOR DE TAXACIÓ RESULTANT

Valor del solar amb les obres d'urbanització realitzades:

Valor taxació finca: 530.199,58 €

Despeses pendents: 33.469,20€.

Valor dels terrenys: 496.730,38 €

*El valor, de taxació dels terrenys és de **496.730,38 €**, resultant una repercussió global de **484,58 €/m2st**.*

CONCLUSIONS

A partir de la relació de dades numèriques anterior, es conclou que la promoció derivada de la proposta d'ordenació que es formula pel PMU es troba dins dels estàndards de mercat i és viable.

Lleida, Juny de 2025

Els arquitectes,

■

Ramon Mallol Figuera

■

Maria Mallol Roncal

4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

ÍNDEX

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

DG-01 SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

DG-02 AIXECAMENT TOPOGRÀFIC

DG-03 ÀMBIT D'ACTUACIÓ

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

DG-04 ORDENACIÓ – PLANTA GENERAL

PLÀNOLS DE JUSTIFICACIÓ DE L'ENTORN

DG-05 PLANTA GENERAL

DG-06 ALÇAT GENERAL

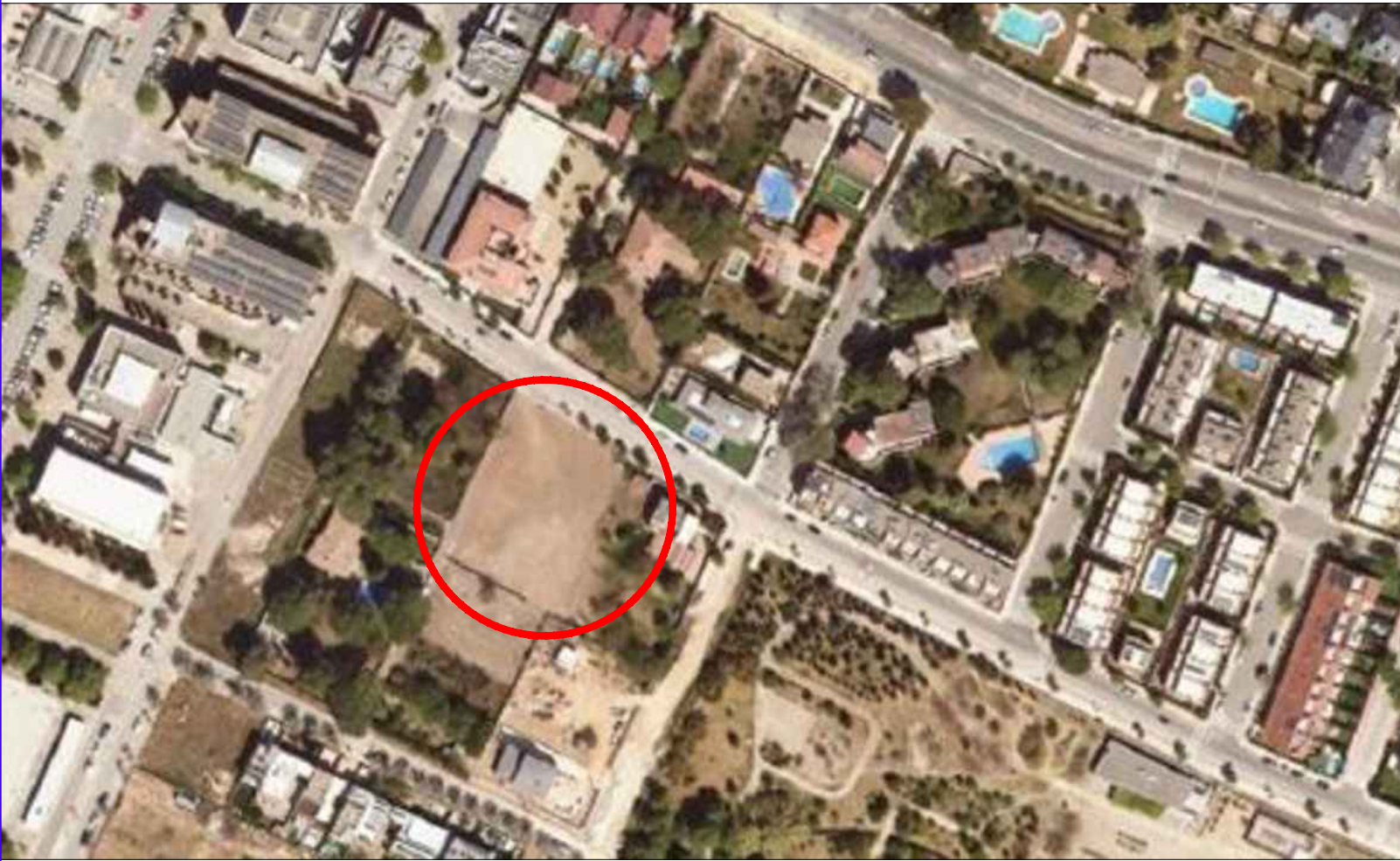
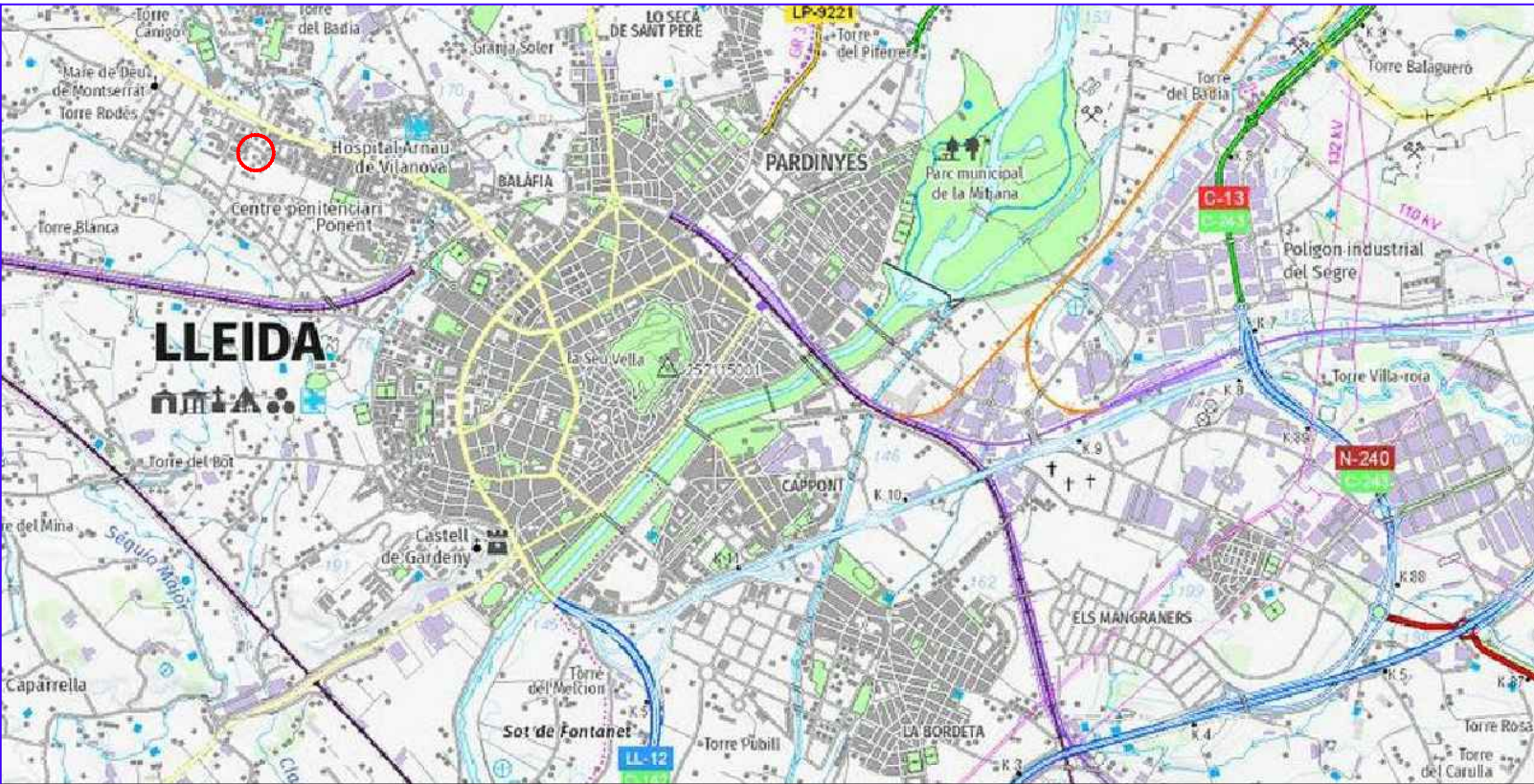
PROPOSTES D'HABITATGES

DG-07 PROPOSTA HABITATGES - Planta

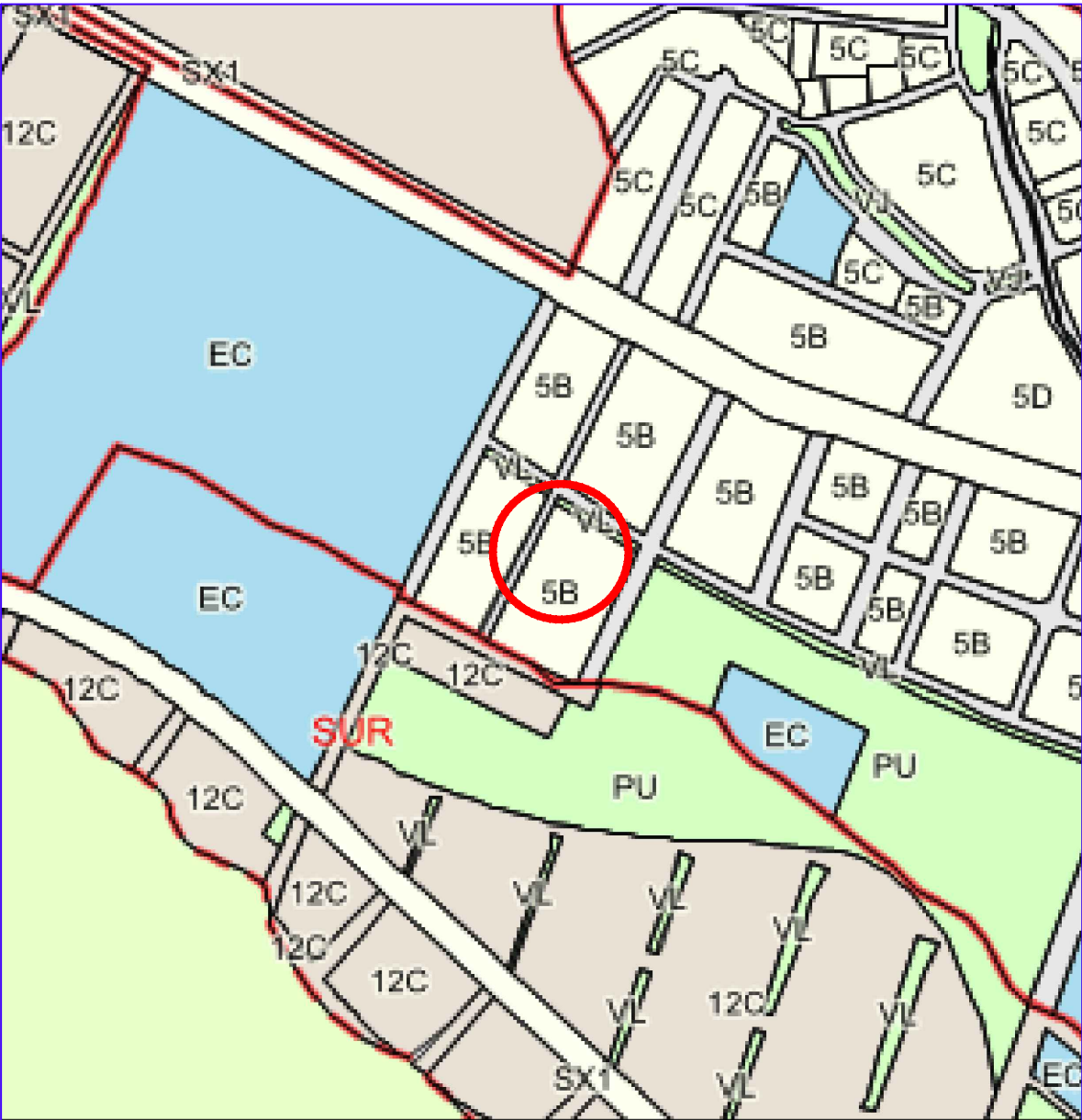
DG-08 HABITATGES TIPUS A I B - Planta

DG-09 PROPOSTA HABITATGES - Seccions

DG-10 PROPOSTA HABITATGES - Alçats



Plànol d'emplaçament
1/2000



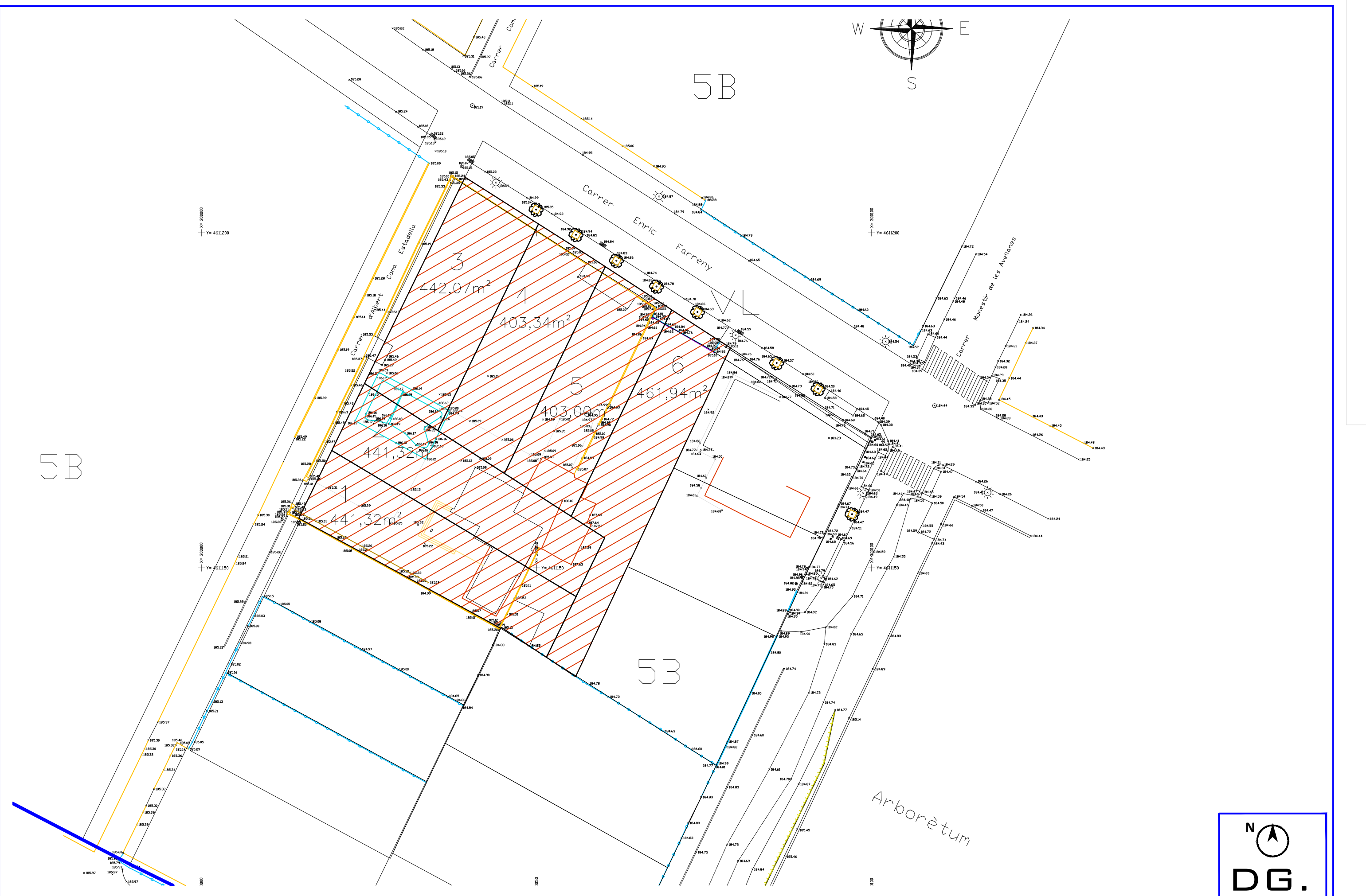
Plànol de situació
Escala 1/5000

N

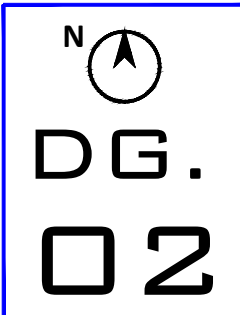
DG.

01

NOM DEL PROJECTE	SITUACIÓ	PROMOTOR	ARQUITECTES	PLÀNOL	REF/DATA	ESCALA
PLA DE MILLORA URBANA PER A 6 HABITATGES UNIFAMILIARS APARELLATS	C/Albert Coma i Estadella, 15 i 17 C/ Enric Farrerri, 53, 55, 57 i 59 L l e i d a	STARMODUL BUILD, S.L.U.	RAMÓN MALLOL FIGUERA MARÍA MALLOL RONCAL	INFORMACIÓ - SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT	L - 1 5 2 3 Juny 2025	



NOM DEL PROJECTE	SITUACIÓ	PROMOTOR	ARQUITECTES	PLÀNOL	REF/DATA	ESCALA
PLA DE MILLORA URBANA PER A 6 HABITATGES UNIFAMILIARS APARELLATS	C/Albert Coma i Estadella, 15 i 17 C/ Enric Farrer, 53, 55, 57 i 59 L l e i d a	STARMODUL BUILD, S.L.U.	RAMÓN MALLOL FIGUERA MARÍA MALLOL RONCAL	INFORMACIÓ - AIXECAMENT TOPOGRÀFIC	L - 1 5 2 3 Juny 2025	1 / 5 0 0





N

DG.

03

NOM DEL PROJECTE	SITUACIÓ	PROMOTOR	ARQUITECTES	PLÀNOL	REF/DATA	ESCALA
PLA DE MILLORA URBANA PER A 6 HABITATGES UNIFAMILIARS APARELLATS	C/Albert Coma i Estadella, 15 i 17 C/ Enric Farreny, 53, 55, 57 i 59 L l e i d a	STARMODUL BUILD, S.L.U.	RAMÓN MALLOL FIGUERA MARÍA MALLOL RONCAL	INFORMACIÓ - ÀMBIT D'ACTUACIÓ	L - 1 5 2 3 Juny 2025	1 / 5 0 0





IMATGE 1



IMATGE 2



IMATGE 3



IMATGE 4



IMATGE 1



NOM DEL PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PER A 6 HABITATGES
UNIFAMILIARS APARELLATS

SITUACIÓ

C/Albert Coma i Estadella, 15 i 17
C/ Enric Farreny, 53, 55, 57 i 59
L l e i d a

PROMOTOR

STARMODUL BUILD, S.L.U.

ARQUITECTES

RAMÓN MALLOL FIGUERA
MARÍA MALLOL RONCAL

PLÀNOL

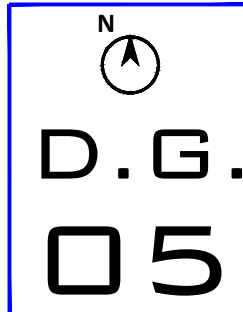
JUSTIFICACIÓ DE L'ENTORN
PLANTA GENERAL

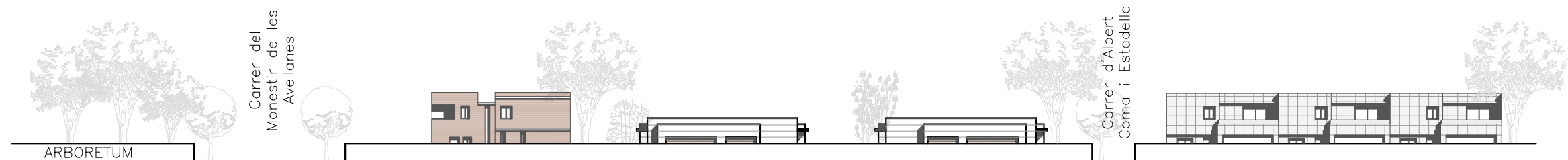
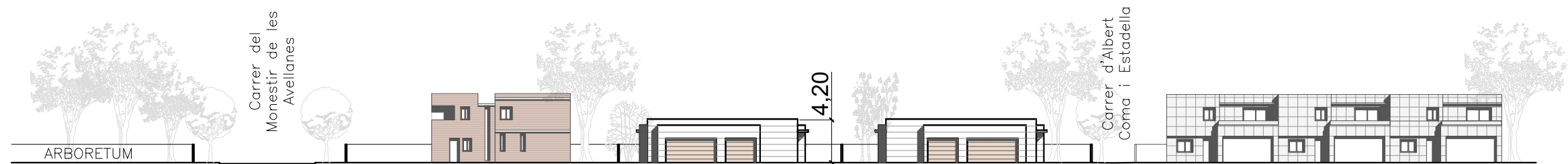
REF/DATA

L - 1 5 2 3
Juny 2025

ESCALA

1 / 1000





ALÇAT DEL CARRER D'ENRIC FARRENY



ALÇAT DEL CARRER D'ALBERT COMA I ESTADELLA

- APLACAT CERÀMIC
- APLACAT CERÀMIC
- TOTXO CARA VISTA

NOM DEL PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PER A 6 HABITATGES
UNIFAMILIARS APARELLATS

SITUACIÓ

C/Albert Coma i Estadella, 15 i 17
C/ Enric Farreny, 53, 55, 57 i 59
L l e i d a

PROMOTOR

STARMODUL BUILD, S.L.U.

ARQUITECTES

RAMÓN MALLOL FIGUERA
MARÍA MALLOL RONCAL

PLÀNOL

JUSTIFICACIÓ DE L'ENTORN
ALÇAT GENERAL

REF/DATA

L - 1 5 2 3
Juny 2025

ESCALA

1 / 5 0 0

D.G.
06



N
D.G.
07

NOM DEL PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PER A 6 HABITATGES
UNIFAMILIARS APARELLATS

SITUACIÓ

C/Albert Coma i Estadella, 15 i 17
C/ Enric Farreny, 53, 55, 57 i 59
L l e i d a

PROMOTOR

STARMODUL BUILD, S.L.U.

ARQUITECTES

RAMÓN MALLOL FIGUERA
MARÍA MALLOL RONCAL

PLÀNOL

PROPOSTA HABITATGES - Planta

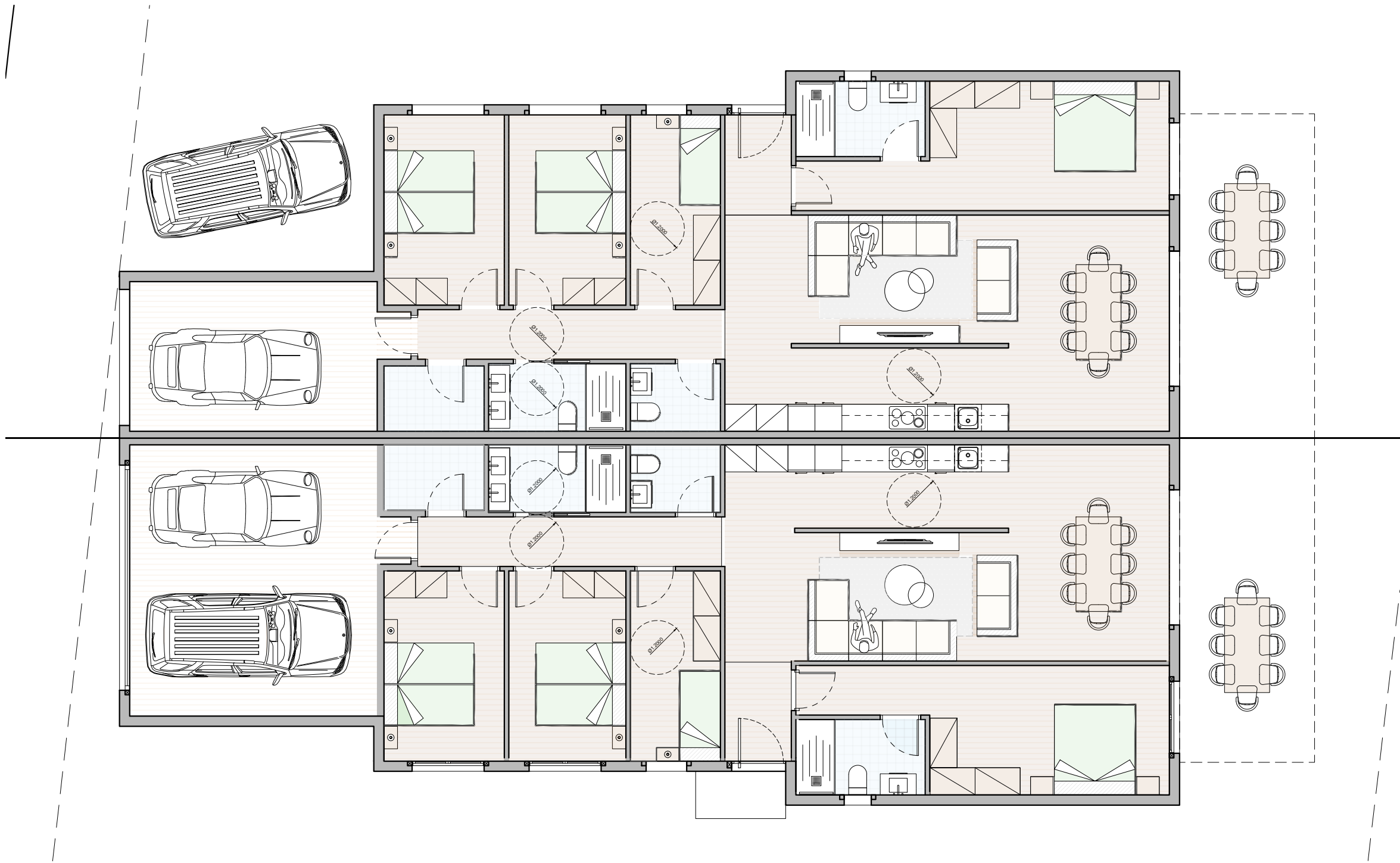
REF/DATA

L - 1 5 2 3
Juny 2025

ESCALA

1 / 2 0 0





NOM DEL PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PER A 6 HABITATGES
UNIFAMILIARS APARELLATS

SITUACIÓ

C/Albert Coma i Estadella, 15 i 17
C/ Enric Farreny, 53, 55, 57 i 59
L l e i d a

PROMOTOR

STARMODUL BUILD, S.L.U.

ARQUITECTES

RAMÓN MALLOL FIGUERA
MARÍA MALLOL RONCAL

PLÀNOL

PROPOSTA HABITATGES - H. tipus A i B

REF/DATA

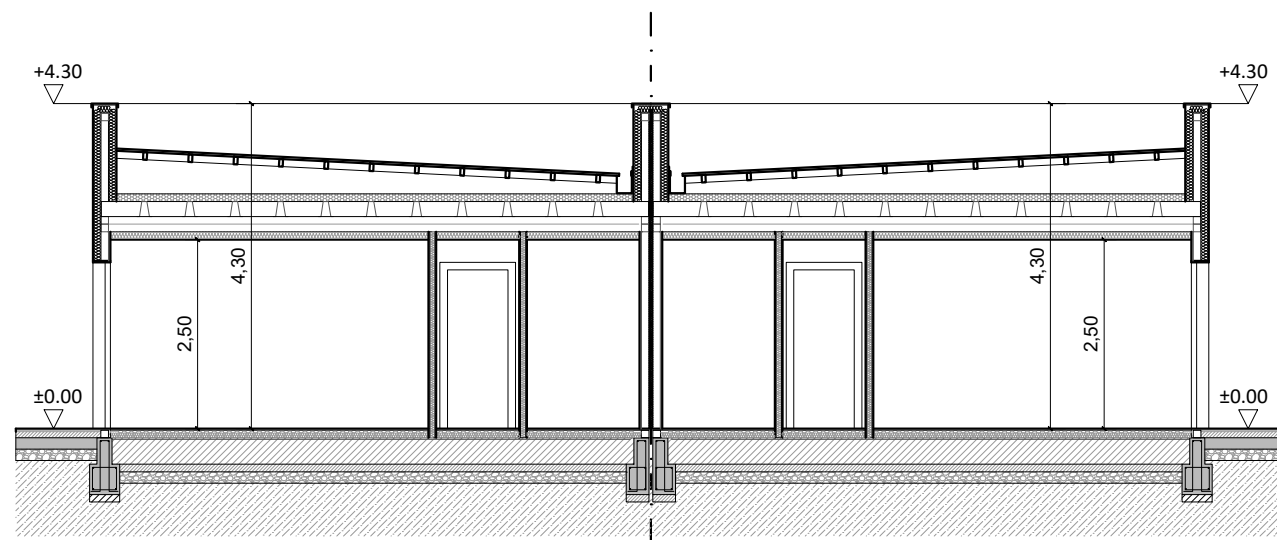
L - 1 5 2 3
Juny 2025

ESCALA

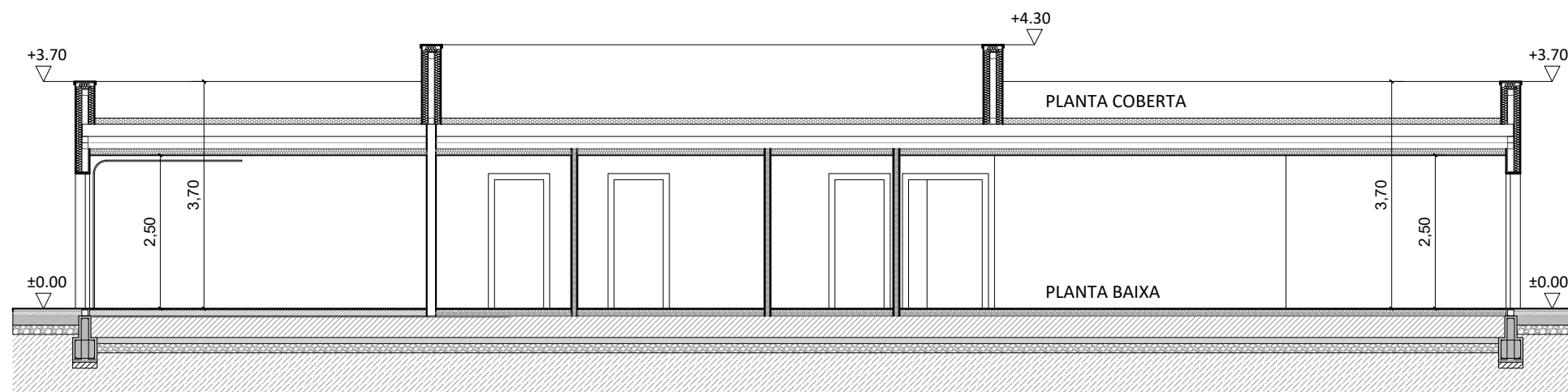
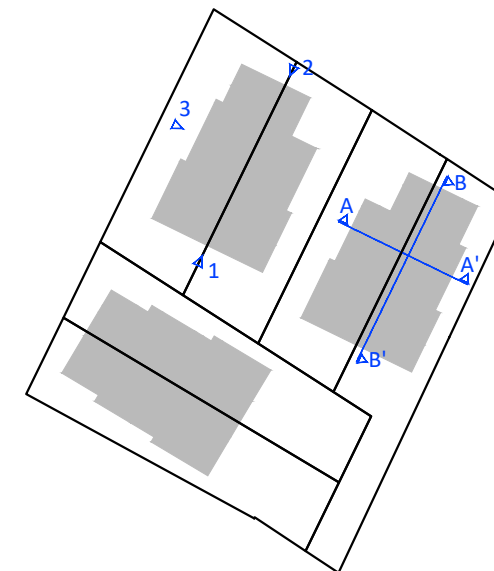
1 / 1 0 0

D.G.
08





SECCIÓ TRANSVERSAL AA'



SECCIÓ LONGITUDINAL BB'

NOM DEL PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PER A 6 HABITATGES
UNIFAMILIARS APARELLATS

SITUACIÓ

C/Albert Coma i Estadella, 15 i 17
C/ Enric Farreny, 53, 55, 57 i 59
L l e i d a

PROMOTOR

STARMODUL BUILD, S.L.U.

ARQUITECTES

RAMÓN MALLOL FIGUERA
MARÍA MALLOL RONCAL

PLÀNOL

PROPOSTA HABITATGES - Seccions

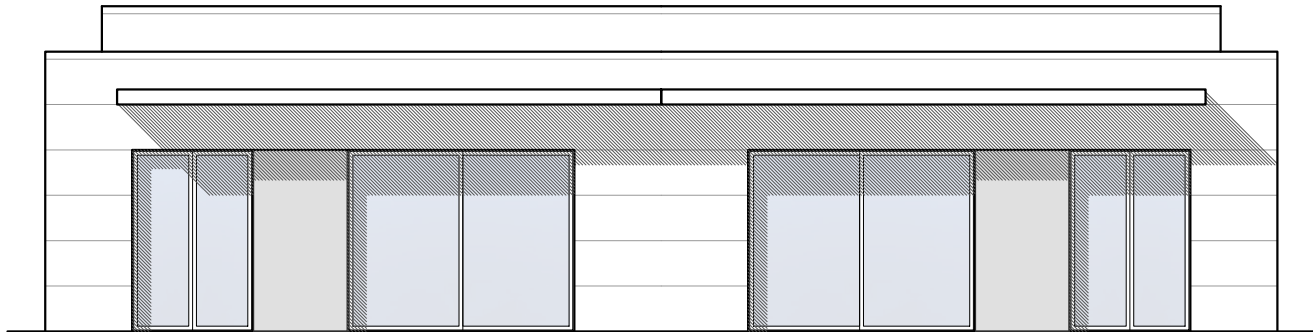
REF/DATA

L - 1 5 2 3
Juny 2025

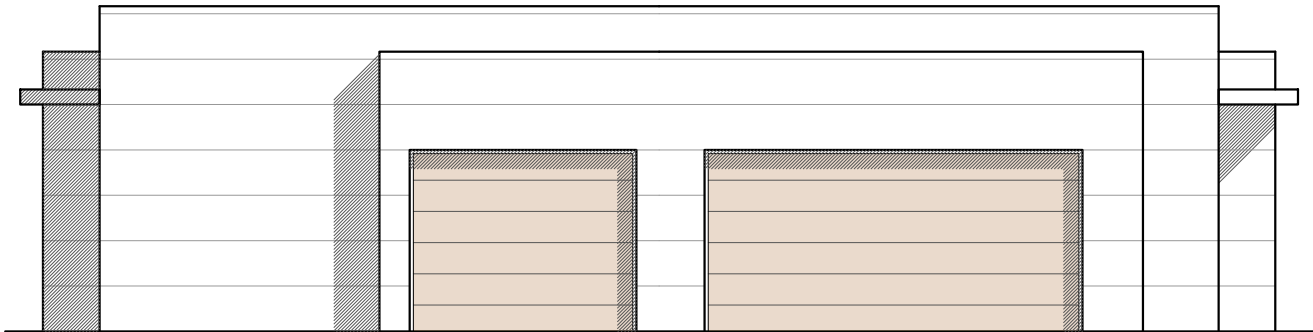
ESCALA

1 / 1 0 0

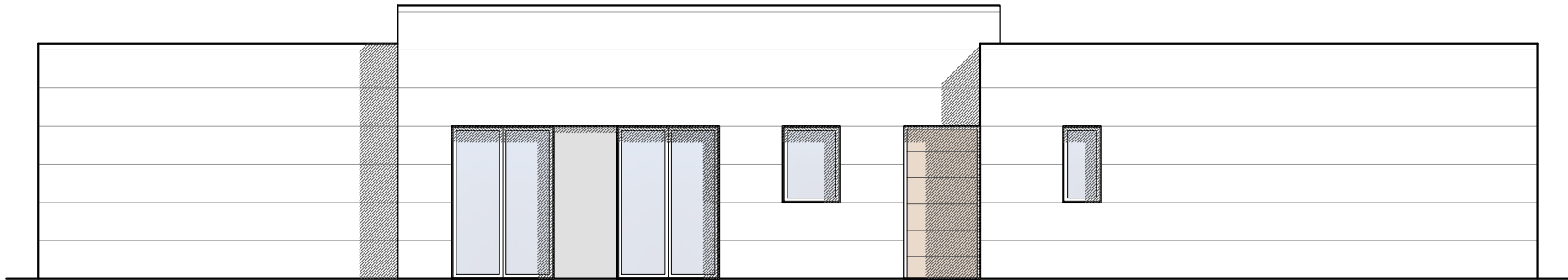
D.G.
09



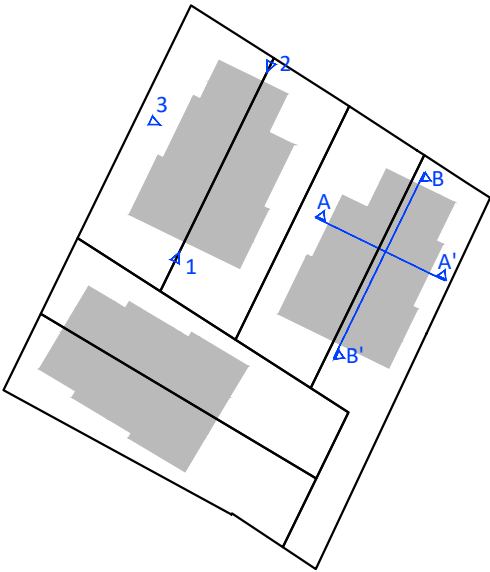
ALÇAT 1



ALÇAT 2



ALÇAT 3



NOM DEL PROJECTE

PLA DE MILLORA URBANA
PER A 6 HABITATGES
UNIFAMILIARS APARELLATS

SITUACIÓ

C/Albert Coma i Estadella, 15 i 17
C/ Enric Farreny, 53, 55, 57 i 59
L l e i d a

PROMOTOR

STARMODUL BUILD, S.L.U.

ARQUITECTES

RAMÓN MALLOL FIGUERA
MARÍA MALLOL RONCAL

PLÀNOL

PROPOSTA HABITATGES - Alçats

REF/DATA

L - 1 5 2 3
Juny 2025

ESCALA

1 / 1 0 0

D.G.
10