

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida  
Secretaria General

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió  
Urbanística

## memòria ambiental

### **Pla Parcial Urbanístic SUR-4**

### **SECÀ DE SANT PERE**

### **LLEIDA**

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida  
Secretaria General

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió  
Urbanística

## Í n d e x

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCCIÓ .....</b>                                                     | <b>2</b>  |
| 1 OBJECTE DE L'INFORME AMBIENTAL .....                                       | 2         |
| 2 RESUM DELS OBJECTIUS BÀSICS I JUSTIFICACIÓ DELS CRITERIS D'ORDENACIÓ ..... | 2         |
| <b>ANÀLISI AMBIENTAL: DESCRIPCIÓ DELS PRINCIPALS ELEMENTS DEL MEDI .....</b> | <b>6</b>  |
| 1 CARACTERÍSTIQUES DEL LLOC .....                                            | 6         |
| <b>CONCLUSIONS .....</b>                                                     | <b>10</b> |



## INTRODUCCIÓ

### 1 OBJECTE DE L'INFORME AMBIENTAL

---

L'objecte del present informe ambiental és l'estudi de la proposta que es planteja des del document de **Pla Parcial Urbanístic Sector Sud.4 Secà de Sant Pere** en el terme municipal de Lleida, per tal de que aquesta s'adeqüi als criteris de millora ambiental, tal i com indica la Llei 2/2002 de 14 de març, d'Urbanisme.

### 2 RESUM DELS OBJECTIUS BÀSICS I JUSTIFICACIÓ DELS CRITERIS D'ORDENACIÓ

---

L'àmbit d'ordenació anomenat Secà de Sant Pere està situat al nord del nucli urbà, fent-li de límit el carrer de la Llum al sud; a l'est l'àmbit d'ordenació es defineix per una sèquia en direcció nord-sud. Els límits est i nord no corresponen a cap element identificat, essent aquest el que marca el PGM de Lleida.

Tal i com indica el Pla General Municipal, amb l'actuació té com objectiu mantenir la continuïtat de la ciutat amb paràmetres d'eixample altament equipada i amb un nivell de qualitat substantiu. Per tant es proposa de transformar aquesta zona de sòl urbanitzable en un nou espai edificable residencial, crear un nou espai lliure, i deixar una reserva de sòl per equipaments; en un indret actualment ocupat per antics camps de conreu, avui transformats en erms degut a la seva inactivitat, exceptuant una petita àrea en la que s'observa una plantació de fruiters. Amb aquesta actuació es conclourà el creixement urbà en aquesta àrea perimetral de la ciutat de Lleida. Per tant, representa també la definició del seu límit.



22 JUNY 2007

Secció de Gestió  
Urbanística

### Antecedents urbanístics.

El Pla General Municipal de Lleida identifica el sector d'ordenació amb la clau 12A, que correspon a sòls urbanitzables que han de contenir el desenvolupament de ciutat en àrees amb funcions urbanes més intensives i estableix la seva ordenació a través d'un Pla Parcial que amb l'actual Llei d'Urbanisme de Catalunya vigent correspon a un Pla Parcial Urbanístic, document al qual fa referència el present informe ambiental.

Els paràmetres establerts en el PGM referents al sostre edificable i els criteris d'ordenació s'especifiquen a continuació:

- Superfície total del PMU: 9,44 hectàrees (\*)
- Coeficient d'edificabilitat brut: 0,85 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl
- Nombre màxim d'habitatges: 55 hab/Ha
- Habitatges: 519 (\*)
- Cessió obligatòria i gratuïta de sòl reservat pel planejament destinat a Sistemes generals previstos en els plànols d'ordenació del PGM
- Cessions obligatòries mínimes de sòl per sistemes locals:
  - Espais lliures: 10% o 18 m<sup>2</sup>/per habitatge
  - Equipaments docents 10 m<sup>2</sup>/habitatge
  - Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior al 4% de la superfície del sector.
- Viari, es completarà el previst en el PGM amb la vialitat local
- Aparcaments. Reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge en la via pública, i una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per cada 100m<sup>2</sup> de sostre no residencial
- Cessió del 10%. Es cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
- Parcel·la mínima: 600m<sup>2</sup>
- Nombre màxim de plantes: PB+6
- Alçada màxima reguladora: 21m

(\*) Tot i que el PGM esmenta la superfície d'aquest sector en 94.400m<sup>2</sup>, la superfície segons els cadastre és de 96,321,90m<sup>2</sup>, i la superfície en relació als propietaris és de 103.620,29m<sup>2</sup>. Per tant els paràmetres suara esmentats s'estableixen en relació a aquesta darrera xifra en el document de planejament.



## Síntesi de la proposta

L'ordenació de l'àmbit s'estructura a partir de la continuïtat definida per els carrers de Camí de Marimunt i l'Avinguda de Sant Pere del barri de Secà de Sant Pere, i que arriben fins el límit nord de l'àmbit. L'edificabilitat es resol a partir de dues tipologies: el sector oest, i donant façana al carrer de Marimunt abans esmentat, es proposen 8 edificis alts de PB+5, i 6 edificis també alts de PB+3PP relacionats amb l'Avinguda de Sant Pere, en el sector est; en la part central, entre els carrers abans esmentats i continuant l'edificació existent del barri de Secà de Sant Pere, es proposen 6 blocs aïllats de PB+3 (davant de les edificacions existents), PB+4 i PB+5.

L'espai lliure es distribueix principalment en els límits est i oest de l'àmbit d'ordenació, proposant en aquest darrer sector un gran parc urbà; resta a la part central, una peça prou significativa i directament relacionada amb els blocs aïllats. El sector nord de la zona d'estudi es reserva per equipaments, incorporant així la traça del oleoducte que travessa l'àmbit d'ordenació.

La presència del "pantà" en el límit sud-oest de l'àmbit, pressuposa la possible utilització futura per el reg del nou parc urbà.

La proposta es planteja en els següents paràmetres urbanístics:

- Superfície total del PMU: **103.620,29 m<sup>2</sup>**
- Coeficient d'edificabilitat brut: **0,85 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl**
- Nombre màxim d'habitatges: **55 hab/Ha**
- Habitatges: **570**
- Cessió obligatòria i gratuïta de sòl reservat pel planejament destinat a Sistemes generals previstos en els plànols d'ordenació del PGM: **10.362,5 m<sup>2</sup>**
- Cessions obligatòries mínimes de sòl per sistemes locals:
  - Espais lliures: 10% o 18 m<sup>2</sup>/per habitatge : **20.620,44**
  - Equipaments docents 10 m<sup>2</sup>/habitatge : **5.699,12**
  - Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior al 4% de la superfície del sector: **4.144,81**
- Sòl susceptible d'aprofitament privat: **37.573,18m<sup>2</sup>**
- Índex d'edificabilitat neta: **2,3442 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl**



Ajuntament de Lleida  
Secretaria General



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió  
Urbanística

Considerant el comentari fet en el capítol anterior referents a la superfície total del sector de referència, es considera que els paràmetres resultants s'ajusten el que està previst en el PGM de Lleida.



# ANÀLISI AMBIENTAL: DESCRIPCIÓ PRINCIPALS ELEMENTS DEL MEDI

## 1 CARACTERÍSTIQUES DEL LLOC

L'àrea d'estudi es situa al nord del nucli urbà, i en continuïtat amb aquest (veure Imatge 1); és un àmbit dedicat antigament a l'agricultura. Actualment en resten unes petites unitats de conreus de fruiters, el més important s'ubica en la zona nord del sector d'ordenació.

El punt més alt de la zona d'estudi es situa al centre, entre els dos camins principals (camí de Marimunt i camí de Sant Pere), a 180,48m. A partir d'aquí el pendent cau en totes direccions.

En tot l'àmbit central, de nord a sud el desnivell és molt suau, amb pendents mitjos d'entre el 0,6% i l'1,12%. Als costats del camí de Marimunt hi ha dos marges baixos (50 cm) amb un desnivell aproximat del 30%.

En sentit est-oest el pendent augmenta, sobretot en la proximitat de les sèquies que fan de límit, on s'observa un important canvi topogràfic. En sentit oest, el pendent oscil·la entre el 2,5% i el 7,8%. Hi ha dos punts amb pendent més pronunciat, arribant al 75%.

Paral·lel a la sèquia de l'est hi ha un aterracament a cota 180 m i entre 2,5m i 1,5 m d'alçada. El pendent és d'aproximadament del 50%. També hi ha un altre aterracament que segueix un camí oblicu al camí de Sant Pere: el marge esquerre d'aquest fa uns 1,5m d'alçada i té un pendent del 50%.

A la vora de les sèquies est i oest, hi ha altres talussos d'entre 2,75 m i 1 m d'alçada, amb pendents mitjos entorn el 45%, i màxims d'aproximadament el 65%.

Cal mencionar el "pantà" situat al sud de la zona d'estudi a cota 174,9-175m, a la vora de la sèquia. Al costat interior és rodejat per un talús de 2,75m i un 80% de pendent. El seu ús actual és per el reg.



En els límits del sud, a la base dels talussos es situen les cotes més baixes. En l'extrem sud de la zona d'estudi, entorn els 174m. A la zona on conflueixen diversos camins de l'est de la unitat d'estudi es troba la cota més baixa, a 173, 9m.



Imatge 1. El sector d'ordenació en contacte amb el nucli urbà

Pel que fa a la **vegetació** el sector presenta un estat molt precari respecte de la coberta vegetal en la seva pràctica totalitat; L'antiga activitat agrícola, avui abandonada ha donat pas a la successió vegetal, que es troba en els seus estadis més incipients, amb dificultats per tirar endavant degut a les característiques del sòl i al tipus d'espècies que se n'aprofiten. Així podem dir que gran part de la superfície està coberta d'espècies herbàcies de caràcter nitròfil que expliquen la presència de nutrients en massa quantitat al sòl, probablement per l'antiga activitat agrícola i l'abocament de deixalles (veure imatge 2 i 3). Excepcionalment apareix un pi blanc (*Pinus halepensis*) com es pot veure en la imatge 2, alguns petits arbustos ruderals no nitròfils com ara la salsola (*Salsola kali*).

En el límit nord de la zona d'estudi apareix un camp de pomeres (*Malus sp*) i un petit grup de pi blanc, com es pot veure en la imatge 4, relacionat amb una construcció antiga. En el sector nordoest és significativa la presència de grups de canya americana (*Arundo donax*), també relacionada amb un camp de fruiters (Imatge 5).



Imatge 2. Vista de l'àmbit central. Abocament de dexaïlles



Imatge 3. Vista de l'àmbit central. Vegetació nitròfila



Imatge 4. Camps de pomeres en el sector nord



Imatge 5. Camp de pomeres amb canyes al sector NE

En els límits est i oest de la zona estudiada, però ja fora de l'àmbit d'ordenació s'observa la presència d'espècies arbòries, pollancres (*Populus nigra*), relacionades amb els torrents que hi circulen; tanmateix, degut a l'important canvi topogràfic, pràcticament només es veuen les capçades (veure imatges 6 i 7).



Imatge 6. Vista cap al sudest.



Imatge 7. Vista cap l'oest



Les condicions de degradació pel que fa a la vegetació fa que l'interès de la fauna sigui escàs, en tot cas el convencional per un entorn agrícola abandonat molt directament relacionat amb la ciutat (durant el treball de camp no es va observar cap espècie significativa).

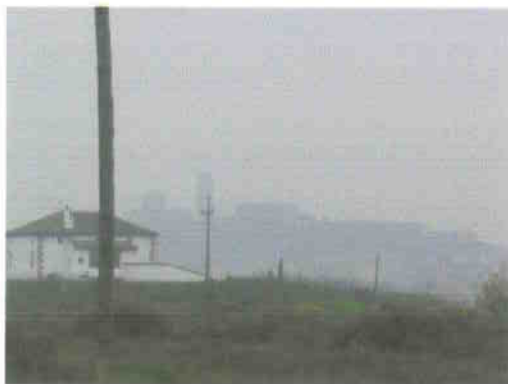
Pel que fa als **usos actuals**, no se'n pot identificar cap de rellevància quant a ocupació en superfície, llevat de la presència d'un oleoducte i les estructures annexes de control (veure Imatges 8 i 9). Tanmateix, és de destacar una edificació antiga, ara restaurada i en ús residencial, en el sector sud-oest de l'àmbit de treball, anomenada la Torre del Rei, com es pot veure en la imatge 10. La zona és travessada per la continuació del camí de Marimunt (veure Imatge 11)



Imatge 8. Fita del oleoducte



Imatge 9. Estructures annexes de control del oleoducte



Imatge 10. Vista en direcció sudoest. La Torre del Rei



Imatge 11. Continuació del camí de Marimunt dins l'àmbit d'ordenació



22 JUNY 2007

Secció de Gestió  
Urbanística

## CONCLUSIONS

Prenent en consideració les característiques de l'àmbit d'ordenació i l'entorn en que es situa, la proposta que es presenta ve a completar un sector de l'àmbit urbà, tal i com es planteja en el document de PGM de Lleida, tot definint una part del límit urbà de la ciutat.

La proposta, que segueix per tant les prescripcions del PGM de Lleida, aposta per una edificació en altura, tot alliberant una gran quantitat de superfície destinada a espai lliure d'ús públic i a equipaments. Aquesta estructura, ben relacionada amb la topografia de l'indret, juntament amb els usos previstos (principalment residencial i comercial), pot arribar a generar una nova àrea d'activitats ciutadanes, que donarà qualitat a aquesta part de la ciutat, definint-ne el seu límit urbà i generant la possibilitat de que el ciutadà tingui una bona relació de proximitat amb l'ampli espai no urbanitzable que l'envolta. Es considera una proposta adequada en termes ambientals, pel que fa a la millora de la qualitat urbana. El tractament adequat de l'espai lliure, introduint complexitats pel que fa a les estructures vegetals que en un futur es proposin, pot contribuir substancialment a emfatitzar aquesta aposta de qualificació de l'espai.

Finalment, pel que fa a les edificacions caldrà prendre en consideració la possibilitat d'incloure en els projectes constructius, aspectes directament relacionats amb els principis de la sostenibilitat, com ara la minimització dels consums energètics i d'aigua, ja que amb el desenvolupament de la proposta es preveu un increment del consum actual.



22 JUNY 2007

Secció de Gestió  
Urbanística

El present informe ambiental ha estat redactat per Anna Zahonero Xifré, biòloga.

A Barcelona, 6 de febrer de 2004