



B PPP 30/04.

Ajuntament de Lleida

22-6-2007

Secció de Gestió
Urbanística

**PLA PARCIAL URBANÍSTIC
SECTOR SUR-4
SECÀ DE SANT PERE
LLEIDA
(Text Refós)**

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ DEFINITIVA

EX-253



PROMOTOR

PROPIETARIS SECTOR SUR-4

SECÀ DE SANT PERE - LLEIDA

REDACTOR

MONTSERRAT GINÉ I MACIÀ - ARQUITECTA

AV. PASSEIG DE RONDA 144-2on 2a.
28008 LLEIDA - TELF./FAX 973247724
E-mail montserratgina@coac.net

EL PRESENT DOCUMENT ES COPIA DEL SEU ORIGINAL, DEL QUAL ES
AUTOR EL REDACTOR DEL PRESENT; LA SEVA UTILITZACIÓ TOTAL O PARCIAL,
ADJ COM QUANSEVOL REPRODUCCIÓ O CESSIÓ A TERCERS, REQUERIRÀ
LA PRÈVIA AUTORITZACIÓ EXPRESSA DEL MATEIX, RESTANT EN QUANSEVOL
CAS PROHIBIDA QUANSEVOL MODIFICACIÓ UNILATERAL DEL DOCUMENT.

Prescripció núm. 1.- És modifica el quadre de dades "2.4
quadre comparatiu de les característiques del Pla parcial
urbanístic".

- La superfície del sistema d'espais lliures
passa de 26.856,02 m² a 26.617,27m².
- La superfície del sistema d'equipaments
passa de 13.226,56 m² a 13.526,56 m².
- La superfície del sistema d'infraestructures
desapareix.
- La superfície del sistema viari passa de
24.258,54 m² a 24.497,29 m².

Prescripció núm. 2.- El projecte d'urbanització ajustarà el
traçat de la canalització de gas, i determinarà la ubicació de
les seves instal·lacions en una ubicació externa als terrenys
qualificats de sistema d'espais lliures de zones verdes.
Alternativament, en cas d'impossibilitat tècnica justificada, la
instal·lació serà soterrada en una posició perimetral de
l'espai lliure, tot garantint el tractament superficial del terreny
com a zona verda.



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Secretaria General
APROVAT per l'Ajuntament Pleen sessió
de data

29 FEB. 2008

Definitiu

Dono Fe
El Secretari

Prescripció núm. 1.- Es modifica el quadre de dades "2.4 quadre comparatiu de les característiques del Pla parcial urbanístic":

- La superfície del sistema d'espais lliures passa de 26.856,02 m² a 26.617,27 m².
- La superfície del sistema d'equipaments passa de 13.226,56 m² a 13.526,56 m².
- La superfície del sistema d'infraestructures desapareix.
- La superfície del sistema viari passa de 24.258,54 m² a 24.497,29 m².

Prescripció núm. 2.- El projecte d'urbanització ajustarà el traçat de la canalització de gas, i determinarà la ubicació de les seves instal·lacions en una ubicació externa als terrenys qualificats de sistema d'espais lliures de zones verdes. Alternativament, en cas d'impossibilitat tècnica justificada, la instal·lació serà soterrada en una posició perimetral de l'espai lliure, tot garantint el tractant superficial del terreny com a zona verda.

Pla Parcial Urbanístic SUR-4

SECÀ DE SANT PERE

LLEIDA



INDEX

MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1. SITUACIÓ, DELIMITACIÓ
- 1.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS
- 1.3. RELACIÓ AMB EL PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ

- 2.1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA FORMULACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC
ADEQUACIÓ AL P.A.U.M.
- 2.2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ
- 2.3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ
- 2.4. QUADRE COMPARATIU DE LES CARACTERÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC
- 2.5. PARCEL·LACIÓ
- 2.6. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA RESERVA DE SÒL PER HABITATGE EN RÈGIM DE PROTECCIÓ
- 2.7. DIVISIÓ POLIGONAL, SISTEMA D'ACTUACIÓ I ETAPES DEL PLA PARCIAL
- 2.8. OBRES D'URBANITZACIÓ
- 2.9. TERMINIS PER A L'INICI I ACABAMENT DE L'OBRA D'URBANITZACIÓ I DE LES CONSTRUCCIONS.

3. DOCUMENTACIÓ ESPECÍFICA DELS PLANS PARCIAIS D'INICIATIVA PARTICULAR

- 3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL SÒL
 - 3.2. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA PROMOCIÓ, ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIABILITAT
 - 3.3. COMPROMISOS QUE S'ADQUIREIXEN
 - 3.4. GARANTIES DE COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONCRETES
 - 3.5. COMPROMISOS ENTRE EL PROMOTOR I ELS FUTURS PROPIETARIS
-



NORMES REGULADORES

4. NORMES REGULADORES

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

- Article 1 *Àmbit territorial i objecte del Pla Parcial Urbanístic*
- Article 2 *Redacció*
- Article 3 *Contingut i interpretació*
- Article 4 *Vigència i Executivitat*
- Article 5 *Modificacions del Pla Parcial Urbanístic*
- Article 6 *Execució del Pla Parcial Urbanístic*
- Article 7 *Obres d'urbanització*
- Article 8 *Regulació subsidiària i complementària*

CAPÍTOL 2. PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

- Article 9 *Definició de paràmetres*
- Article 10 *Paràmetres de l'ordenació*
- Article 11 *Tipus i subtipus d'edificació*
- Article 12 *Regulació dels usos*

CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

- Article 13 *Qualificació del sòl*
- Article 14 *Els Sistemes*
- Article 15 *Les zones*
- Article 16 *Deures dels propietaris*

Secció 1. Regulació dels Sistemes

- Article 17 *Sistema d'Infraestructures*
- Article 18 *Sistema d'Equipaments*
- Article 19 *Sistema Xarxa Viària*
- Article 20 *Sistema d'Espais Lliures*

Secció 1. Regulació de les zones

- Article 21 *Zona d'ordenació específica, clau 12A.1*
 - Article 22 *Zona d'edificació plurifamiliar aïllada, clau 12A.2*
 - Article 23 *Zona d'ordenació flexible, clau 12A.3*
 - Article 24 *Zona d'edificació aïllada, clau 5*
 - Article 25 *Zona Urbana residencial, clau 3A*
-



MEMÒRIA AMBIENTAL

5. MEMÒRIA AMBIENTAL

INTRODUCCIÓ

1. OBJECTE DE L'INFORME AMBIENTAL
2. RESUM DELS OBJECTIUS BÀSICS I JUSTIFICACIÓ DELS CRITERIS D'ORDENACIÓ

ANÀLISIS AMBIENTAL: DESCRIPCIÓ DELS PRINCIPALS ELEMENTS DEL MEDI

1. CARACTERÍSTIQUES DEL LLOC

CONCLUSIONS

MEMÒRIA SOCIAL

6. MEMÒRIA SOCIAL

INTRODUCCIÓ

OBJECTIUS SOCIALS DEL PLA PARCIAL

COMPLIMENT DELS OBJECTIUS SOCIALS DEL PLA PARCIAL

ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

7. ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

1. INTRODUCCIÓ
 2. PREVISIÓ DE CREIXEMENT DE LA MOBILITAT I ESTIMACIÓ DE L'IMPACTE GENERAT SOBRE LA SITUACIÓ ACTUAL
 3. PROPOSTES DE MOBILITAT DEL PLA PARCIAL
 4. RESUM I CONCLUSIONS
-

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

PPU.DOC

**memòria
de la informació**

**Pla Parcial Urbanístic
SUR-4**

SECÀ DE SANT PERE

LLEIDA



1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1. SITUACIÓ. DELIMITACIÓ.

L'àmbit del Pla Parcial Urbanístic que ens ocupa es correspon amb el sector 4, SECA DE SANT PERE, de sòl urbanitzable programat del Pla General de Lleida.

Aquest sector està situat en el límit nord del nucli urbà en contacte amb el barri perifèric del Secà de Sant Pere i com a futura expansió d'aquest.

La seva àrea vé delimitada al nord per uns terrenys qualificats de sistema d'equipament comunitari, no inclosos en cap sector de planejament, i pel límit amb el sòl classificat com a sòl no urbanitzable, a l'est amb el sòl no urbanitzable, a l'oest amb el sector SUR.19 del sòl urbanitzable, i al sur amb el límit del sòl urbà, actual límit físic del barri existent del Secà de Sant Pere

1.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS

1. La Revisió del Pla General de Lleida, va ésser aprovada definitivament per Resolució del Conseller de política Territorial i Obres Públiques, de data 23 de desembre de 1998, amb prescripcions.
2. En Resolució de data 7 de maig de 1999, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques dona conformitat al Text Refós de la Revisió del Pla General de Lleida d'Ordenació Urbana i Territorial, 1995-2015, que incorpora les prescripcions de la resolució d'aprovació definitiva.
3. Per al desenvolupament de les determinacions d'ordenació del Pla General en sòl urbanitzable, aquest delimita uns sectors a desenvolupar mitjançant el corresponents Pla Parcial, el contingut dels quals està fixat en el text normatiu
4. Entre els sectors delimitats en sòl urbanitzable, el Pla General delimita el sector SUR-4 en el Secà de Sant Pere, en el límit nord del nucli urbà, com a futura expansió d'aquest barri.
5. Els propietaris del sector SUR-4, davant l'evolució econòmica del sector de la construcció i del mercat immobiliari i de l'habitatge, i atenent el creixement del barri existent del Secà de Sant Pere, decideixen, pràcticament en la seva totalitat, endegar les tasques de redacció del Pla Parcial Urbanístic i instar a l'Ajuntament a la seva tramitació i execució.



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

6. En els treballs de redacció del Pla Parcial del sector s'observen diferents circumstàncies, i situacions físiques relacionades amb els límits de propietat que han fet necessari el plantejar un expedient de modificacions puntuals, per tal d'ajustar els límits del sector als límits de la propietat, a les característiques topogràfiques del terreny i als elements preexistents.
7. En el període de tramitació d'aquest Pla Parcial redactat inicialment en base a la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, s'aprova la Llei 10/2004, de 24 de desembre de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, posteriorment refoses ambdues lleis, en un únic text refòs, aprovat pel Govern amb el Decret Legislatiu 1/2005. Aquesta nova llei modifica la disposició transitòria segona de la Llei 2/2002, precisant que els municipis de més de deu mil habitants i les capitals de comarca han d'aplicar preceptivament i immediatament les reserves de sòl per habitatges de protecció pública, d'acord amb el que estableixen l'article 57.3 i la disposició adicional vuitena als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial.
8. La necessitat d'efectuar les reserves indicades, concretant la seva localització, en el Pla Parcial redactat i la inadequació de la superfície mitja de sostre per habitatge, en base a la baixa densitat establerta pel Pla general en el sector objecte de planejament derivat, ha motivat la redacció i tramitació paral·lela d'una modificació en l'àmbit del sector que permeti en base a l'article 94.3 de la Llei d'Urbanisme, incrementar la densitat d'habitatges sense incrementar el sostre residencial del sector, destinant l'increment resultant del nombre d'habitatges al protecció pública. Es en base amb aquesta modificació i condicionat a la seva aprovació definitiva i la seva vigència que es redacta la documentació per a l'aprovació definitiva d'aquest Pla Parcial.

1.3. RELACIÓ AMB EL PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR.

El Pla General per al desenvolupament de les determinacions de la seva ordenació en sòl urbanitzable preveu la redacció i desenvolupament dels Plans Parcials que es relacionen en l'apartat F) del punt 5.6 "Programa de Planejament" de la Memòria del Pla General, el contingut dels quals està fixat en el text normatiu.

Entre els Plans Parcials relacionats figura el corresponent al sector 4, Secà de Sant Pere.

Les determinacions fonamentals per al Sòl Urbanitzable, venen regulades amb caràcter general en l'article 189 de les Normes Urbanístiques del Pla General.



Art. 189 Determinacions fonamentals.

1. El desenvolupament del Pla General en el Sòl Urbanitzable es durà a terme d'acord amb els criteris d'ordenació i desenvolupament que es defineixen a continuació. El Pla General ordena el Sòl Urbanitzable, definint gràficament l'estructura urbanística i en concret determina el Sistema General Viari, el Sistema General d'Equipaments, l'estructura dels espais lliures i la definició normativa dels sistemes locals.

Es objectiu d'aquest Pla la configuració d'una estructura d'espais lliures basada en unes reserves de Parcs Urbans (PU) i Zones Verdes o Jardins (VJ) lligades per connexions d'espais lliures locals (VL). Aquests sistemes d'espai lliure estaran sotmesos al següent règim:

- Quan les determinacions gràfiques siguin superiors a la superfície més gran que resulti de considerar el 10% de la superfície del sector o al nombre d'habitatges permesos en el sector per 18 m²/habitatge, la diferència entre la superfície determinada per aquest sistema en els plànols d'ordenació i la quantitat determinada anteriorment, tindrà la consideració de sistema general d'espais lliures i se li atorgarà el desenvolupament del Pla General l'aprofitament mitjà del sector, la resta tindrà consideració de sistema local.

- Quan les determinacions gràfiques siguin inferiors al 10% de la superfície del sector o al nombre d'habitatges permesos en el sector per 18 m²/habitatge, la determinació gràfica tindrà consideració de sistema local.

2. El Pla General també conté la qualificació del sòl per zones, segons l'article següent, que correspon, indistintament, a un règim de Sòl Urbanitzable Programat o No Programat, segons la llur delimitació (per sectors de planejament) en els plànols d'ordenació.

3. La inclusió de sistemes dins del sector està limitada per les determinacions de l'article 123 del DL 1/1990.

El sector Sur-4 correspon a la qualificació de Zona d'urbanització residencial, tipus 1, Clau 12A, que està regulada en l'article 195 de les Normes Urbanístiques del Pla General.

Art.195 Zona d'urbanització residencial tipus 1- Clau 12A

1. Definició de la zona:

Correspon als sols urbanitzables que han de contenir el desenvolupament de la ciutat en les àrees amb funcions urbanes més intensives.

2. Objectius generals:

Aquesta zona té com objecte el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres d'eixampla molt equipat i amb un alt nivell de qualitat urbana.



3. Determinacions de l'ordenació

3.1 El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sòls urbanitzables programats i amb un Programa d'Actuació Urbanística i Pla parcial en els sòls urbanitzables no programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards Urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut (IEB), aplicable a la totalitat del sector, 0,85 m²t/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per a usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla Parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 55 hab/Ha. En el sector Sur.4 es permetrà un màxim de 75 habitatges per Hectàrea sempre que l'increment respecte a la densitat general de la zona es destini a habitatges en règim de protecció pública tal com determina l'art. 94.3.del Decret Legislatiu 1/2005 i s'efectuïn les reserves complementaries de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments que en ell s'estableixen.

c) Cessions obligatòries per a sistemes computats d'acord amb l'article 189:

1. Sistemes general, els previstos en els plànols d'ordenació.

2. Sistemes Locals

- Espais Lliures, mínim el 10% de la superfície del sector 0 18 m²/per habitatge

- Equipaments docents, 10 m² per habitatge

- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior al 4% de la superfície del sector.

3. Viari, es completarà el previst en el Pla General amb la vialitat local

4. Aparcament. El pla parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i en l'ordenança s'establirà l'obligatorietat d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 600 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i sis plantes pis, i l'alçada reguladora segons l'article 44 de les normes del Pla General.



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2)