

**MODIFICACIÓ DE NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT  
D'AGRAMUNT EN L'ILLA DELIMITADA PER L'AVDA. CATALUNYA I ELS  
CARRERS DE L'INSTITUT, LA CAPELLA I PERE DE GOUMAR.**

- 1. MEMORIA**
- 2. PLÀNOLS**
- 3. NORMATIVA**

**Gener 2009**

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 1  
Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*

## **1. MEMÒRIA**

### 1.1 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT

### 1.2 PLANEJAMENT VIGENT

### 1.3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

#### 1.3.1 Objecte de la proposta

#### 1.3.2 Modificacions en la ordenació gràfica de zones i sistemes

#### 1.3.3 Modificacions en la regulació normativa

#### 1.3.4 Quadre de paràmetres

### 1.4 JUSTIFICACIÓ

#### 1.4.1 Justificació legal

#### 1.4.2 Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. (compliment de l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005)

### 1.5 MEMÒRIA SOCIAL

### 1.6 INFORME AMBIENTAL

### 1.7 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 1.8 RESUM DE L'ABAST DE LA MODIFICACIÓ DE NSP EN COMPLIMENT DEL'ART.10 DEL DECRET LLEI 1/2007, DE 16 D'OCTUBRE, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA URBANÍSTICA.

### 1.9 FOTOS

### 1.10 DOCUMENTACIÓ CADASTRAL

## **2. PLÀNOLS**

1.	ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	E:1/5000
2.	PLANEJAMENT VIGENT.....	E:1/1000
3.	PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE NSP.....	E:1/1000
4.	ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES	E:1/1000

## **3. NORMATIVA**

Redactat del nou Article 44.4

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 2 Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*

## 1.1 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT

L'àmbit de la Modificació de N.S.P. és una superfície de 10.953'5 m<sup>2</sup>, situada al centre de la població d'Agramunt, que ocupa la major part de l'illa delimitada per l'avda. Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.

Actualment l'àmbit està ocupat majoritàriament per diferents edificacions de l'empresa Pretensats Cuñat, així com per un edifici amb ús d'habitatge situat en l'extrem nord oest de l'àmbit, amb front al carrer de la Capella.

Veure plànol nº2 Planejament vigent i plànol nº3 Proposta de Modificació, E: 1/1.000, on és delimita l'àmbit amb línia continua vermella, Aixa com fotos adjuntes de l'apartat 1.9 de la Memòria d'aquest document.

## 1.2 PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent en l'àmbit és el Text refòs de les Normes Subsidiàries del planejament , aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida, en data 23 de gener de 2002.

Segons aquest planejament , l'àmbit està classificat de sòl urbà, amb la ordenació de zones i sistemes definides al Plànol número 2 d'aquest document: Planejament vigent E: 1/1000.

Les qualificacions urbanístiques vigents en el sòl susceptible d'aprofitament privat són dues : I2 Zona d'Illles Compactes, on s'admet l'ús residencial i I3 Zona d'Illles Industrials mixtes, on s'admet indistintament l'ús residencial i industrial, amb la regulació normativa establerta en els articles 34 i 35 de l'articulat normatiu vigent.

Càlcul de l'edificabilitat vigent en l'àmbit :

Zona I2 : 1.716'75 m<sup>2</sup> x 4 plantes = 6.867 m<sup>2</sup> st

Zona I3 : 1.361'86 x 2 plantes + 8.738'04 x 0'70 =  
2.723'72 m<sup>2</sup> st + 6.116'62 m<sup>2</sup> st= 8.840'34 m<sup>2</sup> st

Edificabilitat total segons planejament vigent : **15.707'34 m<sup>2</sup> st**

## **1.3 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA**

### **1.3.1 Objecte de la proposta**

L'objecte de la proposta es basa en els aspectes següents:

- Reordenar l'àmbit, mitjançant la previsió d'obertura de nova vialitat i espais lliures públics, per tal d'adequar la dimensió de les illes resultants als usos residencials permesos, coherentment a la posició central que ocupa l'àmbit en la població i a la tipologia edificatòria existent a l'entorn.
- Facilitar el possible futur trasllat de l'activitat industrial que actualment ocupa l'àmbit, per tal d'ubicar-la en un entorn d'usos industrials, on l'activitat industrial pugui ampliar, si resulta necessari, sense que aquesta ampliació es vegi condicionada per motius de compatibilitat amb els usos residencials de l'entorn.
- Garantir la cessió obligatòria i gratuïta dels nous espais públics (vials i zona verda) i la seva urbanització, així com el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els diferents propietaris de l'àmbit reordenat, mitjançant la delimitació de un Polígon d'actuació urbanística, P.A.U. 4.
- Preveure un lleuger increment d'edificabilitat respecte de la vigent, d'aproximadament un 10%, en tant que la nova ordenació proposada pot assolir-lo, justificat també per la destinació d'aquest increment a habitatge de protecció pública, així com per les consideracions detallades en l'apartat 1.4.2 de la memòria d'aquest document.
- 

### **1.3.2 Modificacions en la ordenació gràfica de zones i sistemes**

Les modificacions gràfiques de zones i sistemes respecte del planejament vigent són les grafiades en el plànol número 3 Proposta de Modificació en l'àmbit, E: 1/1000.

Pel que fa a la volumetria edificatòria proposada, ve definida per la ocupació i nombre de plantes determinats gràficament per cada un dels blocs proposats, de forma que en la meitat oest de l'àmbit, es proposen 4 blocs plurifamiliars: dos al nord de la zona verda pública i dos al sud de la mateixa, i en la meitat est, l'edificació es disposa de forma que s'acabi de tancar la mansana.

Pel que fa als blocs de la meitat oest, l'espai de separació entre cada dos blocs resta com a espai lliure privat no edificable, al igual que l'interior d'illa de la meitat est.

### 1.3.3 Modificacions en la regulació normativa.

Coherentment a la delimitació del Polígon d'actuació urbanística, a l'art.44 de l'articulat normatiu de les N.S.P. vigents, titulat Sòl urbà. Unitats d'actuació (ara Polígons d'actuació urbanística segons nomenclatura de la Llei d'urbanisme vigent), s'introdueix un nou apartat 44.4 Polígon d'actuació urbanística P.A.U. 4, amb el contingut detallat en l'apartat 3. Normativa d'aquest document.

### 1.3.4 Quadre de paràmetres.

	NSP vigents	Modificació de NSP
Superfície de l'àmbit (m2)	10.953'5	10.953'5
Sistema d'Espais Lliures(m2)	0	1.178'61
Sistema viari (m2)	154'44	2.757'29
Total sòl públic (m2)	154'44	3.935'9
Zona I2 (m2)	2.061'02	7.017'6
Zona I3 (m2)	8.738'04	0
Total sòl privat	10.799'06	7.017'6
Edificabilitat (m2 st)	15.707'34	17.241'34

Distribució per blocs de l'edificabilitat proposada en l'àmbit de la Modificació de N.S.P:

Bloc	Ocupació (m2)	Nº plantes	Sostre (m2 st)
1	473'62	3	1.420'86
2	1.631'70	4	6.526'8
3	541'92	3	1.625'76
4	582'83	4	2.331'32
5	618'34	4	2.473'36
6	715'8	4	2.863'20
<b>Total</b>			<b>17.241'3 m2 st</b>

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 5 Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*

## 1.4 JUSTIFICACIÓ LEGAL

### 1.4.1 Justificació legal

Les modificacions puntuals objecte d'aquest expedient s'efectuen en base a l'article 94 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refòs de la Llei d'Urbanisme), modificat pel Decret Llei, 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

En aquest article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic es subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'art.83 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refòs de la Llei d'Urbanisme, i en general, en els articles que siguin d'aplicació en l'establert en el Capítol II "Formació i tramitació de les figures de planejament urbanístic" del Títol Tercer, tal i com determina la Disposició Transitòria Tercera del mateix Text refòs.

Són també d'aplicació les determinacions de l'art.10 del Decret Llei 1/2007.

### 1.4.2 Justificació de la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. (compliment de l'article 94.6 de la Llei 1/2005 d'acord al redactat de l'article definit pel Decret Llei 1/2007 ).

- a) Voluntat d'adequar la ordenació de l'espai públic i del sòl susceptible d'edificació privada a l'ús residencial permès i existent en l'entorn , coherentment a la posició central dins la població que ocupa l'àmbit.
- b) Voluntat de facilitar i garantir el futur trasllat de l'activitat industrial que actualment ocupa l'àmbit, per tal d'ubicar-la en un entorn d'usos industrials, on l'activitat industrial pugui ampliar, si resulta necessari, sense que aquesta ampliació es vegi condicionada per motius de compatibilitat amb els usos residencials de l'entorn.
- c) La proposta a més, incrementa la superfície de sòl públic en l'àmbit, i aporta una important superfície de zona verda (1.178'61m<sup>2</sup>) amb un elevat valor de posició dins la trama urbana actual.

- d) El Polígon d'actuació urbanística es proposa a l'objecte de garantir el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, així com la cessió i urbanització del sòl públic. La seva delimitació s'ajusta a l'àmbit reordenat, a l'objecte de no imputar majors deures urbanístics en aquella part de l'àmbit que no pateix cap modificació respecte el planejament vigent.
- e) L'increment d'edificabilitat proposat en l'àmbit (9'76% respecte de l'edificabilitat vigent) resultat d'estimar parcialment l'al·legació presentada per la propietat, es justifica en base a les consideracions següents:
- L'edificabilitat resultant d'aquest increment pot encabir-se perfectament en l'àmbit sense que es vegin alterats els aspectes fonamentals de la reordenació proposada ni de la definició volumètrica de l'edificació prevista, i tampoc s'incrementa l'alçada o nombre de plantes de les edificacions.
  - D'acord al criteri compartit amb el Servei territorial d'Urbanisme de Lleida, tot i que de la lectura estricta de la Disposició transitòria segona del Text refòs de la Llei d'Urbanisme 1/2005, segons el redactat donat pel Decret Llei 1/2007, la proposta no es troba en cap dels supòsits on les reserves mínimes per habitatge de protecció pública s'han d'aplicar preceptivament : (Agramunt no té més de 10.000 habitants, ni és capital de comarca i la modificació no implica un canvi de classificació del sòl no urbanitzable, ja que es planteja dins el sòl urbà) i en tant que l'increment d'edificabilitat porta a considerar la proposta com una actuació de dotació, (definida a l'art.2 del Decret Llei 1/2007), s'han previst reserves de sòl per habitatge de protecció pública, destinant l'increment de sostre proposat (1.534 m<sup>2</sup> st) a aquesta finalitat, fet que s'aporta també com a argument justificatiu de l'increment d'edificabilitat.
  - La proposta compleix abastament l'increment de reserves per a zones verdes i espais lliures públics que comporta l'increment d'edificabilitat, d'acord a l'art. 94 del Text refòs de la Llei d'Urbanisme 1/2005, segons redacció donada pel Decret Llei 1/2007.
  - El planejament vigent ja possibilita assolir tota l'edificabilitat permesa en l'àmbit amb ús residencial, ja que es tracta de una zona d'usos mixtes, industrials i residencials indistintament, i l'ús residencial no està prohibit en planta baixa. Per tant, la modificació no implica increment d'aprofitament per transformació d'usos.

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 7 Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*

- Segons el planejament vigent, la totalitat de l'àmbit, pot edificar-se de forma directa, es a dir, sense necessitat de redactar , tramitar i aprovar cap figura de gestió ni efectuar cap procés reparcel.latòri, i per tant, sense obligació legal de cessió de sòl públic ni del 10% d'aprofitament urbanístic.
  - La proposta implica un trasllat d'activitat (actualment amb 16 llocs de treball segons informació aportada per l'al.legant) cap a sòl industrial. Això comportarà una millora de les condicions urbanístiques de l'àmbit i una major coherència tipològica de l'edificació permesa en relació a l'entorn, en un punt cèntric de la trama urbana de la població, però per altra banda comporta un elevat cost, segons càlcul estimat en l'informació aportada per la propietat mitjançant al.legació.  
L'objecte d'aquesta Modificació tramitada per l'Ajuntament, és també facilitar el futur trasllat de l'activitat a una ubicació més adient al seu ús i per tant fer-la el més viable econòmicament possible.
  - La obertura del vial situat a oest implica l'enderroc i idemnització de l'únic edifici d'ús residencial existent en l'àmbit, així com del real·lotjament o idemnització d'un llogater existent (segons informació aportada mitjançant l'al.legació), càrregues totes elles imputables a la propietat segons la legislació vigent però que no haurien resultat necessàries amb una ordenació viària de l'àmbit que no fos incompatible amb l'edifici residencial existent.
- f) Finalment, és voluntat de l'Ajuntament facilitar i agilitar en lo possible el desenvolupament d'una actuació que suposa una millora important de les previsions de planejament en l'indret.

## 1.5 MEMÒRIA SOCIAL

D'acord a la Disposició Transitòria segona del text refòs de la Llei d'urbanisme 1/2005, segons el redactat donat pel Decret Llei 1/2007, si no hi ha un Pla d'ordenació Urbanística municipal (POUM) o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions de la Llei d'urbanisme vigent, en les modificacions de planejament general, les reserves mínimes per habitatge de protecció pública s'han d'aplicar preceptivament en els supòsits següents:

- a) En els municipis de més de 10.000 habitants i les capitals de comarca, a determinades actuacions.
- b) En tots els municipis sense excepció, a les modificacions del planejament general que impliquen un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials.

Per tant, aquesta Modificació de Normes Subsidiàries del planejament no es troba en cap dels supòsits descrits : Agramunt no té més de 10.000 habitants ni és capital de comarca i la modificació no implica un canvi de classificació del sòl no urbanitzable, ja que es planteja dins el sòl urbà.

Tot i així, d'acord al criteri compartit amb el Servei territorial d'Urbanisme de Lleida i en tant que l'increment d'edificabilitat porta a considerar la proposta com una actuació de dotació, (definida a l'art.2 del Decret Llei 1/2007), s'han previst en l'àmbit reserves de sòl per habitatge de protecció pública, destinant l'increment de sostre proposat (1.534 m2 st) integrament a aquesta finalitat.

En base a l'art.57 de Text refòs de la Llei d'urbanisme 1/2005, segons el redactat donat pel Decret Llei 1/2007, aquest sostre es distribueix de forma següent : 1.023 m2 st es destinen a habitatge amb protecció oficial de règim general i de règim especial i 511 m2 st es destinen a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, quantitats proporcionades a les necessitats en el municipi d'aquests tipus d'habitatge ateses les seves característiques socio-econòmiques.

En el plànol nº 3 Proposta de Modificació, s'ha grafiat de forma específica la seva ubicació, assignant un subíndex a la qualificació genèrica I2, resultant les subzones següents:

- Illes compactes destinada a habitatges de protecció oficial de règim general i especial (clan I2<sub>HPP</sub>).
- Illes compactes destinada a habitatges de protecció oficial de preu concertat (clau I2<sub>HC</sub>).

## **1.6 INFORME AMBIENTAL**

La Disposició transitòria 6ª del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refòs de la llei d'urbanisme, referent a l'avaluació ambiental dels plans urbanístics, determina que són objecte d'avaluació ambiental, entre altres, les modificacions de planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.

En aquest cas, la proposta no s'acompanya de un Informe ambiental en tant que no comporta cap canvi en la classificació o qualificació del sòl no urbanitzable, ni en els usos del sòl, ja que l'ús residencial proposat ja és permès per les qualificacions vigents en l'àmbit.

## **1.7 RESUM DE L'ABAST DE LA MODIFICACIÓ DE NSP EN COMPLIMENT DEL'ART.10 DEL DECRET LLEI 1/2007, DE 16 D'OCTUBRE, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA URBANÍSTICA.**

La relació resumida dels aspectes modificats és la següent:

- Reordenació de l'àmbit objecte de la modificació, tant de l'espai públic com del sòl susceptible d'aprofitament privat, amb obertura de nova vialitat i definició d'una zona verda de nova creació, aconseguint unes illes edificables de menor dimensió, més adequades a l'ús residencial previst en ell.
- Substitució de la qualificació I3 Illes Industrials mixtes en l'àmbit per la de I2 Illes compactes coherentment a l'ús residencial previst i l'entorn edificat.
- Augment, en un 10%, l'edificabilitat vigent en l'àmbit, destinant aquest increment a habitatge de protecció pública.
- Delimitació de un Polígon d'actuació urbanística, P.A.U. 4, ajustat a l'àmbit que es reordena, per tal de garantir el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues, la cessió del sòl públic i la seva urbanització.
- Introducció d'un nou article 44.4 en el redactat normatiu, de regulació del P.A.U. 4.

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 10 Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*

## **1.8 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA EN COMPLIMENT DE L'ARTICLE 12 DEL DECRET LLEI 1/2007.**

Aquest informe valorarà la sostenibilitat econòmica de l'actuació analitzant per una banda, l'impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures i serveis necessaris i per altra banda, la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

### **1.8.1 Impacte de l'actuació prevista en l'hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries.**

- a) Hisenda pública afectada: Ajuntament d'Agramunt.
- b) Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

#### **b.1) Criteris generals aplicats.**

Les infraestructures es projectaran seguint les directrius de l'Ajuntament d'Agramunt i de les empreses dels serveis afectats; es considera, per tant, que la implantació i el manteniment és l'habitualment acceptat per l'Ajuntament d'Agramunt.

#### **b.2) Criteris específics de cada infraestructura.**

##### **b.2.1) Xarxa viària:**

Es considera que els materials a utilitzar pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació seràn els habitualment utilitzats a Agramunt.

La implantació dels serveis no representa un cost addicional tal i com es demostra a l'estudi econòmic.

El manteniment de la vialitat a Agramunt. té una ràtio anual aproximada de 5'81 €/m<sup>2</sup>, el que suposa:

$$2.757'29 \text{ m}^2 \text{ vial} \times 5'81 \text{ €/m}^2 = 16.019'85\text{€}$$

##### **b.2.2) Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.**

No té despeses d'implantació ni manteniment directe. Dependrà de l'empresa subministradora i dels usuaris del subministrament.

##### **b.2.3) Xarxa d'enllumenat públic.**

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

b.2.4) Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa, d'acord amb les indicacions municipals, tindrà les canalitzacions necessàries per tal que les diferents companyies puguin subministrar el servei de comunicació.

No tenen despeses directes d'implantació i manteniment.

b.2.5) Xarxa d'aigua potable.

La xarxa es projectarà seguint les indicacions de l'empresa concessionària, Cassa.

No tenen despeses directes d'implantació ni manteniment, que es consideren unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

b.2.6) Xarxa de sanejament. Aigües pluvials i residuals.

S'han de projectar seguint les directrius dels tècnics municipals.

No tenen despeses d'implantació.

b.2.7) Sistema d'Espais Lliures (zones verdes)

Els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els habitualment utilitzats a Agramunt.

La implantació dels serveis no representa un cost adicional, tal i com es demostra en l'estudi econòmic.

El manteniment de les zones verdes a Agramunt, té una ràtio anual aproximada de 3'28€/m<sup>2</sup>, tot i que de manera estimativa, es considerarà a efectes d'aquest càlcul que la meitat de la superfície amb qualificació de zona verda tindrà un tractament dur i per tant en ella s'aplicarà la ratio corresponent al sistema viàri:el que suposa:

$$589'30 \times 3'28 \text{ €/m}^2 = 1.932'90 \text{ € anuals}$$

$$589'30 \times 5'81 \text{ €/m}^2 = 3.423'83 \text{ € anuals}$$

L'impacte total de l'actuació en l'hisenda pública és de:

Total cost de manteniment de la vialitat: 16.019'85 € anuals

Total cost de manteniment de la zona verda: 5.356'73 € anuals

TOTAL COST MANTENIMENT : 21.376'58 € anuals

1.8.2 Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

El sòl destinat a usos productius és l'indicat en la Modificació de Normes subsidiàries com a sòl susceptible d'aprofitament, amb qualificació I2 Zona d'Illles compactes, amb la definició volumètrica i nombre de plantes establerta gràficament en el plànol de proposta normatiu.

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 12 Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*

L'edificació dels blocs d'habitatges proposats per la modificació de NSP, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada:

Aquests ingressos seran els següents:

- Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, el que suposa un 2'6% del pressupost d'execució material.

Considerem als efectes d'aquest càlcul, que el desenvolupament total de l'àmbit es dugui a terme al llarg dels propers 8 anys.

Tenint en comte el modul bàsic del COAC i els coeficients que s'haurien d'aplicar per tipologia i zona, establim un preu mig de 611 €/m<sup>2</sup> st.

Ingressos anuals estimats sota aquest concepte :

$17.241'30 \text{ m}^2 \text{ st} \times 611 \text{ €/m}^2 \text{ st} \times 0'026 / 8 \text{ anys} = 34.236'91 \text{ €/any}$

- Impost dels bens immobles: IBI

Tenint en compte la recaptació anual actual per les edificacions d'ús residencial de l'entorn immediat i el coeficient pel 2009 de 0'76 , trobem un valor mig de 3'82 €/m<sup>2</sup> st.

Quota total anual estimada .  $17.241'30 \text{ m}^2 \text{ st} \times 3'82 \text{ €/m}^2 \text{ st} = 65.861'76 \text{ €/any}$ .

TOTAL INGRESSOS : 100.098'67 € anuals

### 1.8.3 Conclusió.

Despeses derivades de l'actuació: 21.376'58€

Ingressos derivats de l'actuació durant els primers vuit anys : 100.098'67 €

Saldo resultant : 78.722'09 €

Es conclou que la proposta es sostenible per l'hisenda pública.

## **1.9 FOTOS**

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 14 Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*



Carrer de la Capella. En primer pla, habitatge existent en l'àmbit i al fons, edificació corresponent a Pretensats Cuñat.



Carrer de l'Institut des de l'extrem oest.

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 15 Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*

## **1.10 DOCUMENTACIÓ CADASTRAL**

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 16 Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*

## 2. PLÀNOLS

1. ÀMBIT OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	E:1/5000
2. PLANEJAMENT VIGENT.....	E.1/1000
3. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE NSP.....	E:1/1000
4. DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT SUBJECTE A LA SUSPENSIO DE LLICÈNCIES.....	E:1/1000

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 17 Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*

### 3. **NORMATIVA**

Redactat proposat pel nou article 44.4 a incorporar a les Normes Subsidiàries del Planejament:

#### 44.4 POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA P.A.U. 4

Aquest polígon d'actuació urbanística de tipus residencial, ocupa la major part de l'illa delimitada per l'avda. Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.

Actualment l'àmbit està ocupat majoritàriament per diferents edificacions de l'empresa Pretensats Cuñat.

La finalitat de la seva delimitació és el desenvolupament d'aquest àmbit que ocupa una posició molt cèntrica dins la trama urbana de la població, amb els objectius següents:

- Reordenar l'àmbit, mitjançant la previsió d'obertura de nova vialitat i espais lliures públics, per tal d'adequar la dimensió de les illes resultants als usos residencials permesos, coherentment a la posició central que ocupa l'àmbit en la població i a la tipologia edificatòria existent a l'entorn.
- Facilitar el possible futur trasllat de l'activitat industrial que actualment ocupa l'àmbit, per tal d'ubicar-la en un entorn d'usos industrials, on l'activitat industrial pugui ampliar, si resulta necessari, sense que aquesta ampliació es vegi condicionada a la compatibilitat amb els usos residencials de l'entorn.
- Garantir la cessió obligatòria i gratuïta dels nous espais públics (vials i zona verda) i la seva urbanització, així com el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues de l'àmbit entre els diferents propietaris.

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 18 Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*

1	Identificació	P.A.U. 4
2	Superfície	9.294'49 m2
3	Àmbit	Veure documentació gràfica
4	Sòl privat	5.458'04 m2
6	Sist. viari	2.657'84 m2
7	Sist. Espais lliures	1.178'61 m2
8	Sòl públic	3.836'45 m2
9	Cessió 10% d'aprofitament urbanístic	Caldrà efectuar-la d'acord amb la legislació vigent.
10	Qualificació del sòl privat	I2 Zona d'illes Compactes I2HPP Reserva d'Habitatge de protecció en règim general i especial. I2HC Reserva d'Habitatge de protecció de preu concertat.

#### Condicions d'ordenació i gestió:

Les condicions de volada màxima establertes a l'art.25.3 de les NSP s'entenen d'aplicació a amples de carrers, i també a amples d'espais lliures públics o privats als que puguin afrontar les façanes, mantenint la prohibició de tribunes en les façanes interiors, d'aplicació a les illes en mansana tancada.

El sistema d'actuació serà el de Reparcel·lació modalitat de compensació bàsica.

Els propietaris del P.A.U. només assumiran les càrregues necessàries per dotar de serveis urbanístics a l'edificabilitat que s'inclou dins el polígon.

Les subzones I2HPP i I2HC es destinaran exclusivament a habitatges de protecció oficial en règim general i especial, i a habitatges de preu concertat, respectivament. S'estableix un termini de dos anys per a l'inici de les obres de construcció dels habitatges de protecció oficial, a comptar des de que la parcel·la tingui la condició de solar. Així mateix, s'estableix un termini de tres anys per a la finalització de les obres de construcció dels habitatges de protecció oficial, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 19 Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*

Lleida, gener de 2009.

Claudina Esquerda i Baiget. Arquitecte.

*Modificació de Normes Subsidiàries del Planejament en l'illa delimitada per l'avda. 20 Catalunya, i els carrers de l'Institut, la Capella i Pere de Goumar.*

CLAUDINA ESQUERDA I BAIGET. ARQUITECTE. C/Lluís Companys 2, 4t D 25003 Telef.973266382/669202603