

5.- Normativa Urbanística

El PGLL determina que la SUR 25 és una Zona d'urbanització residencial tipus 2 –Clau 12B.

L'art. 196 del referit Pla General és el que fixa els paràmetres per la mateixa, i afegint el punt 6, queda redactat de la següent manera:

“1.- Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables de densitat mitjana, amb flexibilitat tipològica.

2.Objectius generals

Aquesta zona té com a 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 Urbanística abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3.- Estàndards urbanístics.-

a)Index d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,65m²/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 45 ha/Ha.

C)Cessions obligatòries per a sistemes computats d'acord a l'art. 189:

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

2.Sistemes locals

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector o 18 m²/habitatge.

-Equipaments docents, igual a 10m² per habitatge.

-Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics 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 100m² 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 aïllada i habitatge unifamiliar.

4.2 El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. No obstant es fixa la parcel·la mínima de 400 m² en tipologia d'habitatge plurifamiliar i 200 m² per l'habitatge unifamiliar en filera.

4.3 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i quatre plantes pis, i l'alçada reguladora d'acord a l'article 44 de les Normes”.

5.- Condicions particulars d'ús

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

6.- Desenvolupament del sector SUR 25, Quatre Pilans 1 (Torre del Pi)

6.1 L'àmbit de referència del sector és de 282.105m² de superfície.

6.2 Es reservarà, com a mínim, un Índex d' edificabilitat bruta de 0,35m²st/m²sòl, corresponents al 54,21% del sostre total, per a habitatges amb protecció pública amb les modalitats i proporcions legalment establertes.

6.3 Es fixa una densitat alternativa de 68 hab/ha. L' increment de 23 hab/ha es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

6.4 El nombre màxim d' habitatges de renda lliure no superarà, en cap cas, 1/3 del total de la densitat del sector.

6.5 La superfície mínima útil dels habitatges no serà inferior a 50 m².

6.6 L'apartat 4 d'aquest article tindrà per al sector caràcter orientatiu i serà el Pla parcial urbanístic de delimitació qui fixarà les determinacions de l'edificació.

Lleida, a 27 d' Abril de 2009

ROBERT & MEZQUIDA ASSOCIATES S.L.P.

Pere Robert i Sampietro
-arquitecte col.10955-

Josep Ma Mezquida i Casases
-arquitecte col.7702-

Col·laboradores:

Núria Lleonart Satorra
Valerie Monteiro