

3. NORMES URBANÍSTIQUES

- 3.1 REGULACIÓ DEL NOU ARTICLE PROPOSAT ART.174 BIS
- 3.2 REGULACIÓ DEL NOU ARTICLE PROPOSAT ART. 188 BIS
- 3.3 MODIFICACIÓ DE L'ART.228 USOS ESPECIALS DE CARÀCTER
PRIVAT
- 3.4 MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 2 QUADRE D'USOS DE LA
NORMATIVA DEL PGM

Art. 174 bis Zona Unifamiliar tipus 4, clau 5E

1.- Definició de la zona

Compren el creixement residencial amb tipologia d'habitatge aïllat en parcel·la molt gran i baixa densitat, resultant del desenvolupament del Pla especial Golf Raimat.

2.- Objectius generals

Recollir les condicions d'edificació establertes per aquesta zona pel pla especial esmentat.

3.- Determinacions de la ordenació

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

4.- Determinacions d'edificació.

4.1.-Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'ordenació aïllada amb tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, aparellat o en filera.

4.2.-Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa en 0'6 m² st/m² sòl.

4.3.-Condicions de parcel·la : es cas de mantenir-se la parcel·lació definida pels projectes de reparcel·lació vigents en l'àmbit, no serà necessàries llicències de parcel·lació. Aquesta parcel·lació podrà modificar-se mantenint el nombre total de parcel·les vigent, així com una dimensió de parcel·la mínima de 1.500m².

4.4.-Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim d'un habitatge per parcel·la mínima.

4.5.-Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima de l'edificació serà del 30 % de la superfície de la parcel·la d'ús privatiu.

4.6.-Enretirades, les edificacions s'hauran de separar 5mts del front de vial i a la resta de lindars, sempre que es mantinguin dins l'envoltent de 45° des dels lindars mesurats a la cota natural del terreny.

4.7.-Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima

- a) El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i una planta pis.
- b) L'alçada reguladora màxima serà de 8 metres. Aquesta alçada s'ha de complir en el ràfec, que és la sortida de la coberta i s'ha de mesurar des de la cota de la vorera fins a la part de sobre el darrer forjat inclinat o pla.

4.8.-El nivell de la planta baixa es pot elevar un màxim d'un metre respecte de la cota de la vorera però aquesta alçada computarà als efectes de l'alçada màxima regulada en l'apartat anterior.

4.9.-Aparcament vinculat a l'habitatge segons determinacions de l'art.119 d'aquestes Normes.

4.10.-Es permesa la construcció de soterranis que ocupin una superfície superior a la de la planta baixa sense que se envaeixin les distàncies lliures als lindars.

4.11.-La coberta de l'edifici serà de pendent inferior al 35 % i haurà d'arrancar a partir d'un ràfec de 30 centímetres perpendicular a la façana i sobre la perllongació del darrer forjat encara que romangui alçada sobre la màxima permesa.

4.12.-No es permet la construcció de mansardes ni de cap altre element que modifiqui el perfil continu de la coberta. Si es construeixen terrasses en l'interior de la coberta, el perfil d'aquesta ha de mantenir el pendent.

4.13.-Al marge del que s'estableix en els dos apartats anteriors, no es permetrà la construcció d'edificis totalment amb coberta plana.

4.14.-Condicions estètiques de l'edificació

- a) Serà obligatòria la utilització de materials que pertanyin a la gamma cromàtica de tonalitats ocres, arenoses, terroses o vermelloses.
- b) Si es construeix la coberta amb materials pedrís (pissarres o similars), les parets exteriors de l'edificació hauran de ser de material petri d'un color substancialment similar amb el de la coberta essent, en aquest cas, la fusteria exterior del color típic de la fusta envernissada o bé lacada amb tonalitats harmòniques amb la pissarra.
- c) No es permeten els forts contrastes de color com per exemple blanc i negre i tampoc pintar el totxo de cara vista un cop col·locat, ni la utilització d'elements decoratius com a constructius (com per exemple: baranes de pedra artificial blanca). Es a dir, no es permetran les actuacions de color, materials i elements de disseny que suposin un contrast o un fora de contextos de "la unitat paisatgística" (existent) o creada en l'entorn paisatgístic global.
- d) Les edificacions secundàries hauran de complir les condicions estètiques establertes en aquest article.

4.15.- Condicions d'edificació i estètiques de l'espai lliure privat.

- a) En aquest espai es podran construir vestidors, porxos, glorietses, etc. sempre que la seva superfície no superi el 5 % de l'extensió total de l'espai lliure privat i tinguin estructura semioberta amb, al menys, una façana no tancada. Hauran de complir les distàncies mínimes als lindars i no superar l'alçada de 2'20 metres.

- b) En la construcció de piscines també s'haurà de respectar el règim de distàncies mínimes als lindars.
- c) No es permet la construcció de barbacoes com un element autònom sinó que s'hauran d'integrar en l'edificació principal o en l'auxiliar.
- d) Tampoc es permet la construcció de frontons esportius i de qualsevol altra paret que superi l'alçada de 2'20 metres del la cota natural del terreny.
- e) La il·luminació de l'espai lliure privat o de qualsevol dels seus elements constructius s'ha de dur a terme sense produir enlluernament sobre les finques limítrofes o espais d'ús públic.
- f) Les tanques de la parcel·la d'ús privatiu respecte de la façana o façanes s'hauran de dissenyar segons les condicions següents:
 - o Una franja d'alçada no superior a 40 cm de materials opacs preferentment petris, opcionalment es poden plantar setos de xiprers o similar i en cap cas es podrà superar l'alçada de 1,60 mts.
 - o L'espai vuit es pot protegir amb filat o reixa.
 - o Si s'utilitza la reixa s'ha de dissenyar amb elements que potenciïn la verticalitat o l'horitzontalitat evitant els plafons, els florons i les imitacions a la forja, quedant tota ella endinsada dins l'element vegetal.
 - o La porta s'ha de dissenyar i repintar amb tonalitats que harmonitzin amb la resta de la tanca.
- g) Pel que respecta a l'arbrat, les espècies de fulla caduca no hauran de superar el 25 % de les plantades en la parcel·la i s'hauran de separar un mínim de 15 metres del llinar de la parcel·la que sigui veïna amb els terrenys del camp de golf.

4.16.- Condició especial per a l'obtenció de llicència d'obres.

Els projectes que acompanyin la sol·licitud de llicència d'obres hauran d'incloure un plànol colorejat de les façanes i de la coberta

de les edificacions així com de les tanques a façana indicant el color RAL de cada material.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 188 bis Zona Hotelera, clau 8H

1.- Definició de la zona

Compren la unitat de zona hotelera amb tipologia d'edificació aïllada, resultant del desenvolupament del polígon 8 del Pla especial Golf Raimat.

2.- Objectius generals

Recollir les condicions d'edificació establertes per aquesta zona pel pla especial esmentat.

3.- Determinacions de la ordenació

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

4.- Determinacions d'edificació.

- 4.1.-Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'ordenació aïllada.
- 4.2.-Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa en 0'4076 m² st/m² sòl.
- 4.3.-Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima de 15.000m².
- 4.4.-Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima de l'edificació serà del 30 % de la superfície de la parcel·la d'ús privatiu.

5.- Condicions particulars d'ús.

S'admet l'ús hotelier, motel u aparthotel.

Art. 228 Usos especials de caràcter privat

Les activitats d'usos esportius singulars o de les grans instal·lacions recreatives, que pel seu tamany s'han d'emplaçar en el medi rural, com per exemple els clubs de golf o altres similars, es subjectaran a les condicions següents:

1. Per la seva autorització caldrà la declaració d'interès públic i social, justificada i raonada en el corresponent Pla Especial d'Ordenació, que es tramitarà d'acord al que estableix la legislació urbanística. En tots els casos hauran de definir, els accessos a les infraestructures viàries, l'abastament d'aigua potable i de sanejament, i el tractament de residus en general. Aquesta obligació és una condició "sine qua non" per autoritzar aquest tipus d'ús i/o obres. En tots els casos, si no es justifica per l'adopció de condicions normatives sectorials o urbanístiques específiques, adoptaran les condicions dels apartats següents, que són d'aplicació obligatòria pels clubs de golf.

2. Les condicions de projecció seran les de les NNUU del PGM amb una especial justificació de les condicions del sòl no urbanitzable, i especialment les de subministrament d'aigua per al rec, les instal·lacions i per a l'abastament del Club Social i/o serveis, i la justificació de les condicions de tractament de les aigües residuals, d'acord a aquestes Normes.

3. La superfície mínima de l'autorització serà, per a una finca, de 65 ha de superfície. En l'autorització administrativa es determinarà el caràcter d'interès social i la resta de condicions, els aspectes concrets de prevenció de la formació de nucli de població, i les condicions d'edificació de les NNUU del sòl no urbanitzable. Així del mateix, es tindran en compte totes les determinacions de la legislació urbanística i sectorial vigents.

4. S'incorpora a aquest Pla general el perímetre i les determinacions relatives a la zona esportiva, definides al Pla especial Golf de Raimat aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió de 24 de gener de 2001.

3.4 MODIFICACIÓ DE L'ANNEX 2 QUADRE D'USOS DE LA NORMATIVA DEL PGM

S'incorporen les dues noves zones , 5E i 8H en el quadre d'usos de l'Annex 2 de la Normativa del PGM, quedan configurat de forma següent:

Lleida, abril de 2009

Laura Fortuny i Farrús
arquitecta del Servei de Planejament i Gestió

C1	Segons condicions de l'anexe 8 del Pla General	C11	Admès quan nivell d'incidència >=2, tamany <2500 m2, en la modalitat de mercats i comerç construcció, automòbils i mobles
C2	Segons condicions de l'ordenança del Centre Històric (1H=1.1, 1C=1.2, 1R=1.4)	C12	Admès quan nivell d'incidència >=2 i tamany <2500 m2
C3	Admès en la modalitat de mercat	C13	Admès quan nivell d'incidència >2 en la modalitat de tanatoris
C4	Admès quan el nivell d'incidència igual a 2, superfície<100 m2,	C14	Admès quan nivell d'incidència =2 i vinculat als habitatges
C5	Admès quan el nivell d'incidència >=2	C15	Segons pla parcial i disposicions de zona 7A
C6	Reserva d'aparcament segons Annex 4	C16	Admès en la modalitat de magatzem destinat a maquinària agrícola
C7	Admès quan el nivell d'incidència>=2, la superfície<500 m2 i reserva d'aparcament corresponent a 1aparcament/150 m2	C17	Admès en la modalitat de deixalleries
C8	Admès quan el nivell d'incidència >2 i reserva d'aparcament segons Annex 4	C18	Reserva d'aparcament segons Annex 4
C9	Admès en la modalitat de galeries	C19	Excepte escorxadors
C10	Admès quan el nivell d'incidència>2, tamany <1000 m2 i reserva d'a_parcament corresponent a 1 aparcament/50 m2	C20	Admès 1 habitatge/instal·lació quan la superfície total >2500 m2
		C21	Condicionat a les disposicions de la Llei d'Equipaments Comercials i al Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials
		C22	Admès si l'ús és existent abans de l'aprovació definitiva del pp del sector o en parcel·la d'ús exclusiu de més de 1000 m2
		C23	Mantenint condicions d'edificació de la zona

L'US RECREATIU I DE RESTAURACIO, ESTACIONS DE SERVEI I APARCAMENTS ESTAN REGULATS ESPECIFICAMENT A L'ANNEX 4,5 I 6 DEL PLA GENERAL
ELS USOS MEDIAMBIENTALS AFECTEN AL SISTEMA DE ESPAIS LLIURES, PARCS I ESPAIS NATURALS AIXI COM A LES ZONES DEL SOL RURAL