

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA

Article Únic.

Es modifica l'article 198, Zona d'urbanització residencial tipus 4, clau 12D, de les Normes urbanístiques que resta redactat de la manera següent:

“Art. 198 Zona d'Urbanització Residencial tipus 4 - clau 12D

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar i plurifamiliar en totes les seves modalitats.

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 i del planejament

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

- Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,35 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.
- Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 15 hab/ha.
- Cessions obligatòries per a sistemes.
- Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació d'acord a l'Art. 189.
- Sistemes locals.
- Espais lliures. 10 % de la superfície del sector.
- Equipaments docents. 10 m2 per habitatge.
- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis amb proporció del 4% de la superfície del sector.
- Viari, es complementarà el previst en el Pla amb la vialitat local
- Aparcament, el Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i en l'ordenança s'establirà l'obligatorietat, d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m2 de sostre no residencial.
- Cessió del 10% d'acord a la legislació aplicable 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 els tipus d'ordenació amb edificació aïllada, unifamiliar en filera, oberta o en bloc.

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.



Ajuntament de Lleida

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i una planta pis **per a l'edificació unifamiliar i planta baixa i tres plantes pis per edificació plurifamiliar.**

5. Condicions d'ús

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

6. Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-7.

6.1. Densitat d'habitatges, es fixa una densitat alternativa màxima, a la de l'apartat 3.3, de 30 habitatges/Ha amb la condició que l'escreix de densitat sigui destinat a habitatge amb protecció pública en venda o lloguer i en les proporcions establertes per la legislació.

6.2. La mitjana de superfícies per als habitatges de protecció pública en les diferents modalitats tindrà un valor mínim de 85m²/habitatge.

6.3. L'apartat 4, determinacions de l'edificació, d'aquest article té caràcter indicatiu i rtenen com a finalitat orientar la redacció del pla parcial urbanístic que serà l'instrument d'ordenació fixarà les determinacions concretes de l'edificació

6.4. Es determina una cessió gratuït a favor de l'administració actuant del 13,2149% de l'aprofitament urbanístic del sector.

6.5 La reserva de 20% per a habitatge de protecció pública i la reserva addicional del 10% per a habitatge assequible, d'acord a l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, caldrà computar-lo respecte del sostre residencial del sector, determinant-lo en el corresponent projecte de Pla parcial urbanístic. “

Lleida, maig de 2010

Laura Fortuny i Farrús
Arquitecta del Servei d'Urbanisme



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, automovils 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 maquinaria 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	Condiconat 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