



PLA DE MILLORA URBANA SECTOR PRB PMU-3

PLANEJAMENT DERIVAT DE DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES
NORMES SUBSIDIARIES DEL PLANEJAMENT AL SECTOR PRB

BALAGUER – (LLEIDA)

ABRIL 2008

SUMARI

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA	4
1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT	4
1.2. TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS	5
1.3. INICIATIVA	6
1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	7
1.5. PLANEJAMENT VIGENT. PARÀMETRES D'APLICACIÓ	7
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	11
2.1. OBJECTIUS DEL PLA	11
2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA. NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I DESCRIPCIÓ	11
2.3. L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA. DETERMINACIONS	13
2.4. QUADRES DE DADES I JUSTIFICACIÓ PARÀMETRES	16
2.5. MEMORIA SOCIAL	17
2.6. GESTIÓ	19
2.7. FONAMENT LEGAL	20
2.8. MOBILITAT SOSTENIBLE	20
2.9. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL	21
2.10. XARXES DE SERVEIS	22
3. NORMATIVA URBANÍSTICA	25
4. PLA D'ETAPES	33
5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER	35
6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	38

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

1. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ GENERAL

I.01	Situació	1/4.000
I.02	Ortofotomapa	1/1.000
I.03.1	Planta Taquimètrica - Topogràfic	1/1.000
I.03.2	Seccions terreny actual	1/1.000
I.04	Parcel·lari Existent	1/1.000
I.05	Reportatge fotogràfic	1/2.000
I.06	Planejament vigent NNSS	1/1.000

2. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

O.1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL, PARÀMETRES I ESTRUCTURA GENERAL

O.01.1	Qualificació del sòl	1/1.000
O.01.2	Ordenació i paràmetres reguladors	1/1.000
O.01.21	Ordenació indicativa alternativa 1	1/1.000
O.01.22	Ordenació indicativa alternativa 2	1/1.000
O.01.23	Ordenació indicativa alternativa 3	1/1.000
O.01.31	seccions alternativa 1	1/1.000
O.01.32	seccions alternativa 2	1/1.000
O.01.33	seccions alternativa 3	1/1.000
O.01.4	Alineacions i rasants	1/1.000
O.01.51	Ordenació entorn alternativa 1	1/4.000
O.01.52	Ordenació entorn alternativa 2	1/4.000
O.01.53	Ordenació entorn alternativa 3	1/4.000

O.2. SERVEIS TÈCNICS

O.02.1	Xarxes de subministrament. Aigua potable	1/1.000
O.02.2	Xarxes de subministrament. Electricitat baixa tensió	1/1.000
O.02.3	Xarxes de subministrament. Electricitat Mitja tensió	1/1.000
O.02.4	Xarxes de subministrament. Gas natural	1/1.000
O.02.5	Xarxes de subministrament. Telecomunicacions	1/1.000
O.02.6	Xarxes de subministrament. Sanejament	1/1.000
O.02.7	Xarxes de subministrament. Pluvials	1/1.000
O.02.8	Xarxes de subministrament. Enllumenat	1/1.000

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT

L'àmbit d'aquest Pla de millora urbana es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació.

La delimitació del sector de millora urbana considera sòl provenint de la parcel·la ocupada anteriorment per l'empresa "Productos Reciclados Balaguer" (PRB), de superfície aproximada total de 23.453,47 m² segons la base topogràfica de la documentació gràfica i amb referència cadastral 8688018CG1289S.

Atès que als límits sud, est i oest limita amb un altre sector de millora urbana ja definit anteriorment (PMU1, delimitat a la modificació puntual d'INPACSA i el seu entorn sobre els terrenys colindants) es considera a efectes de la delimitació de l'àmbit de millora urbana aquest límit del sector veí que en realitat ja inclou una petita part de la parcel·la mencionada de PRB.



El sector objecte d'aquest pla de millora urbana queda per tant clarament delimitat pels següents elements:

al nord amb el carrer de l'Urgell; a l'est per la sèquia Molí del Comte, que coincideix amb el límit entre el sòl urbà i el sòl no urbanitzable en part i pel nou sector de Pla de Millora Urbana 1; al sud i a l'oest pel sector de Pla de Millora Urbana 1 (en procés de tramitació).

1.2. TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS

TOPOGRAFIA

La configuració dels terrenys inclosos en l'àmbit es caracteritza per una topografia molt suau en tota la seva extensió des d'aproximadament 222 m com a cota menor fins a 226 m com a cota major, donant per tant un diferencial màxim de 4 en el sentit nord - sud. El pendent mig aproximat és del 2,1 %, descendent en sentit nord - sud. Coincidint amb les edificacions existents i els camins, els terrenys presenten alguns talussos d'escassa alçada, sense cap entitat.

EDIFICACIONS EXISTENTS, USOS ACTUALS

S'inclouen dins l'àmbit objecte de millora urbana els terrenys ocupats anteriorment per l'empresa PRB ("Productos Recicladados Balaguer"), amb una parcel·la d'aproximadament 2,34 hectàrees amb activitat industrial i llicència, en el tràmit de la qual es van efectuar les cessions corresponents a vials. Aquest àmbit es troba adjacent i situat al nord – est del sector d'EPPICSA (antiga INPACSA), àmbit aquest darrer en el que des de l'Ajuntament s'ha impulsat la transformació d'usos i activitats donant lloc a un sector de millora urbana residencial i a un altre de sòl urbanitzable delimitat.

Es present sector inclou doncs la darrera peça de sòl pendent de transformació en aquesta antiga zona industrial actualment sense cap ús en funcionament i ubicada al sud del carrer d'Urgell i a l'oest de la sèquia del Molí del Comte.

Al plànol I05 de la documentació gràfica es representen les diferents edificacions industrials sense ús pendents d'enderrocar dins l'àmbit, juntament amb fotografies d'aquestes.



INFRASTRUCTURES I SERVEIS EXISTENTS

En relació a les xarxes de subministrament per a la confecció dels esquemes de xarxes del present document es pren com a punt de partida la proposta de xarxes provenint del sector de millora urbana colindant PMU-01 així com les ja existents al vial del carrer d'Urgell. La definició d'aquestes es completarà al corresponent projecte d'urbanització.

Es tracta en la seva totalitat de xarxes de nova implantació atès que es preveu una transformació del model urbanístic i dels usos. A la memòria justificativa es fan diferents consideracions en relació a les xarxes proposades i es presenten a la documentació gràfica els esquemes bàsics d'aquestes i el seus predimensionats.

1.3. INICIATIVA

Aquest Pla de Millora Urbana 3 – Sector PRB és d'iniciativa privada, i d'acord amb l'Ajuntament de Balaguer, s'empara en l'art.96.1 del decret legislatiu DL 1/2005 i correspon a PLM Projectes i Serveis SA amb domicili a Rambla Ferran 10-12, 1er – 3a, 25006 de Lleida, representada pel Sr. Pere López Mellado.

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat es reflecteix al plànol d'informació número I.04 d'aquest Pla de Millora Urbana, en el qual s'especifica la delimitació de les finques compreses en l'àmbit de l'actuació tal com es configura en l'actualitat amb una superfície total de **22.727,03 m2** segons les determinacions de la "Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer al Sector PRB" i segons allò comentat a l'apartat 2.1 de situació i àmbit d'aquesta memòria.

D'acord amb la informació esmentada respecte la parcel·la de PRB (23.453,47 m2) amb un únic propietari, existeix amb el sector que ara es defineix una diferència de 726,44 m2 doncs d'una banda alguns metres d'aquesta han estat inclosos al sector de millora urbana veí (PMU-1). Del diferencial esmentat 162,42 m2 corresponen a sòl no urbanitzable al costat est que no formen part de l'àmbit del present Pla de Millora Urbana atès que la seva inclusió implicaria una modificació del règim urbanístic del sòl.

Els propietaris del sector i la superfície de les seves finques compreses en l'àmbit, són els expressats en el quadre 1 a continuació:

QUADRE NUM. 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

REFERÈNCIA CADASTRE	SUPERFÍCIE COMPRESA DINS EL SECTOR (M2)	PROPIETARI: NOM O DENOMINACIÓ SOCIAL	NUM. FINCA
8688018CG1289S	22.727,03	PLM Projectes i Serveis SA	1
TOTAL FINQUES	22.727,03		

1.5. PLANEJAMENT VIGENT. PARÀMETRES D'APLICACIÓ

El marc urbanístic vigent és el que ve determinat pels documents següents:

- "Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer al Sector PRB"
- "Text Refós de les Normes Subsidiàries de planejament de Balaguer", publicat al D.O.G de 17 de juny de 2005

Es recull a continuació imatge de la documentació gràfica de "Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Balaguer al Sector PRB" i després es recull íntegrament l'article incorporat a les normes urbanístiques i que defineix el desenvolupament del sector.



L'article 134 de les normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries, introduït per la Modificació esmentada, regula específicament el Pla de Millora urbana del sector PRB, PMU-3.

S'estableixen els objectius, l'àmbit i les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús.

ARTICLE 134 Pla de Millora Urbana del sector de PRB. PMU-3

1. Objectius

Els objectius principals de l'actuació són:

- . *Incorporar els sòls al teixit urbà renovant el sòl urbà i efectuar una operació de transformació d'usos als terrenys de l'antiga PRB.*
- . *Aquesta operació de remodelació urbana ha de comportar la reconversió del model urbanístic i l'edificació en l'àmbit que es delimita, procurant la seva incorporació en l'estructura general de la ciutat i respectant les edificacions i usos existents o previstos en el seu entorn, especialment en relació a l'àmbit de pla de millora PMU 1 colindant als límits oest, sud i est.*
- . *Regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos de sòl per a garantir la qualitat de vida adient als nous usos i tipologies edificatòries a establir en el sector.*
- . *Efectuar unes reserves importants de sòl destinades a espais lliures i sistema viari a fi de resoldre la continuïtat d'un vial rodat paral·lel a la sèquia del molí i el canal de Balaguer al costat est de l'àmbit des del carrer de l'Urgell en direcció sud.*
- . *Permetre un aprofitament privat que faci viable l'operació urbanística que es proposa.*
- . *Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures.*

2. Àmbit

22.727,03 m2. Compren els terrenys assenyalats en el plànol O.01 - Proposta de Modificació, a escala 1/2.000

3. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús.

El pla de millora urbana del sector ha de respectar l'estructura bàsica establerta en la proposta de Modificació - plànol O.01 - que s'haurà de completar amb l'ordenació detallada del sector.

El pla de millora urbana ha de contenir les determinacions establertes a l'apartat 7 de l'article 68 del Decret Legislatiu (DL) 1/2005, pel qual s'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.

Els paràmetres que determinaran l'ordenació del sector seran els següents:

Índex d'edificabilitat bruta: 0,85 m2 sostre/m2 sòl

Densitat màxima d'habitatges: 80 habitatges/hectàrea

PMU-3, SECTOR PRB				
Superfície del sector	22.727,03	m2		
Edificabilitat bruta	0,85	m2st/ms	19.318,00 (*)	m2 sostre
Sostre mínima a destinar a usos compatibles	5% del total		965,90	m2 sostre
Sostre màxim a destinar a habitatge	95% del total		18.352,10	m2 sostre
Densitat màxima d'habitatges	80 (65+15)**	habitatges/ha	181 (147+ 34)	habitatges
<small>** correspon a la densitat de 65 respecte els habitatges de renda lliure i un increment de 15 per a obtenir un major nombre d'unitats (34) exclusivament destinades a règim de protecció)</small>				
Habitatges lliures - HLL			103	habitatges
Habitatges HPP règim general – HPP **			52 (29+23)** (mínim 70 m2/ habitatge)	habitatges
Habitatges HPP assequibles – HPC **			26 (15+11)** (mínim 70 m2/ habitatge)	habitatges
CESSIONS				
Zones Verdes	21,57%		4.902,21	m2 sòl
Equipaments	17,00%		3.863,60	m2 sòl
Total cessions	38,57%		8.765,81	m2 sòl

(*) inclou el sostre mínim a destinar a usos compatibles. el sostre residencial un cop descomptat el sostre destinat a usos compatibles es podrà distribuir lliurement entre les diferents tipologies d'habitatge, respectant el nombre d'unitats indicat per a cada tipologia i sempre que la superfície de les modalitats protegides no sigui inferior a 70 m2

Compatibilitat d'usos: aquesta zona es considera eminentment residencial als efectes de compatibilitat d'usos, segons la classificació establerta l'article 38 de les Normes Subsidiàries, amb l'excepció de l'ús de magatzematge que es considera incompatible. S'estableixen com a usos compatibles l'hoteler, el residencial especial, el comercial, el d'oficines, l'industrial de la 1^a categoria, els estacionaments i aparcaments, l'educatiu, el sanitari – assistencial, el socio – cultural, el recreatiu, l'esportiu, el públic – administratiu i el d'abastament. S'estableix l'obligatorietat de destinar a usos compatibles el 5% del sostre total a preveure en les plantes baixes de l'edificació.

Règim de cessions: serà l'establert en el quadre que s'adjunta i en qualsevol cas haurà de donar compliment a l'Art. 94 DL 1/2005, de 26 de juliol:

El Pla de Millora Urbana haurà d'assignar el sostre a cadascuna de les reserves per habitatges en règim de protecció, que haurà de complimentar com a mínim l'establert en l'article 57.3 del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme

En la redacció del pla de millora urbana s'hauran de prendre en consideració les recomanacions i mesures correctores recollides a l'informe ambiental que acompanya aquesta modificació i que fan referència al planejament derivat (paviments, enllumenat, vegetació, etc.)

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJECTIUS DEL PLA

Els objectius principals de l'actuació són:

- a) Permetre la transformació juntament amb l'àrea d'INPACSA i el seu entorn de la darrera dotació de sòl amb ús industrial al sud del carrer d'Urgell i a l'oest del canal de Balaguer i la sèquia del Molí del Comte. Incorporar per tant al teixit urbà, efectuant una operació de reforma interior i de transformació d'usos, els terrenys de les antigues instal·lacions de PRB, actualment sense ús i amb una estructura clarament obsoleta per tal de permetre una major connexió i integració amb la resta de la ciutat
- b) Aquesta operació de remodelació urbana ha de comportar la reconversió del model urbanístic en l'àmbit que es delimita, procurant la seva incorporació en l'estructura general de la ciutat i respectant les edificacions i usos existents i previstos en el seu entorn
- c) Regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos de sòl per a garantir la qualitat de vida adient als nous usos i tipologies edificatòries a establir en el sector
- d) Efectuar unes reserves importants de sòl per a equipaments, zones verdes, espais lliures de titularitat pública i vialitat, en aquest darrer cas a fi de resoldre la continuïtat d'un vial rodant paral·lel a la sèquia del molí i el canal de Balaguer al costat est de l'àmbit des del carrer de l'Urgell en direcció sud
- e) Permetre un aprofitament privat que faci viable l'operació urbanística que es proposa
- f) Establir la substitució integral de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures en relació amb les existents i previstes a l'entorn

2.2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA. NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I DESCRIPCIÓ

L'ordenació de l'antic sector industrial PRB PMU-3, juntament amb l'antic sector industrial d'INPACSA (sectors PMU-1 i SUD-6), es planteja com una operació urbanística que per la seva posició i mida podria i havia de relligar el teixit urbà, des del situat a cavall del carrer Urgell i el límit del canal de

Balaguer i la sèquia del Molí, amb el primer creixement de Balaguer, articulat mitjançant el Passeig, i a través d'aquest, amb el nucli històric, i més concretament amb un punt de referència urbana com és la Plaça del Mercadal.

El present Pla de millora amb la transformació de la darrera antiga dotació industrial de la zona sense desenvolupar complementa i culmina la transformació de l'àrea d'influència d'INPACSA un cop traspassada la barrera física que suposava la presència de la traça de la línia fèrria Lleida – La Pobla mitjançant el seu soterrament i l'execució d'una nova estació subterrània.

Considerant doncs el buit en sòl urbà que aquesta desaparició de l'activitat ha provocat en aquest punt de la ciutat així com la posició de centralitat a l'eix del carrer de l'Urgell que aquest ocupa en la zona de Davant Balaguer, es proposa la transformació i recuperació per a la ciutat d'aquest àmbit en evidenciar-se que, per aquesta mateixa raó de centralitat i proximitat al nucli urbà residencial, difícilment s'establiran en ell novament usos industrials, a més a més tenint en compte l'existència actual del polígon industrial Campllong, creat a finals dels anys '80 i situat fora del nucli urbà, amb una bona accessibilitat que ha permès la seva consolidació i en el que s'han efectuat i encara s'efectuen ampliacions .

El present Pla de millora no és pot entendre per tant sense la transformació esmentada prevista (sectors PMU-1 i SUD-6) en base a la qual es generarà en les proximitats una nova centralitat per a la ciutat de Balaguer amb la creació d'un recinte firal conjuntament amb altres importants dotacions d'equipaments i espais lliures a escala municipal.

D'altra banda PRB (Productos Recicladados Balaguer) ha realitzat el tancament de l'activitat desenvolupada sense que es prevegi cap nou destí industrial en la parcel·la objecte de la present Ple de millora urbana, preveient-se per tant el desmuntatge i enderrocament de les instal·lacions industrials.

De banda el present pla de millora urbana permetrà incrementar l'oferta d'habitatges de tres i quatre habitacions amb una mitjana de 105 m² de superfície construïda i a més a més d'acord amb els de la "Modificació puntual de les NNSS al sector PRB" que aquest Pla desenvolupa, preveure una reserva d'Habitatges de Protecció Pública (HPP i HPC) d'aproximadament 85 m² de superfície construïda, d'acord a les necessitats actuals del municipi.

En consonància amb les directrius que es desprenen de l'article 3 de DL 1/2005 sobre el desenvolupament urbanístic sostenible, les solucions que es plantegen en aquest document suposen un pas decidit en la direcció d'una major compacitat per al municipi de Balaguer i en favor a una millor cohesió social combinant diferents modalitats d'habitatge: lliure, protecció pública en règim general i protecció pública en règim concertat.

2.3. L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA. DETERMINACIONS

CRITERIS BÀSICS DE L'ORDENACIÓ

Atesa la transformació comentada per l'antiga àrea d'INPACSA i el seu entorn amb una superfície important de gairebé 20 hectàrees s'ha procurat que l'ordenació urbanística proposada ara pel PMU-3, fins al límit actual del sòl urbà, guardi relació directa de continuïtat amb l'ordenació prevista a la zona adjacent i elements i edificacions existents (veure sèrie de plànols O.01.5 de la documentació gràfica).



Com a criteris generals per al PMU-3 ens trobem amb un model que combina d'una banda l'ordenació d'alineació a vial amb tipologies d'edificació en bloc lineal amb usos mixtos amb baixos comercials i/o terciaris i de l'altre torres d'ordenació especial i d'ús predominant residencial.

En relació a la implantació de les torres d'ordenació especial en planta baixa i set pisos es pretén així doncs donar continuïtat visual a l'ordenació entorn a l'eix generat a partir de la Plaça del Mercadal i del primer creixement de Balaguer entorn al Passeig mitjançant torres residencials.

Pel que fa l'ordenació d'alineació a vial al nord s'ha previst continuar l'alineació provenint del la clau en illa tancada a l'oest (sector PMU-1) que a la vegada tanca una illa amb edificació ja existent. Es pretén doncs donar un final de la illa amb la mateixa alçada que al sector veí amb una edificació en planta baixa i cinc pisos.

En relació a la vialitat l'ordenació proposada d'acord al planejament vigent resol el tancament del vial en direcció nord - sud i que enllaça el vial 7 del PMU-01 amb una rotonda sobre l'eix del carrer d'Urgell

En aquest Pla de millora d'acord a la documentació gràfica es presenten tres alternatives en relació a la illa 1 on es preveu la implantació dels habitatges de protecció pública en diferents modalitats. En relació al sostre residencial es preveuen deus possibilitats. D'una banda una solució en forma de bloc lineal continu en tota la seva longitud a façana de carrer i de l'altre la possibilitat d'agrupar el sostre als extrems, deixant un tall entre les dues edificacions que en resultarien i amb una solució final similar a la plantejada per les torres al sud de l'àmbit.

En la mateixa illa són tres les alternatives d'acord a diferents possibilitats per a la implantació dels usos compatibles especialment amb previsió de comerç i/o usos terciaris en planta baixa.

Es determinen igualment les cessions i la posició dels sòls de sistemes locals de zones verdes i equipaments, dins de l'àmbit d'acord a les disposicions del DL 1/2005. Les zones edificables es situen principalment a l'oest i sud de l'àmbit en continuïtat amb les previsions del sector adjacent PMU-1 com s'ha comentat.

Els espais lliures públics d'una banda es disposen al sud en una franja que dona continuïtat a l'eix visual del Passeig i el nucli històric establert al sector colindant PMU-1 i separa l'edificació del bloc aïllat previst al sector esmentat i de l'altra a l'est limitant i deixant una separació amb el sòl no urbanitzable i la sèquia del Molí. En relació a la primera dotació es preveu el seu tractament en tant que espai públic per a l'ús dels ciutadans amb combinació de zones pavimentades dotades d'elements de mobiliari urbà i masses arbustives i d'arbres. La definició es concretarà al corresponent projecte d'urbanització.

Els equipaments es situen a la banda nord amb major proximitat al carrer d'Urgell i amb façana al vial de nova creació nord sud.

A les illes 2, 3 i 4 l'ordenació de la zona residencial és en edificació oberta o en bloc amb configuració flexible mitjançant la definició de perímetre regulador o gàlib d'edificació. Cada torre tindrà una alçada de planta baixa i 7 pisos en coherència amb l'alçada permesa al llarg del Passeig i el sector colindant a l'oest PMU-1 amb la disposició de 4 o 5 habitatges per planta. A la base es preveuen espais lliures privats i la previsió per la construcció d'aparcament sota rasant comú a les diferents torres.

A la illa 1 el/s bloc/s lineals són d'habitatges plurifamiliars amb ordenació segons alineació a vial, amb una alçada de cinc plantes pis d'habitatges com la de l'entorn i en planta baixa amb habitatge o usos compatibles. La fondària de les plantes pis és variable d'acord a les diferents alternatives de la documentació gràfica amb una previsió indicativa de 16 a 20 metres.

D'acord a la documentació gràfica que s'acompanya (plànols d'ordenació O.01.1 i 2) es relacionen a continuació per illes d'aprofitament privat les propostes de superfícies d'ocupació i sostre per als diferents usos i número d'habitatges:

QUADRE NUM. 2: ORDENACIÓ PROPOSADA

NÚMERO ILLA	Nº MÀXIM PLANTES	OCUPACIÓ MÀXIMA	SOSTRE MÍNIM USOS COMPATIBLES (m²st)	SOSTRE MÍNIM RESIDENCIAL (m²st)	SOSTRE TOTAL (m²st)	HABITATGES TOTALS
1	PB+5	2.795,88	965,90	6.715,00	8.608,00	79
2	PB+7	640,00	0	3.570,00	3.570,00	34
3	PB+7	640,00	0	3.570,00	3.570,00	34
4	PB+7	640,00	0	3.570,00	3.570,00	34
TOTAL			965,90	17.425,00	19.318,00	181

Precisar que en relació a la illa 1 es defineix un sostre total de 8.608 m2. Atès que d'acord al planejament general en aquest sector PMU-3 cal reservar per a usos compatibles un 5% del sostre total, corresponent aquesta quantitat a 965,90 m2 de sostre, aquesta es fixa com a sostre mínim a destinar per a aquests usos a la illa 1 donant així compliment al planejament general. D'altra banda es fixa així mateix un sostre residencial mínim.

Aquest fet implica que el sostre restant de 927,1 m2 de sostre fins al sostre total de 8.608 m2 pot ser destinat en funció de les necessitats tant a usos compatibles com a usos residencials.

Com es comenta posteriorment a la memòria social a la illa 1 esmentada es concentra tot el sostre d'habitatges de protecció pública de l'àmbit en diferents modalitats.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

En aquest Pla de millora s'han inclòs d'acord al planejament general vigent les claus dels sistemes E (equipaments), L (espais lliures públics) i V (sistema viari) ja definides a les Normes urbanístiques de Balaguer. En relació a la clau V el Pla de millora preveu un vial intern a desenvolupar al projecte d'urbanització com a vial de trànsit restringit o de prioritat invertida.

D'altra banda en relació a les zones es preveuen les qualificacions 1F (ordenació especial) i 1G (ordenació especial on es preveu tot el sostre destinat a habitatge de protecció pública) definides a les normes urbanístiques del present document i finalment la zona d'espais lliures privats (clau LP) ja inclosa a les Normes urbanístiques del planejament general vigent a Balaguer.

Les determinacions i paràmetres d'ordenació, d'edificació i ús específics queden recollides doncs al capítol corresponent a la normativa urbanística d'aquest document.

DETERMINACIONS

El Pla de millora urbana concreta l'ordenació detallada de l'àmbit que abasta, mitjançant:

- la divisió del sòl en sistemes i zones
- la definició de les condicions de parcel·lació i pel desenvolupament de les edificacions en les diferents zones
- l'establiment de les condicions de gestió i el pla d'etapes del sector

2.4. QUADRES DE DADES I JUSTIFICACIÓ PARÀMETRES

Com es menciona a la "Modificació puntual de les NNSS de planejament de Balaguer al sector PRB" que origina el present planejament derivat els paràmetres relatius a les cessions de zones verdes i equipaments, dins de l'àmbit, han estat comptabilitzats amb el DL 1/2005.

La zonificació proposada pel que fa a sistema locals de zones verdes preveu una reserva del 21,57% de l'àmbit del sector. En relació als sistemes locals d'equipaments de titularitat pública preveu un 17,17 % del sòl.

QUADRE NUM. 3: RESUM DEL PLANEJAMENT PROPOSAT

PMU-03 - SECTOR PRB	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA	
	SUP MINIMA (m ²)	%	SUPERFICIE (m ²)	%
AMBIT TOTAL	22.727,03		22.727,03	
CESSIONS				
EQUIPAMENT (E)	3.863,60	17,00%	3.901,90	17,17%
ESPais LLIURES i ZONES VERDES (L)	4.902,21	21,57%	4.902,49	21,57%
VIARI (V)	-	-	4.610,67	20,29%
TOTAL CESSIONS	8.765,81	38,57%	13.415,06	59,03%
SÒL APROFITAMENT PRIVAT				
ORDENACIÓ ESPECIAL (1F)	-		1.920,00	8,45%
ORDENACIÓ ESPECIAL (1G)	-		2.795,88	12,30%
ESPais LLIURES PRIVATS (LP)	-		4.596,09	20,22%
TOTAL SÒL PRIVAT	13.961,22	61,43%	9.311,97	40,97%
SOSTRE MÀXIM	19.318,00	100,00%	19.318,00	100,00%
SOSTRE MÀXIM RESIDENCIAL	18.352,10	95,00%	18.352,10	95,00%
EDIFICABILITAT BRUTA	0,85		0,85	
DENSITAT HABITATGES	80		80	
NOMBRE MÀXIM HABITATGES	181 (103HLL+52HPP+26HPC)		181 (102HLL+52HPP+27HPC)	

Així doncs per a l'àmbit del Pla de Millora 3 es mantenen les cessions previstes al planejament general i es garanteix el compliment considerant la seva adaptació als paràmetres determinats per la legislació vigent segons el DL 1/2005 i en especial a allò previst a l'apartat 4 del seu article 94.

2.5. MEMORIA SOCIAL

EL MARC ACTUAL DE L'HABITATGE. NIVELL GENERAL

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

L'habitatge s'enfila en enquestes i baròmetres municipals arribant a ocupar en molts casos la primera posició en la llista de preocupacions ciutadanes. La pressió social s'ha anat traslladant a l'esfera dels poders públics. Durant els darrers anys els diferents nivells d'administració han impulsat nova normativa de regulació del sòl i l'habitatge. En el context català, des de principis del 2002 disposem d'una nova legislació de referència bàsica, la Llei d'urbanisme, que va introduir noves determinacions importants en matèria d'habitatge a partir de la seva modificació posterior, la Llei 10/2004, i es treballa sobre una nova legislació específica en matèria d'habitatge.

El debat polític, articulat al voltant de les darreres eleccions locals i autonòmiques, recollia bona part d'aquesta problemàtica. Diverses propostes s'expressaven en proposicions de llei, plans de finançament i programes electorals. Avui es treballa en un escenari de canvi on les qüestions d'habitatge són objecte d'especial atenció amb nous marcs reguladors, institucions, instruments, plans financers i formes gestió, dels que el Pacte Nacional per l'Habitatge (2007-2016) i l'aprovació prevista properament de la Llei per al Dret a l'Habitatge, en són els millors exemples.

QUANTIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DE LES RESERVES D'HABITATGE DE PROTECCIÓ AL PMU

L'objecte d'aquest planejament, és incrementar l'oferta d'habitatges de dos, tres i quatre habitacions amb una mitjana de 105m² de superfície construïda, d'acord amb allò exposat, i de preveure una reserva d'habitatges de HPP i HPC a l'entorn de 85 m² de superfície construïda, d'acord a les necessitats actuals del municipi.

En relació a la reserva de sostre residencial per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'apliquen en aquest Pla de millora i d'acord al planejament general les disposicions de la legislació vigent en relació al Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i el Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Resulta doncs d'aplicació el 20% del sostre residencial per a habitatge de protecció en règim general (HPP) i el 10% per habitatge de protecció en règim concertat (HPC). Atès que el sostre residencial és de 18.352,10 m² en resulta una reserva de 3.670,42 m² per a HPP i una reserva de 1.835,21 m² per a HPC

En el present Pla de millora la superfície de sostre mínima destinada a la construcció d'habitatge protegit en règim general és de 4.420 m² i la corresponent al 10% d'habitatge a preu concertat és de 2.295 m², ambdues per sobre dels mínims legalment establerts.

D'acord amb allò establert a l'article 65.2.g del DL 1/2005 en relació a la localització de les reserves, comentar que totes dues superfícies de sostre tant per a HPP com per a HPC es localitzaran a la illa 1 del Pla de millora, distribuïts d'acord al quadre número 4 inclòs en aquest capítol.

TERMINIS PER A LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

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

TAULA JUSTIFICATIVA

S'adjunta a continuació taula resum on es fixen les unitats d'habitatge segons la seva tipologia (HLL – habitatge lliure, HPP – habitatge de protecció pública en règim general, HPC – habitatge de protecció pública en règim concertat) així com l'assignació de sostre mínim destinada als habitatges de protecció pública segons les diferents illes definides a l'ordenació.

Atès la distribució de l'edificació i l'ordenació finalment adoptada, respecte el planejament general que aquest Pla de millora desenvolupa, s'ha passat un habitatge lliure a concertat amb la finalitat de tenir totes els habitatges lliures a les torres en clau 1F (ordenació especial) i fer d'aquesta manera més coherent la redacció dels projectes d'arquitectura i la pròpia definició d'usos de les claus urbanístiques.

QUADRE NUM. 4: HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

NÚMERO ILLA	HLL			HPP			HPC		
	nº hab	(m²st)	ratio m²/hab	nº hab	(m²st mínim)	ratio m²/hab	nº hab	(m²st mínim)	ratio m²/hab
1	0	0	0	52	4.420,00	85	27	2.295,00	85
2	34	3.570,00	105,0	0	0	0	0	0	0
3	34	3.570,00	105,0	0	0	0	0	0	0
4	34	3.570,00	105,0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	102	10.710,00	105,0	52	4.420,00	85,0	27	2.295,00	85,0

2.6. GESTIÓ

Es delimita un únic polígon d'actuació.

Atesa l'estructura de la propietat s'estableix per al desenvolupament i gestió del Pla de Millora Urbana el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació en la modalitat de Compensació Bàsica, regulat per l'article 124 i següents de la Llei d'urbanisme.

2.7. FONAMENT LEGAL

L'actual sistema legal a Catalunya està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i el Decret Llei 1/2007 de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

L'objecte del Pla de millora urbana s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 68 del Decret Legislatiu 1/2005 en sòl urbà consolidat, d'acord amb l'apartat b) d'aquest article, en el sentit que els plans de millora urbana tenen per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per a garantir el manteniment o es restabliment de la qualitat de vida (article 68.5 del DL 1/2005)

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

El Pla de millora urbana conté la documentació que requereix l'article 66 en relació al 68.7 del DL 1/2005: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació i d'ordenació; normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; avaluació econòmica de la promoció. Fa també referència pertinent a la informació mediambiental i a la sostenibilitat de la promoció.

2.8. MOBILITAT SOSTENIBLE

Prèviament al desenvolupament del sector d'acord a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i l'article 133 de les Normes Subsidiàries de Balaguer caldrà efectuar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada si l'execució del planejament d'aquest sector comporta una inversió conjunta superior a 25 milions d'euros.

Com es recull a l'estudi econòmic i financer d'aquesta memòria la inversió total derivada del present planejament s'estima en 1.734.461,8 €. inferior als 25 milions d'euros i en aquest sentit no caldria aportar estudi de mobilitat específic.

D'acord a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada el corresponent planejament derivat que desenvolupi el sector haurà d'incloure estudi d'avaluació de la mobilitat generada atès que preveu la implantació de nous usos.

L'estructura viària que proposa el present Pla de Millora Urbana s'organitza a partir del carrer d'Urgell en tant que via d'accés al nucli urbà i els carrers 4 i 6 del sector colindant incloent voravies i aparcament i de forma conjunta a la vialitat prevista al sector de planejament adjacent.

La vialitat del Pla de Millora Urbana número 3 proposat contribuirà a la millora de la xarxa viària del municipi i permetrà enllaçar a partir d'una rotonda el carrer d'Urgell amb el sector en desenvolupament al sud, donant continuïtat al vial previst per aquest.

Dins la consideració del sistema viari (clau V) es preveu vialitat amb caràcter de viari restringit o de prioritat invertida dins l'àmbit per facilitar l'accés a la dotació d'equipament i als blocs residencials a edificar. Es preveu així mateix aquest vial de trànsit restringit darrera la illa 1 per donar serveis de càrrega i descàrrega a la planta baixa en previsió que aquesta incorpori usos comercials i/o terciaris.

2.9. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

El desenvolupament urbanístic que projecta el present Pla de millora urbana no modifica les condicions medi ambientals que es desprenen de l'aplicació del planejament general vigent. El corresponent informe ambiental es va incorporar recentment a la "Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Balaguer al sector PRB" sobre el mateix àmbit d'actuació del present document.

En la direcció exposada i d'acord a allò previst a l'article 91.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme i ateses les finalitat i naturalesa del pla de millora urbana de desenvolupament del planejament general no es considera incorporar novament informe ambiental en ocasió de la tramitació del planejament derivat de desenvolupament.

El desenvolupament urbanístic que projecta el present Pla de millora urbana segueix les pautes de sostenibilitat que propugnen els articles 3 i 9 de la Llei d'urbanisme.

En el disseny dels habitatges s'aplicaran els requeriments de sostenibilitat de les legislacions recents. Les solucions que s'hi proposen van encaminades a la disminució de les demandes tèrmiques dels habitatges, a l'estalvi d'aigua, a la recollida selectiva de la brossa, etc.

També es preveurà la utilització d'energies renovables per la producció de l'aigua calenta sanitària per mitjà de plaques solars situades en les cobertes planes dels edificis.

2.10. XARXES DE SERVEIS

Com s'ha comentat es pren com a punt de partida la proposta de xarxes provenint del sector de millora urbana colindant PMU-01, amb estat de tramitació més avançat així com les ja existents al vial del carrer d'Urgell. Al present document es presenten els esquemes bàsics de distribució i els predimensionaments de les diferents xarxes (sèrie de plànols O.02 de la documentació gràfica). La definició i tots els aspectes tècnics d'aquestes es completarà al corresponent projecte d'urbanització.

En cada un dels plànols temàtics es posa al costat la previsió de xarxes per al sector colindant d'INPCSA i el seu entorn.

L'ordenació proposada ha estudiat una solució de rasants viàries per donar una correcta solució de continuïtat amb la resta de la trama de la ciutat existent i prevista.

Les connexions de les xarxes d'infraestructures i serveis respecte a la xarxa municipal i la resta de xarxes de distribució, així com les possibles modificacions que pugui comportar, estaran incloses en el Projecte d'Urbanització a càrrec del/s promotor/s del sector.

XARXA DE SUBMINISTRAMENT I DISTRIBUCIÓ D'AIGUA POTABLE

Es contempla el definitiu encerclat de l'anella de xarxa de distribució amb canonades de polietilè de 160 mm, per tal de donar servei a cada una de les diferents illes, espai d'equipaments i reg del espais lliures públics. En el Projecte d'Urbanització es fixaran les claus de pas pertinents, així com les boques d'incendis en columna.

Es complirà el que disposa el CTE, referent a la instal·lació d'hidrants d'incendis. Es realitza previsió per a la ubicació de dos hidrants

(Veure plànol O.02.1)

INSTAL·LACIÓ PER AL SUBMINISTRAMENT ELÈCTRIC. BAIXA I MITJA TENSIÓ

Es preveu realitzar la xarxa amb línies soterrades de mitja tensió 3(1x240) mm² Al 18/30 KV en bucle per a donar subministrament a totes les illes del Pla i espais d'equipaments, i es contempla la implantació de les estacions transformadores necessàries (amb una previsió inicial de dues de 630 kVA, una per la illa 1 amb usos comercials i/o terciaris i el sòl d'equipaments i l'altre per les illes 2, 3 i

4), segons les potències que s'estableixin en el Projecte d'Urbanització, alimentada per la xarxa de mitja tensió existent a la zona.

(Veure plànols O.02.2 – baixa tensió i O.02.3 – mitja tensió)

XARXA DE SUBMINISTRAMENT DE GAS NATURAL

El Pla de Millora Urbana preveu la xarxa de gas natural soterrada a partir de la continuació de la xarxa existent al carrer d'Urgell i la prevista al sector colindant. Es preveu l'entroncament de la xarxa amb la que s'implantarà al vial 4 a l'oest.

(Veure plànol O.02.4)

XARXA DE TELECOMUNICACIONS

El Pla de Millora Urbana preveu la xarxa telefònica soterrada, segons la normativa de la CTNE a la zona. La xarxa possibilitarà la implantació d'almenys dos operadors diferents.

Es preveu un armari de conjunt de telecomunicacions "ICT" per a cada una de les illes incloses al Pla així com una per a l'espai reservat als equipaments.

Es preveu encerclat en anell des de la xarxa del vial 4 sector colindant pel vial restringit, vial 7 i vial 6 en canalització amb 4 conductes PVC DN 110 mm. D'aquest surten els ramals amb canalització amb 2 conductes PVC DN 63 mm.

(Veure plànol O.02.5)

XARXA DE SANEJAMENT. RESIDUALS I PLUVIALS

S'ha estudiat i considerat els sistemes d'evacuació d'aigües pluvials i residuals en xarxes separades.

En relació a la xarxa d'aigües residuals i pluvials el Pla de millora preveu enllaçar amb la xarxa de clavegueram existent al carrer Urgell per després abocar a les connexions de la xarxa actualment dissenyada al sector colindant PMU-1 amb la previsió de canonades PEAD DN 400 mm per al sanejament i PEAD DN 500 mm per les aigües pluvials. Als plànols queden reflectides les connexions, les conduccions i els pous de registre.

En relació al sanejament es preveu connectar des del sector colindant al clavegueram existent a l'eix del Passeig de Balaguer per desembocar a l'EDAR actualment en servei. En aquest sentit es planteja la signatura d'un possible conveni de connexió i cànon d'abocament amb l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) per al tractament de les aigües residuals. Es fa previsió en aquest sentit a l'estudi econòmic i financer d'aquest document.

Pel que fa a les aigües pluvials es preveu enllaçar amb la xarxa del sector colindant que preveu al sud del sector d'INPACSA un punt d'abocament fins al riu Segre.

Dins l'àmbit s'ha considerat xarxa de recollida de pluvials pel vial de trànsit restringit previst dins l'àmbit. No es considera en canvi per a aquest eix xarxa de sanejament atès que totes les illes tenen façana de contacte i connexions amb la resta de la xarxa viària.

(Veure plànols O.02.6 – residuals i O.02.7 - pluvials)

INSTAL·LACIÓ PER A L'ENLLUMENAT PÚBLIC

Es preveu la instal·lació d'uns bàculs d'acer galvanitzat amb lluminàries VSAP 150W, situats en un extrem de la vorera, per tal d'aconseguir una il·luminació mitja de 25 Lux. La definició d'aquests bàculs, o dels elements més idonis, es contemplarà en el Projecte d'Urbanització.

Les lluminàries a utilitzar seran del tipus aprovat pels Serveis Tècnics Municipals, i les làmpades seran de vapor de sodi alta pressió de 150 W de potència unitària.

El/s quadre/s de maniobres se situarà/an junt a l'/les estació/ons transformadora/es, i l'alimentació serà soterrada. Els conductors seran de coure, amb aïllament termoplàstic de PVC per a una tensió de 1000 V.

Es construirà una xarxa de terres, disposant-hi una piqueta per a cada bàcul.

(Veure plànol O.02.8)

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

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i marc legal

1. Les normes presents són part integrant del Pla de millora urbana del sector PRB. PMU-3 i són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla segons queda delimitat a tots el plànols que l'integren i que s'acompanyen.
2. El Pla de millora urbana té per objecte definir la regulació de l'ordenació del sector
3. Aquest Pla especial de millora urbana s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: la Modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament de Balaguer al sector PRB, el Text refós de les Normes subsidiàries de planejament de Balaguer, el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i el Reglament que el desenvolupa i altres disposicions d'aplicació.
4. En tot allò que no estigui previst en aquest Pla de millora urbana seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques de les Normes subsidiàries i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, indústria, estètica i medi ambient.

Article 2. Contingut

El contingut d'aquest Pla de millora urbana dóna compliment a allò previst en l'article 68 i concordants del Decret Legislatiu 1/2005, així com a l'article 90 i següents del Reglament de Planejament i l'article 134 de les normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries i està format pels documents següents:

- A. Memòria
- B. Normes
- C. Gestió
- D. Estudi econòmic i financer
- E. Pla d'Etapes
- F. Justificació mediambiental
- G. Mobilitat sostenible
- H. Plànols

Article 3. **Obligatorietat**

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

Article 4. **Interpretació**

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

Article 5. **Modificació**

Les previsions d'aquest Pla de millora urbana podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.

TITOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 6. **Definició i delimitació del polígons d'actuació**

L'àmbit d'aquest Pla de millora urbana es constitueix en un únic polígon d'actuació urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada d'acord amb els conceptes establerts en els articles 112 i 111 de la Llei d'urbanisme, següent:

- Polígon d'actuació urbanística del sector PRB

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

1. El sistema d'actuació previst per a la gestió del polígon d'actuació urbanística delimitat, d'acord amb el que estableix l'article 115 de la Llei d'urbanisme, és el de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 124 i següents de la mateixa Llei.
2. El desenvolupament del polígon d'actuació urbanística es determina en una única etapa

Article 8. Normes generals de les construccions

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències i condicions mínimes de les construccions es regulen segons el que disposen les Normes Subsidiàries vigents i, en el seu defecte, per les determinacions de la Llei d'urbanisme.
2. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradigui les Normes Subsidiàries.

Article 9. Deure de cessió del sòl amb aprofitament

En l'àmbit del polígon d'actuació urbanística del sector PRB cal preveure la cessió de 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el que disposa l'article 43 de la Llei d'urbanisme.

Article 10. Concreció de l'ordenació de volums

La concreció de l'ordenació volumètrica es la que apareix grafiada al plànol O.01.2 – Paràmetres reguladors, desplegada als plànols O.01.21 / O.01.22 i O.01.23 amb diferents alternatives d'ordenació de l'edificació.

Tanmateix fora de les alternatives esmentades en el cas de propietari únic o per mutu acord de tots el propietaris d'una illa, es poden ajustar les alineacions interiors de l'illa i la posició de les edificacions per mitjà de la reparcel·lació o bé en el moment d'atorgar-se la llicència d'edificació, sempre dins dels paràmetres de l'edificació mínims i màxims prescrits per aquestes Normes i sense augmentar l'aprofitament urbanístic de l'illa, d'acord amb l'article 252 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

CAPITOL 1. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT

Article 11. Divisió en sistemes i zones

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

Sistemes:

- Sistema d'espais viaris (clau V)
- Sistema d'espais verds: jardins urbans (clau L)
- Sistema d'equipaments (clau E)

Zones:

- zona d'ordenació segons alineació de vial
 - subzona d'ordenació especial (clau F)
 - subzona d'ordenació especial (clau G)
- zona d'espais lliures privats (clau LP)

CAPITOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 12. Normes generals dels sistemes

1. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en aquest Pla de millora urbana tenen caràcter i titularitat pública.
2. Les disposicions d'edificabilitat i ús d'aquests queden regulats en les fixades amb caràcter general per a tot el municipi en les Normes subsidiàries.

CAPITOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 13. Identificació i localització

Les subzones de clau 1F i 1G pertanyen a la zona d'ordenació segons alineació de vial, de clau 1, definida per les Normes Subsidiàries, i s'identifiquen en el plànol O.01.1 – Qualificació del sòl.

Es localitzen en l'àmbit del sector PRB i respectivament corresponen a les tipologies següents:

- Clau 1F: ordenació especial
- Clau 1G: ordenació especial

En relació a la zona d'espais lliures privats LP les disposicions d'edificabilitat i ús d'aquests queden regulats en les fixades amb caràcter general per a tot el municipi en les Normes subsidiàries. Les plantes soterrades destinades a aparcament podran ocupar el 80% de la seva superfície i s'admetran en superfície els espais d'accés als aparcament com rampes, escales, ascensors i similars.

Article 14. **Definició i objectius**

Les àrees en sòl urbà qualificades de zona d'ordenació segons alineació de vial, subzones 1F i 1G responen a la regulació dels extrems urbanístics del sector PRB objecte d'aquest Pla de millora.

El tipus d'edificació en aquestes subzones requereix tipologies edificatòries en l'alineació del carrer en blocs lineals formant continuïtat de façana al vial o aïllada en agrupació d'edificis en alçada

Els trets més notoris de l'ordenació són:

- Regulació global de les illes o de les unitats compositives per tal d'evitar distorsions i procurar l'homogeneïtat en el conjunt final.
- Illes i unitats compositives amb un percentatge de façana elevat i de fondària edificable limitada mitjançant gàlibs.
- Alçada de les edificacions de planta baixa i de cinc a set plantes pis
- Illa amb tipologies exclusivament d'habitatge de protecció pública en diferents modalitats amb baixos destinats a usos compatibles obligatòriament pel que fa a la clau 1G

Article 15. **Condicions d'ús**

1. En funció de la compatibilitat dels usos compatibles, el sector PRB s'adscriu a l'àrea 2. Eminentment residencial, definida a l'article 38 de les Normes Subsidiàries.
2. Dins dels usos admissibles s'estableix per a totes les subzones del sector com a ús principal el d'habitatge, i com a usos compatibles l'hoteler, el residencial especial, el

comercial, el d'oficines, l'industrial de la 1ª categoria, els estacionaments i aparcaments l'educatiu, el sanitari – assistencial, el socio-cultural, el recreatiu, l'esportiu, el públic – administratiu i el d'abastament.

3. A la subzona 1G en relació a l'ús residencial, aquest serà en la seva totalitat destinat a habitatges de protecció pública bé en la modalitat de règim general (HPP) o bé en la modalitat de règim concertat (HPC).

Article 16. **Intensitat i limitacions dels usos**

1. L'edificabilitat de cada subzona és conseqüència de l'aplicació dels diferents extrems que defineixen els volums edificables possibles, així com l'índex d'edificabilitat net serà funció d'aquests paràmetres d'ordenació.
2. L'espai que segons les alternatives incloses al Pla de millora o la possible concreció de volums quedi lliure d'edificació dins el perímetre regulador o gàlib d'edificació tindrà la mateixa consideració que les zones d'espais lliures privats (clau LP) i s'hi aplicaran les mateixes disposicions
3. Els usos compatibles es poden desenvolupar exclusivament en planta baixa a excepció dels usos hotel·ler, residencials especial, d'oficines i públic – administratius que s'admeten també en plantes pis
4. A la subzona 1G, les plantes baixes s'han de destinar a usos compatibles en una porció mínima del 34,54% de la seva superfície, situada en el perímetre amb front als vials.
5. Pel que fa l'ús comercial s'estarà al que defineix la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials, i el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials, sense perjudici de les futures revisions i altres legislacions sectorials que s'aprovin.

Article 17. **Densitat d'habitatges. Terminis d'inici i finalització de la construcció dels habitatges de protecció pública i assequibles**

1. El nombre màxim d'habitatges establert per a cada illa o unitat compositiva en el plànol O.01.2 – Paràmetres reguladors es considera una determinació fonamental d'aquest Pla de millora i en cap cas pot sobrepassar-se.
2. S'estableixen els següents terminis d'inici i finalització de la construcció dels habitatges de protecció pública i assequibles
 - S'estableix un termini màxim d'inici de les obres de dos anys a partir de la finalització de les obres d'urbanització i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.

Article 18. Condicions de parcel·lació

1. A la subzona 1G es determina una amplada mínima de façana de la parcel·la en el seu front al vial de 30 metres.
2. A la subzona 1F les condicions de parcel·lació es determinen gràficament en el plànol O.01.1 – Qualificació del sòl i seran d'una parcel·la única per a cada una de les illes 2, 3 i 4.

Article 19. Ocupació del sòl

1. En la subzona 1G la ocupació màxima de planta baixa serà del 70% de la superfície d'acord a les diferents alternatives incloses en aquesta Pla de millora
2. En la subzona 1F es podrà ocupar en planta baixa la totalitat de la superfície d'acord a les alternatives incloses en aquest Pla de millora i la concreció de volums que finalment es determini sempre de forma coincident amb les plantes pis.
3. En les subzones 1F i 1G les plantes soterrades destinades a aparcament podran ocupar el 100% de la superfície de les illes

Article 20. Altura reguladora màxima i nombre de plantes màxim

1. A la subzona 1G el nombre màxim de plantes és planta baixa i cinc plantes pis i a la subzona 1F el nombre màxim de plantes és planta baixa i set plantes tal i com es grafia al plànol O.01.2 – Paràmetres reguladors. L'altura reguladora màxima s'estableix en funció del nombre de plantes màxim, i d'acord amb el següent quadre:

	NOMBRE MÀXIM DE PLANTES	ALTURA REGULADORA MÀXIMA
PB	1,00	7,00 metres
PB+5	6,00	21,00 metres
PB+7	8,00	28,00 metres

2. A totes les subzones la cota superior del forjat de planta baixa es podrà situar 1,5 metres per sobre i per sota de la cota de referència o rasant de referència.
3. A totes les subzones, les cobertes dels edificis han de ser planes.
4. S'admeten exclusivament, per sobre de la última planta pis, els elements tècnics de les instal·lacions (parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com caixes d'escaleres, maquinària d'ascensor, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, instal·lacions especials, conductes de ventilació de fums, claraboies,

antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que comunament tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment). Per tant quedem prohibits els espais habitables i d'altres accessibles des de l'interior dels habitatges, així com pèrgoles, porxos o elements similars.

Article 21. **Altells**

Allà on les condicions d'alçada de la planta baixa possibilitin la construcció de planta altell, aquesta estarà permesa sempre i quan se separi 3 metres de la façana a carrer i computarà a efectes de sostres màxim admès.

Així mateix, si la planta baixa permet el desdoblament en dúplex per ús d'habitatge, aquest estarà admès i computarà el 100% de la seva superfície a efectes de sostre. En aquest cas no serà obligatòria la separació de 3 metres a façana de la planta dúplex.

En cap cas la concreció de la planta altell no podrà ser causa de distorsió de l'ordenació exterior de les façanes.

Article 22. **Perímetre regulador o gàlib edificació**

Les alineacions dels volums edificables es regulen en el plànol O.01.2 – Paràmetres reguladors en base a la definició dels paràmetres següents:

- Alineació obligatòria
- Alineació flexible – gàlib edificació
- Fondària màxima
- Separació mínima

S'admetran els cossos volats i elements volats d'acord amb les consideracions amb caràcter general per a tot el municipi en les Normes subsidiàries més enllà del perímetre regulador o gàlib d'edificació.

4. PLA D'ETAPES

Atesa la definició d'un únic polígon de gestió s'estableix una única etapa pel desenvolupament del Pla de millora urbana.

S'estableix un termini de dos anys a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva del present Pla de Millora Urbana per a l'aprovació del Projecte d'urbanització i el de Reparcel·lació i, a partir d'aquest moment, un termini de 5 anys per a la sol·licitud de les llicències d'edificació.

El projecte d'urbanització definirà les etapes d'urbanització. Sense detriment de les previsions definides al projecte es preveu l'execució de la urbanització, atès que constitueix un únic polígon i donades les condicions de connexió amb les xarxes existents, en una sola etapa de 24 mesos de durada a partir del dia següent de la signatura de l'acta de replanteig de les obres.

En cas que hi hagués diverses etapes, la primera s'haurà d'iniciar als sis mesos de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització i de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. En qualsevol cas quedarà garantida a cada etapa, la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic que corresponguin una vegada urbanitzats.

Amb caràcter general els terminis per a l'inici de l'edificació seran de 5 anys des de l'aprovació del projecte d'urbanització i de 3 anys per a finalitzar l'edificació a partir de la data d'inici de cada edifici o conjunt edificat.

Pel que fa als habitatges de protecció oficial i assequibles, aquests terminis no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

CESSIONS DE SÒL I OBRA D'URBANITZACIÓ

L'Ajuntament de Balaguer es compromet a rebre la totalitat del sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres i en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en

l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos al projecte d'urbanització prèviament aprovat.

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

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

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

DESPESES D'URBANITZACIÓ

D'acord amb l'article 114 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries del sector PRB comprenen els conceptes següents:

- Obres d'urbanització
- Costos d'enderrocs d'edificacions de les antigues instal·lacions
- Connexions a infraestructures de serveis exteriors
- Cost de redacció del Pla de millora, del projecte d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística
- Despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística

COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ, ENDERROCS I CONNEXIONS A INFRAESTRUCTURES DE SERVEIS EXTERIORS

El cost de les obres d'urbanització en el sector PRB es refereix:

- Conjunt dels vials, bàsicament de nova creació
- A la urbanització dels nous espais lliures previstos en l'ordenació i les diferents places i jardins urbans integrats en el nou teixit urbà

El cost aproximat de les obres d'urbanització es pot determinar segons l'estimació de la superfície de vials i espais lliures, mètode tret de l'anàlisi estadística de diferents actuacions i que estableix el cost de les obres incloent-hi el de les xarxes de servei i el moviment de terres. A aquest cost s'ha d'afegir el de les obres no repercutides als mòduls aplicables.

Aquests diferenciacions són importants a fi de realitzar una aproximació correcta als costos derivats d'unes i altres actuacions. Per tal cosa, s'han aplicat els següents mòduls unitaris de cost:

Vialitat:

- Carrers de nova creació: 150 €/m²

Espais lliures:

- Espais lliures de passeig: 110 €/m²

L'aplicació d'aquests mòduls de cost sobre els diferents elements que integren el total de 9513,16 m² (inclosos carrers de nova creació i espais lliures de passeig) dóna una estimació de cost total d'obra d'urbanització en l'entorn de 1.230.874,4 €.

Aquest cost s'haurà d'incrementar en concepte d'enderrocs de l'edificació existent, que inclou les instal·lacions industrials de tot tipus de les antigues fàbriques de PRB amb una superfície de 5.673,5 m² i 2.797,9 m² d'uralita, amb un cost d'enderroc estimat d'uns 77.400 €.

A banda d'aquest caldrà incrementar els costos amb els derivats de les connexions externes de serveis, amb un cost estimat de 104.000 €.

En resum, el conjunt de costos analitzats fins al moment són de 1.412.274,4 €.

Per tal de calcular els costos corresponents a la gestió del planejament (treballs de topografia, redacció de projectes, taxes i despeses generals), i seguint els criteris establerts al "Manual para la ejecución del planeamiento en la compensación y en la cooperación" de Lluís Hosta Privat, tots aquests es poden quantificar entre un 10% i un 15% de l'import de les obres d'urbanització. En el nostre cas aplicat un 10% sobre 1.230.874,4 € resultaria un valor de 123.087,4 €.

Cal afegir a més els costos derivats del conveni de sanejament a signar amb l'Agència Catalana de l'Aigua que podrien ser d'aproximadament 199.100 €, a raó de 1.100 €/ habitatge.

Així les despeses totals d'urbanització, d'acord amb allò establert a l'article 114 del Decret Legislatiu 1/2005 es situen a l'entorn de 1.734.461,8 €.

REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

L'edificabilitat total a desenvolupar al polígon d'actuació està fixada en 19.318 m² de sostre.

El valor de repercussió promig dels costos d'urbanització i indemnitzacions s'estableix en conseqüència, en l'entorn de 90 €/m2 de sostre edificable de nova construcció resultant del procés de remodelació proposat:

$$1.734.461,80 \text{ €} / 19.318,00 \text{ m}^2\text{st} = 89,78 \text{ €} / \text{m}^2\text{st}$$

La repercussió promig dels costos d'urbanització i indemnitzacions per habitatge és el següent::

$$1.734.461,80 \text{ €} / 181 = 9.582,66 \text{ €} / \text{habitatge}$$

La justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació es constata per les repercussions que suposaran les despeses a càrrec de la propietat per l'execució del planejament en relació a l'aprofitament que aquest atorga. Els valors i percentatges que resulten es relacionen en el quadre següent:

QUADRE NUM. 5: REPERCUSSIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA 3 - SECTOR PRB	
Pressupost global	1.734.461,80
obres urbanització	1.230.874,40
enderroc	77.400,00
connexions externes serveis	104.000,00
connexió EDAR	199.100,00
costos de gestió	123.087,40
Superfície de sòl privat	9.311,97
Superfície de sostre edificable privat	19.318,00
Nombre d'habitatges	181
Repercussió urbanització sobre sòl privat	186,26
Repercussió costos sobre sostre	89,78
Repercussió costos sobre habitatge	9.582,66

Balaguer, abril de 2008

Albert Simó Bayona, arquitecte

6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA