

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

PPU.DOC

22 JUNY 2007

**Secció de Gestió
Urbanística**

**memòria justificativa de
l'ordenació**

**Pla Parcial Urbanístic
SUR-4**

SECÀ DE SANT PERE

LLEIDA

Document per a l'Aprovació Definitiva
Montserrat Giné Macià Juny 2007



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

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.-

El sector que desenvolupa aquest Pla Parcial Urbanístic es correspon amb el sector 4, SECA DE SANT PERE, de sòl urbanitzable programat del Pla General de Lleida.

Aquest sector segons el programa d'actuació del Pla General havia de desenvoluparse en els dos primers quadriennis essent en el segon quadrienni quan es planteja el desplegament efectiu dels plans parcials relacionats amb el sector residencial, com es el cas que ens ocupa, i segons consta en l'apartat 5 "El Programa de Planejament i Quadre d'Aprofitament Urbanístic" i en l'Annex 1 del Programa d'Actuació Urbanística del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana i Territorial de Lleida 1995-2015.

Es per això que els propietaris del sector, 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 i instar a l'Ajuntament a la seva tramitació i execució.

El desenvolupament d'aquesta nova àrea de creixement sens dubte permetrà satisfer la demanda futura d'habitatge de la ciutat en aquest sector

2.2. OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ.

L'objectiu principal de l'ordenació es el fer possible el desenvolupament del sector amb els següents criteris:

- 1.- Donar compliment al planejament de rang superior.
- 2.- Ordenar l'edificació d'acord amb aquest planejament, possibilitant el creixement del barri existent amb especial atenció a la topografia i l'entorn natural i a les característiques edificatòries i d'ordenació del barri.
- 3.- Aconseguir un aprofitament correcte del sector, respectant els paràmetres previstos pel Pla General de Lleida i les Modificacions en aquest sector que es tramiten simultàniament en aquest àmbit del sector SUR.4.
- 4.- Aplicar les línies i criteris del Pla General per a la millora de la qualitat de vida urbana i la requalificació urbana del barri.



2.3. DESCRIPCIÓ DE L'ORDENACIÓ.

El Pla Parcial, seguint els criteris anteriorment indicats, respecta en la seva totalitat l'estructura prevista pel Pla General en el sector.

En relació als sistemes:

Sistema Xarxa Viària, es mantenen els vials amb la seva amplada predefinits pel Pla General, únicament es complementa la xarxa amb dos travesies que connecten perpendicularment la perllongació de l'avinguda de Sant Pere amb el vial perimetral en el límit est.

Sistema d'Espais Lliures, atesa la gran previsió d'espais lliures que efectua el Pla General en el sector, amb una gran superfície destinada a Parc Urbà (Clau PU), que s'enllaça amb la previsió efectuada amb el sector de sòl urbanitzable col·lindant, i un altra reserva situada en el límit est del sector destinada a Zones Verdes o Jardins (Clau VJ), que compleix sobradament l'estàndard previst normativament pel Pla General per aquest sector, no resulta necessari incrementar la superfície de sòl destinada amb aquest sistema.

Sistema d'Equipaments, per tal de complir els estàndards previstos pel planejament general en aquest sector, i el caràcter de sistema general de la superfície predefinida pel Pla General, resulta necessari incrementar la superfície destinada amb aquest sistema en 9.843,93 m² de sòl.

La localització d'aquesta nova reserva s'efectua agrupada amb la superfície de sistema general prevista pel Pla General dins i fora del sector el que configurarà una gran àrea d'equipaments, en contacte amb el parc urbà, punt d'atracció i creixement pel barri existent, i dotarà el propi sector i els sectors col·lindants.

La reserva de sistema d'equipaments s'efectua d'acord amb els estàndards del pla General, ja que aquest, segons indicacions dels serveis tècnics de l'Ajuntament, en la globalitat del seu sòl urbanitzable compleix les reserves establertes en l'article 65 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per a zones verdes i espais lliures i per a equipaments de titularitat pública.

Sistema d'Infraestructures, el sòl propietat de la Compañia Logistica de Hidrocarburos CLH, S.A. que dona servei a l'oleoducte existent s'assigna al sistema d'infraestructures al igual que totes les xarxes de servei i infraestructures que s'implantaràn en el sector.

En relació al sòl susceptible d'aprofitament privat,

El pla parcial, un cop deduïdes les cessions necessàries a implementar d'equipament, s'estructura en les tres illes que el Pla General ja preveu amb la qualificació de Zona d'Urbanització residencial tipus 1 - Clau 12 A, únicament separa amb un vial l'illa més oriental situada en el límit est del sector de l'illa



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

inacabada amb qualificació de 3A, existent en el barri fora del sector, completant la mateixa amb una franja de sol amb la mateixa qualificació.

L'ordenació de l'edificació en aquestes illes s'efectua tenint molt en compte les preexistències de l'entorn, de manera que aquest pugui creixer d'una forma ordenada, amb una major qualificació urbana i sense perjudicar les edificacions i l'ordenació marcada en el barri ja existent.

En funció d'aquestes diferents ordenacions de l'edificació, s'estableixen tres subzones, una per a cada illa, que són les següents:

Subzona d'ordenació específica, Clau 12A.1.- Correspon a les dos franjes de sòl susceptible d'aprofitament privat situades longitudinalment i en disposició paral·lela a l'avinguda principal, antic camí de Marimunt.

Aquesta subzona, està en contacte amb la reserva per a parc urbà i disposa d'unes excel·lents vistes de Lleida i el seu turó de la Seu Vella, i de tot el barri col·lidant de Balafia.

Al preveure, però, el Pla General, una franja longitudinal susceptible d'edificació, en sentit perpendicular als vials en que s'estructura l'actual barri del Secà, la futura edificació a implantar en aquest indret podia constituir una muralla i barrera visual per a l'edificació ja existent, es per això que en aquesta subzona l'edificació s'estructura en blocs aïllats de 5 plantes pis amb una planta baixa continua, en que la separació entre els blocs previstos coincideix amb la perllongació dels actuals carrers perpendiculars del Secà, per tal de no interferir en les visuals i permetre la permeabilitat amb el parc urbà de l'actual barri. El Pla parcial en aquesta zona, en aplicació de l'article 65.2.d del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, permet l'adopció d'una ordenació alternativa en bloc plurifamiliar aïllat, perllongant els blocs en planta pis de l'ordenació bàsica fins la planta baixa, eliminant la planta baixa continua, amb la possibilitat de disposar vivenda en planta baixa, sempre que aquesta ordenació alternativa s'adopti en la totalitat de la illa.

Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2.- Correspon al sòl susceptible d'aprofitament privat resultant en l'illa central, un cop deduït l'increment de cessió per equipaments, delimitada per la perllongació dels dos vials longitudinals del barri i pel carrer de la LLum, perpendicular amb aquestos.

Aquesta subzona té com objectiu permetre la continuïtat del barri actual respectant la tipologia existent però adoptant nous paràmetres i tipologies que permetin un major nivell de qualitat urbana.

En aquesta subzona el tipus d'ordenació es en edificació oberta, amb tipologia d'habitatge plurifamiliar, amb un gàlib màxim d'ocupació establerts en el plànol d'ordenació, que permet adoptar la configuració flexible, i en funció del mercat disposar vivenda en planta baixa, separant-se de les alineacions de vial.

Per aquest tipus d'ordenació el pla parcial determina 6 parcel·les amb diferents alçades reguladores màximes i nombre màxim de plantes per tal de respectar les altures i nombre de plantes existents en el barri, així les dos parcel·les més



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

proximes al carrer de la Llum, que limita amb el barri existent, estan previstes amb un nombre màxim de plantes de 4, corresponents a PB+3PP, al igual que en l'illa col·lindant, i on es preveu la localització de l'habitatge concertat, les altres quatre parcel·les, es preveuen formen un esglaonat ascendent d'alçades reguladores conforme ens allunyem del barri actual, de forma que les dos parcel·les següents es preveuen amb 5 plantes (PB+4PP), i les altres dos parcel·les lindants amb el sistema d'equipaments es preveuen amb 6 plantes, corresponents a PB+5PP, en aquestes 4 parcel·les es on es preveu la localització de l'habitatge protegit, ocupant d'aquesta manera una posició central en el sector

Subzona d'ordenació flexible, Clau 12A.3.- Correspon al sòl susceptible d'aprofitament privat resultant en l'illa longitudinal situada en el límit est del sector, un cop deduït l'increment de cessió per equipaments, delimitada per la perllongació de l'avinguda de Sant Pere i pel vial perimetral previst pel Pla General en contacte amb el sòl no urbanitzable i els terrenys qualificats de zona verda i jardins.

En aquesta subzona el pla parcial, en aplicació de l'article 65.2.d del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix una ordenació d'edificació oberta amb una configuració flexible, grafiada en els plànols d'ordenació, i permet l'adopció d'una ordenació alternativa en habitatge en filera, per a la qual estableix els necessaris paràmetres i determinacions en la normativa corresponent a la subzona.

L'ordenació establerta en el plànol d'ordenació està configurada per 6 parcel·les destinades a blocs plurifamiliars aïllats, separats dels límits de parcel·la, amb possibilitat de vivenda en planta baixa amb zona de jardí privat, i amb un nombre màxim de plantes de 4, corresponents a PB+3PP.

Finalment el pla parcial en el sòl previst per a completar l'illa situada fora límits del sector preveu la mateixa qualificació de *Zona Urbana Residencial, clau 3A*, regulada en l'article 167 de les Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida. En aquesta zona també es preveu la localització de l'habitatge protegit.

En l'edificació unifamiliar existent, de caràcter històric-artístic, denominada "Torre del Rei", el Pla Parcial preveu el seu manteniment i conservació, qualificant l'edificació i el sòl adscrit al seu entorn de *Zona d'edificació aïllada, clau 5*.

El Pla preveu una reserva del 20% del sostre per a que es destini a la construcció d'habitatges per a règim de protecció pública i un 10% per a habitatges concertats.

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.

10

de Lleida

07

CA D'ARQUITECTURA

Ajuntament de Lleida
Secretaria General

Secció de Gestió
Urbanística

2.4. QUADRE COMPARATIU DE LES CARACTERÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC.

Superfície sector	103.620,29 m2		
Index d'edificabilitat bruta	0,85 m2.sostre/m2.sòl		
Sostre edificable	88.077,25 m2.sostre		
Densitat habitatges	75 habitat/Ha		
Nombre màxim d'habitatges	777 habitatges		
		PGM	PPU
Sistemes (aplicació s/art.189)			
	PU	21.015,95 m2	21.015,95 m2
	VJ	5.840,07 m2	5.840,07 m2
Sistema d'Espais Lliures		26.856,02 m2	26.856,02 m2
	EC	3.079,70 m2	3.079,70 m2
Equip. Docents 10 m2/habitatge		5.700,00 m2	5.604,24 m2
Equip.altres 4% Sup.sector		4.144,81 m2	4.542,62 m2
Sistema d'Equipaments		12.924,51 m2	13.226,56 m2
Sistema d'infraestructures tècniques		300,00 m2	300,00 m2
Sistema Viari		23.376,05 m2	24.258,54 m2
Sòl susceptible d'aprofitament privat			38.979,17 m2
<i>Subzona d'ordenació específica, Clau 12A.1</i>			11.400,00 m2
<i>Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2</i>			17.043,68 m2
<i>Subzona d'ordenació flexible, Clau 12A.3</i>			6.935,79 m2
<i>Zona Urbana Residencial, clau 3A</i>			988,20 m2
<i>Zona d'edificació aïllada, clau 5</i>			2.611,50 m2
Total superfície ordenada del Pla Parcial Urbanístic			103.620,29 m2
Sostre edificable			
<i>Subzona d'ordenació específica, Clau 12A.1</i>			36.400,00 m2
<i>Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2</i>			34.087,36 m2
<i>Subzona d'ordenació flexible, Clau 12A.3</i>			13.178,00 m2
<i>Zona Urbana Residencial, clau 3A</i>			3.427,39 m2
<i>Zona d'edificació aïllada, clau 5</i>			984,50 m2
Total sostre edificable màxim del Pla Parcial Urbanístic			88.077,25 m2



Habitatges

Subzona d'ordenació específica, Clau 12A.1	288 habit.
Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2	340 habit.
Subzona d'ordenació flexible, Clau 12A.3	105 habit.
Zona Urbana Residencial, clau 3A	22 habit.
Zona d'edificació aïllada, clau 5	2 habit.

Nombre d'habitatges del Pla Parcial Urbanístic	757 habit.
---	-------------------

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 tractament superficial del terreny com a zona verda.



2.5. PARCEL·LACIÓ.

El Pla Parcial estableix una parcel·lació a cadascuna de les zones i subzones, de les que s'adjunta les característiques de cadascuna de les parcel·les.

Subzona d'ordenació específica, Clau 12A.1

	superfície (m2 sòl)	sostre PB (m2 sostre)	sostre PP (m2 sostre)	total sostre (m2 sostre)	habitatges (habit.)	
parcel·la 1	1.368,00	1.368,00	3.125,00	4.493,00	36	
parcel·la 2	1.482,00	1.482,00	3.125,00	4.607,00	36	
parcel·la 3	1.482,00	1.482,00	3.125,00	4.607,00	36	
parcel·la 4	1.368,00	1.368,00	3.125,00	4.493,00	36	
parcel·la 5	1.368,00	1.368,00	3.125,00	4.493,00	36	
parcel·la 6	1.482,00	1.482,00	3.125,00	4.607,00	36	
parcel·la 7	1.482,00	1.482,00	3.125,00	4.607,00	36	
parcel·la 8	1.368,00	1.368,00	3.125,00	4.493,00	36	
	11.400,00	11.400,00	25.000,00	36.400,00	288	renda lliure

Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2

	superfície (m2 sòl)	sostre PB (m2 sostre)	sostre PP (m2 sostre)	total sostre (m2 sostre)	habitatges (habit.)	protecció pública	
						<70 m2	>70 m2
parcel·la 9	2.323,12	1.273,43	3.372,81	4.646,24	46	23	23
parcel·la 10	2.630,34	1.273,43	3.987,25	5.260,68	53	26	27
parcel·la 11	3.470,43	1.591,83	5.349,03	6.940,86	69	34	35
parcel·la 12	2.371,78	1.274,10	3.469,46	4.743,56	47	23	24
parcel·la 13	2.688,59	1.274,10	4.103,08	5.377,18	54	27	27
parcel·la 14	3.559,42	1.592,60	5.526,24	7.118,84	71	35	36
	17.043,68	8.279,49	25.807,87	34.087,36	340	168	172

Subzona d'ordenació flexible, Clau 12A.3

	superfície (m2 sòl)	sostre PB (m2 sostre)	sostre PP (m2 sostre)	total sostre (m2 sostre)	habitatges (habit.)	
parcel·la 15	1.198,45	603,07	1.673,99	2.277,06	18	
parcel·la 16	1.024,99	484,61	1.462,87	1.947,48	16	
parcel·la 17	1.212,17	612,15	1.690,97	2.303,12	18	
parcel·la 18	1.197,52	602,38	1.672,91	2.275,29	18	
parcel·la 19	1.022,71	483,03	1.460,12	1.943,15	16	
parcel·la 20	1.279,94	658,10	1.773,79	2.431,89	19	
	6.935,78	3.443,34	9.734,64	13.177,98	105	renda lliure

Zona Urbana Residencial, clau 3A

	superfície (m2 sòl)	sostre PB (m2 sostre)	sostre PP (m2 sostre)	total sostre (m2 sostre)	habitatges (habit.)	protecció pública
parcel·la 21	988,20	988,20	2.439,19	3.427,39	22	22
	988,20	988,20	2.439,19	3.427,39	22	22



Ajuntament de Lleida
Secretaria General



Zona d'edificació aïllada, clau 5

	superfície (m2 sòl)	sostre PB (m2 sostre)	sostre PP (m2 sostre)	total sostre (m2 sostre)	habitatges (habit.)	
parcel.la 22	2.611,50	492,25	492,25	984,50	2	
	2.611,50	492,25	492,25	984,50	2	renda lliure

Dins de la Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12 A2 en les parcel·les 9 i 12 es preveu la localització de l'habitatge assequible.

2.6. JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA RESERVA DE SÒL PER HABITATGE EN RÈGIM DE PROTECCIÓ.

En compliment de l'article 57.3 del DL 1/2005, s'efectua la justificació de la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, que ha de correspondre com a mínim, al sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, i com a mínim el sòl corresponent al 10% del sostre per la construcció d'habitatges assequibles.

Total Sostre del Sector SUR4 "Secà de Sant Pere" 88.077,23

Sostre per a la construcció d'habitatge assequible

	superfície (m2 sòl)	sostre PB (m2 sostre)	sostre PP (m2 sostre)	total sostre (m2 sostre)	percentatge (% s/Total sostre PP)	percentatge (% s/Total sostre)
Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2						
parcel.la 9	2.323,12	1.273,43	3.372,81	4.646,24		
parcel.la 12	2.371,78	1.274,10	3.469,46	4.743,56		
Zona Urbana Residencial, clau 3A						
parcel.la 21	988,20	988,20	2.439,19	3.427,39		
	5.683,10	3.535,73	9.281,46	12.817,19		

Sostre per a la construcció d'habitatge de protecció pública

	superfície (m2 sòl)	sostre PB (m2 sostre)	sostre PP (m2 sostre)	total sostre (m2 sostre)	percentatge (% s/Total sostre PP)	percentatge (% s/Total sostre)
Subzona d'edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2						
parcel.la 10	2.630,34	1.273,43	3.987,25	5.260,68		
parcel.la 11	3.470,43	1.591,83	5.349,03	6.940,86		
parcel.la 13	2.688,59	1.274,10	4.103,08	5.377,18		
parcel.la 14	3.559,42	1.592,60	5.526,24	7.118,84		
	12.348,78	5.731,96	18.965,60	24.697,56		



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

2.7. DIVISIÓ POLIGONAL, SISTEMA D'ACTUACIÓ I ETAPES DEL PLA PARCIAL.

Atesa la voluntat de la propietat de tirar endavant la totalitat del sector i atesa la homogeneïtat dels terrenys afectats i la coherència del sistema viari i ordenació prevista, es preveu que tot el sector és un únic polígon d'actuació.

L'execució es considera en una única etapa.

Per a l'execució del polígon d'actuació es fixa el Sistema de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb l'establert en l'article 115.4 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per als polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular.

En el cas de manca d'acord i del quorum necessari, dels propietaris que representin el 50% de la superfície total del polígon, per a presentar a tràmit els projectes d'estatuts i de bases d'actuació en la modalitat de compensació bàsica dins dels terminis establerts reglamentàriament, es podrà adoptar la modalitat de compensació per concertació, per la part dels propietaris interessats sempre que representin el 25% de la superfície total del sector.

2.8. OBRES D'URBANITZACIÓ.

El Pla Parcial, d'acord amb l'establert en l'apartat 2.e) de l'article 65 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, incorpora, mitjançant un projecte específic d'obres bàsiques d'urbanització, les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a que es refereix l'apartat 2 de l'article 70 de la mateixa llei, i n'avalua el cost amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.

D'acord amb el que s'establí en l'article 11 del Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (Decret 287/2003), legislació aleshores vigent, la documentació que es va incorporar per a l'aprovació inicial es va formalitzar a nivell d'avantprojecte (actualment art. 96.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006). Aquesta documentació, un cop esmenada d'acord amb els informes i evaluacions efectuats per tots els organismes i serveis afectats, assolirà el grau de projecte d'execució, restant condicionada l'executivitat del Pla Parcial a la tramitació del corresponent projecte executiu de tota la urbanització (art. 87.7 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), corresponent a les obres bàsiques i a les complementàries.

Pel que fa a les obres d'urbanització complementàries, el projecte d'obres d'urbanització bàsiques que forma part d'aquest pla parcial urbanístic, necessàriament n'incorpora els criteris bàsics, especialment pel que fa als fermes i paviments definitius de l'urbanització, ja que altrament no es podrien considerar i calcular els moviments de terres necessaris per assolir les rasants establertes en el mateix.



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

També incorpora el disseny de les àrees d'aparcament, i de les seccions transversals dels vials.

Pel que fa a l'enllumenat públic es seguiran els criteris tècnics i els nivells d'il·luminació que determinin els serveis tècnics de l'ajuntament.

Les zones verdes i parcs urbans, pel seu caracter i la seva situació limítrofe amb el sòl rústec seràn majoritariament ajardinades i els vials interns al parc i zona verda unicament es pavimentaran amb materials no impermeables, granulars i que permetin l'escolament de l'aigua de pluja a les capes freàtiques i la difusió de gasos i sempre amb una superfície que no superi el 15% del seu àmbit..

Les espècies vegetals a emprar en l'ajardinament seràn preferentment espècies vegetals autòctones

2.9. TERMINIS PER A L'INICI I ACABAMENT DE L'OBRA D'URBANITZACIÓ I DE LES CONSTRUCCIONS.

Els terminis que el Pla Parcial preveu son els següents:

Els projectes d'urbanització complementaris s'han de tramitar i aprovar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació

Les obres d'urbanització caldrà iniciar-les en el termini màxim de 2 anys des de l'inscripció registral de les finques resultants de la reparcel·lació definitivament aprovada.

Les obres d'urbanització caldrà acabar-les en el termini màxim de 5 anys des de l'inscripció registral de les finques resultants de la reparcel·lació definitivament aprovada.

Les obres d'edificació dels habitatges de protecció pública caldrà iniciar-les abans de 24 mesos des de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'ajuntament i hauran d'haver finalitzat amb un termini de 36 mesos des de l'atorgament de la llicència

Les obres d'edificació de la resta dels habitatges caldrà iniciar-les abans de 3 anys des de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament i hauran d'haver finalitzat amb un termini de 36 mesos des de l'atorgament de la llicència .