

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT  
DE MENÀRGUENS, PER CANVIAR L'ORDENACIÓ DE CLAU 4a A CLAU 4,  
A LA PARCEL·LA 25169A002003700001DQ, DEL CARRER NOU.**

Octubre 2020

## **1. INTRODUCCIÓ**

- 1.a) Dades generals
- 2.b) Objecte de la proposta

## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- 2.a) Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació en relació als interessos públics i privats concurrents.
- 2.b) Justificació del compliment de l'article 99 del dl 1/2010, modificat per la llei 3/2012, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.
- 2.c) Informe Econòmic
- 2.d) Informe Mediambiental
- 2.e) Informe de Mobilitat
- 2.f) Informe social

## **3. NORMATIVA VIGENT**

## **4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**

- Planta orto de la parcel·la
- Fotos
- Fitxa cadastral
- Planta parcel·la cadastral
- Plano NN.SS.
- Planta parcel·les amb NN.SS. actuals
- Planta parcel·les proposta amb NN.SS. modificades

## 1. INTRODUCCIÓ

## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.a) Dades generals

Propietari:	LOGUIANES S.L.
N.I.F.	B63047872
Domicilio:	c/. Les Valls nº 29
Población:	08201 SABADELL
Representante	Esteban López Guillen
Domicilio:	c/. Les Valls nº 29
Población:	08201 SABADELL
Emplazamiento Finca:	c/. Nou nº 26
Municipio:	25139 MENARGUENS
Dades Registre:	Finca 3316 Tomo 3257 Libro 62 Folio 127
IDUFIR:	25001001513840
Referencia Cadastral:	25169°002003700001DQ
Referencia Expte.:	<b>20.06/FN</b>

### 1.b) Objecte de la proposta

La parcel·la objecte de la proposta, per modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Menàrguens, va ser classificada com a sol urbà, i qualificada d'aprofitament privat com a SUBZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR EN FILERA ( **clau 4a** ), el any 2002. Aquesta classificació va anar acompanyada de la cessió a l'Ajuntament dels corresponents espais per equipaments.

La promoció de aquesta unitat d'actuació, es va realitzar per construir 9 habitatges adossats, al moment que la demanda d'habitatges unifamiliars aparellats era màxima, però després de 18 anys i passat el boom immobiliari, no hi ha cap possibilitat de tirar endavant aquesta promoció, perquè no hi ha ni promotors, ni compradors, interessats en aquest tipus d'edificació, i la demanda real analitzada, dels veïns del municipi no es per aquesta tipologia.

La modificació proposada, es tant sols canviar la tipologia d'edificació prevista, actualment a les NN. SS., d'habitatges unifamiliars adossats, per la tipologia ja existent, a les mateixes NN.SS., d'Edificació Aïllada ( **clau 4** ), que per la seva ubicació, topografia i relació amb l'entorn es pot considerar molt mes adequada.

Amb les característiques de la regulació com a Edificació aïllada ( clau 4 ) proposada, **disminueix la superfície total a construir, el volumen total i el nombre d'habitatges.** (Veure característiques urbanístiques al plànol de la proposta).

Pel que fa a la seva tramitació queda regulada als articles 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

## **2. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **2.a) Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació en relació als interessos públics i privats concurrents.**

L'article 97.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

Actualment la qualificació de la parcel·la per edificació d'habitatges adossats, la fan totalment inviable, i està condemnada a seguir buida i convertir-se en focus de molèsties als veïns per problemes de seguretat i de insalubritat, a més que creen un paisatge urbà desmembrat. Mentrestant, en aquests moments el municipi té molta manca de terrenys per construcció d'habitatges aïllats, directament necessaris per a veïns del municipi, i que ara per ara és la demanda existent.

Els criteris urbanístics establerts per la Llei d'Urbanisme, inclouen la necessitat de promoure una gestió i desenvolupament urbà sostenible, ja que el sòl és un recurs escàs, pel que cal utilitzar-lo de la manera més eficaç possible. Es considera que permetre la consolidació de les parcel·les buides en àmbits residencials existents, per tal d'evitar nous creixements i per tant noves ocupació de sòl, contribueix al desenvolupament urbà sostenible.

En aquest cas, l'interès públic de la modificació és concurrent amb el interès privat, atès que facilita el desenvolupament urbanístic previst a les NN.SS. i facilita la consolidació d'aquesta àrea residencial, optimitzant els serveis públics i millorant el paisatge urbà.

Per tant, permetre que aquesta parcel·la es pugui segregar, per tal de crear parcel·les unifamiliars, que es puguin edificar amb tipologia aïllada, ofereix a la propietat una nova opció de venda/promoció del solar actual.

### **2.b) Justificació del compliment de l'article 99 del dl 1/2010, modificat per la llei 3/2012, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.**

Aquesta modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament no comporta cap increment del sostre edificable, ni de la densitat d'ús residencial ni de la intensitat de l'ús industrial. Tampoc comporta la transformació dels usos existents, atès que l'únic que es pretén és permetre una tipologia edificatòria que no varia substancialment de les existents a l'àmbit, i tampoc comporta cap variació del rendiment econòmic respecte de l'ordenació vigent, per tant, no és necessari justificar el compliment de l'article 99 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

### **2.c) Informe Econòmic**

Als efectes d'allò que es determina a l'article 66.1.d del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, la modificació proposada no té cap impacte en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, atès que únicament es proposa regular aspectes normatius relatius a les zones d'aprofitament privat, sense que això comporti cap variació respecte de la situació actual dels serveis municipals.

### **2.d) Informe Mediambiental**

Als efectes d'allò que es determina a l'article 59.1.f del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, atès que la present modificació afecta bàsicament el text normatiu, sense qualificar nous terrenys, ni modificar aprofitaments, es considera que no té cap incidència ambiental.

### **2.e) Informe de Mobilitat**

Als efectes d'allò que es determina a l'article 59.3.c del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, aquesta modificació no implica canvis en la mobilitat del municipi.

### **2.f) Informe social**

Als efectes d'allò que es determina a l'article 59.1.h del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, aquesta proposta de Modificació Puntual, no modifica ni altera la dotació d'habitatges ni les condicions de sostre residencial.



### **3. NORMATIVA VIGENT**

### **3. NORMATIVA VIGENT**

La modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base als articles 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLU), modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer; i l'article 117 del Decret 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Aquests articles estableixen que la modificació de qualsevol dels elements del planejament general vigent s'ajustarà a les mateixes disposicions establerts per la seva formació. La seva tramitació s'ajustarà als articles que siguin d'aplicació del Decret 1/2010 Text Refós de la Llei d'Urbanisme modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer i del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El planejament vigent al municipi es el Text Refós de les Normes Subsidiàries, aprovat per l'Ajuntament el 28/04/2005, amb el vist i plau de la Comissió Provincial d'Urbanisme del 06/07/2005.

La parcel·la objecte d'aquesta modificació, va obtenir el canvi de la classificació, de Sol NO Urbanitzable (clau 9) a Sol Urbà -SUBZONA D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR EN FILERA (clau 4a), amb l'aprovació de la UNITAT D'ACTUACIÓ -Perllongació Carrer Nou- per ampliació de Sol Urbà i cessió equipament a l'Ajuntament; aprovat al Ple del 29/08/2002 i conformat per la Comissió Provincial d'Urbanisme el 27/11/2002.

A continuació s'adjunta la documentació complerta i les característiques de la Unitat d'Actuació aprovada.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA

V. FERRANDIZ A. ESTADELLA

ARQUITECTOS

avda. madrid, 32 -altillo - telf. 27 33 62 - l rida

COMERCIAL V. FERRANDIZ A. ESTADELLA S.L.  
C/AVDA. MADRID, 32 - ALTILLO - LÉRIDA  
C.I.F. B-12.123.456  
N.  de registro: 1.074UL-2002  
N.  de inscripción: 27 JUN. 2002  
N.  de inscripción: 27 JUN. 2002  
N.  de inscripción: 27 JUN. 2002  
N.  de inscripción: 27 JUN. 2002  
N.  de inscripción: 27 JUN. 2002



**Proyecto**

**Propietario**

**Emplazamiento**



ALEJANDRO ESTADELLA IBARS  
Arquitecte Superior  
AVGDA. MADRID-32- Tno-Fax.-973-273362  
25002 - LLEIDA -

**MODIFICACIO (Puntual) N.N.S.S. de**  
**T.M. de MENARGUENS**  
**(ampliació sòl urbà i cessió Ajuntament)**

**PROMOTOR.-**  
**Promocions QUIM MARCHAL S.L.U.**  
Representant Gestió.-  
En.- JOAQUIM PALOMARES I MARCHAL

**EMPLAÇAMENT.-**  
**Perllongació C/ Nou**  
**25139 - MENARGUENS.-**

**UNITAT D' ACTUACIÓ**  
**(Perllongació Carrer Nou)**

**1.- Objectius.-**

Els objectius principals de l' actuació son :

- Canvi de classificació del Sol NO Urbanitzable, **clau -9-** a Sol Urbà d'uns terrenys situats a l'ambit de la perllongació del Carrer Nou
- La creació d'un àrea de nou creixement
- Cedir terrenys per Equipaments

**2.- Ambit.-**

Compren els terrenys assenyalats en el Plànol d' Ordenacio escala 1/1000

**3.- Condicions d' ordenació, d' edificació i us.-**

**3.1.-** La qualificació de l' ambit d' aprofitament privat serà de SUBZONA D' EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR EN FILERA - **CLAU - 4 a -** DE NOVA CREACIÓ.



Aprovat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
en sessió **10 JUL. 2002** acordada  
la seva publicació a etapes  
d'execució en **27 NOV. 2002**  
tenint en compte les prescripcions  
esmentades a l'acord, que han  
estat incorporades d'ofici.

La Secretaria,

Ajust pel Plànol del  
29-08-2002  
El Secretari



Aprobat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Llíria  
en sessió 10 JUL. 2002 acordada  
la seva publicació a efectes  
d'executivitat en 27 NOV. 2002  
tenint en compte les prescripcions  
esmentades a l'acord, que han  
estat incorporades d'ofici.  
La Secretària,

**3.2.- Els paràmetres de la zona seràn els següents:**

**Tipus d'ordenació.-** Alineació de vial i entre mitgeres  
**Tipologia.-** Unifamiliar  
**Parcel.la mínima.-** 170 m<sup>2</sup>  
**Ample mínim de parcel.la .-** 5,50 m.  
**Altura Reguladora Màxima.- (ARM).-** 7,50 m.  
**Nombre màxim de Plantes.-** Planta Baixa + 1 Planta Pis  
**Fondària Edificable màxima.-** 13,00.- m.

Els espais NO ocupats per l'edificació es destinaran, obligatoriament, a Espai Lliure Privat NO Edificable.

Es permeten reculades de l'edificació respecte l'alineació de vial de fins a 5 metres, amb la finalitat d'encabir rampes d'accés a una possible planta Semisoterrani, sempre que aquesta reculada sigui uniforme per tota l'agrupació d'habitatges. En aquest càs, la fondària edificable es computara sense tenir en compte la reculada, es a dir, es computarà, la fondària, desde l'inici de la edificació. Així mateix el paviment de la Planta Baixa es situarà, com a màxim, a 1,50 metres desde la rasant de la vorera i en cap càs es sobrepassarà l' A.R.M.

**3.3.- Usos admesos.-**

Habitatge Unifamiliar i annexos vinculats

Per als parametres NO reglats en els punts anteriors seràn d'aplicació els paràmetres de Regulació General establerts per l'article 25 de les N.N.S.S. de planejament, vigents.

Cal precisar que el TESTER de l' edificació s'enretirarà, al menys, UN metre de la línia del solar, en el cas de que tingui obertures. En cas contrari, que NO tingui obertures, podra arribar fins al llindar però amb Tractament de Façana, amb materials i colors adients.

**4.- Condicions de Gestió.-**

**4.1.-** El sistema d'actuació aplicable es el de Cooperació

**4.2.-** En compliment de l' article 120 . 3 de la llei 1/1990, els propietaris dels terrenys hauran de:

Cedir gratuïtament i obligatoriament els terrenys destinats a Sistemes  
Costejar l' urbanització dels sistemes viaris i espais lliures  
Costejar les indemnitzacions dels béns i drets afectats per l'execució

Aprobat pel Plé del  
27-02-2002  
El Secretari  
*[Signature]*



**4.3.-** Els drets dels propietaris en la reparcelació seràn proporcionals a la superfície de les finques aportades a la Unitat d' Actuació.

**4.4.-** Els solars resultants de l' actuació es distribuiran entre els propietaris en proporció als drets dels mateixos.

**4.5.-** Les despeses d'urbanització es distribuiran entre els propietaris en proporció al valor de les finques que els siguin adjudicades.

Lleida - Menarguens a 10 d'Octubre de 2.002  
L' Arquitecte

Signat.- Alejandro Estadella Ibars

Aprovat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
en sessió **10 JUL. 2002**, acordada  
la seva publicació a efectes  
d'execució en **27 NOV. 2002**  
tenint en compte les prescripcions  
esmentades a l'acord, que han  
estat incorporades d'ofici.

La Secretària

Aprovat pel Pl.  
29-08-2002  
El secretari



# UNITAT D'ACTUACIO

\_perllongacio' c/NOU

## QUADRE - RESUM DE SUPERFICIES I EDIFICABILITAT

QUADRE - RESUM	SUPERFICIE		SOSTRE m2 sostre	COEFICIENT EDIFICABILITAT
	m2-sol	%		
SUP. I SOSTRE TOTAL	2.130	100	1.360,00	0,6385

SISTEMES	370	17,37		
SISTEMA VIARI	50	2,35		
SISTEMA EQUIPAMENT	320	15,02		

ZONES	SUP.	%	SOSTRE	COEF. EDIF.
		1.760	82,63	1.360
EDIFICACIO EN FILERA	679,90	31,92	1.360	2,00
ESPAIS LLIURES PRIVATS	1.080,10	50,71	—	—

NOMBRE D' HABITATGES A LA U.A. - 9



Aprobat definitivament per la  
Comissió d'Urbanisme de Lleida  
en sessió **10 JUL. 2002** acordada  
la seva publicació a efectes  
d'executivitat en **27 NOV. 2002**  
tenint en compte les prescripcions  
comentades a l'acord, que han  
estat incorporades d'ofici.  
La Secretària,

LLEIDA-MENARGUENS - 10 D'OCTUBRE-2002

L' ARQUITECTE

signat- Alejandro Estadella Ibars

Aprovat pel Plé del  
29-08-2002  
El secretari



# UNITAT D'ACTUACIÓ

CESSIÓ AJUNTAMENT  
(equipment)

CLAU- 4a  
(NOVA CREATIÓ)



c / Nou

S.N.U.

SU

Aprobat i inscrit a la  
Comissió d'Urbanisme  
en sessió 10 JUNY 2002  
la seva publicació  
d'executivitat en  
tenint en compte les pre-  
esmentades a l'acord, que  
estaran incorporades a l'ofici.  
La Secretària.



# UNITAT D'ACTUACIÓ

PROPOSTA AMPLIACIÓ

SOL URBA I

CESSIÓ AJUNTAMENT

E.- 1/1000

PLANOL DE  
DELIMITACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ

EMPLACAMENT:  
c/NOU s/n - MENARGUENS

PROMOTOR:  
Promocions QUIM MARCHAL S.L.

ALEJANDRO ESTADELLA IBARS  
arquitecte nº 6199/9

*Aprobat pel Pla  
15.07.2002  
El Secretari*





#### 4. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA









# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 25169A002003700001DQ

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

Suelo Polígono 2 Parcela 370  
ERAL. MENARGUENS [LLEIDA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

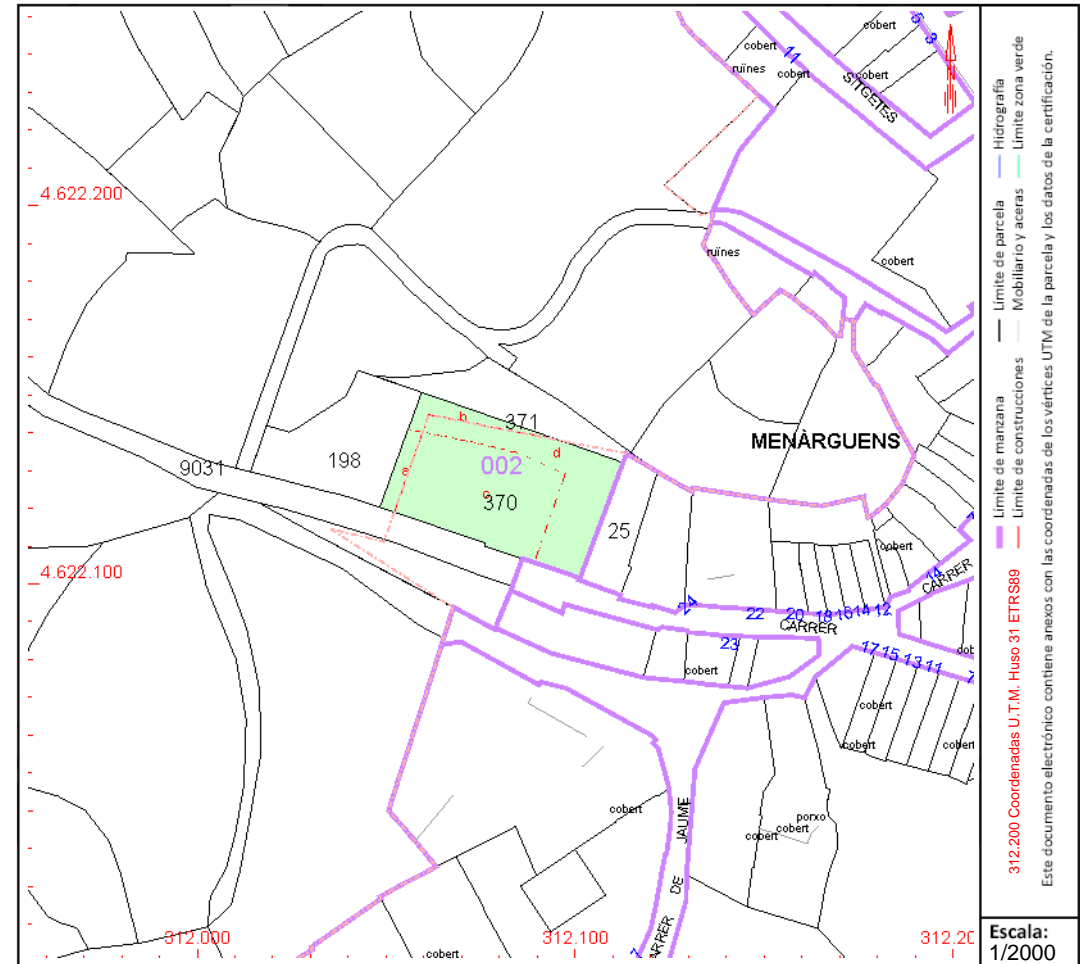
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
c	FR Frutales regadio	04	963
d	FR Frutales regadio	04	652

## PARCELA

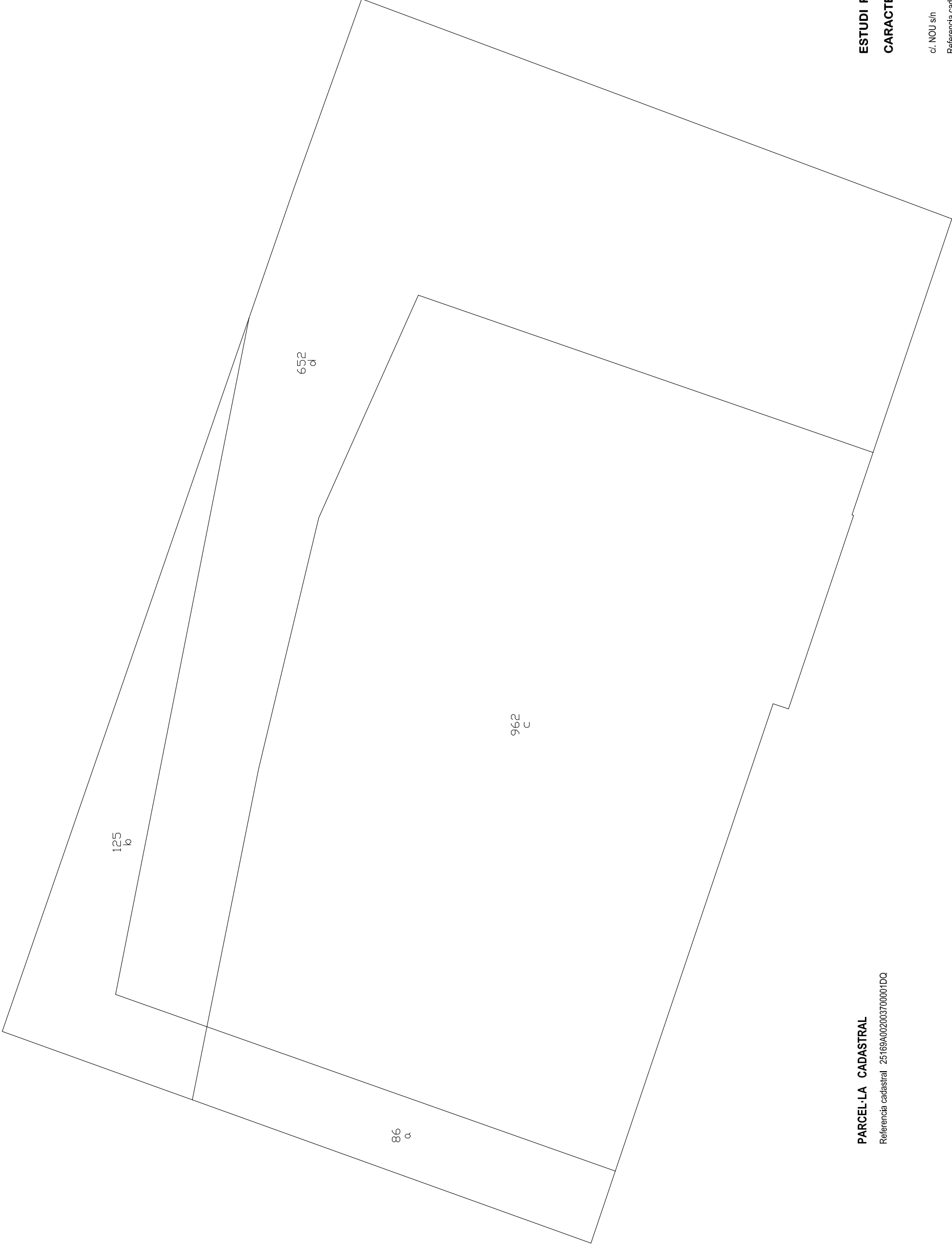
Superficie gráfica: 1.825 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

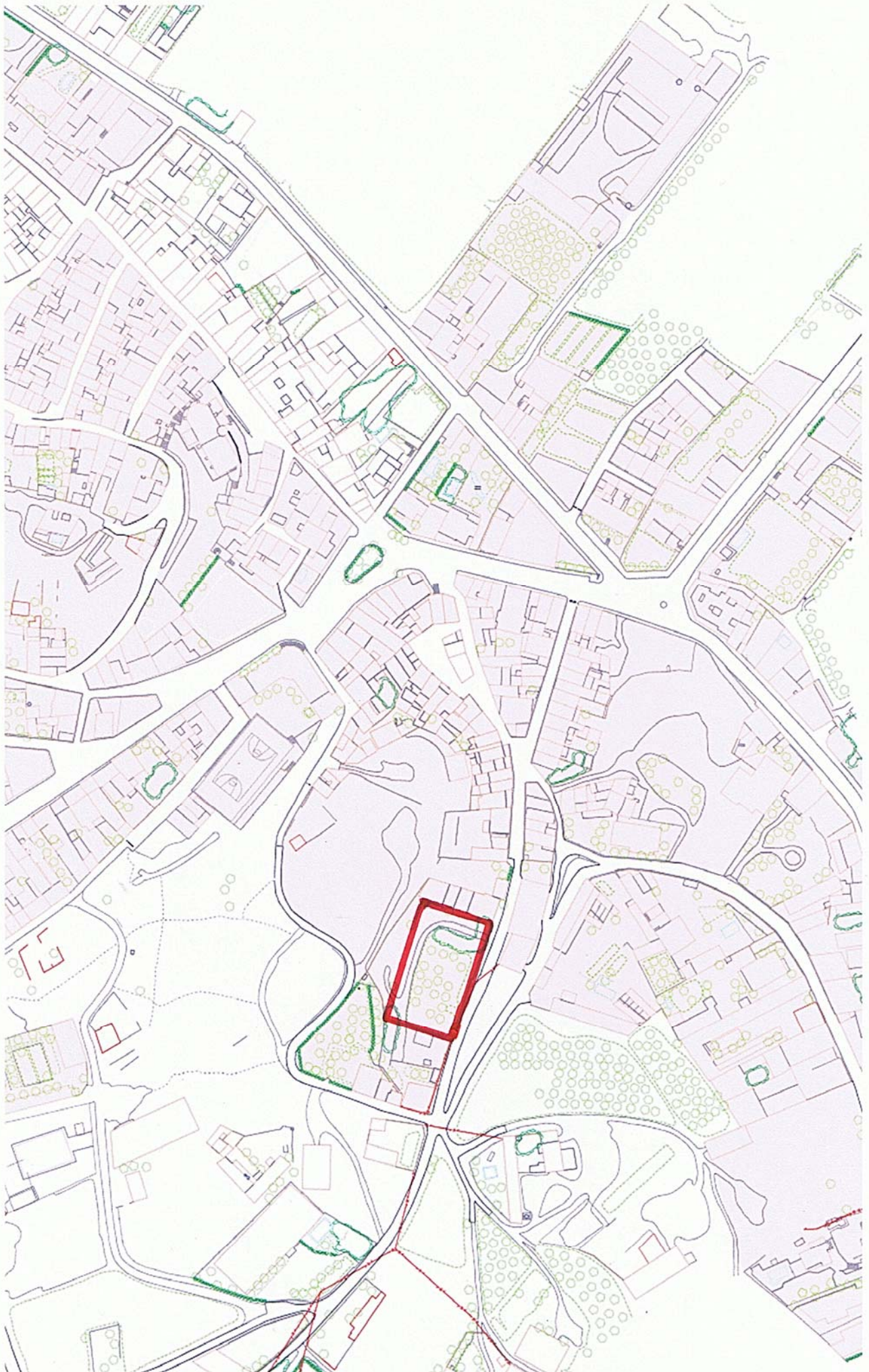


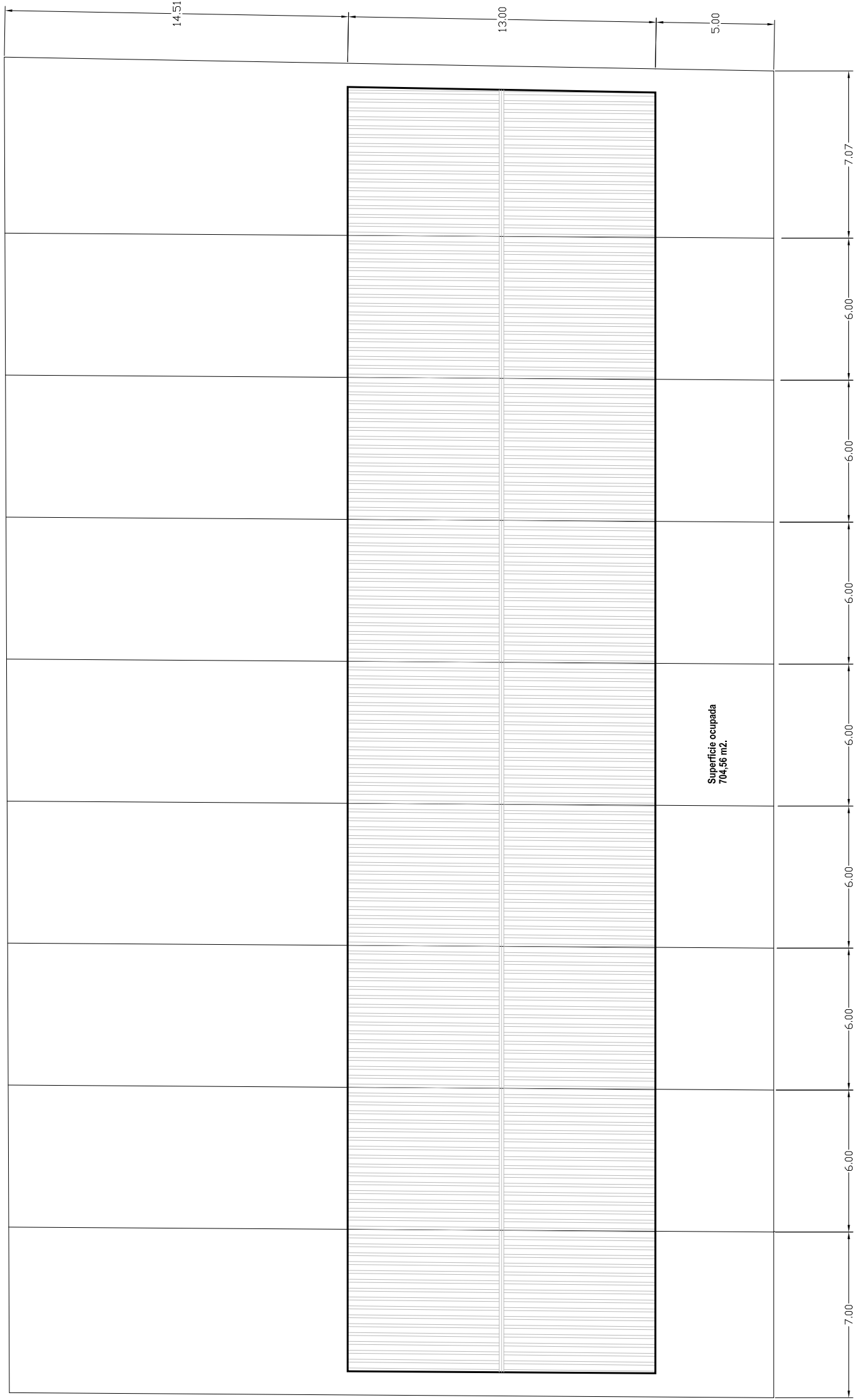
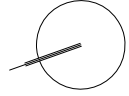
**PARCEL·LA CADASTRAL**  
Referència cadastral 25169A002003700001DQ

**ESTUDI PER MODIFICACIÓ DE LES  
CARACTERÍSTIQUES D'EDIFICACIÓ**

cl. NOU sin MEMARGUENS  
Referència cadastral 25169A002003700001DQ

Octubre 2020





#### CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES ACTUALS

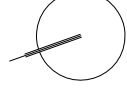
Qualificació del sòl	URBÀ (Clau 4a)
Superfície de la parcel·la	1.760,00 m <sup>2</sup> . (1.822,62 m <sup>2</sup> .)
Superfície a construir s/ rasant	1.360,00 m <sup>2</sup> . (1.409,16 m <sup>2</sup> .)
Volum total	5.100,00 m <sup>3</sup> . (5.284,35 m <sup>3</sup> .)
Alçada Reguladora (A.R.M.)	7,50 m.
Nombre màxim de plantes	Planta Baixa + 1 Planta Pis
Ocupació de la parcel·la	38,66 %
Ús de l'edifici	HABITATGE UNIFAMILIAR I ANEXOS

#### ESTUDI PER MODIFICACIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES D'EDIFICACIÓ

cl. NOU s/n  
Referència catastral 25169A002003700001DQ  
MENARGUENS

Octubre 2020





**Parcel·la 1**  
Superfície 643,04 m<sup>2</sup>.

**Parcel·la 2**  
Superfície 583,26 m<sup>2</sup>.

**Parcel·la 3**  
Superfície 596,38 m<sup>2</sup>.

20,00

18,00

18,07

32,51

**CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES**

**Actuals**

Qualificació del sòl URBÀ (Clau 4a)  
 Superfície de la parcel·la 1.760,00 m<sup>2</sup>. (1.822,62 m<sup>2</sup>.)  
 Superfície a construir s/ rasant 1.360,00 m<sup>2</sup>. (1.409,16 m<sup>2</sup>.)  
 Volum total 5.100,00 m<sup>2</sup>. (5.284,35 m<sup>3</sup>.)  
 Alçada Reguladora (A.R.M.) 7,50 m.  
 Nombre màxim de plantes Planta Baixa + 1 Planta Pis  
 Ocupació de la parcel·la 38,66 %  
 Ús de l'edifici HABITATGE UNIFAMILIAR I ANEXOS

**Proposta**

	PARCEL·LA 1	PARCEL·LA 2	PARCEL·LA 3	TOTALS
URBÀ (Clau 4)	URBÀ (Clau 4)	URBÀ (Clau 4)	URBÀ (Clau 4)	URBÀ (Clau 4)
643,04 m <sup>2</sup> .	583,26 m <sup>2</sup> .	596,38 m <sup>2</sup> .	1.822,68 m <sup>2</sup> .	
385,82 m <sup>2</sup> .	349,96 m <sup>2</sup> .	357,83 m <sup>2</sup> .	1.093,61 m <sup>2</sup> .	
1.446,83 m <sup>3</sup> .	1.312,35 m <sup>3</sup> .	1.341,86 m <sup>3</sup> .	4.101,04 m <sup>3</sup> .	
7,50 m.	7,50 m.	7,50 m.	7,50 m.	
P. Baixa + 1 Planta Pis	P. Baixa + 1 Planta Pis	P. Baixa + 1 Planta Pis	P. Baixa + 1 Planta Pis	
30,00 % (40,00%)	30,00 % (40,00%)	30,00 % (40,00%)	30,00 % (40,00%)	
HABITATGE UNIFAMILIAR I ANEXOS	HABITATGE UNIFAMILIAR I ANEXOS	HABITATGE UNIFAMILIAR I ANEXOS	HABITATGE UNIFAMILIAR I ANEXOS	

**ESTUDI PER MODIFICACIÓ DE LES  
CARACTERÍSTIQUES D'EDIFICACIÓ**

cl. NOU sin MENARGUENS  
 Referència catastral 25169A002003700001DQ

Octubre 2020