

II. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA
II.1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ
II.1.1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA SEVA FORMULACIÓ

El Pla Parcial és proposat per l'entitat COS DE CASTELLNOU SCCL, adjudicatària de la Concurrencia d'Ofertes per la venda de la Finca SUR 1 de Raïmat.

A la NOTIFICACIÓ RESOLUCIÓ de l'adjudicació per part de l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida SL, de 9 de Maig de 2007, a l'apartat QUART, punt 1.a) s'indica que l'adjudicatari assumeix l'obligació de presentació del Pla Parcial revisat i adaptat a l'oferta presentada.

II.1.2. ADECUACIÓ DE L'ORDENACIÓ
PROPOSTA DE PLA DE RANG

El Pla Parcial SECTOR SUR 1, RAÏMAT. LLEIDA es desenvolupa a partir de totes les dades indicades a la MEMÒRIA INFORMATIVA i en especial d'acord amb:

- A. Document NOTIFICACIÓ RESOLUCIÓ d'adjudicació de la concurrència pública d'ofertes per la venda de la finca propietat de l'EMU DE LLEIDA SL, que conforma la SUR 1 de Raïmat (9 de Maig de 2007).
- B. EL PLA GENERAL DE LLEIDA
PLA MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA I TERRITORIAL 1995-2015
- C. La modificació puntual del PLA GENERAL
INFORME-PROPOSTA
SERVEIS JURÍDICS D'URBANISME
Secció de Gestió Urbanística
Exp. 6/05 GPPG
De 17 de febrer de 2005, aprovat el 13 d'Octubre de 2005
- D. El Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de Juliol, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, al territori de Catalunya.
- E. El Reglament de la Llei d'Urbanisme. Decret 305/2006 de 18 de Juliol.
- F. La Legislació urbanística estatal, en la que s'inclou el Proyecto de Ley del Suelo, de 18 de Maig de 2007.
- G. Les decisions tècniques es desenvoluparan d'acord amb la normativa tecnològica específica vigent.

II.1.3. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ

OBJECTIUS

- 1. Crear una zona residencial (102 habitatges) a un nucli concentrat de habitatge en filera, comunicat amb el centre urbà de Raïmat i la seva plaça Major a través del Carrer Aragó.
- 2. Envoltar la zona residencial projectada amb un conjunt d'equipaments públics i privats que qualifiquin i potenciïn la zona i el poble de Raïmat.
La localització dels equipaments es recolza en dos criteris:
 - a) Un primer grup: equipament públic de contingència (amb possible ús educatiu) i part del privat (amb ús possible de terciari o residència de gent gran) ubicat al carrer Sifó, entre la nova zona residencial i el poble, al carrer Sifó, servint a ambdós.
 - b) Un segon grup: camp de futbol, parc final de la zona verda i part del privat (terciari possiblement) es disposen al final de l'actuació, al punt més allunyat del poble amb l'objectiu d'atraure a tota la comunitat de Raïmat per al seu ús i goig, resolent, donades les característiques físiques del territori, el límit del poble en aquesta zona.
Aquesta localització dels equipaments, fonamentalment del camp de futbol, suposa un canvi de situació de l'equipament previst per a sistemes generals al Pla General de Lleida. Aquesta ordenació diferent es fa aplicant l'INFORME-PROPOSTA del Servei Jurídic d'Urbanisme, Secció de Gestió Urbanística Exp. 6/05 GPPG, pel que es proposa una modificació puntual de les NNUU del Pla General de Lleida, relativa al text dels articles 11 i 15.
- 3. Projectar una rambla que va recorrent, des del carrer Aragó, equipaments i zona residencial com a eix d'unió de Raïmat, des de la seva Plaça Major i tot el conjunt projectat, fins el límit ocupat pel camp de futbol i el parc.
- 4. Distribuir les zones verdes amb dos objectius:
 - a) Potenciar el seu ús: rambla, parc final.

- b) Paisatge pròxim perimetral i aïllament de la via de ferrocarril.
5. Minimitzar el sistema viari sense perdre la seva capacitat de comunicació i d'emmagatzematge (aparcament).
Amb aquesta finalitat es crea un anell de sentit únic, tallat diametralment per la rambla (de doble sentit), que comunica totes les parcel·les i equipaments, públics i privats.
Com a excepció l'anell es comunica en un punt al SO amb el carrer del Castell.
Consolidar el carrer Sifó.

II.1.4. SOLUCIÓ GENERAL PROPOSADA

S'adjunten els plànols **P01**, **P11** i **P12**.

El Pla Parcial proposa:

1. LA RAMBLA:

Es crea i es potencia una rambla que connecta amb la Plaça Major de Raïmat, recorre tot l'espai ordenat i acaba en una zona àmplia d'equipaments, generant un espai de gran qualitat, amb principi i final.

La rambla proposada conté un espai central ampli (12 m.) que permet l'activitat, l'amoblament i l'equipament de jocs, terrasses, arbres, pèrgoles... com a recolzament a tota l'ordenació.

El recorregut de la rambla connecta:

- Plaça Major de Raïmat.
- Carrer Aragó.
- Carrer Sifó, que la creua.
- Equipament docent i un dels dos edificis d'equipament privat (terciari o residència de gent gran).
- La zona residencial.
- Zona final en la que es situen:
 - El segon edifici dedicat a equipament privat (terciari).
 - El camp de futbol
 - El parc on es proposa una bassa de recollida d'aigües pluvials.

2. ESPAIS LLIURES i EQUIPAMENTS:

Els espais lliures es disposen en tres zones:

la rambla, els jardins al final de la rambla i la franja de separació amb la via del ferrocarril.

Els equipaments es distribueixen en dos zones: una docent que agrupa allò previst al Pla General i al Pla Parcial i una esportiva on es projecta el camp de futbol.

Tots dos, espais lliures i equipaments, es situen a banda i banda de la rambla amb excepció de la franja de zona verda que, a proposta del Pla General, serveix de filtre entre la zona residencial i la via del ferrocarril.

3. ZONES EDIFICABLES. RESIDENCIAL:

Tota la zona residencial es concentra en 7 illes.

- ILLA 1. Conté 12 parcel·les d' habitatge unifamiliar en filera.
- ILLA 2, 3, 4 i 5. Cadascuna d'elles conté dues barres de parcel·les adossades de 9 vivendes cadascuna, amb 18 parcel·les per illa i un total de 72 parcel·les.
- ILLA 6 i 7. Cadascuna d'elles conté una barra de parcel·les adossades de 9 vivendes cadascuna, amb 9 parcel·les per illa i un total de 18 parcel·les.

L'eix principal de les illes és paral·lel a la rambla, permetent una bona orientació dels habitatges que assegura una ventilació i captació del sol NE - SO.

4.1 VIVENDA:

Es proposa com a tipologia bàsica la vivenda en filera.

Les tipologies de vivenda de referència són:

- a. HPO, de menys de 90 m² útils / 2 plantes
- b. HPO per a famílies nombroses, de menys de 120 m² útils / 2 plantes
- c. Vivenda per a minusvàlids / 1 planta
- d. Vivenda lliure / 2 plantes
 - amb tres mides: d1 (parcel·les 1-5)
 - d2 (parcel·les 6-9)
 - d3 (parcel·les 10-12)

4.2 REGULACIÓ DE LA VIVENDA DE PROTECCIÓ OFICIAL

La qualificació obligatòria dels terrenys per habitatge de protecció pública és:

A. Segons la Ley 8/2007, de 28 de Mayo de 2007, del suelo.

Article 10: Criterios Básicos de Utilización del Suelo.

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización. No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

B. Segons el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

Article 9. Reserves de sòl per a habitatges de protecció pública.

3) Els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

L'edificabilitat residencial del Pla Parcial és de 17.700 m².

El 30% de qualificació obligatòria dels terrenys per habitatges en règim de protecció oficial és de 5.310 m².

Dels quals:

El 20% destinat a habitatges amb protecció oficial de règim general i especial és de 3.540 m²

El 10% destinat a habitatges amb protecció oficial de preu concertat és de 1.770 m².

Aquests percentatges es distribueixen segons el següent quadre:

TIPUS D'HABITATGE	PLA PARCIAL	90% PRIVAT	10% CESSIÓ
REGIM GENERAL 20%	3.540 m ²	3.186 m ²	354 m ²
PREU CONCERTAT 10%	1.770 m ²	1.593 m ²	177 m ²
TOTAL 30%	5.310 m ²	4.779 m ²	531 m ²

S'estableixen com a obligatoris els terrenys corresponents a l'edificabilitat exigida arrodonint el número d'habitatges mínim que l'asseguri.

*S'adjunta el plànol P16. PLÀNOL DE QUALIFICACIÓ DE LA ZONA D'ACTUACIÓ AMB INDICACIÓ DELS TERRENYS PER HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA DE LA ZONA D'ACTUACIÓ, on s'indica la situació dels terrenys obligatoris destinats a habitatges de protecció oficial els quals corresponen a:

TIPUS HABITATGE. PO. OBLIGATORI		90% PRIVAT	10% CESSIÓ
RÈGIM GENERAL 20%	Mínim	3.186 m ²	354 m ²
	Proposat	17 hab. de 145 m ² i 4 de 185 m ² 3.205 m ²	3 hab. de 145 m ² 435 m ²
PREU CONCRETAT 10%	Mínim	1.593 m ²	177 m ²
	Proposat	11 hab. de 145 m ² 1.595 m ²	1 hab. de 185 m ² 185 m ²

Encara que s'estableixen aquests terrenys com a obligatoris per a la construcció d'habitatges de protecció oficial, el Pla preveu la construcció de més habitatges de protecció oficial en terrenys no obligatoris, segons

s'indica en el plànol P16. Aquests es consideren habitatges protegits promoguts sobre sòls sense prescripció urbanística destinats a habitatges protegits.

Els habitatges proposats com a protegits promoguts sobre sòls sense prescripció urbanística destinats a habitatges protegits són:

TIPUS D'HABITATGE	90% PRIVAT	10% CESSIÓ
REGIM GENERAL	18 hab. de 145 m ² i 6 de 185 m ² 3.720 m ²	1 hab. de 145 m ² i 1 de 185 m ² 330 m ²
PREU CONCERTAT	17 hab. de 145 m ² i 8 de 185 m ² 3.945 m ²	3 hab. de 145 m ² 435 m ²
TOTAL	7.665 m ²	765 m ²

5. Terciari (Equipament Privat):

La superfície edificable no residencial es distribueix en dos parcel·les en les que es proposa edificar per a ús permès en l'annex 2 del Pla General (terciari: oficines, establiment hotel·ler, recreatiu i restauració o residència de gent gran).

6. Sistema Viari:

- La rambla, el seu espai central està alimentat per dos carrils i dos franges d'aparcament.
- Un anell de direcció única i aparcament que connecta totes les parcel·les, terciari i equipaments.
- Es reforça el carrer Sifó addicionant-li un segon carril.

7. Aparcaments:

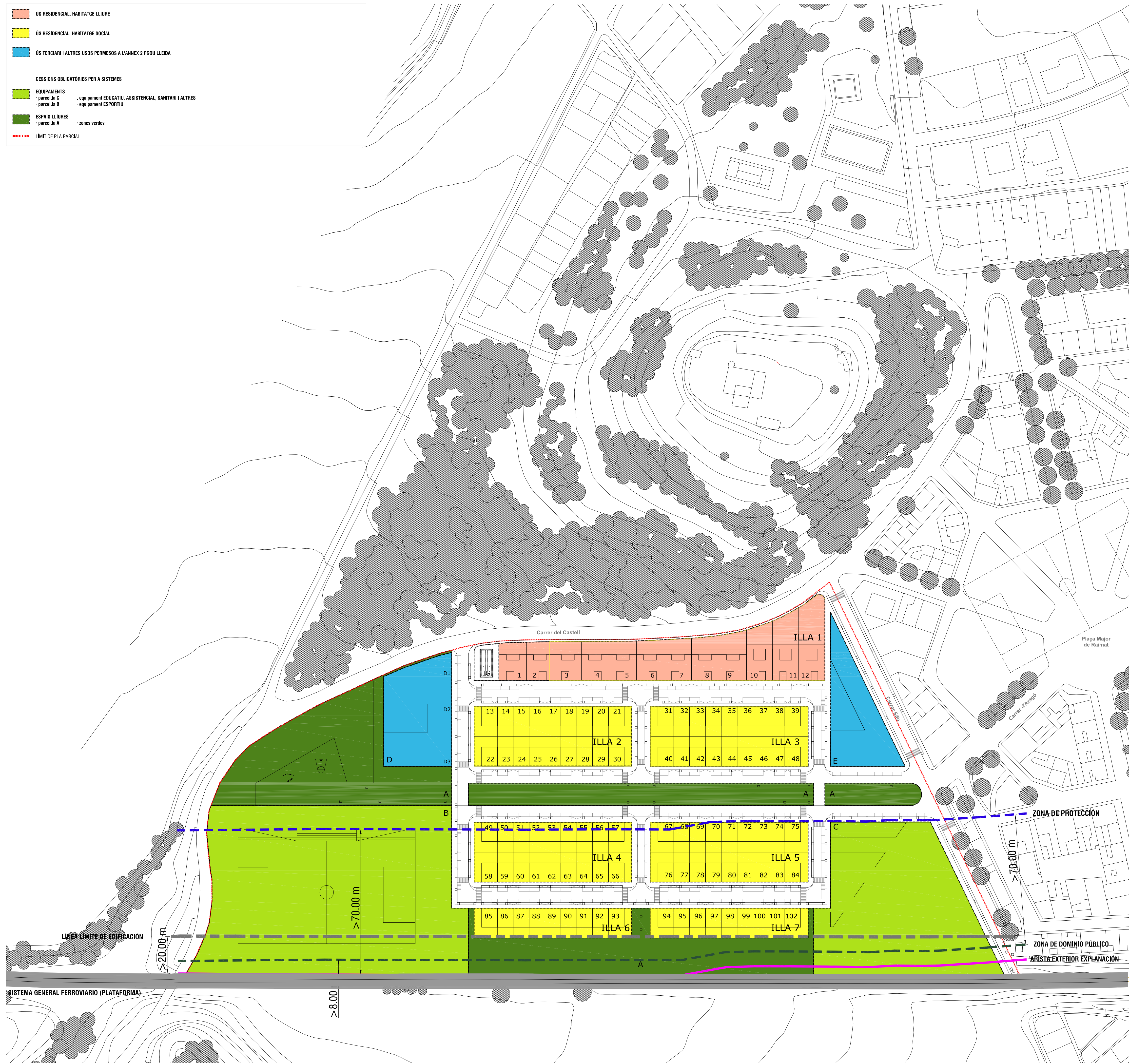
Segons lo indicat a 1.2.2.3. CARACTERÍSTIQUES DEL SECTOR SUR 1. RAÏMAT, el número de places públiques necessàries és:

a) 1 plaça a la via pública per habitatge: 102 places

b) 1 plaça/100 m² de sostre no residencial
 $6.094,75 \text{ m}^2 / 100 = 60,947 \text{ places} \rightarrow 61 \text{ places}$

Total de places necessàries en via pública: 163

S'han projectat 170 places (Veure plànol P04)



PARCEL·LA DESTINADA INSTAL·LACIÓ DE GAS	
parcel·la IG 253,25 m ²	
M ² TOTALS DE PARCEL·LA INSTAL·LACIÓ GAS	253,25 m ²

QUADRE 3. SUPERFÍCIES DE LES PARCEL·LES

PARCEL·LES RESIDENCIALS

ILLA 1					
parcel·la 1	300,38 m ²	parcel·la 5	310,29 m ²	parcel·la 9	374,06 m ²
parcel·la 2	306,45 m ²	parcel·la 6	315,52 m ²	parcel·la 10	409,15 m ²
parcel·la 3	308,13 m ²	parcel·la 7	326,86 m ²	parcel·la 11	492,49 m ²
parcel·la 4	309,11 m ²	parcel·la 8	344,34 m ²	parcel·la 12	603,83 m ²
ILLA 2					
parcel·la 13	200,00 m ²	parcel·la 19	136,00 m ²	parcel·la 25	136,00 m ²
parcel·la 14	136,00 m ²	parcel·la 20	136,00 m ²	parcel·la 26	136,00 m ²
parcel·la 15	136,00 m ²	parcel·la 21	200,00 m ²	parcel·la 27	136,00 m ²
parcel·la 16	136,00 m ²	parcel·la 22	200,00 m ²	parcel·la 28	136,00 m ²
parcel·la 17	136,00 m ²	parcel·la 23	136,00 m ²	parcel·la 29	136,00 m ²
parcel·la 18	136,00 m ²	parcel·la 24	136,00 m ²	parcel·la 30	200,00 m ²
ILLA 3					
parcel·la 31	200,00 m ²	parcel·la 37	136,00 m ²	parcel·la 43	136,00 m ²
parcel·la 32	136,00 m ²	parcel·la 38	136,00 m ²	parcel·la 44	136,00 m ²
parcel·la 33	136,00 m ²	parcel·la 39	200,00 m ²	parcel·la 45	136,00 m ²
parcel·la 34	136,00 m ²	parcel·la 40	200,00 m ²	parcel·la 46	136,00 m ²
parcel·la 35	136,00 m ²	parcel·la 41	136,00 m ²	parcel·la 47	136,00 m ²
parcel·la 36	136,00 m ²	parcel·la 42	136,00 m ²	parcel·la 48	200,00 m ²
ILLA 4					
parcel·la 49	200,00 m ²	parcel·la 55	136,00 m ²	parcel·la 61	136,00 m ²
parcel·la 50	136,00 m ²	parcel·la 56	136,00 m ²	parcel·la 62	136,00 m ²
parcel·la 51	136,00 m ²	parcel·la 57	200,00 m ²	parcel·la 63	136,00 m ²
parcel·la 52	136,00 m ²	parcel·la 58	200,00 m ²	parcel·la 64	136,00 m ²
parcel·la 53	136,00 m ²	parcel·la 59	136,00 m ²	parcel·la 65	136,00 m ²
parcel·la 54	136,00 m ²	parcel·la 60	136,00 m ²	parcel·la 66	200,00 m ²
ILLA 5					
parcel·la 67	200,00 m ²	parcel·la 73	136,00 m ²	parcel·la 79	136,00 m ²
parcel·la 68	136,00 m ²	parcel·la 74	136,00 m ²	parcel·la 80	136,00 m ²
parcel·la 69	136,00 m ²	parcel·la 75	200,00 m ²	parcel·la 81	136,00 m ²
parcel·la 70	136,00 m ²	parcel·la 76	200,00 m ²	parcel·la 82	136,00 m ²
parcel·la 71	136,00 m ²	parcel·la 77	136,00 m ²	parcel·la 83	136,00 m ²
parcel·la 72	136,00 m ²	parcel·la 78	136,00 m ²	parcel·la 84	200,00 m ²
ILLA 6					
parcel·la 85	200,00 m ²	parcel·la 88	136,00 m ²	parcel·la 91	136,00 m ²
parcel·la 86	136,00 m ²	parcel·la 89	136,00 m ²	parcel·la 92	136,00 m ²
parcel·la 87	136,00 m ²	parcel·la 90	136,00 m ²	parcel·la 93	200,00 m ²
ILLA 7					
parcel·la 94	200,00 m ²	parcel·la 97	136,00 m ²	parcel·la 100	136,00 m ²
parcel·la 95	136,00 m ²	parcel·la 98	136,00 m ²	parcel·la 101	136,00 m ²
parcel·la 96	136,00 m ²	parcel·la 99	136,00 m ²	parcel·la 102	200,00 m ²
M ² TOTALS DE PARCEL·LA RESIDENCIAL					17920,61 m ²

PARCEL·LES DESTINADES A TERCIARI

parcel·la D	1892,24 m²	
parcel·la D1	282,60 m²	
parcel·la D2	653,39 m²	
parcel·la D3	946,25 m²	
parcel·la E	1653,24 m²	
M² TOTALS DE PARCEL·LA TERCIARI		3535,48 m²

PARCEL·LES DESTINADES A ESQUIPAMENTS ESPORTIUS I DOCENTS

parcel·la B	12620,92 m ²	ESPORTIU
parcel·la C	6572,18 m ²	DOCENT
M ² TOTALS DE PARCEL·LA EQUIPAMENTS		19193,10 m ²

PARCEL·LES DESTINADES ZONES VERDES

parcel·la A	12250,67 m ²	
M ² TOTALS DE PARCEL·LA ZONES VERDES		12250,67 m ²

PARCEL·LA DESTINADA INSTAL·LACIÓ DE GAS

parcel·la IG	253,25 m ²	
M ² TOTALS DE PARCEL·LA INSTAL·LACIÓ GAS		253,25 m ²

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
(PLATAFORMA)

Carrer del Castell

ILLA 1

Plaça Majà de Raimà

Carrer d'Aragó

ZONA DE PROTECCIÓN

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

ARISTA EXTERIOR EXPLANACIÓN

ÚS RESIDENCIAL

-30% QUALIFICACIÓ OBLIGATÒRIA. HABITATGE REGIM DE PROTECCIÓ OFICIAL.

ÚS TERCIARI I ALTRES USOS PERMESOS A L'ANNEX 2 PGOU LLEIDA

CESSIONS DEL 10%

CESSIONS OBLIGATORIES PER A SISTEMES

EQUIPAMENTS

ESPAIS LLIURES

LIMIT DE PLA PARCIAL

- parcel·la C

- parcel·la B

- parcel·la A

equipament EDUCATIU, ASSISTENCIAL, SANITARI I ALTRES

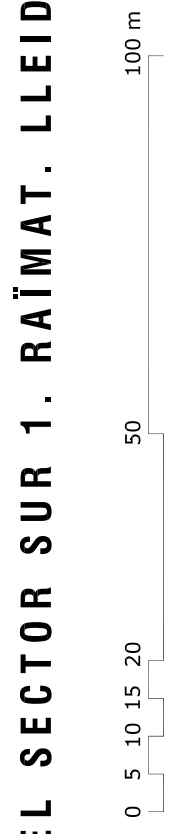
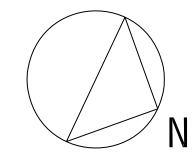
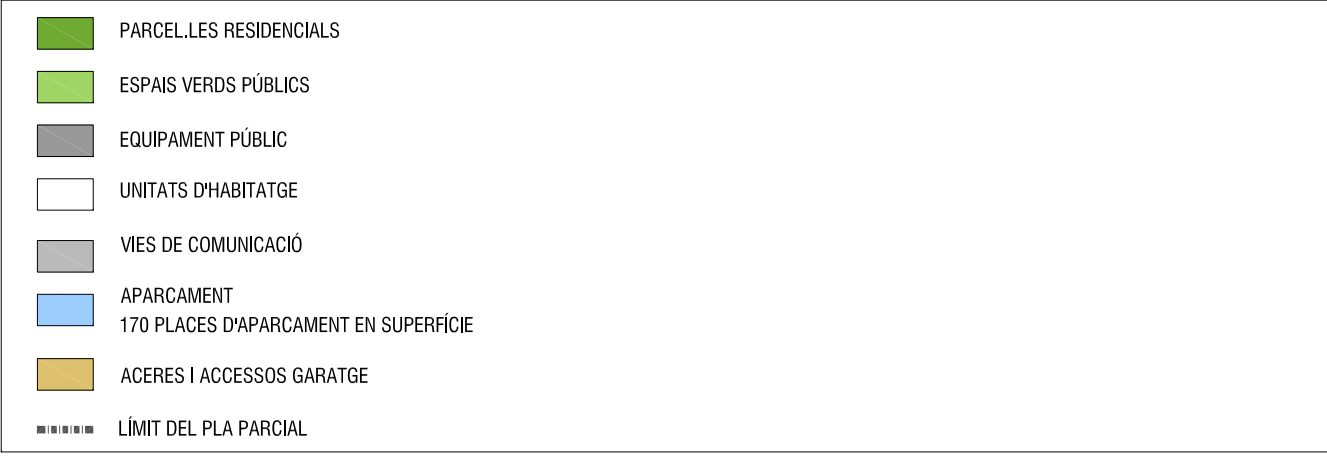
equipament ESPORTIU

zones verdes





- El Pla Parcial proposa:
- 1. LA RAMBLA:**
Es crea i es potencia una rambla que connecta amb la Plaça Major de Raímat, recorre tot l'espai ordenat i acaba en una zona ampla d'equipaments, generant un espai de gran qualitat, amb principi i final.
La rambla proposada, té un espai central ample (12 m.) que permet l'activitat, l'amoblament i l'equipament de jocs, terrasses, arbres, pergoles... com a recolzament a tota l'ordenació.
El recorregut de la rambla connecta:
 - Plaça Major de Raímat.
 - Carrer Aragó.
 - Carrer Sifó, que la creua.
 - Equipament docent i un dels dos edificis d'equipament privat (terciari o residència de gent gran).
 - La zona residencial.
 - Zona final en la que es situen:
 - El segon edifici dedicat a equipament privat (terciari).
 - El camp de futbol
 - Un parc on es proposa una bassa de recollida d'aigües pluvials.
 - 2. ZONES VERDES I EQUIPAMENTS:**
Les zones verdes es disposen en tres zones:
la rambla, uns jardins al final de la rambla i la franja de separació amb la via del ferrocarril.
Els equipaments es distribueixen en dos zones: una docent que agrupa al·loï previst al Pla General i al Parcial i una esportiva on es realitza el camp de futbol.
Tots dos, zones verdes i equipaments, es situen a banda i banda de la rambla excepte una franja de zona verda que, a proposta del Pla General, serveix de filtre entre la zona residencial i la via del ferrocarril.
 - 3. ZONES EDIFICABLES, RESIDENCIAL:**
Tota la zona residencial es concentra en 6 illes.
 - ILLA 1. Conté 12 parcel·les de vivenda unifamiliar.
 - ILLA 2, 3, 4, 5, 6 i 7. Cadascuna d'elles conté dues barres de parcel·les adossades de 9 vivendes cadascuna, amb 18 parcel·les per illa i un total de 90 parcel·les.L'eix principal de les illes és paral·lel a la rambla, el que permet una bona orientació de les vivendes que assegura una ventilació i captació del sol NE - SO.
 - 4. TERCER (EQUIPAMENT PRIVAT):**
La superfície edificable no residencial es distribueix en dos parcel·les en les que es proposa edificar per a ús permès en l'annex 2 del Pla General (terciari: oficines, establiment hotelier, recreatiu o restauració, residència de gent gran).
 - 5. SISTEMA VIARI:**
 - La rambla, el seu espai central està alimentat per dos carrils i dos franges d'aparcament.
 - Un anell de direcció única i aparcament que connecta totes les parcel·les, terciari i equipaments.
 - Es reforça el carrer Sifó col·locant-hi un segon carril.









LA PASADIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General



Ajuntament de Lleida

- 3 FEB. 2003

Societat de Gestió
Urbanística

