

PLA DE MILLORA URBANA 3  
URBANITZACIÓ L'ABELLÀ  
MONTOLIU DE LLEIDA

APROVACIÓ INICIAL  
octubre 2020

equip redactor:

**SAASS** SALES ASSOCIATS

[www.salesassociats.com](http://www.salesassociats.com)

**Equip redactor**

**SAASS** SALES ASSOCIATS

Carrer Casp 56-58 esc esq 1e 1a 08010 BCN  
Telèfon 93 301 23 83 administració@salesassociats.com  
www.salesassociats.com

**Col·laboradors**



**NUCLI ADVOCATS S.L.P.**

C/Amposta 14-18, 3r 1a  
08173 Sant Cugat del Vallès  
93 544 21 20 nucli@nucli.cat

FERRAN APARICIO,  
Enginyer de camins.

ALBERT JOVÉ I DELTELL, economista.

**jacobs economia**

## ÍNDEX

<b>I. MEMÒRIA.....</b>	<b>4</b>
<b>1. MEMÒRIA INFORMATIVA .....</b>	<b>5</b>
1.1. INTRODUCCIÓ .....	5
1.2. SITUACIÓ I ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA.....	5
1.3. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ .....	5
1.4. MARC JURÍDIC .....	5
1.5. INFORMACIÓ URBANÍSTICA.....	5
1.5.1. El planejament general vigent .....	5
1.6. CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI.....	6
1.6.1. Topografia, estat actual i usos .....	6
1.6.2. Valors mediambientals .....	6
1.6.3. Patrimoni arquitectònic .....	6
1.6.4. Estructura de la propietat .....	6
1.6.5. Xarxes de serveis existents.....	8
<b>2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>9</b>
2.1. OBJECTIUS DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	9
2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I CRITERIS DE LA ORDENACIÓ.....	9
2.2.1. Descripció del sòl privat .....	9
2.2.2. Descripció dels sistemes .....	9
2.2.3. Justificació del compliment dels estàndards d'espais lliures i equipaments.....	10
2.2.4. Quadre de característiques.....	10
2.2.5. Edificabilitat màxima.....	10
2.2.6. Justificació de la cessió d'aprofitament urbanístic.....	10
2.3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.....	11
2.3.1. Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible.....	11
2.3.2. Justificació de l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableix l'article 9 de la llei de modificació del text refós de la llei d'urbanisme i els articles 5 a 7 del seu reglament.....	11
2.3.3. Justificació de l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.....	11
2.3.4. Justificació de la no necessitat de reservar habitatge de protecció pública .....	12
2.3.5. Justificació del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.....	12
2.3.6. Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació ambiental .....	12
2.4. DESCRIPCIÓ DE LES XARXES DE SERVEIS PROPOSADES .....	12
2.4.1. Xarxa de mitja i baixa tensió.....	12
2.4.2. Xarxa d'aigua potable.....	13
2.4.3. Xarxa de Telefònica i telecomunicacions.....	13
2.4.4. Xarxa de gas.....	13
2.4.5. Xarxa de sanejament.....	13
2.4.6. Enllumenat públic.....	13
2.5. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA .....	13
2.5.1. Divisió poligonal.....	13
2.5.2. Sistema d'actuació .....	13
2.5.3. Càrregues d'urbanització .....	13
2.5.4. Projecte d'urbanització .....	13

<b>II. NORMATIVA.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPITOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL .....</b>	<b>15</b>
Art. 1. Objecte i àmbit del Pla de Millora Urbana.....	15
Art. 2. Marc legal.....	15
Art. 3. Iniciativa .....	15
Art. 4. Vigència .....	15
Art. 5. Documents del Pla de millora urbana.....	15
Art. 6. Documents normatiu.....	15
<b>CAPITOL II. RÈGIM DEL SÒL .....</b>	<b>15</b>
Art. 7. Qualificació del sòl.....	15
<b>CAPITOL III. REGULACIÓ DE SISTEMES .....</b>	<b>15</b>
Art. 8. Sistema viari (A).....	15
Art. 9. Sistema de zona verda (P) .....	16
Art. 10. Sistema d'equipaments (E).....	16
Art. 11. Sistema de serveis tècnics (ST) .....	16
<b>CAPITOL IV. REGULACIÓ DE LES ZONES.....</b>	<b>16</b>
Art. 12. Clau 5a Zona Unifamiliar Aïllada en parcel·la petita .....	16
<b>CAPITOL V. REGULACIÓ URBANÍSTICA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ .....</b>	<b>17</b>
Art. 13. Àmbit del polígon d'actuació.....	17
Art. 14. Reserves mínimes de sòl per a sistemes del polígon d'actuació .....	17
Art. 15. Zonificació del polígon d'actuació .....	17
Art. 16. Edificabilitat màxima del polígon d'actuació .....	17
<b>CAPITOL VI. GESTIÓ DEL PLA .....</b>	<b>17</b>
Art. 17. Divisió poligonal.....	17
Art. 18. Sistema de gestió.....	17
Art. 19. Aprofitament urbanístic de cessió.....	17
Art. 20. Condicions d'execució .....	17
Art. 21. Desenvolupament i execució del Pla de Millora Urbana .....	17
Art. 22. Precisió i ajustos de límits.....	17
Art. 23. Pla d'etapes .....	17
<b>III. PLA D'ETAPES.....</b>	<b>18</b>
<b>IV. INFORME DE CAPACITAT D'ABASTAMENT AIGUA POTABLE.....</b>	<b>20</b>
<b>V. INFORME DE L'AJUNTAMENT ABOCAMENT D'AIGÜES RESIDUALS .....</b>	<b>21</b>
<b>VI. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA.....</b>	<b>22</b>
<b>VII. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....</b>	<b>27</b>
<b>VIII. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA .....</b>	<b>31</b>

# I. MEMÒRIA

## 1. MEMÒRIA INFORMATIVA

### 1.1. INTRODUCCIÓ

La urbanització de l'Abellà, és una urbanització d'habitatges unifamiliars consolidades, construïts al llarg dels anys 70-80-90, amb una superfície aproximada de 4ha i unes 40 parcel·les consolidades, totes de forma regular i superfície molt similar. Tot hi pertànyer al municipi de Montoliu de Lleida, la urbanització se situa molt pròxima a la població d'Albatàrrec.

El Pla d'ordenació Urbana Municipal (en endavant POUM) classifica aquest àmbit de sòl urbà no consolidat i l'inclou dins d'un sector de planejament derivat, anomenant-lo PMU 3 urbanització l'Abellà.

El POUM definia com a objectius per aquest àmbit de completar la urbanització del polígon i acceptació dels habitatges existents, reservar espai amb ús de local social i reserva d'espai lliure per a parc.

El present document té com a objectiu definir amb detall les condicions de desenvolupament de l'àmbit del Pla de Millora Urbana 3 de la urbanització l'Abellà, per a convertir aquests sòls en sòl urbà consolidat.

### 1.2. SITUACIÓ I ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

L'àmbit objecte de transformació es localitza al nord-est del municipi de Montoliu de Lleida, entre el nucli de població de Montoliu de Lleida i el d'Albatàrrec, amb una superfície de 39.096,85m<sup>2</sup>.

Es caracteritza per ser una urbanització residencial amb habitatges consolidats construïts al llarg des anys 70-90. Aquesta urbanització tot hi estar consolidada no ha participat mai de cap procés urbanístic pel que no ha contribuït amb les cessions ni costos corresponents per a tenir la categoria de sòl urbà consolidat.

Malgrat això la urbanització disposa dels serveis bàsics d'electricitat, aigua potable, telefonia i enllumenat, excepte la depuració de les aigües que tot i disposar d'una depuradora aquesta es troba en desús.



### 1.3. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ

L'objectiu del Pla de Millora Urbana és definir amb detall els paràmetres necessaris per al desenvolupament d'aquests sòls d'acord amb les determinacions del POUM.

L'àmbit objecte de transformació permetrà consolidar i legalitzar una àrea residencial amb un percentatge de població elevat pel conjunt del municipi, participant d'aquelles obligacions que determina la Llei per a passar a ser sòl urbà consolidat.

### 1.4. MARC JURÍDIC

En relació a la justificació jurídica el present Pla de Millora Urbana ha estat redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en concret la Llei de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret

legislatiu 1/2010 i el Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com a l'empara de la legislació de sòl estatal.

Els sòls objectes d'aquest planejament s'emmarquen dins l'àmbit d'aplicació definit a la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. Ja que compleixen les condicions que aquesta defineix per a ser considerada urbanització amb dèficits urbanístics. Per tant també li serà d'aplicació.

#### Article 3 Àmbit d'aplicació

1. Aquesta llei s'aplica a les urbanitzacions que compleixen les condicions següents:

a) Estar integrades majoritàriament per edificacions aïllades destinades a habitatges unifamiliars.

b) Estar mancades, totalment o parcialment, d'obres d'urbanització o de dotació dels serveis urbanístics que estableix l'article 27 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, o tenir aquestes obres i aquests serveis en un estat manifestament precari, que no permeti donar un servei adequat a l'àmbit.

c) Disposar d'obres d'urbanització que no hagin estat objecte de recepció per l'ajuntament.

d) Haver-se implantat en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana del 12 de maig de 1956 i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística. A aquests efectes, s'entén per implantació el procés principal de transformació física i parcel·lació del sòl amb l'objectiu de crear un àmbit residencial.

(...)

### 1.5. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

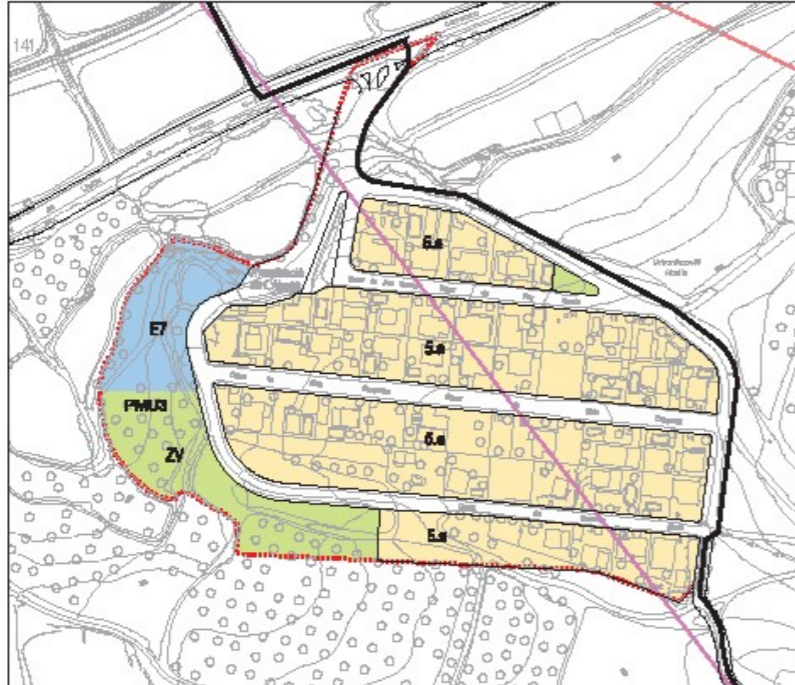
#### 1.5.1. El planejament general vigent

L'àmbit queda regulat pel POUM de Montoliu de Lleida aprovat definitivament l'any 2007.

El POUM classifica els sòls objecte d'aquest planejament de sòl urbà no consolidat i els incorpora dins d'un àmbit de planejament derivat, el PMU 3 Urbanització l'Abellà.

La fitxa del POUM per a aquest sector diu el següent:

OBJECTIUS	
Completar la urbanització del polígon i acceptació dels habitatges existents, reservar espai amb ús de local social i reserva d'espai lliure per a parc, segons l'establert per l'article 68 2b en la redacció determinada per DL 1/2005, Text Refós de la LU.	
ÀMBIT	
Situat al Nord-Est de Montoliu de Lleida limitant amb el terme municipal d'Albatàrrec	
REGIM DEL SÒL	
Sòl Urbà no consolidat	
PARÀMETRES BÀSICS	
Superfície de l'àmbit	40.141m <sup>2</sup> *. Es permet la modificació de la delimitació de l'àmbit del sector, exclusivament per modificar la posició de les cessions, sempre que siguin directament colindants al sector. Queda prohibida la modificació i ampliació de les zones destinades a ús residencial.  * La superfície de l'àmbit definit en el PMU varia respecte a la definida a la fitxa del POUM perquè aquesta s'ha ajustat a la realitat del territori i al nou aixecament topogràfic realitzat.
Índex d'edificabilitat bruta	0,31m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

Densitat màxima	12Hab/ha
Condicions d'ordenació, edificació i ús.	L'ús serà el residencial i s'ordenarà segons els paràmetres de la zona unifamiliar aïllada ( clau 5a), quedant expressament prohibit cap altre tipus d'ordenació.
Cessió de vials	Els grafiats en el plànol O3 del POUM
Cessió de sistemes	Estàndards de sistemes: els establerts per l'article 65 del D.L. 1/2005 de 26 de juliol, d'urbanisme, més la cessió del sistema general de vitalitat.
Cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.	
<b>CONDICIONS DE L'URBANITZACIÓ</b>	
El PMU i/o el Projecte d'urbanització que el desenvolupi definirà i executarà les xarxes bàsiques de serveis, les seves instal·lacions i elements tècnics necessaris per a donar servei al sector Cicle de l'aigua: La redacció del projecte d'urbanització del PMU resoldrà el subministrament d'aigua potable i sanejament -que en cas de nova execució serà en xarxa separativa- així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que correspongui.	
<b>CONDICIONS DE GESTIÓ</b>	
Reparcel·lació modalitat de cooperació.	
<b>TERMINIS DE FORMULACIÓ I TRAMITACIÓ</b>	
El termini per a formular el Pla de millora urbana i obtenir la seva aprovació inicial serà de 4 anys, a comptar des de l'entrada en vigor del present POUM. Els corresponents projectes de reparcel·lació i urbanització hauran d'estar aprovats definitivament en el termini màxim d'1any, a comptar des de la data de publicació de l'aprovació definitiva del PMU.	
<b>ORDENACIÓ DEL SÒL</b>	
	

L'àmbit del Pla de Millora urbana està format per dues àrees molt diferenciades. L'àrea on s'ubiquen les edificacions existents i l'àrea de l'entorn on s'ubicaran les reserves d'espais lliures i equipaments.

L'àrea residencial s'organitza sobre una plataforma absolutament plana, des de la carretera c-230 hi ha un accés directe a la urbanització, amb un ramal que salva el desnivell fins a la plataforma on es situen els habitatges.

Aquests s'organitzen dins d'una anella viària, amb parcel·les també molt homogènies d'uns 400m<sup>2</sup> cada una aproximadament.

Els sòls on s'ubicaran les reserves de sistemes d'espais lliures i equipaments, tenen usos agraris i es situen a cotes inferiors a la plataforma residencial.



### 1.6.2. Valors mediambientals

L'àmbit se situa en un punt alt del territori, al seu voltant les figues són rústiques i amb camps de cultiu, sobretot d'arbres fruiters.

La redacció del PMU no afectarà cap dels valors mediambientals de la zona ja que no s'amplia el sòl de zona i tant sòls es consolida una urbanització ja existent.

### 1.6.3. Patrimoni arquitectònic

Segons l'inventari de la Generalitat de Catalunya (aplicació Egipci), l'àmbit no disposa de cap element arquitectònic amb valor patrimonial.

### 1.6.4. Estructura de la propietat

L'àmbit, amb una composició parcel·laria consolidada el conformen un total de 43 propietats, 40 d'elles de dimensions i característiques molt similars, amb parcel·les al voltant de 400m<sup>2</sup> i edificacions en la majoria d'elles, construïdes al voltant dels anys 80.

Les superfícies exactes i per tant els percentatges de participació de cada un dels propietaris són estimats i no serà fins el moment de redacció del projecte de reparcel·lació quan aquest verifiqui la superfície real de cada parcel·la.

A continuació s'adjunta el quadre amb l'estructura de la propietat de l'àmbit:

## 1.6. CARACTERÍSTQUES DEL TERRITORI

### 1.6.1. Topografia, estat actual i usos

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT							
Nº parcel·la aportada	Carrer	Núm. Carrer	ref cadastral	sostre segons cadastre	any	sup parcel·la segons cadastre	sup parcel·la segons topogràfic
1	CARRER DE PAU CASALS	1	9649404BG9094N0001IP	512 m <sup>2</sup>	1984	739 m <sup>2</sup>	753,64 m <sup>2</sup>
2	CARRER DE PAU CASALS	3	9649403BG9094N0001XP	177 m <sup>2</sup>	1975	629 m <sup>2</sup>	641,63 m <sup>2</sup>
3	CARRER DE PAU CASALS	5	9649402BG9094N0001DP	202 m <sup>2</sup>	1975	556 m <sup>2</sup>	558,79 m <sup>2</sup>
4	CARRER DE PAU CASALS	7	9649401BG9094N0001RP	265 m <sup>2</sup>	1983	505 m <sup>2</sup>	500,93 m <sup>2</sup>
5	CARRER DE PAU CASALS	2	9648801BG9094N0001GP	204 m <sup>2</sup>	1988	458 m <sup>2</sup>	445,46 m <sup>2</sup>
6	CARRER DE PAU CASALS	4	9648802BG9094N0001QP	313 m <sup>2</sup>	1978	461 m <sup>2</sup>	461,09 m <sup>2</sup>
7	CARRER DE PAU CASALS	6	9648803BG9094N0001PP	428 m <sup>2</sup>	1990	358 m <sup>2</sup>	357,75 m <sup>2</sup>
8	CARRER DE PAU CASALS	8	9648804BG9094N0001LP	238 m <sup>2</sup>	1997	390 m <sup>2</sup>	390,76 m <sup>2</sup>
9	CARRER DE PAU CASALS	10	9648805BG9094N0001TP	302 m <sup>2</sup>	1999	386 m <sup>2</sup>	388,86 m <sup>2</sup>
10	CARRER DE PAU CASALS	12	9648806BG9094N0001FP	322 m <sup>2</sup>	1993	425 m <sup>2</sup>	428,06 m <sup>2</sup>
11	CARRER DE PAU CASALS	14A	9648807BG9094N0001MP			393 m <sup>2</sup>	394,46 m <sup>2</sup>
12	CARRER DE PAU CASALS	16	9648808BG9094N0001OP	124 m <sup>2</sup>	1985	400 m <sup>2</sup>	405,37 m <sup>2</sup>
13	CARRER DE PAU CASALS	18	9648809BG9094N0001KP	158 m <sup>2</sup>	1980	530 m <sup>2</sup>	530,59 m <sup>2</sup>
14	CARRER DE LLUIS COMPANYS	1	9648819BG9094N0001SP	211 m <sup>2</sup>	1986	584 m <sup>2</sup>	609,46 m <sup>2</sup>
15	CARRER DE LLUIS COMPANYS	3	9648818BG9094N0001EP	109 m <sup>2</sup>	1986	806 m <sup>2</sup>	826,42 m <sup>2</sup>
16	CARRER DE LLUIS COMPANYS	5	9648817BG9094N0001JP	108 m <sup>2</sup>	1993	421 m <sup>2</sup>	416,15 m <sup>2</sup>
17	CARRER DE LLUIS COMPANYS	7	9648816BG9094N0001IP	146 m <sup>2</sup>	1980	400 m <sup>2</sup>	407,25 m <sup>2</sup>
18	CARRER DE LLUIS COMPANYS	9	9648815BG9094N0001XP	244 m <sup>2</sup>	1999	398 m <sup>2</sup>	401,24 m <sup>2</sup>
19	CARRER DE LLUIS COMPANYS	11	9648814BG9094N0001DP	194 m <sup>2</sup>	1987	413 m <sup>2</sup>	415,47 m <sup>2</sup>
20	CARRER DE LLUIS COMPANYS	13	9648813BG9094N0001RP			398 m <sup>2</sup>	399,87 m <sup>2</sup>
21	CARRER DE LLUIS COMPANYS	15	9648812BG9094N0001KP	319 m <sup>2</sup>	1988	407 m <sup>2</sup>	411,22 m <sup>2</sup>
22	CARRER DE LLUIS COMPANYS	17	9648811BG9094N0001OP	197 m <sup>2</sup>	1995	406 m <sup>2</sup>	402,70 m <sup>2</sup>
23	CARRER DE LLUIS COMPANYS	19	9648810BG9094N0001MP	128 m <sup>2</sup>	1986	410 m <sup>2</sup>	424,78 m <sup>2</sup>
24	CARRER DE LLUIS COMPANYS	2	9748401BG9094N0001FP	130 m <sup>2</sup>	1975	495 m <sup>2</sup>	493,34 m <sup>2</sup>
25	CARRER DE LLUIS COMPANYS	4	9748402BG9094N0001MP	124 m <sup>2</sup>	1977	402 m <sup>2</sup>	405,17 m <sup>2</sup>
26	CARRER DE LLUIS COMPANYS	6	9748403BG9094N0001OP	114 m <sup>2</sup>	1980	792 m <sup>2</sup>	805,97 m <sup>2</sup>
27	CARRER DE LLUIS COMPANYS	8	9748404BG9094N0001KP	89 m <sup>2</sup>	1984	771 m <sup>2</sup>	800,53 m <sup>2</sup>
28	CARRER DE LLUIS COMPANYS	10	9748405BG9094N0001RP	152 m <sup>2</sup>	1979	819 m <sup>2</sup>	785,94 m <sup>2</sup>
29	CARRER DE LLUIS COMPANYS	12	9748406BG9094N0001DP	298 m <sup>2</sup>	1995	562 m <sup>2</sup>	565,64 m <sup>2</sup>
30	CARRER DE LLUIS COMPANYS	14	9748407BG9094N0001XP	162 m <sup>2</sup>	1980	568 m <sup>2</sup>	580,32 m <sup>2</sup>
31	CARRER DE FRANCESC MACIÀ	1	9748412BG9094N0001JP	78 m <sup>2</sup>	1980	501 m <sup>2</sup>	492,80 m <sup>2</sup>
32	CARRER DE FRANCESC MACIÀ	3	9748411BG9094N0001IP	198 m <sup>2</sup>	1985	401 m <sup>2</sup>	409,84 m <sup>2</sup>
33	CARRER DE FRANCESC MACIÀ	sòl	9748413BG9094N0001EP			401 m <sup>2</sup>	430,10 m <sup>2</sup>
34	CARRER DE FRANCESC MACIÀ	5	9748410BG9094N0001XP	27 m <sup>2</sup>	1980	401 m <sup>2</sup>	388,51 m <sup>2</sup>
35	CARRER DE FRANCESC MACIÀ	7	9748409BG9094N0001JP	320 m <sup>2</sup>	1980	579 m <sup>2</sup>	594,40 m <sup>2</sup>
36	CARRER DE FRANCESC MACIÀ	9	9748408BG9094N0001IP	206 m <sup>2</sup>	1987	577 m <sup>2</sup>	590,67 m <sup>2</sup>
37	CARRER DE FRANCESC MACIÀ	2	9747301BG9094N0001TP	88 m <sup>2</sup>	1990	470 m <sup>2</sup>	500,91 m <sup>2</sup>
38	CARRER DE FRANCESC MACIÀ	4	9747302BG9094N0001FP	270 m <sup>2</sup>	1989	366 m <sup>2</sup>	359,22 m <sup>2</sup>
39	CARRER DE FRANCESC MACIÀ	6	9747303BG9094N0001MP	251 m <sup>2</sup>	1990	395 m <sup>2</sup>	403,84 m <sup>2</sup>
40	CARRER DE FRANCESC MACIÀ	8	9747304BG9094N0001OP	347 m <sup>2</sup>	1978	515 m <sup>2</sup>	565,42 m <sup>2</sup>
41	NO URBA		25179A006000090000JP				4.084,13 m <sup>2</sup>
42	NO URBA		25179A006000030000JW				2.868,52 m <sup>2</sup>
43	NO URBA		25179A006000100000JG				1.374,45 m <sup>2</sup>

#### **1.6.5. Xarxes de serveis existents**

Existeix el servei d'abastament d'aigua potable, Subministrat pel propi Ajuntament de Montoliu de Lleida, xarxa elèctrica aèria de FECSA-ENDESA i telefonia aèria.

L'àmbit no disposa de xarxa d'hidrants contra incendis.

La xarxa d'enllumenat públic aèria amb llumeneres obsoletes amb un alt consum energètic.

També existeix una xarxa de recollida d'aigües pluvials en superfície que condueix les aigües i les aboca directament al canal de reg.

Recollida d'aigües fecals a través d'una xarxa que va a parar a una depuradora en desús i posteriorment s'aboca a directament al canal de reg fins al riu.

L'àmbit no disposa de xarxa de gas.

## 2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

### 2.1. OBJECTIUS DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Els objectius de la proposta d'ordenació venen definits en la fitxa del POUM per a l'àmbit del PMU-3 Urbanització l'Abellà, concretament aquests són completar la urbanització del polígon, acceptació dels habitatges existents, definir les reserves de cessions dels sistemes d'acord amb el que defineix el POUM, i definir els sòls de zona amb la seva regulació específica de l'edificació.

Com a resum aquestes necessitats i realitats que esdevenen els eixos bàsics de desenvolupament de l'àmbit són:

- Garantir les reserves de sistemes definides en el POUM de Montoliu de Lleida.
- Definir les condicions mínimes d'urbanització
- Definir les condicions de depuració de les aigües residuals d'acord amb els criteris de l'Agència catalana de l'Aigua
- Definir les intervencions necessàries per a completar la urbanització

### 2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I CRITERIS DE LA ORDENACIÓ

La proposta d'ordenació s'estructura en base a la zonificació definida pel POUM de Montoliu de Lleida.

L'àmbit disposa d'una àrea central on es concentren tots els sòls de zona, que s'estructuren entorn d'un vial perimetral i dos vials centrals amb front d'habitatges a banda i banda del carrer.

El Pla de Millora Urbana, respecta la posició dels sòls de sistemes definits al POUM, però n'ajusta els seus límits a la realitat el territori i de l'estructura de la propietat. Aquests se situen a l'oest de l'àmbit en uns sòls que actualment són de caràcter rústic.

A nivell de mobilitat, l'àmbit no es veurà alterat per la proposta, ja que el sòl de zona que s'incrementa és molt poc, i per tant tant la vitalitat local com la general podran absorbir perfectament aquest mínim increment que podem definir en 7 parcel·les noves.



#### 2.2.1. Descripció del sòl privat

La proposta situa el sòl privat allà on ho feia el POUM de Montoliu de Lleida, però n'ajusta els límits per tal d'adaptar-los a la realitat física i de l'estructura de la propietat. El sòl privat recull totes aquelles parcel·les ja existents i una superfície nova situada a banda i banda a l'inici del carrer Francesc Macià.

D'acord amb el que determina la fitxa del POUM el sòl de zona és qualifica amb la clau urbanística 5a – zona unifamiliar aïllada, quedant expressament prohibida cap altre tipus d'ordenació.

La clau urbanística 5a, es defineix com a habitatge unifamiliar en parcel·la petita i queda regulada pel POUM. Les condicions bàsiques són les següents:

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ		
SUPERFÍCIE MÍNIMA	400M <sup>2</sup>	Les parcel·les de la Urbanització l'Abellà qualificades ala clau 5a amb superfície inferior a la mínima registrades amb anterioritat a la data d'aprovació del POUM també seran edificables.
FRONT MÍNIM	16m	
FONS MÍNIM	20m	
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ		
DENSITAT MÀXIMA	1hab/parcel·la	
EDIFICABILITAT MÀXIMA	0,6m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl	
OCUPACIÓ MÀXIMA	Planta soterrani	La superfície ocupada per la planta pis
	PB i PP	35%
ALÇADA REGULADORA	7m	
NOMBRE DE PLANTES	PB + 1PP	
SEPARACIONS MÍNIMES	Al front de parcel·la	5m
	Al fons de parcel·la	5m
	Als laterals de parcel·la	5m
	Entre edificacions	10m
CONDICIONS D'ÚS		
ÚS PRINCIPAL	Residencial unifamiliar	
USOS COMPATIBLES	També s'admeten els següents usos: oficines i serveis privats, cultural, restauració, esportiu – assistencial (sòls a nivell de consultori o dispensari)	

#### 2.2.2. Descripció dels sistemes

L'àmbit té 3 tipologies de sistemes urbanístics i són els següents:

- Clau P\_ Sistema de zona verda
- Clau E\_ Sistema d'equipaments
- Clau V\_ Sistema viari
- Clau ST\_ Sistema de serveis tècnics

El sistema de zona verda es situa a l'oest de l'àmbit, en uns sòls que actualment són de naturalesa rústica. La voluntat d'aquest document i del futur projecte de reparcel·lació és intervenir el mínim possible sobre aquests sòls, mantenint els seus valors ambientals. Tan sols s'hi intervindrà per garantir i possibilitar el desenvolupament del seu ús i la seguretat.

El sistema d'equipaments se situa també a l'oest de l'àmbit a sobre del sistema d'espais lliures.

Dins l'àrea de sistema d'equipaments s'hi localitza el sistema de serveis tècnics que acull les instal·lacions per a la depuradora d'aigües residuals.

Per últim, els sòls qualificats de sistema viari, compren aquells sòls que actualment ja eren vial i que donen accés a totes les parcel·les. Aquests s'organitzen reforma d'anella perimetral, amb dos vials centrals amb parcel·les a banda i banda.

La connexió amb els sistema general, la carretera C-230a, es troba en perfecte estat i dona una resposta correcta a les necessitats d'accés a l'àmbit pel que es mantindrà intacte.

### 2.2.3. Justificació del compliment dels estàndards d'espais lliures i equipaments

La fitxa del POUM relativa al PMU-3 Urbanització l'Abellà determina que els estàndards de cessió per a sistemes han de ser els establerts per l'article 65 del Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol d'urbanisme i posteriors modificacions, més la cessió del sistema viari.

L'article 65 del Text Refós de la Llei d'urbanisme determina el següent:

#### Article 65

##### Plans parcials urbanístics

(...)

3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.

b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que la reserva per a equipaments de titularitat pública es destini, en sectors determinats, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g

(...)

En el quadre adjunt es fa una comparativa entre les reserves mínimes de sistemes definides per la Llei i de les reserves proposades en el present PMU, i per tant que aquest planejament fa les reserves mínimes requerides.

Comparativa reserva de sòls de cessió proposats i els determinats per l'Art 65.4 del TRLU			
Espais lliures	El de major valor	20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> de sostre	2.424,00m <sup>2</sup>
		10% superfície àmbit	10% de 39.096,85m <sup>2</sup> = 3.909,69m <sup>2</sup>
	<b>Reserva proposada</b>		<b>4.087,66 m<sup>2</sup> (&gt;10% i &gt; 2.424,00m<sup>2</sup>)</b>
Equipaments	El de menor valor	20m <sup>2</sup> sl/ 100m <sup>2</sup> de sostre	2.424,00m <sup>2</sup>
		20m <sup>2</sup> / habitatge	20m <sup>2</sup> * 47 habitatges = 940m <sup>2</sup>
	mínim	5% superfície àmbit	5% de 39.096,85m <sup>2</sup> = 1.954,84 m <sup>2</sup>
	<b>Reserva proposada</b>		<b>1.969,37 m<sup>2</sup> (&gt; 5%)</b>

### 2.2.4. Quadre de característiques

A continuació s'adjunta el quadre amb la zonificació així com les seves superfícies que componen l'ordenació proposada:

		Superfícies		%
<b>SISTEMES</b>		<b>15.286,09</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>39,10%</b>
V	Sistema viari	8.841,04	m <sup>2</sup>	22,61%
P	Sistema de zona verda	4.087,66	m <sup>2</sup>	10,46%
E	Sistema d'equipaments	1.969,37	m <sup>2</sup>	5,04%
ST	Sistema de serveis tècnics	388,02	m <sup>2</sup>	0,99%
<b>ZONES</b>		<b>23.810,76</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>60,90%</b>
5a	Subzona 5a	23.810,76	m <sup>2</sup>	60,90%
<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>39.096,85</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

### 2.2.5. Edificabilitat màxima

La fitxa del POUM per al PMU 3 Urbanització l'Abellà defineix un índex d'edificabilitat brut de 0,31m<sup>2</sup>st / m<sup>2</sup> sòl, amb una densitat màxima de 12 hab / ha, aquests paràmetres sobre una superfície de l'àmbit de 39.096,85m<sup>2</sup> representen una edificabilitat i nombre d'habitatges màxim de:

	Paràmetres definits POUM	Màxims permesos
Índex d'edificabilitat brut	0,31m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sl	12.120,02m <sup>2</sup> de sostre màxims.
Densitat màxima	12 hab /ha	47 habitatges màxim

### 2.2.6. Justificació de la cessió d'aprofitament urbanístic

La fitxa del POUM determina que el PMU haurà de fer la cessió corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic. Així mateix ho determina el Text Refós de la Llei d'urbanisme que exposa:

#### Article 40.

##### Limitacions del dret d'aprofitament urbanístic

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat, en els supòsits regulats per l'article 43, tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació urbanística, referit a llurs finques, excepte en els supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, en les quals el percentatge es pot reduir fins al 85%.

b) En els supòsits de modificació del planejament urbanístic general que estableix l'article 43.1, en els quals el percentatge és del 85%.

(...)

**Article 43****Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat**

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

2. L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública, es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

3. La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, si l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers supòsits, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

En compliment del POUM i del TRLUC el present Pla de Millora Urbana cedirà a l'Ajuntament de Montoliu de Lleida el 10% de l'aprofitament mig de l'àmbit i serà en el procés de reparcel·lació quan l'administració actuant definirà l'emplaçament d'aquests sòls.

**2.3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA****2.3.1. Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible**

L'article 3 del TRLU, defineix el desenvolupament urbanístic sostenible com "la utilització racional del territori i el medi ambient", concepte que comporta "conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures". A aquest efectes el Reglament de la LUC en el seu article 3 estableix que per a aconseguir un desenvolupament urbanístic sostenible caldrà conjuminar les següents finalitats: la utilització del sòl atenent a la seva naturalesa de recurs natural no renovable, l'atenció a les necessitats socials, la previsió i modernització de les infraestructures, la millora dels equipaments existents així com la previsió de nous equipaments, la cohesió social i territorial i la protecció del medi ambient i del patrimoni natural i cultural.

El Pla de Millora Urbana no proposa cap àrea de creixement, tant sòls consolida les àrees ja implantades, i per tant el poc creixement de sòl de zona no representa cap afectació mediambiental, perquè s'hi accedirà des del mateix vial existent i no s'implanta en cap sòls amb valor mediambiental.

El creixement dels sistemes si que es fa al límit dels sòls de zona i afecta terrenys actualment rústics i amb activitat agrícola. El creixement destinat a zones verdes es farà mantenint al màxim el seu valor natural, així com la topografia i la vegetació existent. Només s'hi intervindrà per a garantir el correcte ús i seguretat dels sòls. Pel que fa als equipaments, aquests també garantirán al màxim el valor mediambiental dels sòls, i l'edificació que s'hi instal·li haurà de garantir la seva continuïtat amb les edificacions de l'entorn i una correcta implantació topogràfica per tenir el menor impacte possible. En ambdós sòls de sistemes es garantirán mesures per minimitzar impacte sobre la impermeabilització del sòl, així es vol aconseguir una utilització racional dels recursos naturals i el foment de l'eficiència energètica, aconseguint la preservació del medi ambient i del patrimoni natural.

**2.3.2. Justificació de l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableix l'article 9 de la Llei de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i els articles 5 a 7 del seu reglament**

Aquesta pla de millora urbana s'ajusta a les directrius per al planejament urbanístic contingudes en l'article 9 de la Llei de Modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, i de forma més particular en els seus punts 1, 2, 3, 4 i 7, que es reproduïxen a continuació. Altrament els apartats 5 i 6 del mateix article no són d'aplicació ja que fan referència a qüestions que no afecten en aquest planejament.

**Article 9: Directrius per al planejament urbanístic**

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

2. Està prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

(...)

7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

El present document es redacta precisament per complir l'objectiu del punt 1 d'aquest article, per tal d'assolir la seguretat i el benestar de les persones així com un nivell adequat de qualitat de vida, unes condicions que avui aquests terrenys no proporcionen donada la situació d'abandonament de les instal·lacions.

Pel que fa a la resta de punts d'aquest article, ja s'ha anat explicant el seu compliment al llarg d'aquest document.

**2.3.3. Justificació de l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.**

D'acord amb el que estableix l'art 84 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, ha de formar part de la Memòria del planejament una justificació de l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

Aquest apartat de la Memòria inclou una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, on s'exposen els criteris que justifiquen la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i els altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció. L'objectiu final és que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social

contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció.

S'exposen així mateix algunes de les mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes.

L'ordenació proposada de l'espai públic s'ha fet sota criteris de percepció de seguretat i l'equitat de gènere i edats, tenint en compte factors com la visibilitat, la claredat, la varietat d'usos i activitats per fomentar la presència de gent diversa, situant els sòls d'espais lliures annexos als equipaments públics.

L'ordenació proposada garanteix la seguretat en els itineraris per vianants, a l'incorporar en el seu traçat i disseny els criteris següents:

- Claredat en el traçat viari vinculat amb el tractament de la superfície i il·luminació.
- Dotació els espais públics d'una il·luminació adequada i suficient.
- Exclusió dels espais amb visibilitat reduïda en els carrers.

L'ordenació proposada dels espais lliures i dels equipaments permet atendre les necessitats derivades de les tasques domèstiques, amb l'adopció de les següents mesures:

- incorporació en els espais lliures de zones de joc segures i adequades per a infants.
- Protecció climatològica amb l'adequació d'espais al sol i a l'ombra, amb l'establiment d'arbrat i elements similars.

#### **2.3.4. Justificació de la no necessitat de reservar habitatge de protecció pública**

La redacció d'aquest Pla de Millora Urbana s'emmarca en les determinacions que el POUM estableix per aquest àmbit. El present document no genera més habitatges dels que el POUM preveia, i en aquest document de planejament general es va avaluar les necessitats de reserva d'habitatge de protecció pública.

Per aquest motiu el present àmbit de planejament no farà reserva d'habitatge de protecció pública, perquè el POUM així ho determina.

#### **2.3.5. Justificació del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.**

La Llei de Modificació del Text Refós de la Llei d'urbanisme específica en el seu article 66.1.h, que cal justificar que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

D'altra banda, el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en el seu article 3, referent a l'àmbit d'aplicació diu:

*"3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents: (...)*

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

*3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:*

*1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*

*2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

*3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

*3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:*

*a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*

*b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*

*c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

*3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:*

*a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m<sup>2</sup>.*

*b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m<sup>2</sup>.*

*c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*

*d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*

*e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*

*f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*

*g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000."*

D'aquest article es justifica la no necessitat de redactar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, degut a que:

Montoliu de Lleida és una municipi amb una població inferior a 5.000 habitants.

No es realitza una implantació de més de 250 nous habitatges.

No es realitza una implantació d'usos comercials o terciaris.

No es realitza una implantació d'usos industrials.

No es realitza cap de les implantacions singulars que contempla l'article 3.4 del decret de mobilitat.

Per els motius exposats anteriorment i pel fet que el POUM de Montoliu de Lleida, ja va redactar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tenint en compte el creixement previst per aquest àmbit, es considera que el present Pla de Millora urbana no requereix la redacció de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

#### **2.3.6. Justificació de la no necessitat de realitzar l'estudi d'avaluació ambiental**

El Pla de Millora Urbana de la Urbanització l'Abellà de Montoliu de Lleida s'ajusta a tots els paràmetres que el POUM determina. Com que el Planejament general ja ha estat objecte d'avaluació ambiental, i aquest document no introdueix cap element nou que no fos avaluat al planejament general, no resta subjecte a avaluació ambiental.

### **2.4. DESCRIPCIÓ DE LES XARXES DE SERVEIS PROPOSADES**

#### **2.4.1. Xarxa de mitja i baixa tensió.**

Es mantindrà la xarxa aèria existent i s'ampliarà aquesta per subministrar a les noves parcel·les, i els sistemes de zones verdes i equipaments.

Aquesta xarxa tot i no ser la mes optima, es manté al ser legalitzada amb la voluntat de reduir al màxim possible la despesa de reurbanització en un àmbit consolidat i amb els serveis existents contractats a les diferents companyies.

#### **2.4.2. Xarxa d'aigua potable.**

El subministrament en baixa de la xarxa d'aigua és municipal, i és la responsable del subministrament d'aigua potable a l'àmbit. El present document inclou com a annex un informe de capacitat d'abastament d'aigua potable.

Durant les obres d'urbanització de l'àmbit es renovarà tota la xarxa d'aigua potable ja que aquesta és molt antiga i cal instal·lar una xarxa d'hidrants fet que precisa d'una renovació total de la xarxa.

#### **2.4.3. Xarxa de Telefònica i telecomunicacions.**

Es mantindrà la xarxa de telefonia i telecomunicacions existent.

#### **2.4.4. Xarxa de gas.**

Actualment l'àmbit no disposa de xarxa de gas existent i no se'n implantarà.

#### **2.4.5. Xarxa de sanejament**

Respecte al sistema de clavegueram, seguint els criteris tècnics de l'Agència Catalana de l'Aigua, es mantindrà el *sistema separatiu d'aigües pluvials i fecals*.

L'aigua pluvial es recull en superfície i s'abocarà al canal de reg. La proposta plantejada pel PMU pràcticament no augmenta el sòl impermeabilitzat i per tant no altera aquest mecanisme de recollida ja existent.

Les aigües fecals són recollides a través del sistema de clavegueram i es conduiran fins a una depuradora prefabricada compacta, posteriorment les aigües netes seran abocades directament al canal de reg fins al riu.

El present document inclou com a annex una autorització d'abocament per part de la comunitat de regants.

#### **2.4.6. Enllumenat públic.**

Es mantindran els suports de l'enllumenat existent, però es renovarà el cablejat, es canviaran les llumeneres per altres de tecnologia LED amb un menor consum energètic, d'acord amb la normativa existent i s'ampliarà la xarxa per tal de que tota la urbanització inclosa la zona verda i l'equipament es trobin correctament il·luminats.

### **2.5. GESTIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA**

#### **2.5.1. Divisió poligonal**

Els sòls inclosos dins de l'àmbit, constitueixen un únic polígon d'actuació urbanística, i la seva delimitació queda definida en la documentació gràfica d'aquest document.

#### **2.5.2. Sistema d'actuació**

Aquest Pla determina com a sistema d'actuació urbanística per al polígon d'actuació urbanística el sistema de reparcel·lació en modalitat de cooperació, d'acord amb el que estableix la fitxa del POUM per al PMU 3 l'Abellà.

Durant el procés de reparcel·lació es podran incorporar coeficients urbanístics per a les parcel·les aportades i resultants amb l'objectiu de donar una millor resposta a la realitat urbanística de l'àmbit.

#### **2.5.3. Càrregues d'urbanització**

El desenvolupament del Pla de Millora Urbana que ens ocupa porta implícit unes càrregues urbanístiques que venen determinades pel Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Aquestes càrregues es divideixen en càrregues internes al sector i càrregues externes a aquest.

Les càrregues internes corresponen:

- Les despeses d'urbanització internes corresponents a les pròpies de l'àmbit delimitat i regulades per la legislació vigent: redacció dels instruments de planejament i gestió, indemnitzacions i les despeses de l'obra urbanitzadora del sistema viari i sistema d'espais lliures.

Les càrregues externes són aquelles que esdevenen necessàries per al correcte desenvolupament de les activitats implantades però que es localitzen fora dels límits físics de l'àmbit del Pla. En el cas que ens ocupa no hi ha càrregues externes.

El cost orientatiu tant de les despeses internes com externes s'estableix en l'Agenda i Avaluació econòmica d'aquest document, tot i que no serà fins a la redacció dels futurs projectes de reparcel·lació i projectes d'urbanització on es determinaran de forma definitiva aquests costos en el compte de liquidació provisional.

#### **2.5.4. Projecte d'urbanització**

D'acord amb l'article 72 de la Llei de modificació del Text Refós de la Llei d'urbanisme, el projecte d'urbanització té per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans urbanístics.

El projecte d'urbanització desenvoluparà l'ordenació del sistema viari i dels espais lliures, i s'ajustarà als criteris establerts en aquest Pla, sens perjudici de les adaptacions de detall necessàries per a la seva execució, i podran incloure l'acabat dels vials rodats i per a vianants, els elements d'acabat de les xarxes de serveis, les característiques de l'enllumenat públic, l'enjardinament, la plantació i el mobiliari urbà necessari per a la finalitat del viari, així com els tractaments del sòl, la vegetació, les xarxes de serveis i el mobiliari adient per als espais lliures i zones verdes públiques.

## II. NORMATIVA

**CAPITOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL****Art. 1. Objecte i àmbit del Pla de Millora Urbana**

El present Pla de millora urbana a l'àmbit de l'Abellà té per objecte la consolidació d'un sector existent, classificat de sòl urbà no consolidat.

1. L'àmbit del Pla de Millora urbana té una superfície de 39.096,85m<sup>2</sup>, mesurat sobre un aixecament topogràfic. Els seus límits s'identifiquen en la documentació gràfica.

**Art. 2. Marc legal**

1. El Pla de Millora urbana ha estat redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en concret el Decret legislatiu 1/2010 del 3 d'agost, pel qual s'aprova la Llei de Modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com per tots els documents definits en l'apartat de Marc legal urbanístic d'aquest document.
2. Les referències al Text Refós de les Normes Urbanístiques (NN.UU.) del Pla d'ordenació urbanística municipal de Montoliu de Lleida.
3. Les determinacions de la normativa urbanística del present document s'aplicaran en el seu àmbit de forma prevalent a qualsevol altre disposició municipal que reguli l'ús i ordenació física del sector. Tanmateix, en els aspectes no regulats expressament en aquesta Normativa seran d'aplicació les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal de Montoliu de Lleida, les Ordenances Municipals, així com la normativa sectorial vigent que li sigui d'aplicació.

**Art. 3. Iniciativa**

1. Aquest Pla de Millora Urbana és d'iniciativa pública.

**Art. 4. Vigència**

1. La vigència d'aquest Pla de Millora Urbana, s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió, o fins que no es redacti un planejament de rang igual o superior que el modifiqui.

**Art. 5. Documents del Pla de millora urbana**

- Memòria informativa
- Memòria descriptiva i justificativa
- Normativa urbanística
- Plànols d'informació i ordenació
- Pla d'etapes
- Informe de capacitat d'abastament d'aigua potable
- Autorització d'abocament de la comunitat de regants
- Anàlisi de la viabilitat econòmica i financera
- Informe de sostenibilitat econòmica

**Art. 6. Documents normatiu**

1. Normativa urbanística
2. Pla d'etapes
3. Següents plànols d'ordenació:
  - o01\_Qualificació proposada
  - o02\_Regulació de l'edificació
  - o03\_Gestió urbanística

**CAPITOL II. RÈGIM DEL SÒL****Art. 7. Qualificació del sòl**

1. El present Pla de Millora Urbana distingeix el sòl en funció de la seva titularitat entre zones i sistemes.
  - Els sistemes són el conjunt d'elements que ordenadament seleccionats entre sí contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria de comunicacions, vialitat, espais lliures, equipaments comunitaris i infraestructures urbanes.
  - Les zones corresponen a les àrees de sòl, susceptibles d'aprofitament o utilització privades. La naturalesa de cada zona està determinada per les condicions d'ordenació i ús, que es requereixen en els corresponents plànols.
2. El present Pla de Millora Urbana defineix la següent distribució de sistemes i zones:
  - Sistema viari (V)
  - Sistema de zona verda (P)
  - Sistema d'equipaments (E)
  - Sistema de serveis tècnics (ST)
  - Zona unifamiliar aïllada en parcel·la petita 5a

**CAPITOL III. REGULACIÓ DE SISTEMES****Art. 8. Sistema viari (A)**

1. Comprèn tot el sistema de vialitat. En aquest s'engloben tots els carrers que distribueixen el tràfic intern i l'accés a totes les parcel·les, així com aquells altres que garanteixen l'adequada connectivitat de l'àmbit amb les vies de caràcter general perimetrals.
2. La urbanització de totes les vies esmentades en el punt anterior anirà a càrrec dels propietaris del polígon, incloent aquelles obres necessàries per a garantir la correcta accessibilitat de l'àmbit d'acord amb el previst a l'article 42.f) del reglament de la Llei d'urbanisme.
3. Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública.
4. Els terrenys destinats a sistema viari no són edificables ni amb caràcter provisional.
5. Els sòls qualificats de sistema viari queden regulats per la normativa del POUM.

**Art. 9. Sistema de zona verda (P)**

1. Formen el sistema de zona verda tots els parcs, jardins, rambles i tot l'espai lliure verd públic.
2. Els sòls qualificats de zona verda seran de titularitat pública.
3. Els sòls qualificats de zona verda queden regulats per la normativa del POUM.

**Art. 10. Sistema d'equipaments (E)**

1. Formen el sistema d'equipaments els terrenys que es destinin a usos públics, col·lectius i comunitaris d'acord amb les categories definides al POUM de Montoliu de Lleida i que queden assenyalats en aquest document.
2. Els sòls qualificats de sistema d'equipaments seran de titularitat pública.
3. Els sòls qualificats d'equipaments queden regulats per la normativa del POUM.

**Art. 11. Sistema de serveis tècnics (ST)**

1. El Sistema de serveis tècnics compren els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures.
2. Els sòls qualificats de serveis tècnics són preferentment de titularitat pública encara que poden ser gestionats per empreses privades.
3. Els sòls qualificats de serveis tècnics queden regulats per la normativa del POUM.

**CAPITOL IV. REGULACIÓ DE LES ZONES**

**Art. 12. Clau 5a Zona Unifamiliar Aïllada en parcel·la petita**

1. Definició: aquesta zona ordena l'edificació unifamiliar aïllada en parcel·la petita, i es regula d'acord amb la normativa del POUM
2. Condicions de parcel·lació:

<b>Superfície mínima</b>	400m <sup>2</sup>	Les parcel·les incloses en l'àmbit amb superfície inferior a la mínima registrades amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del POUM també són edificables.
<b>Front mínim</b>	16m	
<b>Fons mínim</b>	20m	

3. Condicions de l'edificació

<b>Tipus d'ordenació</b>	Edificació unifamiliar aïllada	
<b>Densitat màxima</b>	1hab/parcel·la	
<b>Edificabilitat màxima</b>	0,6m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl	
<b>Ocupació màxima</b> (segons art 55. del POUM)	Soterrani	La superfície ocupada per la planta pis
	PB - PP	35%
<b>Sòl lliure d'edificació</b>	Mínim del 40% del total de parcel·la enjardinat	

<b>Alçada reguladora</b>	7m	Punt d'aplicació segons l'article 56 del POUM
<b>Nombre de plantes</b>	PB+1PP	
<b>Coberta</b> (segons art. 38 del POUM)	- Inclorada amb pendent <30% - Plana	
<b>Sotacoberta</b>	No s'admet	
<b>Cossos sortints</b> (segons art. 51 del POUM)	Només permesos oberts, amb un vol màxim de 150cm.	
<b>Elements sortints</b> (segons art. 52 del POUM)	- La volada dels ràfecs serà inferior o igual a 40cm. - A la resta d'elements el vol màxim permès són 35cm.	
<b>Longitud de cossos i elements sortints</b>	La longitud del vol tindrà un màxim del 50% de la longitud del vol obert.	

<b>Separacions mínimes</b> S'admeten les existents en el cas que siguin inferiors a les mínimes. (Segons art. 59 del POUM.)	Al front de parcel·la	5m	
	Al fons de parcel·la	5m	
	Als laterals de parcel·la	5m	
	Entre edificacions	10m	
<b>Tanques</b> (segons art. 59 del POUM)	A vial	Alçada màxima 1,8m dels quals 1m podran ser massissos, per sobre només podrà aixecar-se vegetació de tancament incorporant o no filat.	No s'admeten els balustres, les gelosies de ceràmica, vidre i/o plàstic.
	Entre parcel·les	Alçada màxima 1,8m	
<b>Construccions auxiliars</b> (segons art. 58 del POUM)	S'admeten construccions auxiliars que no privin de l'assoleig a la parcel·la veïna, amb un màxim del 3% de la parcel·la amb una alçada màxima de 3,5m, respectant les separacions mínimes.		

4. Condicions d'ús

<b>Ús principal</b>	Residencial unifamiliar (segons art. 69 del POUM)
<b>Usos compatibles</b>	També s'admeten els següents usos: oficines i serveis privats, cultural, restauració, esportiu – assistencial (sòls a nivell de consultori o dispensari)
<b>Dotació mínima d'aparcament</b>	2 places per habitatges (segons article 70 del POUM)
<b>Proporció de l'ús principal</b>	No s'estableix proporció mínima respecte els usos compatibles.

**CAPITOL V. REGULACIÓ URBANÍSTICA DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ****Art. 13. Àmbit del polígon d'actuació**

1. L'àmbit del polígon d'actuació coincideix amb el límit de l'àmbit, amb una superfície de 39.096,85m<sup>2</sup>, i queda delimitat en la documentació gràfica d'aquest document.

**Art. 14. Reserves mínimes de sòl per a sistemes del polígon d'actuació**

1. Les reserves mínimes de sòl destinat a sistemes s'estableix en el quadre següent:

		Superfícies	%
<b>SISTEMES</b>		<b>15.286,09 m<sup>2</sup></b>	<b>39,10%</b>
V	Sistema viari	8.841,04 m <sup>2</sup>	22,61%
P	Sistema de zona verda	4.087,66 m <sup>2</sup>	10,46%
E	Sistema d'equipaments	1.969,37 m <sup>2</sup>	5,04%
ST	Sistema de serveis tècnics	388,02 m <sup>2</sup>	0,99%

**Art. 15. Zonificació del polígon d'actuació**

1. La zonificació proposada del polígon d'actuació és:

		Superfícies	%
5 a	Zona unifamiliar aïllada en parcel·la petita	23.810,76 m <sup>2</sup>	60,90%

**Art. 16. Edificabilitat màxima del polígon d'actuació**

1. L'índex d'edificabilitat brut de l'àmbit és de 0,31m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>3sl

**CAPITOL VI. GESTIÓ DEL PLA****Art. 17. Divisió poligonal**

1. Els sòls inclosos dins de l'àmbit del pla de millora urbana constitueixen un únic polígon d'actuació urbanística, i la seva delimitació queda definida en la documentació gràfica d'aquest document.

**Art. 18. Sistema de gestió**

1. El sistema de gestió pels sòls inclosos dins d'aquest polígon d'actuació serà per la modalitat de cooperació.

**Art. 19. Aprofitament urbanístic de cessió**

1. El present Pla de Millora Urbana estableix la cessió de l'aprofitament urbanístic en un 10%, lliure de càrregues d'urbanització.

**Art. 20. Condicions d'execució**

1. S'estableixen les següents càrregues urbanístiques:

- Les despeses d'urbanització internes corresponents a les pròpies de l'àmbit delimitat i que venen regulades en la legislació vigent i comprèn tant les de la redacció dels instruments de planejament i gestió, indemnitzacions així com les despeses de l'obra urbanitzadora del sistema viari (V) i sistema de zona verda (V).

2. El cost orientatiu tant de les despeses internes com externes s'estableix en l'Agenda i Avaluació econòmica d'aquesta Pla de Millora Urbana.

**Art. 21. Desenvolupament i execució del Pla de Millora Urbana**

1. Els sòls inclosos dins del polígon estan sotmesos a:

- Tramitació del Projecte d'urbanització.
- Tramitació del Projecte de reparcel·lació.

**Art. 22. Precisió i ajustos de límits**

1. Els límits i les superfícies definides en aquest Pla de Millora Urbana podran ser ajustats pel projecte d'urbanització sense alterar l'edificabilitat ni la resta de paràmetres urbanístic fixats en aquest pla. Tampoc podran distorsionar la forma de les unitats de zona o de sistemes, ni augments o disminucions de superfície superiors al cinc per cent (5%), en relació a les superfícies delimitades als plànols d'ordenació.
2. Els projectes d'urbanització i els instruments de gestió poden, si s'escau, efectuar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsol en l'execució material de les obres o en la concreció de la delimitació de l'àmbit de l'actuació.

**Art. 23. Pla d'etapes**

1. S'estableix un termini màxim de 1 any a partir de l'entrada en vigor del present pla de millora urbana per a presentar el document del Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització per iniciar la seva tramitació.
2. S'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir del moment en què siguin executius tots els instruments de gestió (Projecte de reparcel·lació i urbanització), per a executar la totalitat de les obres d'urbanització corresponents.
3. Aquests terminis es podran ampliar en un 50% en casos justificats.

### III. PLA D'ETAPES

### 3. PLA D'ETAPES

---

S'estableix un termini màxim d' 1 any a partir de l'entrada en vigor del present pla de millora urbana per presentar el document del Projecte de reparcel·lació i el Projecte d'urbanització per iniciar la seva tramitació.

S'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir del moment en què siguin executius tots els instruments de gestió (Projecte de reparcel·lació i urbanització), per a executar la totalitat de les obres d'urbanització corresponents.

Aquests terminis es podran ampliar en un 50% en casos justificats.

IV.

INFORME DE CAPACITAT  
D'ABASTAMENT AIGUA  
POTABLE

V. INFORME DE  
L'AJUNTAMENT  
ABOCAMENT D'AIGÜES  
RESIDUALS



## Ajuntament de Montoliu de Lleida

Elvira Zaragoza i Tomas, com a secretaria interventora de l'ajuntament de Montoliu de Lleida

### CERTIFICO

Que segons les indagacions practicades des d'aquesta secretaria, i detallades en el plànol adjunt annex I al present certificat, així com les determinacions que estableix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme durant l'exercici 2007 es preveu que, el traçat de la xarxa de clavegueram de la urbanització Abellà, situada en el terme municipal de Montoliu de Lleida, finalitza amb un abocament directe en la llera publica del riu Segre.

I per a què així consti emeto el present certificat amb el vistiplau de l'alcalde president el qual signa electrònicament.

Ajuntament de Montoliu de Lleida

Carrer Orient, 3, Montoliu de Lleida. 25172 (Lleida). Tel. 973720280. Fax: 973720299



Codi Validació: 5DP3Q9SYNEJWH3SHY4KXKZWNN | Verificació: <https://montoliudelleida.eadadministracio.cat/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 2



## Ajuntament de Montoliu de Lleida

### ANNEX I.- Plànol traçat xarxa de clavegueram i abocament a llera pública del riu Segre.



Ajuntament de Montoliu de Lleida

Carrer Orient, 3, Montoliu de Lleida. 25172 (Lleida). Tel. 973720280. Fax: 973720299



Codi Validació: 5DP3Q9SYNEJWH3SHY4KXKZWNN | Verificació: <https://montoliudelleida.eadadministracio.cat/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 2

Elvira Zaragoza Tomas (1 de 2)  
Secretaria Intervenció  
Data Signatura: 01/07/2020  
HASH: 86ba1bda1a1653f9e487086003d212c4



Jose Guillelmet Rosell (2 de 2)  
alcalde president  
Data Signatura: 03/07/2020  
HASH: 4866ae051de9c06879b13c5e71a1b7b



VI. ANÀLISI DE LA  
VIABILITAT  
ECONÒMICA I  
FINANCERA

## 6. ANÀLISI DE LA VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

### 6.1. INTRODUCCIÓ

D'acord amb el text refós de la Llei 3/2012 d'urbanisme (TRLU), l'avaluació econòmica i financera ha de contenir l'estudi i justificació de la viabilitat del planejament proposat.

El present Pla de Millora Urbana té com a objectiu la definició dels paràmetres que determinin el desenvolupament i consolidació del sòl urbà del sector de planejament derivat PMU 3 urbanització l'Abellà, al municipi de Montoliu de Lleida, d'acord amb les determinacions del POUM.



L'Abellà ©2020 Google

Mitjançant el PMU es legalitzarà un àrea residencial existent, alhora que es completa la urbanització del polígon, es reserva espai per a un equipament social i espai lliure per a parc.

### 6.2. METODOLOGIA

Per al càlcul del valor de repercussió del sòl d'habitatge unifamiliar aïllat en el PMU 3 l'Abellà de Montoliu de Lleida, atenent a la seva situació bàsica de sòl urbanitzat, s'aplicarà el mètode residual estàtic, d'acord amb els següents paràmetres:

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

- VRS és el valor de repercussió del sòl en euros per m<sup>2</sup> edificable de l'ús.
- Vv és el valor de venda del m<sup>2</sup> d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat.
- K és el coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial. En termes generals tindrà un valor de 1,4 que podrà ser ajustat, tot i que en cas de l'Abellà es realitzarà un ajust d'acord amb les consideracions de l'Agència Tributària de Catalunya, tal com s'especifica més endavant.
- Vc és el valor de la construcció en euros per m<sup>2</sup> edificable. Inclourà el cost d'execució material, despeses generals i benefici industrial del constructor, tributs i honoraris professionals.

En el cas de parcel·les amb urbanització o càrregues pendents:

$$VSO=VS-G(1+TLR+PR)$$

- VSO és el valor del sòl sense la urbanització o càrregues pendents.
- VS és el valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.
- G són els costos d'urbanització no materialitzats i altres deures i càrregues pendents.
- TLR és la taxa lliure de risc en tant per ú.
- PR és la prima de risc en tant per ú.

Els valors de sòl obtinguts són els que determinaran la viabilitat de la proposta.

### 6.3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

#### 6.3.1. Estudi de preus

L'estudi de preus per a habitatge unifamiliar aïllat es planteja a partir d'un estudi de mercat a amb testimonis d'oferta disponible a Montoliu de Lleida i els municipis del seu entorn, considerant que la urbanització s'ubica en el terme de Montoliu de Lleida, en una zona molt propera al municipi d'Albatàrrec.

La mostra es concentra a l'àrea bàsica de referència del municipi, sense superar una distància de 10/12 km des de l'Abellà. Concretament, la mostra conté testimonis dels següents municipis, en àrees preferentment fora dels nuclis urbans: Montoliu de Lleida, Albatàrrec, Torres de Segre, Sudanell i Puigverd de Lleida

Els testimonis corresponen a ofertes actives recollides al mes de maig de 2020<sup>1</sup>.


La taula següent conté, de forma abreujada, les principals característiques de les referències utilitzades, concretament: municipi/zona de localització, sostre, preu de venda, així com altres condicionants a considerar.

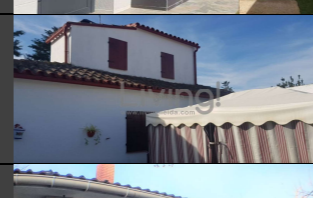

Taula 1. Base de dades d'oferta d'habitatges unifamiliars

Ref.	HABITATGES UNIFAMILIARS	MUNICIPI/ ZONA	DADES	CONDICIONANTS
------	-------------------------	----------------	-------	---------------

<sup>1</sup> Fonts: Casaktua, Casateva, Don Piso, Exem, Fincombat, Finques Nova Opció, Fotocasa, Habitaclia, llerdallar, Immokiria, J. Pérez Gestió Immobiliària, Living Lleida, SIM Lleida, Trovit i Zona Habitatge.

Montoliu de Lleida

T01		Montoliu de Lleida L'Abellà	100 m <sup>2</sup> V: 160.000 €	Aïllada. Parcel·la 400 m <sup>2</sup>
t02		Montoliu de Lleida L'Abellà	238 m <sup>2</sup> V: 185.000 €	Aïllada. Parcel·la 400 m <sup>2</sup>
t03		Montoliu de Lleida Cabestany	171 m <sup>2</sup> V: 70.000 €	Aïllada.
t04		Montoliu de Lleida	90 m <sup>2</sup> V: 120.000 €	Aïllada. Estat relatiu. Parcel·la 700 m <sup>2</sup>
t05		Albatàrrec	280 m <sup>2</sup> V: 310.000 €	Aïllada. Estat relatiu. Parcel·la 500 m <sup>2</sup>
t06		Albatàrrec	100 m <sup>2</sup> V: 135.000 €	Aïllada. Parcel·la 400 m <sup>2</sup>
t07		Albatàrrec Els Trossets	117 m <sup>2</sup> V: 114.600 €	Aïllada. Mal estat. Parcel·la 3.000 m <sup>2</sup>
t08		Albatàrrec Partida Albatàrrec	170 m <sup>2</sup> V: 155.000 €	Aïllada. Parcel·la 2.400 m <sup>2</sup>

t09		Albatàrrec	500 m <sup>2</sup> V: 430.000 €	Aïllada. 2014, bon estat.
t10		Torres de Segre Partida Utxesa	110 m <sup>2</sup> V: 130.000 €	Aïllada. Parcel·la 600 m <sup>2</sup>
t11		Torres de Segre Urb. Salouet	55 m <sup>2</sup> V: 84.000 €	Aïllada. Parcel·la 1.600 m <sup>2</sup>
t12		Torres de Segre	280 m <sup>2</sup> V: 310.000 €	Aïllada. Estat relatiu. Parcel·la 500 m <sup>2</sup>
t13		Puigverd de Lleida Partida Puigverd	140 m <sup>2</sup> V: 120.000 €	Aïllada. Estat relatiu. Parcel·la 12.500 m <sup>2</sup>
t14		Puigverd de Lleida	200 m <sup>2</sup> V: 197.000 €	Aïllada. Parcel·la 2.500 m <sup>2</sup>
t15		Puigverd de Lleida	200 m <sup>2</sup> V: 250.000 €	Aïllada. Parcel·la 2.200 m <sup>2</sup>
t16		Sudanell	800 m <sup>2</sup> V: 370.000 €	Aïllada. Parcel·la 400 m <sup>2</sup>

Font: jacobs economia

La manca de dinamisme del mercat immobiliari de la zona implica tenir una base de testimonis curta i força heterogènia i, a continuació, es procedeix a homogeneïtzar aquesta base de dades mitjançant coeficients e correcció que fan referència a la ubicació, a la localització envers el nucli municipal i a l'estat de la finca. També s'hi aplica un percentatge de capacitat de negociació del preu, en funció de la diferència entre l'oferta específica i el preu mig comarcal, i considerant també si es tracta d'una oferta que porta temps al mercat i ja ha estat prèviament rebaixada.

Amb la informació proporcionada per la mostra, es duu a terme una correcció de la base de dades, amb l'objectiu d'obtenir valors homogenis.

sòl teòrics, a la vegada que per a les valoracions es plantegen uns coeficients correctors d'adequació al mercat, que permetin arribar als valors mitjans detectats.”

La norma 16 del Reial decret 1020/1993 fixa, per als immobles un coeficient de realització de valor 1,4 x FL. FL és un factor de localització que acostuma a ser igual a 1, i serveix per avaluar les diferències de valor dels productes immobiliaris semblants quant a la ubicació i les característiques constructives, a causa de circumstàncies socioeconòmiques de caràcter local que afecten a la producció immobiliària.

Per a municipis com Montoliu de Lleida, l'Agència Tributària proposa el següent quadre de valors per al coeficient de realització k:

Taula 2. Base de dades d'oferta d'habitatges unifamiliars

HOMOGENEITZACIÓ BASE DE DADES D'OFERTA							
id	municipi	zona	tipologia	preu unitari	capacitat de negociació	coeficients de correcció	preu homogeni
				€/m <sup>2</sup>	%	localització	€/m <sup>2</sup>
t01	Montoliu de Lleida	L'Abellà	Unifamiliar aïllada	1.600	10%	1,00	1.440
t02	Montoliu de Lleida	L'Abellà	Unifamiliar aïllada	777	5%	1,00	738
t03	Montoliu de Lleida	Cabestany	Unifamiliar aïllada	409	5%	1,00	389
t04	Montoliu de Lleida		Unifamiliar aïllada	1.333	5%	1,00	1.267
t05	Albatàrrec		Unifamiliar aïllada	704	5%	0,81	542
t06	Albatàrrec		Unifamiliar aïllada	1.350	5%	0,90	1.154
t07	Albatàrrec	Els Trosets	Unifamiliar aïllada	979	5%	0,81	754
t08	Albatàrrec	Partida Albatàrrec	Unifamiliar aïllada	912	5%	0,90	780
t09	Albatàrrec		Unifamiliar aïllada	860	5%	0,81	662
t10	Torres de Segre	Partida Utxesa	Unifamiliar aïllada	1.182	5%	0,90	1.010
t11	Torres de Segre	Urb. Salouet	Unifamiliar aïllada	1.527	5%	0,90	1.306
t12	Torres de Segre		Unifamiliar aïllada	1.107	5%	0,81	852
t13	Puigverd de Lleida	Partida Puigverd	Unifamiliar aïllada	857	5%	0,81	660
t14	Puigverd de Lleida		Unifamiliar aïllada	985	5%	0,81	758
t15	Puigverd de Lleida		Unifamiliar aïllada	1.250	5%	0,81	962
t16	Sudanell		Unifamiliar aïllada	463	2%	0,90	408
mitjana aritmètica:							<b>855</b>

Font: jacobs economia

### 6.3.2. Valor de repercussió

Tal i com publica el document anual de la Generalitat de Catalunya que descriu els criteris metodològics i els valors bàsics de les construccions i del sòl i els índexs correctors que són d'aplicació per a les diferents tipologies de municipis<sup>2</sup>, Montoliu de Lleida pertany a la categoria de municipi E. En aquesta categoria, s'obtenen valors de repercussió de sòl no significatius, a causa que bona part de les promocions en venda tenen valors molt baixos i, fins i tot, per sota del cost de reposició.

Literalement, l'Agència Tributària, apunta:

*“També es constata que els municipis que pertanyen a aquest quadre (E) registren una molt baixa o nul·la xifra d'habitatges iniciats els darrers tres anys. Per tant, en aquestes poblacions hi ha molt poques promocions d'obra nova, i les que es transmeten ho fan a uns preus molt minvats. Per això en aquests quadres es determinen (...) uns valors de*

Taula 3. Coeficients de realització de valor K per municipis del quadre E

QUADRE E	Categoria de la ubicació		
	1a	2a	3a
Qualitat de la construcció			
Molt bona	1,05	1,05	1,05
Bona	1,00	1,00	1,00
Mitjana	1,00	1,00	1,00
Modesta	1,00	1,00	1,00
Molt modesta	1,00	1,00	1,00

Font: Agencia Tributària de Catalunya

Així, es considera raonable utilitzar el coeficient k=1 en el càlcul del valor de repercussió, per evitar l'obtenció de valors negatius.

Per als valors de les construccions, s'han aplicat els costos d'edificació unitaris de referència, segons tipologia i qualitat de la construcció, publicats per l'Agència Tributària de Catalunya en la seva edició de 2020.

Taula 4. Valors de repercussió dels sòl en €/m<sup>2</sup> de sostre edificable

CLAU/USOS	Vv €/m <sup>2</sup>	K	Vc €/m <sup>2</sup>	VRS €/m <sup>2</sup>
Residencial unifamiliar aïllat	855,04	1,00	795,00	<b>60,04</b>

Elaboració pròpia

### 6.3.3. Viabilitat econòmica

Amb el valor de repercussió obtingut, es pot estimar un valor de sòl urbanitzat a l'Abellà de Montoliu de Lleida de 1,16 M€.

Taula 5. Valor de sòl urbanitzat

CLAU/USOS	VRS €/m <sup>2</sup>	Sostre m <sup>2</sup>	Valor €
Habitatge lliure	60,04	12.120,02	727.633,90 €
<b>Total</b>		<b>12.120,02</b>	<b>727.633,90 €</b>
90 % aprofitament			<b>654.870,51 €</b>

<sup>2</sup> Agència Tributària de Catalunya, Valors bàsics immobles urbans, sòl, construcció, índex correctors, any 2020.

A continuació, es calculen els paràmetres per a l'obtenció del valor del sòl sense urbanitzar.

VS serà el valor calculat a la taula anterior.

L'Abellà ja disposa dels serveis bàsics d'electricitat, aigua potable, telefonia i enllumenat, tot i que li falta la depuració d'aigües. Els costos estimats per a completar la urbanització existent són els que es determinen a continuació:

**Taula 6. Costos d'urbanització**

Capa de rodadura de 5 cm a tota la urbanització.	106.092,48
Renovar l'enllumenat aprofitant els suports existents, canviant el cablejat, les llumeners per leds, i ampliant a zones on no tinguin. 30 punts de llum en total.	30.000,00
Renovar tota la xarxa d'aigua potable + hidrants contraincendis.	100.000,00
Substitució de la depuradora existent per una compacta.	60.000,00
Urbanització zones verdes.	20.438,30
Senyalització vertical i horitzontal + mobiliari urbà.	5.000,00
Connexió a serveis de les parcel·les noves i l'equipament.	32.000,00
Altres partides alçades.	26.514,81
<b>TOTAL</b>	<b>380.045,59 €</b>

Font: Equip redactor

Per a la taxa lliure de risc, es pren com a referència el tipus d'interès mig del deute estatal en circulació emès<sup>3</sup> (lletres, bons i obligacions de l'Estat). El Banc d'Espanya informa que, per a abril de 2020, el valor és de 2,05%.

Per a la prima de risc, la referència utilitzada és la que determina el Reglament de valoracions de la Ley del Suelo, al seu annex 4: 8% per a usos residencials.

En primer lloc, caldrà ponderar la taxa resultant de la suma de TLR+PR, tal i com es desenvolupa a la taula següent:

**Taula 7. Càlcul de la taxa real ponderada**

CLAU/USOS	TLR	PR	Tx nominal	IPC*	Tx real	% Sostre	Tx real ponderada
Habitatge lliure	2,05%	8%	10,05%	-1,00%	11,05%	100,00%	11,05%
							<b>11,05%</b>

\* INE (abr 2019 -abr 2020)

Elaboració pròpia

Amb aquestes informacions ja es pot construir la taula per al càlcul del valor del sòl en euros sense urbanitzar VSO, a partir del valor del sòl urbanitzat en euros VS, els costos d'urbanització G, i la taxa real ponderada resultant del sumatori de la taxa lliure de risc TLR i la prima de risc PR.

<sup>3</sup> Tesoro Público, abril 2020.

**Taula 8. Valor del sòl sense càrregues, en euros**

	VS	G	TLR+PR	VSo
<b>Total Zona</b>	<b>654.870,51 €</b>	<b>380.045,59 €</b>	<b>11,05%</b>	<b>232.841,29</b>

Elaboració pròpia

La taula anterior mostra com a resultat un valor de sòl sense urbanitzar VSO de 0,56 M€, així com un valor de sòl urbanitzat VS de 0,65 M€.

Cal tenir en compte que, tot i haver utilitzat el mètode residual estàtic, que no incorpora el factor temps, s'han utilitzat coeficients que inclouen les despeses de finançament que fan relació implícita al temps. Aquest element temps, per tant, no hauria d'alterar la viabilitat de l'Abellà.

Els valors de sòl obtinguts, tant el de repercussió de sòl urbanitzat com el del sòl sense deures ni càrregues pendents, són positius i suficients per a fer front a l'operació proposada amb les càrregues estimades i, per tant, es considera garantida la viabilitat econòmica del projecte.

VII. INFORME DE  
SOSTENIBILITAT  
ECONÒMICA

## 7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 7.1. INTRODUCCIÓ

L'informe de sostenibilitat econòmica haurà de ponderar l'impacte de les actuacions previstes a les finances públiques.

Pel que fa a l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques, s'analitzarà la liquidació del darrer pressupost municipal i la repercussió sobre la hisenda municipal de la recepció de la urbanització de les actuacions proposades, des del punt de vista de l'estalvi net i la capacitat de finançament.

El resultat d'aquesta anàlisi es contrastarà amb l'impacte econòmic en la hisenda municipal. La sostenibilitat econòmica es considerarà, per tant, des del punt de vista dels recursos econòmics previstos i la seva disponibilitat.

### 7.2. ESTUDI DE LA LIQUIDACIÓ DEL PRESSUPOST MUNICIPAL

Montoliu de Lleida presenta un històric de liquidacions del pressupost municipal equilibrat. A continuació es presenta la liquidació del pressupost municipal corresponent al darrer exercici disponible (any 2018).

La informació corresponent als capítols de despeses fa referència a obligacions reconegudes netes. Els capítols d'ingressos, per la seva banda, estan constituïts per drets reconeguts nets.

S'incorpora, addicionalment, un paràmetre d'estimació d'ingrés o despesa per habitant, atès que la majoria d'ingressos i despeses municipals es produeixen en funció de la seva dimensió poblacional i que, més endavant, resultaran útils per a determinar la sostenibilitat de les actuacions proposades, en termes d'impacte econòmic sobre la hisenda municipal.

S'analitza, en primer lloc, la liquidació pressupostària dels capítols d'ingressos.

El primer element que destaca és un ingrés per habitant superior als 1.500 €, una xifra que a priori es considera elevada. Aquest ingrés es compon majoritàriament d'operacions corrents i té el seu component més elevat en els capítols 1 i 4, d'impostos directes i transferències corrents, amb un pes conjunt per sobre del 50% dels ingressos municipals.

L'estructura d'ingressos denota una alta sostenibilitat, atès que són elevats i, també, de caràcter corrent, situació que s'ha mantingut al llarg dels darrers anys.

En qualsevol cas, caldrà contraposar aquest elevat nivell d'ingressos amb la composició de la despesa. Dels capítols de despesa es desprèn una estructura lògica per a un municipi com Montoliu de Lleida, en la qual el capítol 2 de despeses corrents en béns i serveis supera la meitat de la despesa total.

Destaquen també les operacions de capital i, específicament, el capítol 6 d'inversions reals, que representa més del 20% dels capítols de despesa.

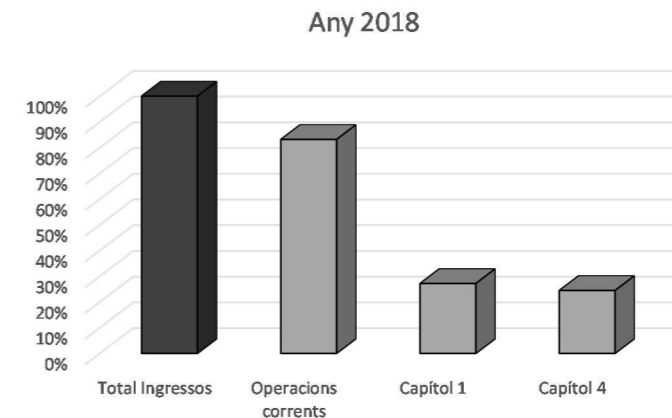
Taula 1. Liquidació del pressupost municipal. Montoliu de Lleida

CAPÍTOLS DE DESPESES						
		A-OBLIGACIONS RECONEGUDES NETES	B-CRÈDIT ROMANENT	A-B	%	€/HABITANT
<b>OPERACIONS CORRENTS</b>						
CAPÍTOL 1	Despeses de personal	139.900,67 €	14.799,00 €	125.101,67 €	15,73%	266,74 €
CAPÍTOL 2	Despeses corrents en bens i serveis	426.043,47 €	13.161,00 €	412.882,47 €	51,91%	880,35 €
CAPÍTOL 3	Despeses financeres	- €	- €	- €	0,00%	- €
CAPÍTOL 4	Transferències corrents	40.506,05 €	10.746,05 €	29.760,00 €	3,74%	63,45 €
<b>Total Operacions corrents</b>		<b>606.450,19 €</b>	<b>38.706,05 €</b>	<b>567.744,14 €</b>	<b>71,38%</b>	<b>1.210,54 €</b>
<b>OPERACIONS DE CAPITAL</b>						
CAPÍTOL 6	Inversions reals	178.606,39 €	12.003,98 €	166.602,41 €	20,94%	355,23 €
CAPÍTOL 7	Transferències de capital	- €	- €	- €	0,00%	- €
CAPÍTOL 8	Actius financers	- €	- €	- €	0,00%	- €
CAPÍTOL 9	Passius financers	10.377,00 €	- €	10.377,00 €	1,30%	22,13 €
<b>Total Operacions de capital</b>		<b>188.983,39 €</b>	<b>12.003,98 €</b>	<b>176.979,41 €</b>	<b>22,25%</b>	<b>377,35 €</b>
<b>TOTAL DESPESES</b>		<b>795.433,58 €</b>	<b>50.710,03 €</b>	<b>744.723,55 €</b>		<b>1.587,90 €</b>

CAPÍTOLS D'INGRESSOS						
		DRETS RECONEGUTS NETS			%	€/HABITANT
<b>OPERACIONS CORRENTS</b>						
CAPÍTOL 1	Impostos directes	195.142,19 €			27,17%	416,08 €
CAPÍTOL 2	Impostos indirectes	2.194,14 €			0,31%	4,68 €
CAPÍTOL 3	Taxes, preus públics i altres ingressos	80.655,94 €			11,23%	171,97 €
CAPÍTOL 4	Transferències corrents	175.665,33 €			24,46%	374,55 €
CAPÍTOL 5	Ingressos patrimonials	143.734,77 €			20,01%	306,47 €
<b>Total Operacions corrents</b>		<b>597.392,37 €</b>			<b>83,18%</b>	<b>1.273,76 €</b>
<b>OPERACIONS DE CAPITAL</b>						
CAPÍTOL 6	Alienacions d'inversions reals	- €			0,00%	- €
CAPÍTOL 7	Transferències de capital	120.779,31 €			16,82%	257,53 €
CAPÍTOL 8	Actius financers	- €			0,00%	- €
CAPÍTOL 9	Passius financers	- €			0,00%	- €
<b>Total Operacions de capital</b>		<b>120.779,31 €</b>			<b>16,82%</b>	<b>257,53 €</b>
<b>TOTAL INGRESSOS</b>		<b>718.171,68 €</b>				<b>1.531,28 €</b>

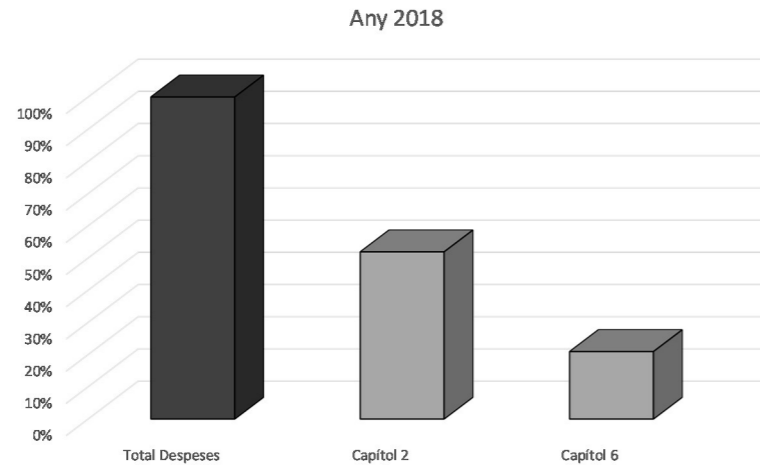
Font: elaboració pròpia a partir de la liquidació del pressupost municipal 2018.

Gràfica 1. Components principals dels capítols d'Ingressos



Font: elaboració pròpia

Gràfica 2. Components principals dels capítols de Despeses



Font: elaboració pròpia

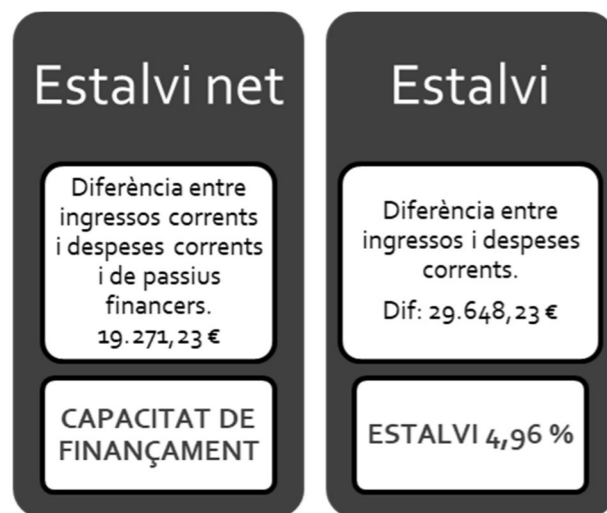
De l'anàlisi realitzada fins aquí cal destacar dos elements que es poden considerar fonamentals per a garantir la sostenibilitat econòmica:

- Una estructura d'ingressos elevada, fortament relacionada amb les operacions corrents.
- Un capítol d'inversions reals molt elevat, com a destinació d'aquests ingressos.

Si bé és cert que el pressupost municipal presenta un lleuger dèficit, compensat parcialment pels romanents de crèdit, caldrà observar els resultats que es desprenen del pressupost municipal en termes d'estabilitat de la seva situació econòmica, i que seran uns bons indicadors de sostenibilitat econòmica del municipi.

Els resultats plantejats són els següents:

Taula 2. Avaluació de resultats pressupostaris



Font: elaboració pròpia

- Un estalvi net<sup>4</sup> del que es deriva una capacitat de finançament positiva.
- Capacitat d'estalvi del 5% sobre la liquidació de l'exercici, prenent només en consideració ingressos i despeses corrents.

La conclusió, per tant, és una situació sanejada, amb capacitat per al finançament del cost dels serveis i inversions.

### 7.3. IMPACTE EN LA HISENDA PÚBLICA

#### 7.3.1. Consideracions prèvies

Prenent com a punt de partida l'estabilitat pressupostària descrita a l'apartat anterior, caldrà avaluar l'impacte en les finances públiques de la recepció de l'actuació urbanitzadora.

Des d'aquest punt de vista, hi ha una sèrie de consideracions que cal tenir presents a l'hora d'enfocar aquesta anàlisi:

- En primer lloc, és important remarcar que la proposta d'actuació fa referència a l'Abellà, que regularia la seva situació en relació al POUM.
- La titularitat del sòl és privada, això vol dir que el municipi no participaria de les càrregues d'urbanització i es beneficiaria de la cessió d'aprofitament corresponent.
- Es completarà la urbanització de l'Abellà, que suposaria una millora en les condicions de vida dels seus habitants, la generació de 7 habitatges que, en termes equivalents, podrien acollir a 17 persones, i un nou espai d'equipament amb caràcter social.
- En l'avaluació de l'impacte de la transformació proposada en la hisenda pública, es considera l'aplicació d'un model de gestió de continuïtat, que implica l'ampliació de serveis existents a la ciutat, sense variar la forma de gestió actual.

#### 7.3.2. Anàlisi de l'impacte

Prenent en consideració els elements previs exposats, s'analitzen els capítols d'ingressos i despeses associades a operacions corrents del pressupost municipal.

En primer lloc cal determinar sobre quina nova població potencial tindria impacte directe aquesta transformació urbanística.

En primer lloc, ja s'ha apuntat que la creació de 7 nous habitatges equival a una població potencial de 17 habitants, tenint en compte que l'ocupació mitjana de persones per domicili és de 2,48<sup>5</sup>.

Cal remarcar que, en tractar-se del pressupost d'operacions corrents, que està essent ponderat amb el nou potencial de població, ja incorpora els ingressos impositius, com ara l'IBI, al capítol 1 d'ingressos per impostos directes, o les despeses de manteniment associades a la nova realitat, en els capítols 1 i 2 de despesa, associats a personal i béns i serveis.

<sup>4</sup> El càlcul de l'estalvi net respon al que determina el RDL 5/2009.

<sup>5</sup> Idescat 2019.

Taula 3. Càlcul de despeses i ingressos d'operacions corrents per nous habitants

Es considera, per tant, que la nova ordenació proposada s'ajusta als principis de sostenibilitat econòmica que determina la legislació vigent.

CAPÍTOLS DE DESPESES				
		€/HABITANT	NOUS HABITANTS	DESPESES €
OPERACIONS CORRENTS				
CAPÍTOL 1	Despeses de personal	266,74 €	17	4.534,60 €
CAPÍTOL 2	Despeses corrents en bens i serveis	880,35 €	17	14.965,89 €
CAPÍTOL 3	Despeses financeres	- €	17	- €
CAPÍTOL 4	Transferències corrents	63,45 €	17	1.078,72 €
<b>Total Operacions corrents</b>		<b>1.210,54 €</b>	<b>17</b>	<b>20.579,21 €</b>
CAPÍTOLS D'INGRESSOS				
		€/HABITANT	NOUS HABITANTS	INGRESSOS €
OPERACIONS CORRENTS				
CAPÍTOL 1	Impostos directes	416,08 €	17	7.073,38 €
CAPÍTOL 2	Impostos indirectes	4,68 €	17	79,53 €
CAPÍTOL 3	Taxes, preus públics i altres ingressos	171,97 €	17	2.923,56 €
CAPÍTOL 4	Transferències corrents	374,55 €	17	6.367,40 €
CAPÍTOL 5	Ingressos patrimonials	306,47 €	17	5.210,00 €
<b>Total Operacions corrents</b>		<b>1.273,76 €</b>	<b>17</b>	<b>21.653,88 €</b>

Font: elaboració pròpia a partir de la liquidació del pressupost municipal 2018.

A continuació, es resumeixen els principals indicadors de l'anàlisi d'impacte:

Taula 4. Anàlisi de l'impacte econòmic en les finances de la hisenda municipal

<b>Estudi de la liquidació del pressupost municipal.</b>	ESTALVI NET:	ESTALVI:
	Capacitat de finançament de: 19.271,00 €	Capacitat d'estalvi del: 4,96%
<b>Impacte: estimació de despeses i ingressos corrents, després de la nova ordenació.</b>	DESPESES CORRENTS:	INGRESSOS CORRENTS:
	20.579,00 €	21.654,00 €
<b>Resultat:</b>	Saldo positiu sense necessitat d'ajustos	

Font: elaboració pròpia

Les conclusions de l'anàlisi de l'impacte econòmic remeten a una situació favorable a l'ordenació proposada. En concret:

- Capacitat de poder prestar i finançar el cost dels serveis obligatoris.
- Superàvit pressupostari de l'apartat d'operacions corrents.
- Nous recursos que permeten assumir la nova despesa.
- Saldo positiu després de la transformació, sense necessitat de realitzar ajustos pressupostaris específics.

VIII. DOCUMENTACIÓ  
GRÀFICA

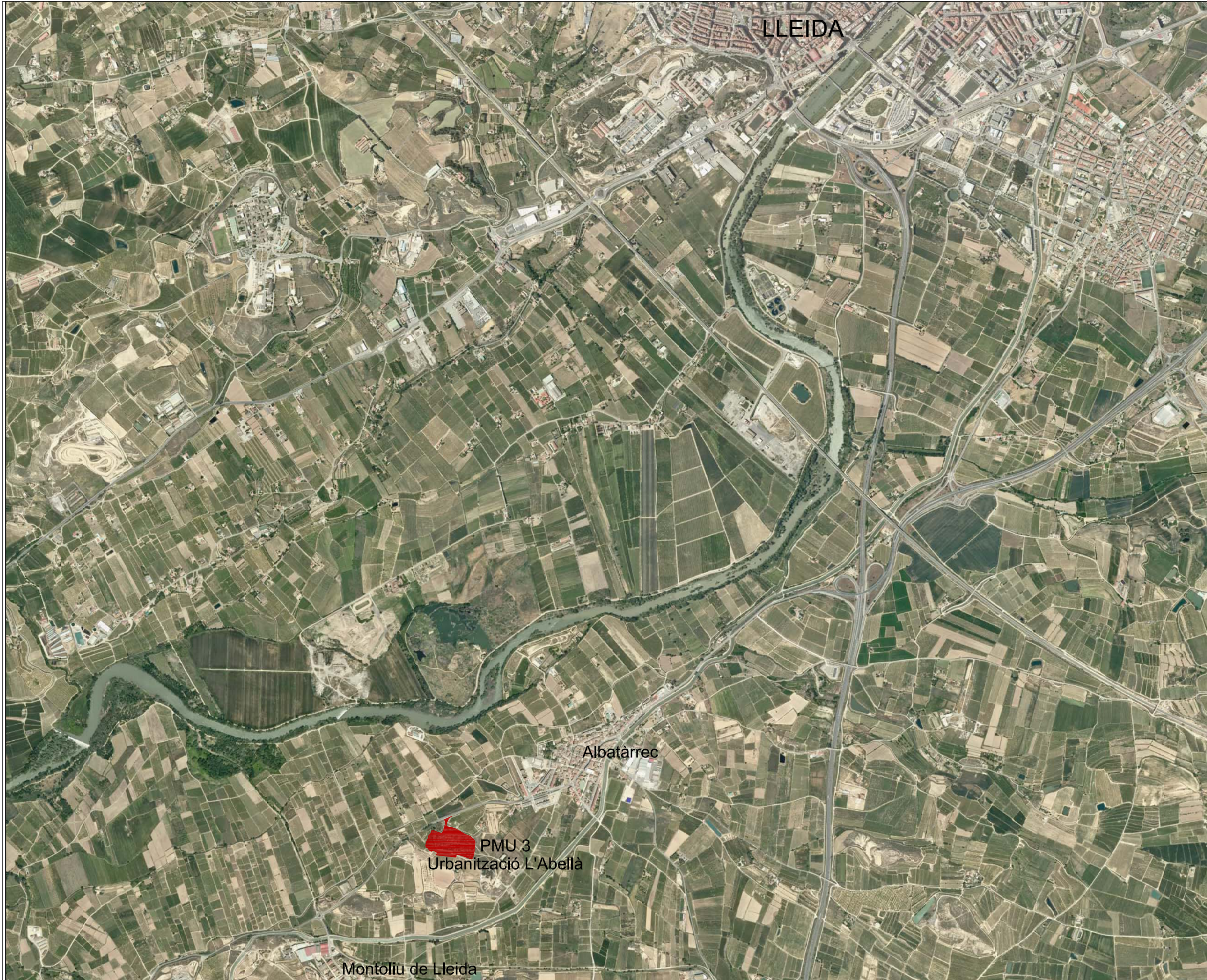
**PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

- i01\_ Situació
- i02\_ Ortofotomapa
- i03\_ Topogràfic
- i04\_ Planejament vigent
- i05\_ Cadastre
- i06\_ Estructura de la propietat
- i07\_ Xarxes de serveis existents

**PLÀNOLS D'ORDENACIÓ**

- o01\_ Qualificació proposada
- o02\_ Regulació de l'edificació
- o03\_ Gestió urbanística
- o04\_ Xarxes de serveis proposades





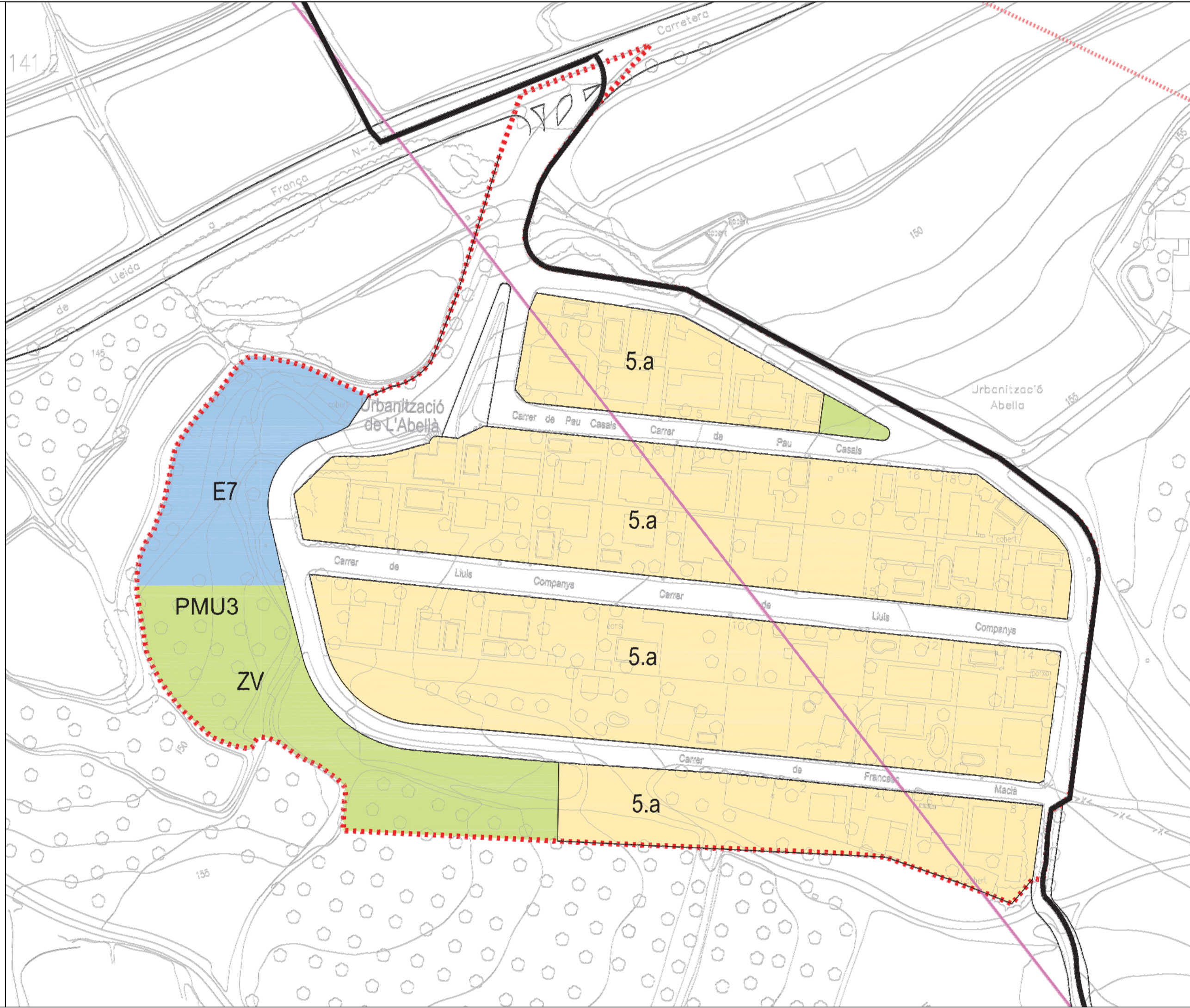
i01  
SITUACIÓ



**PMU 3**  
URBANITZACIÓ L'ABELLA  
MONTOLIU DE LLEIDA  
aprovació inicial







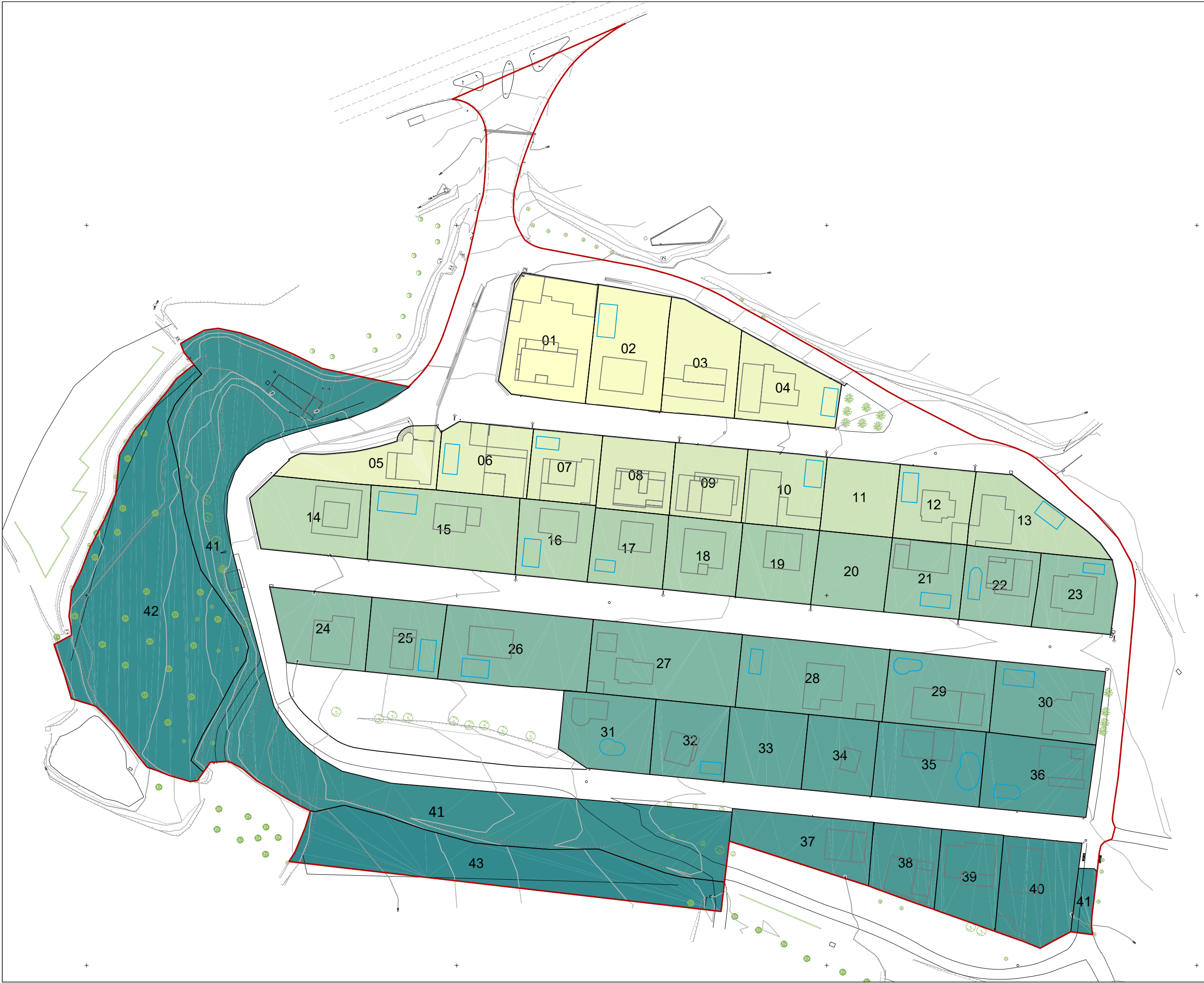
legenda  
 ..... Límit de l'àmbit del PMU

i04  
 PLANEJAMENT VIGENT  
 (POUM aprov. definitiva 2007)

A3: escala 1/1.000 0 10 25 50

**PMU3**  
 URBANITZACIÓ L'ABELLÀ  
 MONTOLIU DE LLEIDA  
 aprovació inicial

equip redactor  
**SAASSALES ASSOCIATS**  
 administracio@saassales.com Tel: 93 301 23 83  
 www.saassales.com



legenda

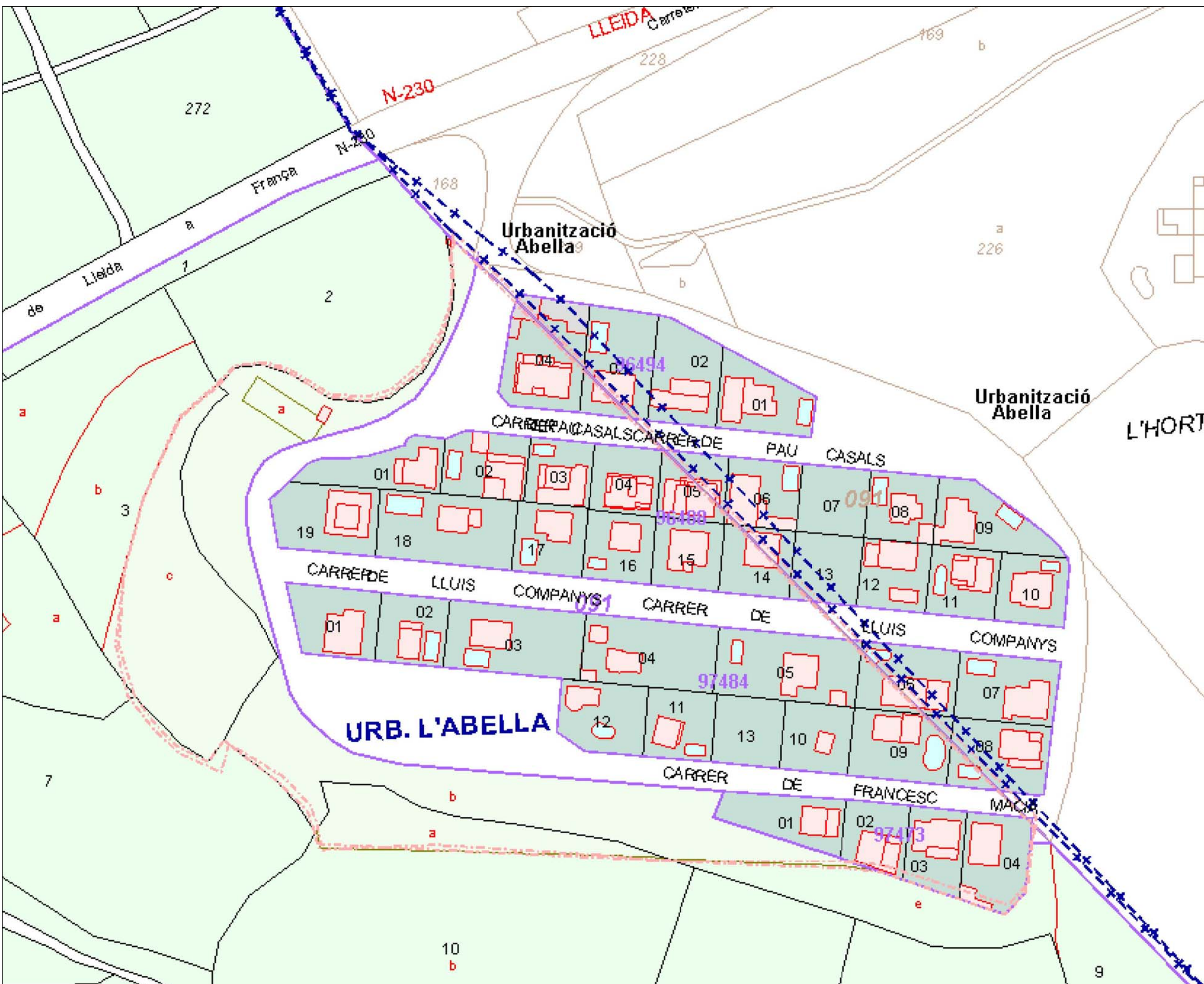
— Límit de l'àmbit del PMU

i05  
PARCEL·LES APORADES

A3: escala 1/1.000 0 10 25 50

**PMU 3**  
URBANITZACIÓ L'ABEL·LA  
MONTOLIU DE LLEIDA  
aprovació inicial

equip redactor  
**SAASSALES ASSOCIATS**  
administracio@saassales.com Tel: 93 301 23 83  
www.saassales.com



Legenda  
 Limit de l'àmbit del PMU

i06  
 INFORMACIÓ CADASTRAL  
 A3: escala 1/1.000

**PMU 3**  
 URBANITZACIÓ L'ABELLA  
 MONTOLIU DE LLEIDA  
 aprovació inicial

equip redactor  
**SAASSALES ASSOCIATS**  
 administracio@saassales.com Tel: 93 301 23 83  
 www.saassales.com







- legenda**
- Límit de l'àmbit del PMU
  - Sistema de zones verdes
  - Sistema d'equipaments
  - Sistema de serveis tècnics
  - Sistema viari
  - Zona 5a, unifamiliar aïllada

o01  
 ZONIFICACIÓ PROPOSADA

A3: escala 1/1.000

**PMU 3**  
 URBANITZACIÓ L'ABELLA  
 MONTOLIU DE LLEIDA  
 aprovació inicial

equip redactor  
**SAASSALES ASSOCIATS**  
 administracio@saassales.com Tel: 93 301 23 83  
 www.saassales.com



- legenda
- Límit de l'àmbit del PMU
  - Parcel·les existents i consolidades prèvies a la redacció del PMU
  - Perímetre regulador

002  
 REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ  
 (indicativa)

A3: escala 1/1.000 0 10 25 50

**PMU3**  
 URBANITZACIÓ L'ABELLA  
 MONTOLIU DE LLEIDA  
 aprovació inicial



POLÍGON D'ACTUACIÓ  
Sup.: 39096,85m<sup>2</sup>

legenda  
— Límit de l'àmbit del PMU

o03  
GESTIÓ URBANÍSTICA  
A3: escala 1/1.000 0 10 25 50

PMU 3  
URBANITZACIÓ L'ABELLÀ  
MONTOLIU DE LLEIDA  
aprovació inicial

equip redactor  
SAASSALES ASSOCIATS  
administracio@saassales.com Tel: 93 301 23 83  
www.saassales.com



- llegenda**
- Límit de l'àmbit del PMU
  - Clavegueram
  - - - Xarxa de telefonia
  - - - Xarxa de baixa tensió
  - - - Recollida de pluvials en superfície
  - ⌵ Enllumenat públic

segueix el traçat ja existent fins a l'abocament a la llera pública del riu Segre

**DEPURADORA**

**004**  
XARXES DE SERVEIS PROPOSATS

A3: escala 1/1.000 0 10 25 50

**PMU3**  
URBANITZACIÓ L'ABELLA  
MONTOLIU DE LLEIDA  
aprovació inicial

equip redactor  
**SAASSALES ASSOCIATS**  
administracio@saassassociats.com Tel: 93 301 23 83  
www.saassassociats.com