

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA EN RELACIÓ AMB LA
REGULACIÓ DEL SUBMINISTRAMENT I VENDA DE CARBURANTS VINCULAT A L'ÚS
COMERCIAL; LA PRECISIÓ DE LA PARCEL·LA MÍNIMA DE LA ZONA D'ORDENACIÓ
URBANA, SUBZONA D'ORDENACIÓ UNIFAMILIAR, CLAU 4A; LA REGULACIÓ DE L'ÚS
DE CAMPING I L'OCUPACIÓ DE LES ACTIVITATS RAMADERES
(articles 88, 120, 170, 212, 214, 216, 217 i la creació de l'article 228BIS)**

NORMATIVA

APROVACIÓ PROVISIONAL

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Setembre de 2012

Sara Gómez i Rufach, Arquitecta del Servei d'Urbanisme



Ajuntament de Lleida

NORMATIVA

Article 1. Modificació de l'article 88 del Pla general.

Es modifica l'article 88 del Pla general, que resta redactat de la manera següent:

"Art. 88 L'ús comercial

Comprèn els establiments comercials d'acord amb la legislació sectorial específica en matèria de comerç.

No s'inclouen en aquesta consideració els espais situats en terrenys de domini públic, destinats a mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, que han d'estar degudament autoritzats.

La regulació general, les definicions dels seus elements i la classificació dels diversos tipus d'establiments és l'establerta per la legislació sectorial específica en matèria de comerç.

En els establiments comercials amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m², s'admet la destinació d'una part de l'edificació per al subministrament i venda de carburants, que ha d'acomplir les condicions següents:

- a) Ha d'estar integrada físicament i arquitectònicament amb l'edifici comercial.*
- b) L'ocupació no superarà el 10% del total de l'edificació on s'integra, ni una superfície màxima de 400 m² d'edificació.*
- c) S'ha de situar separada de les parcel·les veïnes i de tal manera que no resulti visible des de les mateixes si estan destinades a l'ús residencial.*
- d) El projecte ha de justificar que els fluxes dels vehicles no incideix negativament en la mobilitat urbana i les mesures adoptades per garantir una emissió dels sorolls adequada.*

La regulació urbanística concreta de l'ús comercial, el grau de compatibilitat en cada una de les zones i les condicions específiques de la seva implantació està determinat en el quadre general de l'Annex 2, amb els criteris següents:

1. Admès dins de la TUC. En les zones on així es determina els terrenys han d'estar inclosos dins de la trama urbana consolidada, delimitada d'acord amb els requeriments i el procediment previst en la legislació sectorial en matèria de comerç.

2. Admès amb EAMG. En les zones que així es determina els projectes d'establiments comercials amb una superfície de venda superior a 800 m² i menor de 2.500 m² s'han de tramitar amb un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tret que s'emplacin en solars als que s'hi pot accedir, en tot el recorregut des dels vials estructurants de la ciutat, amb espais públics d'amplada superior als 20 metres. Els establiments comercials amb una superfície de venda superior a 2.500 m², en tot els casos tenen la consideració d'implantacions singulars d'acord amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

3. Admès amb tràmit de PMU. En les zones que així es determina, prèviament a l'atorgament de la llicència cal tramitar un pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i les façanes, amb l'objectiu de garantir l'adequada integració en la trama urbana i la compatibilitat amb la tipologia de les edificacions de l'entorn.

4. S'entén que un petit establiment comercial està vinculat a l'activitat productiva principal quan es destina exclusivament a la venda dels productes resultants de l'activitat i la superfície de venda no supera el 25% de la superfície destinada a la producció.

En tot cas, la implantació dels usos comercials està subjecta a les determinacions i limitacions pròpies de la normativa sectorial del comerç."



Ajuntament de Lleida

Article 2. Modificació de l'article 120 del Pla general.

Es modifica l'article 120 del Pla general, que resta redactat de la manera següent:

“Art. 120 Estacions de servei i similars

Es denominen estacions de servei i punts de subministrament a les activitats, en locals, coberts o a l'aire lliure, destinats al subministrament de carburants i lubricants de vehicles automòbils. Es poden complementar amb un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m², instal·lacions de rentat i altres d'entreteniment dels vehicles. És a dir, funcions de greixatge, aire/aigua, i operacions de manteniment, però no de reparació, que són pròpies dels tallers i que es considera una activitat vinculada a l'ús industrial.

No es consideren estacions de servei les instal·lacions de subministrament i venda de carburants i productes per l'automoció que estan vinculades funcionalment i física a establiments comercials de gran dimensió d'acord amb les condicions que es regulen en l'ús comercial.

Les condicions específiques de regulació de les estacions de servei i punts de subministre, a més a més de la regulació d'usos i activitats, figuren en l'Annex 5 de les Normes Urbanístiques a nivell d'Ordenança Municipal.”

Article 3. Modificació de l'article 170 del Pla general.

Es modifica l'apartat 4.1 de l'article 170 del Pla general, que resta redactat 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, *s'estableix una parcel·la per a cada habitatge unifamiliar preexistent*. 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.”

Article 4. Modificació de l'article 212 del Pla general.

Es modifica l'apartat segon de l'article 212 del Pla general, que resta redactat de la manera següent:

“Art. 212 Condicions de projectació

2. Per tal d'aconseguir una perfecta integració de les construccions amb l'entorn i el paisatge, els materials de l'acabat, cobertes -inclosos coronaments-, tipus de xemeneies, ràfecs, etc., hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió. Per tant, s'estableixen les següents pautes de construcció:



Ajuntament de Lleida

a) Per als acabats de façana s'utilitzarà un dels dos tipus que s'especifiquen a continuació:

- Acabat de plaquetes de ceràmica o maó cara vista.
- Estucat i/o pintat de blanc, o bé un altre color neutre de tonalitat clara.

b) S'evitaran les cobertes amb pendents superiors a un 30% i, en aquestes els acabats de pissarra o qualsevol altre material que no sigui la teula ceràmica, sense cap tipus de coloració o pintada.

c) S'evitaran els dipòsits d'aigua a la vista i altres sortints amb material de coberta diferents al de la pròpia coberta.

Una altra solució adoptada no prevista en aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar-la en una memòria en la qual es faci esment dels materials utilitzats que s'insereixen amb l'entorn. S'inclouran estudis gràfics i cromàtics de **l'edificació** que es projecta i del seu entorn."

Article 5. Modificació de l'article 214 del Pla general.

Es modifica l'article 214 del Pla general, que resta redactat de la manera següent:

"Art. 214 Condicions de l'edificació

Aquest Pla fa especial èmfasi en la millora i l'adequació, als objectius d'aquest Pla, de les condicions de les edificacions existents en sòl rural i la depuració de les activitats industrials que puguin tenir una incidència negativa sobre els valors agrícoles, naturals o culturals del sòl rural. És, per tant, objectiu del present Pla el fomentar la reforma, la rehabilitació o el canvi d'ús de les edificacions existents per tal de millorar les seves condicions generals, augmentar la seva integració a l'entorn i disminuir els impactes negatius sobre el medi ambient.

En sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles o ramaderes que estiguin en relació amb la naturalesa i els destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en les diferents zones del sòl rural, **a més de la resta d'usos permesos, d'acord a la legislació vigent.**

L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl rural ha d'estar necessàriament vinculat a una explotació agrària i, a l'igual que l'habitatge unifamiliar, ha de complir amb les condicions de protecció mediambiental establertes en el present Pla.

En els habitatges ubicats en sòl no urbanitzable que disposen de llicència municipal per haver estat construïts en períodes de vigència d'altres normes o Plans generals, s'admeten les obres de reforma o ampliació de l'edificació. Aquestes edificacions estaran limitades per una ocupació màxima del 2% de la superfície de la finca i en el cas de parcel·les inferiors a 5.000 m², la ocupació màxima és de 100 m². En tots els casos es respectarà un nombre màxim de dues plantes, una alçària màxima de 8 m. i les distàncies mínimes a veïns, camins i altres infraestructures.

L'edificació en sòl rural, a més de tot l'especificat en els articles anteriors relacionat amb les condicions de procediment i projecció, haurà de complir les següents condicions d'edificació, en funció de les tipologies del quadre annex:

H. Habitatge familiar rural, amb un màxim de tres unitats familiars pel que fa a l'habitatge rural.

Hu Habitatge unifamiliar, regulat en funció de les condicions generals de l'edificació en sòl rural

M. Magatzem agrícola.

I. Indústria agrària

R. Edificació ramadera.

C. Coberts



Ajuntament de Lleida

E. Equipaments socials i instal·lacions esportives. Inclouen no solament els usos del Sistema d'Equipaments Públics sinó també tots els usos permesos que no figuren en les tipologies anteriors.
HI. Hivernacles

En les torres o edificis d'arquitectura tradicional es podran fer obres de reforma i/o rehabilitació que no ultrapassin les condicions de l'apartat anterior.

QUADRE DE CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ EN EL SÒL AGRÍCOLA

	H/HU	M	R	I	C	E	HI
1. Parcel·la o finca mínima (1)	-	-	-	-	-	-	-
2. Ocupació màxima planta	2 % ₂	10%	40%	40% ₂	6 m ²	10%	-
3. Alçària màxima (ràfec)	8 m.	10 m.	7 m.	12 m ³	3 m	10 m.	-
4. Nombre de plantes (total)	2	1	1	1	1	2	1
5. Distància als llindars (4)	5 m.	5 m.	10 m.	10 m	5 m	5 m.	-
6. Distància camins-canal	5	5	5	5	5	5	-
7. Altres disposicions	6	6	6	6	-	-	11
8. Tramitació administrativa	7	8	9	7	-	10	-
9. Planejament	-	-	-	-	-	-	-

Article 6. Modificació de l'article 216 del Pla general.

Es modifica l'apartat segon de l'article 216 del Pla general, que resta redactat de la manera següent:

“Art. 216 Zona agrícola de recs antics - Clau R2

2. Condicions d'ús

En aquesta zona de sòl rural, es consideren usos compatibles:

- Usos residencials
habitatge familiar rural i habitatge unifamiliar.
- Usos de serveis
establiment hotel·ler
recreatiu
campings

aquests usos sols s'acceptaran en aquesta zona prèvia tramitació d'un pla especial i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

Els càmpings s'admeten en general en tota la zona

- Equipaments: únicament s'autoritzaran aquests usos prèvia tramitació d'un pla especial que justifiqui la necessitat d'emplaçament de l'equipament en sòl rural

- Usos agraris:
conreus
edificacions ramaderes:
magatzems agrícoles
agroturisme
coberts agrícoles
indústries agropecuàries
- Usos mediambientals:
conservació
restauració ambiental
educació ambiental
recerca
lleure
- Usos de tipus especial:
activitats extractives: segons regulació específica
instal·lacions de tractament de residus
serveis funeraris



Ajuntament de Lleida

Els usos d'estacions de servei, aparcaments i servei de les obres públiques sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

L'ús logístic en la seva modalitat de serveis de transport (Art. 91.3 de les Normes urbanístiques) s'acceptarà en aquesta zona, prèvia la tramitació d'un Pla especial informat favorablement per la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, per a totes aquelles finques que tinguin accés directe a la N-II i tinguin així mateix una superfície superior al doble de la finca mínima (30.000 m²)."

Article 7. Modificació de l'article 217 del Pla general.

Es modifica l'apartat segon de l'article 217 del Pla general, que resta redactat de la manera següent:

"Art. 217 Zona agrícola dels nous recs - Clau R3

2. Condicions d'ús

En aquesta zona de sòl no urbanitzable es consideraran usos compatibles:

- Usos residencials
 - habitatge familiar rural*
 - habitatge unifamiliar*
- Usos de serveis
 - establiment hotel·ler*
 - recreatiu*
 - càmpings*

aquests usos sols s'acceptaran en aquesta zona prèvia tramitació d'un pla especial i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

Els càmpings s'admeten en general en tota la zona

- Equipaments: únicament s'autoritzaran aquests usos prèvia tramitació d'un pla especial que justifiqui la necessitat d'emplaçament de l'equipament en sòl rural

- Usos agraris:
 - conreus*
 - edificacions ramaderes:*
 - magatzems agrícoles*
 - agroturisme*
 - coberts agrícoles*
 - indústries agropecuàries*
- Usos mediambientals:
 - conservació*
 - restauració ambiental*
 - educació ambiental*
 - recerca*
 - lleure*

-Usos de tipus especial:

activitats extractives: segons regulació específica
instal·lacions de tractament de residus
serveis funeraris

Els usos d'estacions de servei, aparcaments i servei de les obres públiques sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció."



Ajuntament de Lleida

Article 8. Creació de l'article 228 BIS del Pla general.

S'afegeix l'article 228 BIS a la Normativa del Pla general, que resta redactat de la manera següent:

"BLOC SETÈ: DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

APARTAT 4 – REGULACIÓ US DE CÀMPING

Art. 228bis: Ús de càmping

Les activitats de càmping, a més de les altres disposicions que resultin aplicables, han de complir les condicions específiques següents:

1. Ubicació:

Els càmpings s'emplaçaran en indrets que no suposin una alteració substancial del paisatge, o de l'especial valor o significació del lloc.

L'emplaçament del càmping evitarà les zones de potencials riscos per a la seguretat de les persones i de les instal·lacions. En aquest sentit es justificarà adequadament l'inexistència de riscos naturals, d'inundació i geològic, i de riscos tecnològics, o de les mesures a adoptar per evitar-los.

2. Adequació al lloc:

En l'entorn del càmping, especialment en llocs de vistes predominants des de l'exterior, i al voltant de les construccions fixes del càmping, es preveuran barreres vegetals formades per arbres propis de l'indret, que quedaran determinats de manera precisa en els documents tècnics.

Els àmbits on es determini la possibilitat d'acampada mitjançant albergs fixos o semimòbils, estaran resguardats de les vistes principals i no podran situar-se en cotes topogràfiques altes en posició dominant o molt visible.

Els albergs fixos o semimòbils es separaran, almenys, 100 metres de les zones boscoses, 50 metres de les riberes de rius i embassaments i 15 metres del perímetre que limita el càmping.

Els albergs fixos o semimòbils seran de tipologia aïllada, d'una planta com a màxim i acabats amb materials adequats a les edificacions i al paisatge de l'entorn.

3. Ordenació

El nombre màxim d'unitats d'acampada serà d'1 cada 200 m² de superfície total del càmping.

Es farà la previsió d'1 lloc d'aparcament per a cada unitat d'acampada. Es preveurà una reserva addicional d'un mínim del 30% dels llocs d'aparcament en una posició propera a l'accés del càmping.

Caldrà la formació d'espais lliures amb zones d'arbrat, que tinguin una disposició ben integrada amb l'ordenació general, amb una superfície total equivalent a 40 m² per cada unitat d'acampada i que representi, almenys, el 15% de la superfície total. Es considera admissible situar en aquests espais les instal·lacions lúdiques, esportives i de jocs d'infants a l'aire lliure, vinculades al càmping.

Sens perjudici de la limitació que estableix la legislació específica en relació al nombre d'unitats d'acampada destinades a albergs fixos o semimòbils, la superfície destinada a albergs fixos o semimòbils no superarà el 30% del total de la superfície destinada a acampada.

Els albergs fixos o semimòbils es situaran en àmbits homogenis amb agrupacions màximes de 12 elements.



Ajuntament de Lleida

Per a delimitar les unitats d'acampada no es permet la construcció de tanques o altres limitacions físiques que no estiguin formades per barreres vegetals o per afitaments en els vèrtexs del lloc d'acampada.

4. Tramitació:

Prèviament a l'autorització del càmping caldrà redactar i tramitar un pla especial urbanístic de desenvolupament.

En la tramitació del pla especial s'aportarà el compromís dels propietaris d'inscriure en el registre de la Propietat l'agrupació i la indivisibilitat de les finques de l'àmbit.

El pla especial justificarà el compliment de les condicions d'ubicació, d'adequació al lloc i d'ordenació interna, i definirà els serveis d'infraestructura necessaris, amb caràcter general pel càmping i individualment per a les unitats d'acampada.

Els serveis que caldrà resoldre adequadament seran, almenys, els següents:

- a) Sistema de sanejament amb sistema autònom de depuració o connexió a la xarxa pública de clavegueram, amb prohibició expressa d'abocament a pous negres o mines filtrants.*
- b) Sistema separatiu de canalització i desguàs d'aigües pluvials, evitant l'acumulació al càmping i l'abocament als terrenys veïns.*
- c) Subministrament d'aigua potable per connexió a la xarxa pública o per captació pròpia, amb un volum necessari per al correcte funcionament.*
- d) Connexió del càmping a la xarxa elèctrica de baixa tensió i subministrament a les unitats d'acampada..*
- e) Accessos a l'àmbit amb la dimensió i pavimentació adequada en funció de la superfície del càmping.*
- f) Vialitat interna amb definició de seccions i rasants, que garanteixi una adequada accessibilitat als llocs d'acampada i de servei, sense generar moviments de terres ni talussos importants."*

Lleida, setembre de 2012

Sara Gómez i Rufach
Arquitecta municipal