

97/129



Aprovat definitivament per la
Comissió d'Urbanisme de Lleida
en sessió **29 ABR. 1997**

La Secretària,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I)
DEL SECTOR -E.N.H.E.R- D' ALFARRAS.

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I) DEL SECTOR E.N.H.E.R
D' ALFARRAS.

Promotor: Excm.Ajuntament d' Alfarràs

Autors: Pere Robert i Sampietro
Josep M. Mezquida Casases
Arquitectes

Data: Abril 1.996



Aprobat definitivament per la
Comissió d'Urbanisme de Lleida
en sessió 23 ABR. 1997
La Secretària,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

INDEX DE DOCUMENTS ESCRITS:

- Memoria justificativa
- Quadre zonal i d' aprofitament
- Estudi econòmic i financer
- Pla d' etapes

INDEX DE DOCUMENTS GRAFICS

- 1.-Emplaçament i topografia de base
- 2.-Ordenació segons normativa vigent
- 3.-Proposta d'Ordenació
- 4.-Cotes , replanteig i rasants
- 5.-Infraestructures:Clavegueram
- 6.-Infraestructures:Aigua potable
- 7.-Criteris d'urbanització

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (P.E.R.I) DEL SECTOR E.N.H.E.R
D' ALFARRAS.

El present Pla Especial es formula a l'empar del que determina l'article 35 del Decret legislatiu 1/1990 i te per objecte adoptar una zona o conjunt obsolet constituït per la colònia E.N.H.E.R. del Municipi i fer-ho compatible amb una ordenació més coherent amb la Planificació Urbanística del conjunt del Municipi.

En el Sector ENHER del Municipi d' Alfarras es produeixen una serie de circumstàncies o de criteris que fan del tot aconsellable la formulació del següent P.E.R.I:

1.-L' existència d' edificacions relativament noves amb 15 anys d' antiguitat promitja que entren amb contradicció amb l' ordenació proposada a les Normes Subsidiàries, que creen un conflicte greu d' alineacions donat que no estan recollides en les N.N.S.S. i de Planejament del Municipi; i la necessitat d'ordenar-les adientment formaria part d'un primer criteri.

2.-El fet de que al desenvolupar la construcció de l' illa tancada prevista segons ordenació vigent , impedeix la conservació encara que sigui temporal de cap de les tres fileres de cases que formen l' actual colònia, donat que resten totes elles fora d'ordenació amb una importantíssima càrrega d' indemnitzacions, ja que en la filera que dona part a la carretera ens trobem que esta totalment habitada per famílies , que les habiten des de fa molts anys.

3.- D'altra banda, la filera que dona a la Carretera te molt bon estat de conservació i es bo superar la situació de "fora d' ordenació" i preveure una ordenació que permeti el desenvolupament de tota la resta del sector amb compatibilitat amb la conservació de la fila primera de cases de la colònia encara que aquesta conservació tingui caracter temporal.

4.-La necessitat de reformular les alineacions del vial paralel a la carretera per tal d'eliminar una inflexió injustificada,

5.- La desitjable ampliació de visuals en l'acces al Carrer Calvari que es un carrer estret que al estar construït només en una banda reb tot el sol ; permetria mantenir les visuals ocasionades pel buit que actualment suposa la colònia.

6.-La millora estètica que suposarà ocultar una gran mitgera al descobert que actualment llinda pel sud-ponent del terreny.

7.-La necessitat d'esponjament que te aquesta zona o sector del Municipi i per tant l'interes general del Municipi en no incrementar l'ocupació actual en planta a fi de mantenir quotes d'espai lliure d'edificació importants



Aprovat definitivament per la
Comissió d'Urbanisme de Lleida
en sessió 29 ABR. 1997

La Secretària,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

SOLUCIO ADOPTADA.-



En base a les circumstàncies referides amb anterioritat es formulen els criteris que avaluen les solucions proposades en el present P.E.R.I.:

A) El conflicte d'alineacions que es genera per l'existència d'edificacions noves fora de línia que es solucionen recollint les alineacions dels edificis i generen una placeta (V2) que permet fer compatible l'edificació preexistent i l'estructura viària prevista, amb una solució que potencia i millora les visuals i la qualitat urbana de la cruïlla i que dona caracterització formal al lloc, mes endavant amb el desenvolupament del projecte d'urbanització es pot acabar d'arrodonir la proposta.

B) L'ordenació proposada consta basicament de tres blocs.

B1) El bloc numero 1, te una doble missió per una part, resoldre la gran mitgera urbana al descobert que existeix en aquest indret i per l'altra donar un front urbà formalment homogeni a la gran plaça (V1) situada a la terrassa superior del terreny, plaça qua actua com element de sutura entre l'eixample generat en la pujada al Carrer del Calvari i la tangencia amb el Sector ENHER.

Aquesta plaça podria esser un gran espai molt important alhora de donar coherencia i continuïtat urbana al "desordenat creixement" que el Municipi va tindre cap als costers de ponent als anys 70 i 80 .

Aiximateix podria permetre la transició tipologica entre ordenacions d'eixample rural amb ordenacions tipologicament mes recients: fileres plurifamiliars o cases adosades.

B2) La posició i ordenació del bloc numero.2, respon a la voluntat de finalitzar sense canvis d'alineació el carrer existent i de completar l'operació de la plaça (V1)

B3) L'ordenació del bloc no.3, es fa coincidint deliberadament amb la filera mes ben conservada de la colonia fins i tot s'identifica com a espais lliures privats els jardins anteriors que es troben en un estat acceptable. Aquesta operació te com objectiu assolir la transformació del sector amb gradualitat i sense generar indemnitzacions o problemes que donarien al proces un caracter traumatico que be mantindrien el gran factor inercial que esta frenant actuament l'operacio.

L'espai entre els blocs 2 i 3 es un corredor V3 que permetria l'accés, asoleix i ventil.lació creuada dels blocs 2 3 aixi com possibilitzar que aquestos blocs tinguin habitatges unifamiliars en Planta Baixa.

B4) Tota l'ordenació es fa utilitzant un model de bloc de dues cruïjes que permetrà posteriorment un procés edificatori senzill amb tipologies d'habitatges de ventilació creuada i allunyat del modul ultradens de "illa saturada" amb profunditats edificables de 20 ml., que es el que actualment preveuen les NNSS d'Alfarras.

QUADRE GENERAL D'ORDENACIO DE LA PROPOSTA.-

Superfície A.R.U.Z.A.....		5.800,26 m2
Sistema General Viari.....		1.541,08 m2
Sistemes Verds Publics	V1	1.257,60 m2
	V2	422,87 m2
	V3	610,74 m2
TOTAL SISTEMES -----		3.832,29 m2

ESPAI SUSCEPTIBLE D' APROFITAMENT PRIVAT

ILLA 1.....	398,66 m2
ILLA 2.....	608,61 m2
ILLA 3.....	608,17 m2
Espai lliure privat illa 3.....	352,53 m2
TOTAL-----	1.967,97 m2

EDIFICABILITAT

BLOC NO.1	398,66 X 4 =	1.594,64 m2 st
BLOC NO.2	608,61 X 4 =	2.434,44 m2 st
BLOC NO.3	608,17 X 4 =	2.432,68 m2 st
TOTAL-----		6.461,76 m2

QUADRE ZONAL

SISTEMA GENERAL VIARI (B)	1.407,23 m2 (24,26 %)
ZONA VERDA (V)	2.466,61 m2 (42,53 %)
(V1)	1.274,48 m2
(V2)	422,87 m2
(V3)	769,26 m2
EQUIPAMENTS	0
APROFITAMENT PRIVAT (P)	1.926,42 m2 (33,21%)
(ILLA 1)	398,19 m2
(ILLA2)	608,51 m2
(ILLA 3)	608,17 m2
(Espai lliure privat	310,55 m2
TOTAL A.R.U.Z.A.....	5.800,26 m2 (100%)



Aprovat definitivament per la
Comissió d'Urbanisme de Lleida
en sessió **23 ABR. 1997**
La Secretària

[Handwritten signature]

ESTUDI ECONOMIC I PLA D'ETAPES.-

A l'hora de determinar els costos i la viabilitat economica de l'operació es tindran en compte les següents valoracions:

M2 de construcció de vial, s'inclou en part proporcional de tots els serveis urbans, enderroc d'edificacions preexistents i d'altres..... 10.000 pts /m2

M2 d'urbanització de zona verda pública s'inclou la part proporcional de mobiliari, xarxes d'infraestructures, plantació d'arbrat i jardineria, etc..... 4.500 pts/m2

COSTOS DE L'OPERACIO.-

Urbanització.-

1.407,23 m2 x 10.000 pts/m2 = 14.072.300 pts
1.466,61 m2 x 4.500 pts/m2 = 11.094.745 pts

25.167.045

Altres despeses.-

Costos de Planejament
Costos financers
D'altres.....

2.000.000 pts

TOTAL COSTOS-----

27.172.045 pts

INGRESSOS.-

A l'hora de formular els ingressos ens recolzem en els valors de les darreres transaccions immobiliaries al mercat d'Alfarras i així utilitzarem 8.500 pts/m2st com a preu de venda per repercutir-ho en el preu de construcció.

Preu de venda del m2/st totalment urbanitzat.....8.500 pts /m2

Illa 1.- 1.594,64 x 8.500 pts / m2st = 13.544.440
Illa 2.- 2.434,44 x 8.500 pts / m2st = 20.642.740
Illa 3.- 2.432,68 x 8.500 pts / m2st = 20.677.780

Total.....54.944.960



Aprobat definitivament per la
Comissió d'Urbanisme de Lleida
en sessió **23 ABR. 1997**
La Secretària,

