

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA



Ajuntament de Lleida

1.- Modificació de l'article 138 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament, inclòs dins l'aparta 5- Sistema d'equipaments, on s'afegeix un punt 15.

Art. 138 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

1. Respecte dels Equipaments, ja siguin Sistemes Generals o Sistemes Locals en sòl urbà, aquest Pla no assigna específicament els usos. No obstant, el Pla General o el planejament de segona escala pot efectuar una assignació genèrica, que respon als tres grups generals o famílies d'usos dels equipaments comunitaris (que després es definiran), o àdhuc una assignació específica dels usos d'un equipament.

En el cas de l'últim supòsit, l'assignació específica i concreta també pot realitzar-se per la via dels documents urbanístics que despleguen les determinacions d'aquest Pla. Es a dir, els Plans Especials i els Estudis de Detall, que en tots els casos també podran assignar una família d'usos.

2. Els Plans Parcial en sòl Urbanitzable podran assenyalar els usos dels diversos equipaments i/o dotacions, o bé determinar el grup general o la família d'usos.

3. Mitjançant un Pla Especial i/o Estudi de Detall es podrà efectuar l'assignació d'ús o variar l'assignació abans efectuada, sempre que estigui inclosa al mateix grup general o família inicial. En cas contrari, la variació tan sols serà procedent per la via de la modificació del Pla General.

4. Quan un equipament o dotació, en funcionament o previst en el planejament, estigüés en desús o fos innecessari, es destinarà a altres fins d'equipament.

5. Els usos específics que són admesos són els següents:

- 5.1. - Educatiu
- 5.2. - Sòcio-cultural
- 5.3. - Esportiu
- 5.4. - Sanitàrio-assistencial
- 5.5. - Residencial Especial
- 5.6. - Públic-administratiu
- 5.7. - Religios (culte)
- 5.8. - Cementiri-funerari

6. Els usos anteriors es distribueixen en els 3 grups generals o famílies d'usos següents:

- a) Educatiu; sòcio-cultural i esportiu (clau EE)
- b) Sanitàrio-assistencial i residencial especial (clau ES)
- c) Públic-administratiu, religiós i cementiri-funerari (clau EP)

7. Les claus establertes en el número anterior, per als grups generals o famílies d'usos tan sols tenen validesa si figuren en els plànols d'ordenació dels documents urbanístics. L'assignació dels usos o una família exclou la compatibilitat de la resta d'usos.

8. L'edificació dels equipaments i dotacions com a norma general, es regularà pel tipus d'edificació aïllada, tenint en compte les següents condicions:

- a) La intensitat o índex net d'edificació serà de 0,60 m²st/m²s.



Ajuntament de Lleida

- b) L'ocupació màxima de l'edificació no serà superior al 60% del sòl.
- c) L'alçària màxima serà de 12 metres per damunt de la cota natural del terreny, mesurada en tots els punts del solar. Excepcionalment, i si ho justifiquen les condicions de l'equipament, es podrà arribar a 18 metres.

9. Tanmateix, quan les dotacions estiguin localitzades en zones de Sòl Urbà, per a les quals s'estableix el tipus d'edificació tancada o en línia, s'ordenaran segons aquest tipus, excepte en els supòsits següents, en els quals serà d'aplicació el tipus d'edificació aïllada:

- d) si s'ocupa la totalitat de l'illa
- e) si les característiques funcionals de l'equipament o dotació així ho justifiquen
- f) si les condicions higièniques i de relació amb les edificacions confrontants així ho justifiquen

Donat el cas que s'hagi d'aplicar el tipus d'edificació tancada, segons alineació oficial de vial, es tindrà en compte la regulació dels paràmetres referents al volum de l'edificació de la zona corresponent.

Si s'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, es tindrà en compte les condicions següents:

- a) Intensitat d'edificació: 1,5 m²st/m²s.
- b) Ocupació màxima de l'edificació: 70%.
- c) Alçària màxima, de 16 metres per damunt de la cota natural del terreny.

10. Les places d'aparcament (en nombre, forma i tamany), es regularan d'acord amb la normativa i per l'estàndard d'estacionament i/o aparcament amb caràcter obligatori a no ser que es justifiqui llur ubicació en un altre indret. La construcció de soterranis destinats a aquest ús no computarà com a sostre edificable.

11. En el subsòl dels espais no edificats dels equipaments destinats a instal·lacions esportives o a l'aire lliure, es podran ubicar aparcaments no vinculats a l'ús de les esmentades instal·lacions, sempre que la propietat dels terrenys s'hagi transmès a l'Ajuntament i l'aparcament es constitueixi en règim de concessió administrativa o dret de superfície, excepte en els equipaments i dotacions de propietat privada del sòl, existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que podran optar per l'arrendament o la divisió de la propietat horitzontal o formes similars, d'acord a les condicions i procediment de l'Equipament-Aparcament.

12. Els Sistemes Generals d'Equipament es regiran per les condicions d'edificació de la zona de sòl urbà en la que es trobin situats, i en cas alternatiu, o en tots els altres casos, a través d'un estudi d'Estudi de Detall, segons les disposicions següents:

- a) L'índex d'edificabilitat neta serà de 2 m²st/m²s.
- b) L'ocupació màxima sobre parcel·la, serà del 80%.
- c) L'alçària serà de 16 m. sobre les cotes naturals del terreny, si bé un cos singular podrà arribar a 18 m. si ho justifiquen les condicions de l'equipament.

13. L'ús residencial especial queda limitat, en tots els casos, al 15% com a màxim de la superfície i del sostre edificable de la unitat de sistema o del solar o de la parcel·la, qualificats d'equipament, i sempre que sigui una funció complementària i coherent amb els altres usos específics, compatibles del punt 5 d'aquest article.

14. Es permetrà la modificació dels paràmetres definits en els apartats anteriors mitjançant la tramitació del planejament derivat adequat dels terrenys qualificats



Ajuntament de Lleida

d'Equipaments de titularitat pública, sempre i quan es garanteixi que la proposta s'adeqüi a l'entorn i restin totalment justificades les necessitats de les entitats públiques concurrents.

15. Els sistemes d'Equipaments, en sòl urbà, permetran sobre la peça d'equipaments, un dret de vol d'aprofitament privat, de mida i situació segons plànol d'ordenació normatiu. Aquest vol es regularà segons paràmetres de la Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis, clau 2F.

Cas d'optar per aquest tipus d'ordenació de l'edificació de l'equipament, els paràmetres d'aplicació seran:

- e) L'índex d'edificabilitat neta serà d'1 m²st/m²s.
- f) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 100%.
- g) El nombre màxim de plantes serà de PB i l'alçada màxima reguladora de 6,00 m.
- h) Es permetrà la planta altell.

2.- Creació d'un nou article 166 bis Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis, Clau 2F

Art. 166 bis Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis, clau 2F

1.- Definició de la zona.

Compren les zones edificables en edificació oberta, sense espai lliure privat, envoltades d'espai públic.

2.- Objectius generals.

És objectiu en aquesta zona la correcta inserció en la trama urbana del sòl privat i la potenciació i millora qualitativa de l'espai públic que l'envolta, garantint les relacions de connectivitat i transparència amb els grans espais lliures de l'entorn.

3.- Determinacions de l'ordenació.

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

3.1.- Tipus d'ordenació i tipologia: Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia d'habitatge plurifamiliar.

3.2.- Índex d'edificabilitat net (EIN): El dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes i cossos volats tancats.

3.3.- Densitat neta. La densitat neta de la zona es fixa en 1 hab/100 m²st.

3.4.- Condicions de parcel·la: Es fixa la parcel·la mínima en 340 m², amb un front mínim de 13 m.

3.5.- Ocupació de l'edificació: Es permet una ocupació màxima del 100% de la parcel·la, tant en plantes soterrani com en plantes pis. No s'admeten altells.

3.6.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima: El nombre màxim de plantes es regula segons determinacions del plànol d'ordenació. L'alçada reguladora màxima, segons determinacions de l'article 44 de les Normes del Pla general d'ordenació.



Ajuntament de Lleida

3.7.- Aparcament vinculat a l'edifici: Es regula segons determinacions de l'article 119 i l'annex 4 de les Normes del Pla general d'ordenació. Per tal poder donar compliment.

Per tal de poder donar compliment a l'execució de la reserva d'aparcament necessària, en compliment de les previsions del planejament vigent o d'altres sectorials que hi siguin d'aplicació, s'estarà a allò establert a l'article 146 de les Normes del Pla general, que determina que l'aprofitament del subsòl per a implantació de garatges per aparcament és compatible solament en les places o verds urbans (Clau VU) i en les zones verdes i jardins (Clau VJ). En qualsevol cas l'explotació dels usos en el mateix, serà de tipus públic o en règim de concessió administrativa i serà condició que l'espai lliure estigui executat des del punt de vista de la gestió urbanística.

És condició normativa que qualsevol tipus d'accés als aparcaments es realitzi des de la parcel·la privada.

4.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar. Les plantes baixes de les edificacions seran obligatòriament no residencials.

L'habitatge plurifamiliar admetrà tant el de règim lliure com el de protecció, en qualsevol dels tipus legalment establerts.

5.- Subzones de la Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis.

5.1 La clau genèrica 2F, rebrà els sub-índex necessaris per identificar l'adscripció dels sostres corresponents al tipus d'habitatge amb protecció i la densitat d'habitatges expressada en m²st/habitatge, següents

5.1.1 Sub-zona 2F PO, d'Edificació oberta d'habitatges amb protecció, amb els següents paràmetres d'ordenació:

- El sostre residencial assignat a la sub-zona correspon obligatòriament al del tipus d'habitatge amb protecció en qualsevol dels règims legalment establerts.
- Es destinarà com a mínim del 50% dels sostres a HPRG, el 25% del sostre a HPPC i el 25% del sostre a HCPO.
- La densitat neta és de 85 m²st/habitatge.
- Mitjançant projecte unitari de varies edificacions es podran combinar/agrupar les diferents modalitats d'habitatges amb protecció, garantint el seu destí global i el compliment de la reserva de cada tipus d'habitatge amb protecció establerta.

5.2.- Terminis d'inici i finalització de la construcció dels habitatges de protecció pública de la sub-zona 2F PO

S'estableix un termini màxim d'inici de les obres de dos anys a partir de que la parcel·la tingui la condició de solar i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.