

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA

Article 1.

Es modifica l'apartat i) de l'article 44, que resta de la manera següent:

Art. 44 Definició dels paràmetres tècnics

(.....)

i) *Nombre Màxim de Plantes (NMP) i Alçada Reguladora Màxima (ARM) en funció del nombre de plantes permès.*

1. *El present Pla determina, en aplicació de la normativa de cada zona, per cadascuna de les zones d'edificació tancada i en cada front de carrer, el nombre de plantes permès i el grafia en els plànols d'ordenació.*

La determinació del nombre màxim de plantes permès determina, en aplicació del quadre 1 següent, les alçades reguladores màximes en funció de la permissivitat o no de l'altell. No es permeten altells en edificacions de menys de planta baixa i sis plantes pis.

Quadre 1. Quadre d'alçades en funció del nombre de plantes

Nº. de plantes	Alçada màxima normal	Alçada màxima amb altell
PB	5,60	no altell
PB + 1 PP	7,90	no altell
PB + 2 PP	11,20	no altell
PB + 3 PP	14,50	no altell
PB + 4 PP	17,65	no altell
PB + 5 PP	20,80	no altell
PB + 6 PP	23,95	25,45
PB + 7 PP	27,10	28,60
PB + 8 PP	30,25	31,75

Per calcular l'alçada reguladora màxima per damunt de PB+8PP, cal sumar a l'alçada establerta en el quadre anterior, 3,15 m per a cada planta permesa més.

Aquest quadre serà d'aplicació en tot l'àmbit urbà i urbanitzable del Pla, amb les següents excepcions:

a) *Els fronts regulats per l'alçada de cornisa obligatòria en la ronda interior com conseqüència del Pla Especial d'Arquitectura de les Façanes (1982).*

b) *En les zones en que hi hagi una normativa específica que reguli directament la relació de nombre de plantes màxima i alçada reguladora.*

Subsidiàriament s'aplicarà el quadre 2 següent en totes les zones en absència de regulació. Els Estudis de Detall de regularització de nombre de plantes, se'ls aplicarà el quadre nº 1 en funció del nombre de plantes que resulti de la regularització.

(.....)



Ajuntament de Lleida

Article 2.

Es modifica l'apartat 4.5 de l'article 163, que resta de la manera següent:

Art. 163 Zona de Centre Comercial - Clau 1C

(.....)

4.5.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes pels carrers Carme, Magdalena, Democràcia, Pça. de la Sal, Pça. St. Joan, Pça. Paeria, Major, St. Francesc, Cavallers i St. Antoni, es fixa en cinc plantes (planta baixa més quatre plantes pis) amb una alçada reguladora màxima [d'acord a l'article 44 d'aquestes Normes](#). i en la resta de carrers serà d'aplicació el quadre 2 apartat B de l'article 44 d'aquestes Normes.

En l'Avinguda Catalunya, l'Avinguda de Blondel, l'Avinguda de Francesc Macià i Rambla Ferran, seran d'aplicació les determinacions del Pla especial de l'arquitectura de les façanes del centre de Lleida i, en qualsevol cas, prevaldran les condicions del Pla general municipal amb relació al nombre màxim de plantes i l'alçada reguladora màxima, excepte pel que fa als edificis del Catàleg d'Elements d'Interès Històric-Artístics amb les claus HA 1009, HA 1012, HA 1014 i BCIN 601, en els quals es manté l'alçada del ràfec fixada al Pla Especial de les façanes vigent, que es coincideix amb l'alçada del ràfec dels edificis existents.

L'alçada del ràfec de l'edifici de l'Arc del Pont es fixa en 22,75 m.

Els edificis, tant de nova construcció com de remunta, s'hauran d'ajustar als paràmetres de la modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit del Pla especial d'arquitectura en les façanes del centre de Lleida, tant en l'alçada del ràfec com en l'àmbit d'aplicació.

Així, d'acord amb el contingut de l'article 138 del Pla general municipal, els solars qualificats d'Equipament Comunitari, tot i que resten fora de l'àmbit d'aplicació, caldrà que com a màxim tinguin l'alçada dels edificis veïns, llevat que els paràmetres de l'equipament es modifiquin, d'acord amb el que estableix l'article 138.14 del Pla general municipal, mitjançant un pla especial que garanteixi la coherència i viabilitat de la proposta.

Els edificis que d'acord amb la modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit del Pla especial d'arquitectura en les façanes del centre de Lleida restin en volumetria disconforme, es regiran d'acord a l'article 102 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i concordants.

Es podrà ajustar l'alçada reguladora assenyalada als plànols, mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana, per ordenar un conjunt de façanes que abasti tot el tram comprés entre dos carrers transversals. El Pla de Millora Urbana garantirà la continuïtat i la coherència formal de les façanes i respectarà la resta de paràmetres del Pla General.

En qualsevol de les activitats que precisin llicència, es farà constar en la memòria del projecte:

- Que el solar està dins de l'àmbit de la Modificació del Pla General.
- Que compleix les determinacions de la Modificació del Pla General, és a dir, l'alçada del ràfec, i les determinacions del Pla General vigent.

L'alçada del ràfec dibuixat en els plànols, s'acollirà al concepte d'alçada reguladora definida en el Pla General per les edificacions de nova planta i addicions. (o remuntes)

Ràfec obligatori: La definició de ràfec als plànols, entesa com a visualització globalitzada del tram de vial, normalitza, amb caràcter obligatori, les noves construccions, assimilant l'esmentada cota al concepte d'alçada reguladora, però es pot aconseguir formalitzar el ràfec amb elements de tancament, que poden ser pèrgoles o elements singulars, per tal de garantir el compliment de la modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit del Pla especial d'arquitectura en les façanes del centre de Lleida.



Ajuntament de Lleida

Els equipaments comunitaris, es regularan d'acord amb el Pla General vigent tant en l'alçada com en la resta de paràmetres urbanístics.

(.....)

Article 3.

Es modifica l'article 169, que resta de la manera següent:

Art. 169 Zona d'edificació suburbana, tipus 2 - clau 3C

Comprèn la zona que es troba enfront de la Presó Provincial de Lleida, l'ordenació de la qual es durà a terme mitjançant un Estudi de Detall i un Projecte de Parcel·lació, tot desenvolupant el Polígon d'Actuació de l'esmentat sector. El tipus d'ordenació serà d'edificació oberta, preferentment en filera, i el sistema d'actuació serà el de Cooperació, si en el termini de dos anys els propietaris del Polígon no han constituït la junta de Compensació, per tal de desenvolupar-lo per mitjà d'aquest sistema d'actuació.

Condicions de l'ordenació:

1. Com a tipus d'ordenació es fixa la volumètrica específica.
2. Hom estableix les següents condicions d'edificació:
 - a) Edificabilitat bruta o zonal, 0,40 m²st/m²s.
 - b) La intensitat màxima d'edificació per parcel·la serà de 0,90 m²t/m²s.
 - c) La densitat màxima serà de 40 habitatges per hectàrea.
 - d) Parcel·la mínima de 200 m².
 - e) *El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i dues plantes pis, amb una alçada reguladora màxima, segons l'article 44 d'aquestes Normes.*

Article 4.

Es modifiquen els apartats 4.1 i 4.5 de l'article 170, que resta de la manera següent:

Art. 170 Zona d'Ordenació Urbana - Clau 4

(.....)

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Subzona 4A - Subzona d'ordenació unifamiliar.

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada amb tipologia de vivenda unifamiliar.
- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,9 m²t/m²s.
- c) Condicions de parcel·la, les parcel·les existents tindran la consideració de parcel·la mínima i per tant seran indivisibles. No obstant, quan la superfície de la parcel·la sigui superior a 800 m², previ projecte de parcel·lació, s'admetrà l'edificació d'un habitatge per a cada 400 m² de parcel·la.
- d) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima de la parcel·la del 60%.
- e) Enretirades a límits de parcel·la, distància mínima al front de parcel·la, 4 m. i als laterals i fons 2 m.
- f) En planta soterrani s'admet l'ocupació del 60% més la necessària per accedir en rampa als soterranis.
- g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més dues plantes pis i l'alçada reguladora màxima es fixa en 9,30 m. fins el ràfec.
- h) Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

(.....)



Ajuntament de Lleida

4.5.- Subzona 4E. - Subzona d'ordenació general

- a) Condicions d'ordenació i del planejament, la renovació global d'aquesta subzona i la regulació detallada de les condicions de les ampliacions i de la substitució de les edificacions, estarà condicionada a la redacció i aprovació definitiva d'estudis de detall que abastin com a mínim una unitat de zona, amb els següents condicionants urbanístics:
 - b) Índex d'edificabilitat net (IEN), el que resulta del càlcul del sostre actualment construït, admetent un increment màxim del 10% del total.
 - c) Nombre màxim d'habitatges, el que resulti de dividir el sostre màxim permès per 90 m²/habitatge.
 - d) El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa més dues plantes pis i l'alçada reguladora màxima, es fixa en **9,30 m.** fins el ràfec.
 - e) En tant no es redactin aquests documents urbanístics, s'admetrà la rehabilitació de les edificacions construïdes, però no l'ampliació o substitució.
- (.....)

Article 5.

Es modifica l'apartat 4 de l'article 177, que resta de la manera següent:

Art. 177 Zona de planejament aprovat - Clau 7A

(.....)

4.- Determinacions de l'edificació.

Seràn d'aplicació les ordenances urbanístiques contingudes en els respectius plans parcials excepte lo determinat anteriorment i l'alçada reguladora màxima que s'estableix segons l'article 44 d'aquestes Normes. Igualment no seràn d'aplicació les determinacions de l'edificació contràries als paràmetres tècnics dels tipus d'edificació d'aquest Pla General, que seràn d'aplicació superior, en funció dels criteris de jerarquia normativa.

(.....)

Article 6.

Es modifica l'apartat 4 de l'article 180, que resta de la manera següent:

Art. 180 Zona de remodelació industrial - Clau 8R

(.....)

4.- Determinacions de l'edificació

- 4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta(aïllada).
- 4.2. Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 600 m².
- 4.3. Ocupació de l'edificació, es fixa en el 60% de la superfície de la parcel·la.
- 4.4. Es fixa una enretirada mínima de 5 mts. al front i 3 en la resta de l'indar.
- 4.5. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa més una planta pis i l'alçada màxima segons l'article 44 d'aquestes Normes.

(.....)



Ajuntament de Lleida

Article 7.

Es modifica l'apartat 4 de l'article 188, que resta de la manera següent:

Art. 188 Zona de nuclis urbans d'edificació continua - Clau 11C

(.....)

4. Condicions de l'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació en línia amb tipologia d'habitatge unifamiliar.

4.2. Índex d'edificabilitat net(IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

4.3. Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 150 m², i 8 m de façana

4.4. Ocupació de l'edificació.

L'edificació haurà d'harmonitzar amb les característiques d'obertures, volades, cornisa, volumetria i tractament de façanes de l'entorn d'acord al usos i costums que es recullen en una ordenança o ban d'Alcaldia.

4.5. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa i una planta pis. L'alçada reguladora màxima segons l'article 44 d'aquestes Normes.

4.6. Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

(.....)

Article 8.

S'afegeix una disposició addicional 14a, redactada de la manera següent:

Disposicions addicionals

14a) Regulació de l'alçada de les edificacions als sectors de planejament tramitats

Als sectors de planejament urbanístic tramitats en desenvolupament del Pla general vigent, que no hagin estat adaptats al Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges, i la cèdula d'habitabilitat, s'adoptarà l'alçada reguladora màxima a la establerta en l'article 44 d'aquestes Normes

Lleida, juliol de 2010

Laura Fortuny i Farrús
Cap de Secció de Planejament i Gestió