

Normes Urbanístiques

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE
LLEIDA · SECTOR SUR 14

2 NORMATIVA URBANÍSTICA

2.1 NORMATIVA VIGENT

D'acord a les normes urbanístiques del Pla General de Lleida el sector SUR 14 es troba específicament regulat amb la clau 12C – Zona d'urbanització residencial tipus 3 d'acord a l'article 197 de les normes.

D'altra banda d'acord a la documentació gràfica del Pla General de Lleida es preveuen diferents reserves de cessió de sòl per a zones verdes, equipaments i vials tal com es recull al quadre de dades del capítol 1.5.1.

Es transcriu a continuació el contingut de l'esmentat article 197 de les normes urbanístiques:

Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar en totes les seves modalitats amb compatibilitat de l'edificació oberta plurifamiliar.

2. Objectius generals

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat 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 sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols 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 aplicable a la totalitat del sector 0,40 m²t/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per 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 20 hab/Ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

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

2. Sistemes locals.

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector

-Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge

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

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva 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. Serà compatible l'edificació en filera i l'edificació oberta plurifamiliar amb les següents limitacions: la superfície destinada en el Pla Parcial a habitatge unifamiliar aïllat no serà inferior al 60% del sòl d'aprofitament privat i l'ordenació en habitatge plurifamiliar no superarà el 20% del sòl d'aprofitament privat.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Es fixa el següent quadre de parcel·la mínima segons tipus d'ordenació: per Habitatge unifamiliar aïllat una parcel·la mínima de 600 m²; per habitatge en filera una parcel·la mínima de 200 m²; i per edificació oberta plurifamiliar una parcel·la mínima de 800 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima es fixa segons el següent quadre: tipus d'edificació i tipologia, habitatge unifamiliar aïllat, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; habitatge en filera, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; edificació oberta plurifamiliar, nombre de plantes PB + 3 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes.

5. Condicions particulars d'ús

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

2.2 NORMATIVA PROPOSADA

D'acord amb el que s'ha comentat i atesa la dificultat amb el nou marc de ordenament jurídic de desenvolupar el sector previst mitjançant la Clau 12C, la present modificació preveu incrementar la densitat bruta global del sector per passar dels 20 habitatges per hectàrea previstos a la clau 12C fins a 40 habitatges per hectàrea.

D'acord amb allò exposat, la important dimensió del sector a tramitar i ateses les diferents alternatives i possibilitats d'ordenació de l'àmbit s'ha considerat necessari introduir un nou apartat 6 a l'article 197 de les normes urbanístiques del Pla General de Lleida on es regula la clau 12C – zona d'urbanització residencial tipus 3 d'aplicació i en referència específica al sector SUR-14 que ens ocupa.

D'aquesta forma es proposa la creació d'un apartat 6 on s'introdueixen les regulacions específiques al sector SUR-14 que s'han explicat i són motivades en seu de la present modificació puntual. En relació a les actuals determinacions de l'edificació previstes per a la clau 12C a l'apartat 4 de l'article 197 es preveu que per al sector SUR-14 aquestes tinguin un caràcter orientatiu i que sigui el pla parcial urbanístic a desenvolupar el document que fixi les determinacions de l'edificació.

Així mateix es vol fixar el sostre mínim i el nombre mínim d'habitatges plurifamiliars a destinar a alguns del règims de protecció pública (tant en règim general, concertats com amb la nova tipologia d'habitatge de protecció catalana).

En relació a l'ordenació es pretén així doncs deixar una cert marge en els paràmetres per a poder concretar una millor alternativa per a la ciutat amb la posterior tramitació del corresponent pla parcial urbanístic.

Es recull doncs a continuació el nou apartat 6 a afegir a l'actual article 197:

Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

(...)

5. Condicions particulars d'ús

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

6. Desenvolupament del sector SUR-14

6.1. L'àmbit de referència del sector és de 381.090,05 m² de superfície.

6.2. Densitat d'habitatges: es fixa una densitat alternativa de 40 habitatges/Ha. L'increment de 20 hab/Ha, que constitueix la densitat addicional, es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

6.3. El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla General.

6.4. Es reservarà un mínim del 40% del sostre residencial per a habitatges de protecció en les proporcions i tipus legalment establerts.

6.5. Caldrà preveure un increment de zona verda corresponent a 6000m² de sòl respecte dels mínims establerts pel planejament vigent i l'ordenament urbanístic català.

6.6. L'apartat 4 d'aquest article, Determinacions de l'edificació, tindrà caràcter orientatiu per a aquest sector i serà el pla parcial urbanístic corresponent qui fixarà les determinacions de l'edificació.

6.7. El projecte d'urbanització vinculat a la tramitació del pla parcial haurà d'incloure tots els treballs necessaris per a l'adequació de la rotonda al sud amb l'Avinguda Onze de setembre i el vial central de l'àmbit en l'eix nord - sud

3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA