

**PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL
SECTOR SUR 1. RAÏMAT. LLEIDA**

TEXT REFÓS
GENER DE 2009

MEMÒRIA

PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR SUR 1. RAÏMAT. LLEIDA

DOCUMENTS ESCRITS. MEMÒRIA

- I. MEMÒRIA INFORMATIVA
- II. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA
- II.1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓ
- II.2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA. LLISTAT DE PLÀNOLS
- II.3. ORDENANCES
- II.4. PLA D'ETAPES
- II.5. ESTUDI ECONÒMIC – FINANCER
- II.6. GRÀFIC DE PLANIFICACIÓ

- ANNEX I. MEMÒRIA DE L'AIXECAMENT TOPOGRÀFIC
- ANNEX II. INFORME MEDIOAMBIENTAL I INFORME DE MOBILITAT
- ANNEX III. MEMÒRIA SOCIAL
- ANNEX IV. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
- ANNEX V. RESUM EXECUTIU

ARQUITECTE. PEDRO LORENZO GÁLLIGO
PROPIETAT. COOPERATIVA COS DE CASTELLNOU S.C.C.L.

GENER 2009

PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR SUR 1, RAÏMAT, LLEIDA.

ÍNDEX GENERAL

I. MEMÒRIA INFORMATIVA

I.1. DADES DE L'ENCÀRREC

- I.1.1. CONCURS
- I.1.2. DOCUMENTS DE DEFINICIÓ I NORMATIVA DE L'ÀREA DE PLANEJAMENT
- I.1.3. EQUIP REDACTOR
- I.1.4. PROPIETAT

I.2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

- I.2.1. INFORMACIÓ GENERAL DE L'ÀREA
 - I.2.1.1. EL MEDI FÍSIC ON S'INSEREIX
 - I.2.1.2. CLIMA
 - I.2.1.3. GEOLOGIA
 - I.2.1.4. GEOTÈCNIA
 - I.2.1.5. VEGETACIÓ I USOS AGRÍCOLES
 - I.2.1.6. HIDROLOGIA
 - I.2.1.7. HISTÒRIA
 - I.2.1.8. ART
- I.2.2. INFORMACIÓ ESPECÍFICA DE LA PRÒPIA ÀREA D'ACTUACIÓ
 - I.2.2.1. DEFINICIÓ DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ
 - I.2.2.2. CARACTERÍSTIQUES FÍSQUES I INSTAL·LACIONS DE L'ÀREA D'ACTUACIÓ
 - I.2.2.3. CARACTERÍSTIQUES DE LA FINCA SUR 1. RAÏMAT
 - I.2.2.4. PROPIETAT DEL SÒL
- I.2.3. INFORMACIÓ EXTERNA A LA FINCA SUR 1 QUE TÉ INFLUÈNCIA EN EL PLANEJAMENT
 - I.2.3.1. ÀREES CONSTRUÏDES LIMÍTROFES
 - I.2.3.2. VIES PERIFÈRIQUES
 - I.2.3.3. INSTAL·LACIONS I SERVEIS A L'ÀREA D'ACTUACIÓ
- I.2.4. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

II. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA

II.1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

- II.1.1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA SEVA FORMULACIÓ
- II.1.2. ADECUACIÓ DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA AL PLA GENERAL
- II.1.3. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ
- II.1.4. SOLUCIÓ GENERAL PROPOSADA
- II.1.5. REGULACIÓ DEL SÒL / CESSIONES OBLIGATÒRIES / PROPOSTA DE REPARCEL·LACIÓ
- II.1.6. INFRAESTRUCTURES
 - II.1.6.1. XARXA VIÀRIA
 - II.1.6.2. XARXA DE SUBMINISTRAMENT D'ENERGIA ELÈCTRICA
 - II.1.6.3. XARXA D'ENLLUMENAT PÚBLIC
 - II.1.6.4. XARXA DE COMUNICACIONS
 - II.1.6.5. XARXA D'AIGUA POTABLE
 - II.1.6.6. XARXA DE REC
 - II.1.6.7. XARXA SANEJAMENT. AIGÜES PLUVIALS
 - II.1.6.8. XARXA SANEJAMENT. AIGÜES RESIDUALS

II.2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
LLISTAT DE PLÀNOLS

II.3. ORDENANCES

- II.3.1. CAPÍTOL I. GENERALITATS I TERMINOLOGIA DE CONCEPTES
- II.3.2. CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT
- II.3.3. CAPÍTOL III. CONDICIONS DELS USOS DEL SÒL
- II.3.4. CAPÍTOL IV. CONDICIONS GENERALS DE L'EDIFICACIÓ I PARTICULARS DE LES ZONES
- II.3.5. CAPÍTOL V. ORDENANCES D'URBANITZACIÓ

II.4. PLA D'ETAPES

II.5. ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

- II.5.1. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ
- II.5.2. REPERCUSSIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ
- II.5.3. REPERCUSSIÓ DELS COSTOS DEL SÒL
- II.5.4. REPERCUSSIÓ DELS COSTOS DEL SÒL URBANITZAT

II.6. GRÀFIC DE PLANIFICACIÓ

- | | |
|------------|---|
| ANNEX I. | MEMÒRIA DE L'AIXECAMENT TOPOGRÀFIC |
| ANNEX II. | INFORME MEDIOAMBIENTAL I INFORME DE MOBILITAT |
| ANNEX III. | MEMÒRIA SOCIAL |
| ANNEX IV. | INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA |
| ANNEX V. | RESUM EXECUTIU |

I. MEMÒRIA INFORMATIVA
I.1. DADES DE L'ENCÀRREC
I.1.1. CONCURS

L'adjudicació de la Finca SUR1 de Raïmat (Lleida), va ser realitzada a partir del concurs regularitzat pel PLEC DE CONDICIONS DE LA CONCURRÈNCIA D'OFERTES AMB PUBLICITAT PER LA VENTA DE LA FINCA SITUADA A LA SUR 1 DE RAÏMAT (LLEIDA) PROPIETAT DE L'EMU DE LLEIDA S.L. (desembre de 2006).

La Cooperativa COS DE CASTELLNOU S.C.C.L. presentà la seva oferta a aquesta convocatòria, el febrer de 2007 amb la documentació tècnica, part de la qual s'indica en el següent índex:

DOCUMENTACIÓ TÈCNICA QUE ES PRESENTÀ:

-
- A.1. AVANTPROJECTE DE PROPOSTA DE PLA PARCIAL
 - A.1.1. EMPLAÇAMENT, SITUACIÓ I DADES DE PARTIDA
 - A.1.2. ORDENACIÓ
 - QUADRE 1. PARÀMETRES URBANÍSTICS
 - QUADRE 2. CÒMPUT DE SUPERFÍCIES EDIFICABLES
 - MEMÒRIA DESCRIPTIVA
 - A.1.3. EXEMPLE DE DESENVOLUPAMENT DE L'ORDENACIÓ/EDIFICACIÓ
 - PERSPECTIVES
 - A.1.4. EXEMPLE DE DESENVOLUPAMENT DE L'ORDENACIÓ
 - VISIÓ DEL CONJUNT
-
- B.1. AVANTPROJECTE D'URBANITZACIÓ
 - B.1.1. SISTEMA VIARI, ESPAIS LLIURES, MOBILIARI URBÀ I QUALITATS D'URBANITZACIÓ
 - PERFILS TRANSVERSALS DELS CARRERS
 - B.1.2. XARXES DE MITJA I BAIXA TENSIÓ
 - XARXA D'ENLLUMENAT
 - B.1.3. XARXA DE COMUNICACIONS
 - XARXA D'AIGUA POTABLE
 - B.1.4. XARXA D'AIGUA DE REC PER A PARCEL·LES
 - XARXA DE REC PER ENJARDINAMENT
 - B.1.5. XARXA DE SANEJAMENT D'AIGÜES PLUVIALS
 - XARXA DE SANEJAMENT D'AIGÜES RESIDUALS/ESTACIÓ DEPURADORA
-
- C. AVANTPROJECTE DE PROPOSTA DE REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA
 - C.1. PLÀNOL DE REPARCEL·LACIÓ I CESSIONS
 - QUADRE DE PARCEL·LES RESULTANTS
-
- D. ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER
 - D.1. JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT ECONÒMICA
 - D.2. COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ
 - D.3. REPERCUSSIÓ DELS COSTS D'URBANITZACIÓ

- D.4. COSTOS D'EDIFICACIÓ PER TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA PROPOSADA
 - H.P.O. RÈGIM GENERAL
 - H.P.O. RÈGIM PREU CONCERTAT
 - HABITATGES DE VENDA LLIURE
 - COST ESTIMAT DEL SÒL I LA URBANITZACIÓ PER TIPOLOGIA D'HABITATGE
 - D.5. QUADRE DE FINANÇAMENT
 - D.6. GRÀFIC DE PLANIFICACIÓ
 - D.7. MILLORES OFERTADES PER A LA PROMOCIÓ EN LA CONCURRÈNCIA D'OFERTES
-

- E. MEMÒRIA DE QUALITATS CONCRETES DE LA CONSTRUCCIÓ
 - E.1. PLÀNOL D'HABITATGE H.P.O. PROPOSAT I QUALITATS DE LA CONSTRUCCIÓ
(Les qualitats d'urbanització es defineixen en el plànol B.1.)
-

Posteriorment, a petició de l'EMU, es presenta el plànol de zonificació Z.1.

S'adjunten com a documentació seleccionada:

- PLANO Z.1. PLÀNOL DE ZONIFICACIÓ
 - REPARCEL·LACIÓ I CESSIONS
- A.1.3. EXEMPLE DE DESENVOLUPAMENT

A la Notificació de la Resolució del concurs, de 9 de Maig de 2007, l'EMU resol adjudicar la finca a l'entitat COS DE CASTELLNOU S.C.C.L., obligant a l'adjudicatari a presentar el Pla Parcial corresponent.

I.1.2. DOCUMENTS DE DEFINICIÓ I NORMATIVA DE L'ÀREA DE PLANEJAMENT

Els documents que serveixen de referència per al desenvolupament d'aquest Pla Parcial són:

A. DOCUMENTS ESPECÍFICS

A.1. PLEC DE CONDICIONS DE LA CONCURRÈNCIA D'OFERTES AMB PUBLICITAT PER LA VENTA DE LA FINCA SITUADA A LA SUR 1 DE RAÏMAT (LLEIDA)
PROPIETAT DE L'EMU DE LLEIDA SL.
I en especial,
El punt 8. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI.

A.2. La NOTIFICACIÓ RESOLUCIÓ d'adjudicació de la concurrència d'ofertes, de 9 de Maig de 2007 i en especial l'apartat Quart, punt 4, on indica:
4. Caldrà que el Projecte de Pla Parcial i posteriorment al Projecte d'Urbanització i de Reparcel·lació, s'ajustin al següent quadre:

	PLANEJAMENT VIGENT	PROPOSTA PP
SUPERFÍCIE DEL SECTOR	67.985,00 m2	67.985,00 m2
DENSITAT 15hab/HA	101,98 hab	102,00 hab
EDIFICABILITAT 0,35 m2st/m2s	23.794,75 m2 sostre	23.794,75 m2 sostre
reserva 20% HPO	4.758,95 m2 sostre	
reserva 10% HPC	2.379,50 m2 sostre	
total habitatge social	7.138,45 m2 sostre	13.850,00 m2 sostre
sostre terciari		5.624,75 m2 sostre
CESSIONS		
EQUIPAMENT SIST. GENERAL	15.258,93 m2	
E. SIST. LOCAL 4% sector	2.719,40 m2	
E. SIST. LOCAL 10 m2/Hab	1.020,00 m2	
TOTAL EQUIPAMENTS	18.998,33 m2	18.998,33 m2
ESPAIS LLIURES	12.241,92 m2	12.241,92 m2
TOTAL CESSIONS	31.240,25 m2	31.240,25 m2

A.3. EI PLA GENERAL DE LLEIDA.
PLA MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA I TERRITORIAL 1995-2015.

En especial:

Art.198 Zona d'Urbanització Residencial Tipus 4-clau 12D.

L'annex 2. USOS.

S'adjunten els plànols:

PLÀNOL Nº2. ORDENACIÓ DETALLADA DE LA CIUTAT, SUCHS I RAÏMAT.

PLÀNOL DELIMITACIÓ DEL SECTOR SUR 1.

A.4. La Modificació puntual del Pla General.
INFORME-PROPOSTA
SERVEI JURÍDIC D'URBANISME
Secció de Gestió Urbanística
Exp. 6/05 GPPG de 17 de Febrer de 2005, aprovat el 13 d'Octubre de 2005

A.5. Plànol topogràfic i de delimitació del Sector SUR 1.
EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME de Lleida SL
Ref. 02. abril 2003
Planta topogràfica.



Ajuntament de Lleida

PLA GENERAL DE LLEIDA

MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA I TERRITORIAL 1995-2015



8 033 3914 M

ÀRQUITECTES TÈCNICS S.L.

Ajuntament de Lleida

- 3 FEB. 2009

Secció de Gestió Urbanística

LA PAURIA

Ajuntament de Lleida
Secretaria General

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

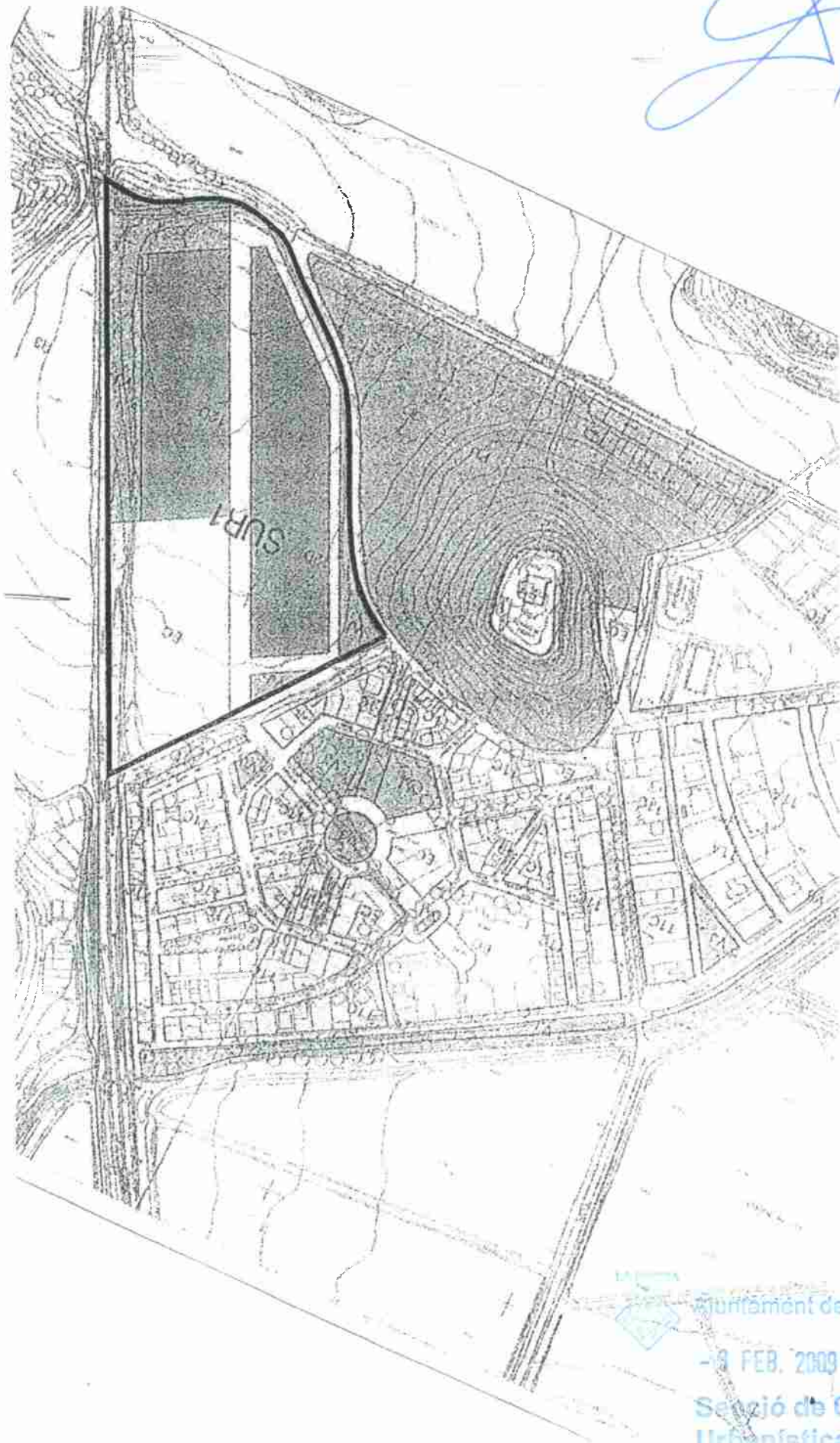
PLA GENERAL DE LLEIDA
MAPA DE ORDENACIÓ URBANA I TERRITORIAL 1995-2015
TÍTOL 1000
Escala: 1:50.000
Data: 1995-2015

2



Ajuntament de Lleida
Castel·leria General

[Handwritten signature in blue ink]



Ajuntament de Lleida

- 9 FEB. 2009

Servici de Gestió
Urbanística

PLANEJAMENT

B. DOCUMENTS GENERALS

- B.1. Proyecto de Ley del Suelo, de 10 de Mayo de 2007.
Boletín Oficial de las Cortes Generales de 18 de Mayo de 2007.

Com a referència al període de transició fins a l'adaptació legislativa necessària es consideraran:

- B.2. Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre el RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES.
B.3. Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, al territori de Catalunya.
B.4. Reglament de la Llei d'Urbanisme.
Decret 305/2006, de 18 de Juliol.

I.1.3. EQUIP REDACTOR

Pedro Lorenzo Gállico, arquitecte redactor
Col·legiat al COAC (Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya) amb el núm. 2505-04
c/ Mallorca 312, 2-1, 08037 – Barcelona
plest@coac.es
NIF. 01.593.227-V

Col·laboradors:
Antonio García Rodríguez, arquitecte tècnic
Robert Argany Guarro, arquitecte
Ariadna Bodi Cervera, arquitecta
Anna Garcia Arenas, arquitecta
Carlos Schwarz Rodríguez, arquitecte tècnic

I.1.4. PROPIETAT

Entitat: COS DE CASTELLNOU S.C.C.L. (SOCIETAT COOPERATIVA CATALANA LIMITADA)
SEU SOCIAL. C/ Numància 96, 8-3. 08029-Barcelona.
CIF. F-64.437.437
Inscrita al full BN-9981 inscripció 1ª Servei Territorial a Barcelona.

Representada per: Sr. Josep Maria Cos Quixal
President de COS DE CASTELLNOU S.C.C.L.
NIF. 78.068.971-W
josepcos@gmail.com
www.castell9.com

I.2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA
I.2.1. INFORMACIÓ GENERAL DE L'ÀREA
I.2.1.1. MEDI FÍSIC ON S'INSEREIX

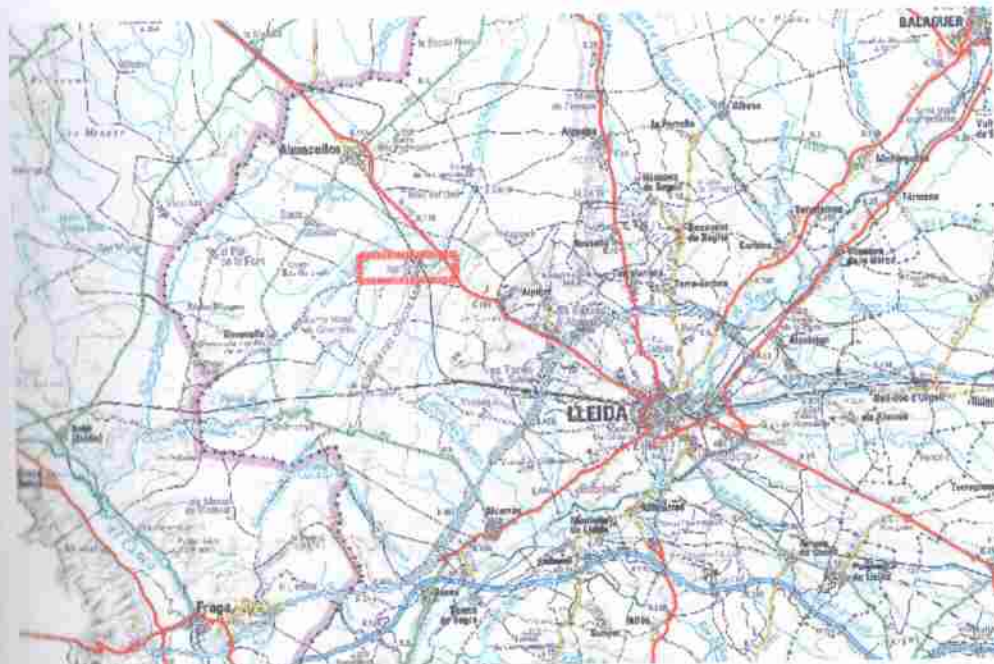
Ràimat és una entitat municipal descentralitzada (des de 2002) de Lleida, presidida pel batlle pedani. La seva població al 2006 era de 453 habitants, en continu creixement tan sols limitat per la possibilitat de trobar habitatge, factor que ha obligat a una part de la població jove a allotjar-se a altres poblacions.

Situada a 14 Km al nord-oest del nucli central de Lleida és, juntament amb Suchs, una de les dues zones apartades del centre urbà.

Està rodejada per més de 3000 Ha destinades bàsicament al cultiu de les vinyes, ocupades per varies finques de gran qualitat, totes dins la comarca del Segrià.

La comunicació amb Lleida es realitza per la carretera N-240 Lleida-Almacelles.Osca.

S'adjunta el plànol **I01 EMPLAÇAMENT/SITUACIÓ/QUALIFICACIÓ/INFORMACIÓ URBANÍSTICA**



LOCALITZACIÓ RAMAT

FOTOGRAFIES DEL LLOC



FOTO AERIA RAMAT

1/10000



EMPLACAMENT SECTOR SUR 1 RAMAT

1/10000

DOCUMENTS DE DEFINICIÓ I NORMATIVA DE L'ÀREA DE PLANEJAMENT

Els documents que serveixen de referència per al desenvolupament d'aquest Pla Parcial són:

- A. DOCUMENTS ESPECÍFICS
- A.1. PLEC DE CONDICIONS DE LA CONCURRÈNCIA D'OPERTES AMB PUBLICITAT PER LA VENTA DE LA FINCA SITUADA A LA SUR 1 DE RAMAT (LLEIDA) PROPIETAT DE L'EMU DE LLEIDA SL, i en especial, El punt 6. OBLIGACIONS DE L'INDICATARI
- A.2. La NOTIFICACIÓ RESOLUCIÓ d'adjudicació de la concurrència d'opertes, de 9 de Maig de 2007 i en especial l'apartat Quart, punt 4, on indica: 4. Caldrà que el Projecte de Pla Parcial i posteriorment al Projecte d'urbanització i de Repercolació, s'ajustin al següent quadre:

	PLANEJAMENT URBANITAT	PROPIETAT PP
Superfície del sector	67.805,00 m ²	58.300,70 m ²
Superfície d'urbanització	101,58 m ²	102,00 m ²
Superfície de parcel·l·lació	22.706,75 m ² d'urbanització	20.706,75 m ² d'urbanització
Superfície de parcel·l·lació no urbanitzada	4.708,00 m ² d'urbanització	4.708,00 m ² d'urbanització
Superfície de parcel·l·lació no urbanitzada	2.379,00 m ² d'urbanització	2.379,00 m ² d'urbanització
Superfície de parcel·l·lació no urbanitzada	7.130,45 m ² d'urbanització	7.130,45 m ² d'urbanització
Superfície de parcel·l·lació no urbanitzada	15.206,80 m ²	15.206,80 m ²
Superfície de parcel·l·lació no urbanitzada	2.716,43 m ²	2.716,43 m ²
Superfície de parcel·l·lació no urbanitzada	1.030,00 m ²	1.030,00 m ²
Superfície de parcel·l·lació no urbanitzada	12.241,82 m ²	12.241,82 m ²
TOTAL CESSACIÓ	21.340,25 m ²	21.340,25 m ²

- A.3. El PLA GENERAL DE LLEIDA, PLA MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA I TERRITORIAL 1985-2015.

En especial:
Art.199 Zona d'Urbanització Residencial Tipus 4-dia 120.
L'annex 2, USOS.

- A.4. La Modificació puntual del Pla General, INFORME-PROPOSTA SERVEI JURÍDIC D'URBANISME Secció de Gestió Urbanística Exp. 6/06 GPPG de 17 de Febrer de 2005, aprovat el 13 d'Octubre de 2005

- A.5. Plànol topogràfic i de delimitació del Sector SUR 1, EMPRESA MUNICIPAL D'URBANISME de Lleida SL Ref. 02 abril 2003 Plànol topogràfic.

- B. DOCUMENTS GENERALS

- B.1. Projecte de Llei del Sòl, de 18 de Maig de 2007, Boletí Oficial de les Illes Balears de 21 de Maig de 2007.

- B.2. Llei 6/1998 de 13 d'Abril, sobre RÈGIMEN DEL SÒL URBANITAT

- B.3. Decret Legislatiu 1/2006, de 26 de Juliol, pel qual s'apropa el text previ de la Llei d'Urbanisme, el territori de Catalunya.

- B.4. Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret 305/2006, de 18 de Juliol.