

TEXT REFÓS
(APROVACIÓ DEFINITIVA)
PLA PARCIAL URBANÍSTIC
DEL
SECTOR SUR-12
LLEIDA

JUNY DE 2006

PROMOTOR

OPEN SEGRE

REDACTORS : CONSULTING ARQCOAS, SL

CONSULTOR URBANÍSTIC : COSTA · PORTOLÉS, ARQUITECTES SL

CONTINGUT

CONTINGUT

Els documents que integren el pla parcial urbanístic del sector SUR-12 al terme municipal de Lleida, tenen el contingut següent:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ
3. QUADRES DE DADES
4. NORMES URBANÍSTIQUES
5. PLÀNOLS
 1. Situació
 2. Emplaçament
 3. Topogràfic. Estructura de la propietat
 4. Planejament vigent
 5. Règim jurídic del sòl i qualificació urbanística
 6. Ordenació
 7. Xarxa de clavegueram
 8. Xarxa d'aigua
 9. Xarxa elèctrica baixa tensió
 10. Xarxa elèctrica alta tensió
 11. Xarxa d'enllumenat públic
 12. Xarxa de gas
 13. Xarxa de telecomunicacions
 14. Paviments i zones verdes
 15. Perfils longitudinals
 16. Perfils transversals
6. ESTUDI ECONOMIC I PLA D'ETAPES
7. ANNEX-INFORME AMBIENTAL
8. ANNEX-ESTUDI MOBILITAT GENERADA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

0. OBJECTE

El present Text Refós es redacta en compliment de les prescripcions de l'acord de la Comissió Territorial de Urbanisme de Lleida de data 18 de maig de 2006

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Situació i àmbit

El sector SUR-12 es situa just en el límit entre el sòl urbanitzable i no urbanitzable, adjacent al barri de Magraners i té una superfície de 74.675 m².

1.2 Topografia, estat actual i usos

Els terrenys situats dins l'àmbit del present Pla parcial presenten unes pendents baixes, inferiors al 3% i no tenen irregularitats remarcables.

Actualment els terrenys es vinculen principalment a explotacions agrícoles extensives.

1.3 Situació respecte al planejament vigent

L'àrea objecte de planejament està classificada pel Pla General de Lleida com a sòl urbanitzable programat.

Les condicions d'ordenació corresponen a les de l'article 196 del Pla General de Lleida, segons la modificació puntual tramitada, i que es transcriu literalment:

"Art. 196 Zona d'urbanització residencial tipus 2 - Clau 12B

1. Definició de la zona

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

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

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sòls urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sòls 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:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,65 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.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 45 hab/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 ó 18 m2/habitatge

-Equipaments docents, igual a 10 m2 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 100 m2 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 o en filera per l'habitatge unifamiliar i el tipus d'edificació oberta per l'habitatge plurifamiliar.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la 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'Art. 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. Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-12.

6.1. Es fixa una densitat alternativa màxima a la de l'apartat 3.3 de 65 hab./Ha amb la condició que l'escreix de densitat sigui destinat a habitatge de protecció pública en la modalitat de HPO o Règim especial en venda o lloguer segons la distribució del quadre següent:

Total habitatges sector SUR-12 7,4675 Ha x 65 Hab/Ha = 485 hab.

Distribució d'habitatges protegits:

- **Corresponents a l'increment de densitat – 7,4675 Ha x 20 Hab/Ha = 149 hab.**
distribuïts 75 per a HPO i 74 per Habitatge Concertat.
- **Corresponents a la reserva del 20% amb destí HPO aplicats a la densitat de 45 hab/Ha - 336 hab x 0,2 = 67 HPO equivalents al 20% del sostre.**
- **Corresponents a la reserva del 10% amb destí Habitatge Concertat 336 hab x 0,1 = 33 HC equivalents al 10% del sostre.**

Total Habitatges HPO – 142.

Total Habitatges HC – 107.

Total Habitatges Lliure – 236.

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 del sector, determinant-lo numèricament en el corresponent projecte de Pla parcial Urbanístic.

6.2- Les cessions obligatòries per a sistemes computaran d'acord amb l'art 189 i amb l'art 16 del Decret 287/2003. segons la distribució següent:

a) Sistemes Generals

Verd Lineal VL	6.824 m ²
Parc Urba PU	19.492 m ²
Equipaments	7.772 m ²
Vialitat	11.750 m ²
Total cessions SS.GG	45.838 m ²

b).- Sistemes locals Espais Lliures

Els sistemes locals d'espais lliures són inferiors als 19.492 m² de Parc Urbà, conseqüentment aquests comptabilitzaran als efectes del compliment de la cessió dels sistemes locals d'espai lliure.

Hab.	M ² Hab.	M ² Espai Lliure
485	18	8.730
149	10	1.490
	Total	10.220

c).- Sistemes locals d'equipament.

	Hab.	M ² Hab.	M ² Espai Lliure
Equipament docent	485	10	4.850
	Sup. Sector m ²	%	
Equipament assistencial	74.675	4	2.987
		Total	7.837

Els sistemes locals es sumaran als sistemes generals d'equipament configurant dos àrees segons s'estableix a la planimetria de la modificació puntual.

d).- Sistema viari. Es complementaran en el Pla Parcial si s'escau els Sistemes Generals.

e).- Aparcaments. El Pla Parcial preveurà la reserva d'un plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre no residencial.

6.3. L'accés al sector des de la carretera N-240a, es realitzarà des d'una rotonda que construiran els promotors, d'acord a la documentació aportada a la Demarcació de Carreteres de l'Estat sobre la que s'ha emès informe favorable en data 13 d'octubre de 2005, de manera que en el Pla parcial urbanístic, es concretarà la solució concreta d'accés al sector.

1.4 Situació respecte les infraestructures i serveis

L'accessibilitat del sector queda garantida des de la carretera N-240 i des de la vialitat procedent del barri de Magraners.

Pel que fa a la resta de serveis, les connexions es faran a les xarxes existents:

- Energia elèctrica:

Adjacent al sector existeix una línia de mitja tensió

- Aigua potable:

La connexió a la xarxa d'aigua potable es produirà amb les canonades d'abastament general del barri de Magraners.

- Aigua de reg i d'ús exclusiu industrial:

Hi ha la possibilitat de instal·lar una xarxa de subministrament d'aigua procedent de recs agrícoles per a usos que no siguin de boca.

- Sanejament :

El pendent dels terrenys és favorable a l'evacuació, en sentit cap al barri de Magraners on es produiran les connexions amb la xarxa de sanejament de Magraners .

- Telecomunicacions:

Es preveu la implantació d'una xarxa completa de telecomunicacions que es connectarà als nodes existents al barri de Magraners .

- Gas :

Es preveu la implantació d'una xarxa de gas que es connectarà a la xarxa general del barri de Magraners .

S'acompanyen plànols de les xarxes de serveis on es grafia el seu predimensionat i punts de connexió a les xarxes existents de distribució.

1.5 Estructura de la propietat i promoció del Pla

	QUADRE DE PROPIETARIS	%	SUPERFICIE
1	Ajuntament de Lleida	15,5286	11.595,97
2	Tomás Castellvi Biosca	1,8177	1.357,35
3	PROMOU OPEN SEGRE	79,2813	59.203,33
4	Domini Públic	3,3724	2.518,35
	Total Sector	100,0000	74.675,00

Els béns de domini públic participen en la reparcel·lació d'acord en el previst en l'article 120.1.h del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla

La conveniència i oportunitat del present Pla es justifica de forma preferent, a més de la previsió que en aquest sentit fa el PGL, per dos raons d'utilitat i d'interès social:

1a La urbanització dels terrenys objecte d'aquest Pla parcial suposen la preparació del sòl en condicions per a l'oferta d'habitatge destinat a capes socials mitjanes. En concret el Pla preveu, per aplicació de la modificació puntual del PGM tramitada simultàniament, destinar una part dels seus habitatges a protecció pública

2a S'ha de destacar el re-equipament que significarà per el barri de Magraners la cessió del sòl per a equipament previst dins l'àmbit del Pla. També la modificació puntual del PGL, i conseqüentment el Pla, preveuen un increment de cessions amb destí Parc Urbà sobre la quantitat de Sistemes Generals inclosos pel PGL.

2.2 Objectius i criteris de l'ordenació

1. Ordenar la edificabilitat residencial en les millors condicions d'assolejament i relació amb l'espai lliure d'edificació
2. Minimitzar al màxim l'impacte ambiental que sempre significa la implantació d'una zona urbanitzada en el límit d'un entorn agrícola.
3. Obtenir sòl per a equipament públic, així com una àmplia zona convenientment enjardinada, que permeti garantir la transició amb el terrenys limítrofes . Les zones d'ús públic –zones verdes i dotacions- compliran les determinacions quant a superfície i característiques que assenyala la Llei d'Urbanisme 2/2002 i el Pla General de Lleida.
4. Enllaçar adequadament amb la trama viària existent i amb les previsions establertes en el Pla General de Lleida.
5. Aconseguir l'increment de l'oferta d'habitatge protegit d'acord amb allò establert en l'apartat 6é de l'art 196 b del PGL

2.3 Descripció de l'ordenació

2.3.1 Estructura general de l'ordenació

L'àmbit del sector s'estructura sobre l'ordenació dels sistemes generals viaris establertes pel PGL, que tenen com als seus elements bases la relació amb la carretera N-240, la continuïtat amb la vialitat del barri dels Magraners i la correcta implantació dels equipaments amb continuïtat amb el Parc Urbà.

2.3.2 Sistema viari

L'accés al sector es realitza mitjançant una rotonda a la N-240a, segons indicacions del Ministerio de Fomento, Unidad de carreteras en Lleida. Aquesta rotonda serà objecte d'un projecte específic d'accessos que es tramitarà en paral·lel al projecte d'urbanització.

El present Pla Parcial conté la solució en planta de la rotonda d'accés.

Tanmateix, el sector es connectarà perllongant la vialitat del barri de Magraners segons previsions del PGL.

2.3.3 Sistema d'equipaments d'espais verds

Els equipaments i les zones verdes es disposen seguint estrictament les previsions de la modificació puntual del PGL aprovada definitivament abans de la presentació del present Text Refós.

En quant a les zones verdes el Pla Parcial preveu la urbanització de la superfície de VL i la dotació econòmica a raó de 22 €/m² aplicada a tota la superfície de PU que s'invertirà en la urbanització completa (veure plànols ZV i pavimentació) de les grans zones verdes en les illes residencials.

El projecte d'urbanització definirà en detall les característiques de les mateixes.

2.3.4 Sòl d'ús privat i edificació

Les àrees de sòl per a ús privat se situen a les illes que determina la xarxa viària de manera que, per a totes les parcel·les, quedi assegurat un fàcil accés.

L'edificació es situa com a blocs delimitadors de grans places verdes o conformant la façana a la carretera, aconseguint així una màxima racionalitat amb la relació entre les unitats d'habitatge i l'espai lliure. Aquesta disposició busca també el control del soroll i de la privacitat de l'habitatge. Es preveu una qualificació diferenciada per a cada combinació concreta d'edificabilitat neta i densitat neta d'habitatges.

La part de parcel·la no ocupada per l'edificació es destinarà a jardí, aparcament i accessos a l'aparcament subterrani, així com es podran instal·lar petites construccions auxiliars dels usos col·lectius privats. essent obligació dels propietaris de la parcel·la la plantació i conservació de les zones arbrades

2.3.5 Xarxes de serveis

Les característiques quant a traçat i naturalesa de les xarxes d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, enllumenat públic i telèfon s'estableixen en els plans corresponents que acompanyen el Pla Parcial.

2.3.6 Localització de l'habitatge protegit

Per a la localització de l'habitatge protegit s'ha optat per un model que distribueix aquest tipus d'habitatge d'una manera uniforme en tot el sector. Per garantir aquesta distribució es proposa un mecanisme idèntic al de l'establiment de la densitat d'habitatges. D'aquesta manera s'ha definit una densitat d'habitatge per a cada unitat de zona expressada, de manera idèntica a la densitat absoluta, com a nombre d'habitatges corresponents a cada m² de superfície de parcel·la inclosa en la unitat de zona. En el cas de que es produeixen posteriors

segregacions, aquest mecanisme garanteix la materialització en cada promoció del nombre d'habitatges protegits que li corresponen.

2.4 Divisió poligonal

Aquest Pla parcial es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació.

2.5 Sistema d'actuació i cessions del 10 % d'aprofitament mig

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació amb la seva modalitat de compensació bàsica. La cessió del 10% A.M. es concretarà en el projecte de reparcel·lació

2.6 Justificació de l'article 3 de L Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya

El model d'ocupació del sòl proposat per aquest pla parcial recull les determinacions del Pla General de Lleida que defineix per al conjunt del municipi un model d'ocupació del sòl que evita la dispersió en el territori.

En conseqüència es conclou que la proposta d'ordenació del sector SUR-12 no s'oposa al model de sostenibilitat definit pel Pla General de Lleida per al conjunt del terme municipal.

2.7 Memòria Social

Aquest Pla Parcial Urbanístic reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública un total de 11.360 m² de sostre que correspon al 23,40 % del sostre d'aprofitament privat que preveu el pla. A més es reserven 8.560 m² de sostre amb destí a l'habitatge concertat, la qual cosa representa un 17,64% del sostre d'aprofitament privat que preveu el pla.

El Pla preveu la localització dels diferents tipus d'habitatge protegit mitjançant un mecanisme d'edificabilitats i de densitats mínimes de cada tipus d'habitatge, que s'aplicarà a cada parcel·la d'aprofitament lucratiu, de manera que el habitatge protegit es distribuirà de manera proporcional per tot el sector, tot evitant la segregació de tipus per àrees o blocs.

A més de la reserva per habitatge protegit el desenvolupament del Pla comporta la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament urbanístic. Aquest patrimoni s'ha de destinar als fins d'interès públic que estableix la legislació i en concret a:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

2.8 Terminis de gestió

El projecte de reparcel·lació i d'urbanització es presentaran a l'ajuntament per la seva aprovació inicial com a màxim, dins dels 12 mesos següents a l'aprovació definitiva del Pla Parcial, el projecte d'urbanització s'executarà en la seva

totalitat en el termini de 36 mesos des de la seva aprovació definitiva i els solars hauran d'iniciar les obres abans dels 12 mesos de la recepció definitiva de les obres d'urbanització (d'acord al quadre adjunt) i hauran d'estar acabades en el termini de 24 mesos del seu inici. S'estableix el següent quadre de terminis d'edificació que serà normatiu per als habitatges de protecció pública i concertats

unitat de zona	qualificació	Terminis d'edificació
		Inici d'obres mesos a partir de la recepció de l'obra d'urbanització
UZ1	12B1	no té habitatge
UZ2	12B2	12
UZ3	12B3	18
UZ4	12B4	24
UZ5	12B5	30
UZ6	12B6	36
UZ7	12B7	42
UZ8	12B8	48
UZ9	12B9	54

Lleida, juny de 2006
Per Consulting ARQ/COAS, SL

Albert Simó Bayona, arquitecte

Eugènia Rodríguez Segarra, arquitecta

Consultors urbanístics

Costa · Portolés, arquitectes S.L.

3. QUADRES DE DADES

DADES GENERALS

	PGL		Modificació Puntual		Pla Parcial	
Sup sector	64.575,68		74.675,00		74.675,00	
Densitat(hxHa)	45,00		65,00		65,00	
Habitatges	291,00		485,00		485,00	
Habitatges protegits	0,00		249,00		269,00	
VL	6.824,00		6.824,00		6.824,00	
PU	9.651,03	%	19.492,00	%	19.492,00	%
Total ZV	16.475,03	25,51	26.316,00	35,24	26.316,00	35,24
Equipament	7.772,00	12,04	15.609,00	20,90	15.609,26	20,90
Vialitat			11.750,00	15,73	11.951,81	16,00
Total Cessions	35.997,03	55,74	53.675,00	71,88	53.877,07	72,15
Superficie d'aprofitament privat	28.578,65	44,26	21.000,00	28,12	20.797,93	27,85
IEB(m2st/m2s)	0,65		0,65		0,65	
Sostre edificable(m2)	41.974,19		48.538,75		48.538,75	

DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA I CONCERTAT

	lleï	sostre	densitat	habitatges	hab. adic	densitat	sost ad	hab tot	sostre tot	den. Mitja
HPP	0,20	8.755,16	110,00	80,00	75,00	80,00	6.000,00	155,00	14.755,16	95,19
HC	0,10	4.377,58	110,00	40,00	74,00	80,00	5.920,00	114,00	10.297,58	90,33
		13.132,74	110,00	120,00	149,00	80,00	11.920,00		25.052,74	

4. PLA D'ETAPES I ESTUDI ECONOMIC I FINANCER

AVALUACIÓ DELS COSTOS D'URBANITZACIÓ

OBRA PRINCIPAL	SUPERFÍCIE m ²	COST UNITARI Euros/m ²	COST TOTAL Euros
Vialitat	11.951,81	80,00	
TOTAL OBRA PRINCIPAL			956.144,80
OBRA SECUNDÀRIA (% OP)			
		20,00	34.120,00
VIALS EXTERIOR	1606,00	80,00	128.480,00
ESPAIS LLIURES			
Verd lineal	6.824,00	60,00	409.440,00
Parc urbà	19.492,00	22,00	428.824,00
TOTAL			1.957.058,00

--

COST Euros / Ha	262.076.73 €/Ha
-----------------	-----------------

--

--

ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

Superfícies (m2)	CONSTRUIDA	UTIL	Repercussió x m²:
Altres:	0	0	Nº m² de sostre: 48.500
Sota coberta:	0	0	eur / m²: 300,51
Sup.Terreny:	0	0	Termini de la promoció (anys): 24
Soterrani:	0	0	
P.B.:	0	0	
Altell:	0	0	
P.Vvda:	48.500	41.225	

4

2

☐ Casa renda luxe
 ☐ Unifamiliar luxe > 300m2
☒ Casa renda normal
 ☐ Unifamiliar normal (150-300 m2)
☐ Apartaments
 ☐ Nau industrial
☐ Casa renda social
 ☐ Pisos lliures, IMPORT EUR/M2: 600,00

1.221

ESTUDI ECONÒMIC

<u>DESPESES EXECUCIO</u>			
	☒ IVA	☐ Sense IVA	
DESPESES DEL SOLAR	VERDADERO	FALSO	14.574.543,00
DESPESES NOTARIALS			437.236,29
TOTAL			15.011.779,29
<u>DESPESES CONSTRUCCIO</u>			
	m2 const.	Eur/m2	Total
P.Vivendes	48.500	459,56	22.288.660,00
TOTAL			22.288.660,00
<u>DESPESES GENERALS</u>			
Arquitecte, Aparellador		1.114.433,00	5%
Permis d'obres		624.082,48	3%
Div.Hoz, Obra Nova, Notaria Registre		780.103,10	4%
Despeses cials		1.675.796,25	3%
Imprevistos		668.659,80	3%
Assegurança decenal		242.946,39	1,09%
O.C.T.		167.164,95	0,75%
Infraestructures comuns de telecomunicacions (I.C.T.)		312.041,24	1,40%
Seguretat i salut		296.439,18	1,33%
Estudi geotècnic		28.975,26	0,13%
EHE.		160.478,35	0,72%
Gestió obra		668.659,80	3%
URBANITZACIO		1.828.369,00	
TOTAL		8.568.148,80	19%
TOTAL DESPESES		45.868.588,09	100%

<u>INGRESOS</u>					
Tipus vivendes	m² útil	preu/m²	Nº unitats	preu/unitat	Total
Vivenda tipus A	85	1355,00	485	115.175,00	55.859.875,00
TOTAL INGRESOS					55.859.875,00

MARGE BRUT (INGRESOS - DESPESES)	9.991.286,91
RENTABILITAT SOBRE VENDES ABANS DEL FINANÇAMENT	17,89%
DESPESES FINANCERES Interés: 4,00%	2.293.429,40
BENEFICI PREVIST - DESPESES FINANCERES	7.697.857,50

RENTABILITAT PROJECTE POSTERIOR AL FINANÇAMENT	13,78%
--	--------

5.NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL 1 NATURALES, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1 Àmbit territorial i objecte del Pla

El Pla Parcial Urbanístic del Sector SUR12 ordena la totalitat del àmbit inclòs en el sector, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Article 2 Marc legal

El Pla Parcial Urbanístic del Sector SUR12 es redacta d'acord a l'establert al Pla General de Lleida, a la modificació puntual que regula específicament l'àmbit del sector, així com a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

Article 3 Contingut i documentació

D'acord amb allò que preveu la Llei 2/2002 i la Llei 10/2004 , d'urbanisme, aquest Pla Parcial Urbanístic consta dels següents documents:

- a Memòria
- b Normes Urbanístiques
- c Plànols d'informació
- d Plànols d'ordenació
- e Avaluació econòmica i pla d'etapes
- f Informe mediambiental

Article 4 Vigència

El Pla Parcial Urbanístic entrarà en vigor el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i mantindrà la seva vigència de forma indefinida, sense perjudici de les possibles alteracions del seu contingut, legalment tramitades i aprovades, mitjançant la seva modificació.

Article 5 Modificació del Pla Parcial Urbanístic

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Lleida i en el mateix Pla parcial i s'ajustaran al que estableixi a l'efecte la legislació urbanística vigent.

No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les unitats de zona superiors al 3%.

Article 6 Interpretació Normativa

Aquestes Normes urbanístiques s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb les finalitats i objectius del Pla Parcial Urbanístic,

L'aplicació i interpretació de les normes correspon a l'Ajuntament. En tot allò no previst, serà d'aplicació subsidiària la Normativa Urbanística del Pla General de Lleida així com la Legislació Urbanística vigent

Article 7 Identificació Normativa

En els documents del Pla Parcial Urbanístic , està detallada l'ordenació urbanística que es llegirà en funció de les claus d'identificació, codis numèrics i noms que constitueixen la denominació oficial dels sistemes i de les zones.

Article 8 Garantia de l'urbanització

Serà preceptiu, prèviament a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic. la constitució de les garanties establertes als arts 100.3 i 101.3 i concordants del T.R. de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

CAPÍTOL 2 REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 9 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys definits com a tal per la legislació urbanística vigent i del Pla General de Lleida, els quals constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Lleida

Article 10 Zones

Es defineixen 9 subzones de la Zona d'Edificació Oberta Sector SUR12 Clau 12B establerta pel PGL:

- Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1
- Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2
- Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3
- Subzona 4 del sector SUR12 Clau 12B-4
- Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5
- Subzona 6 del sector SUR12 Clau 12B-6

- Subzona 7 del sector SUR12 Clau 12B-7
- Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8
- Subzona 9 del sector SUR12 Clau 12B-9

Article 11 Sistemes

Els sistemes correspondran als definits pel PGLI, s'identificaran segons la denominació i les claus que aquest l'hi confereix, i es regularan segons les normes particulars per a sistemes establertes en aquesta normativa.

CAPÍTOL 3 NORMES PARTICULARS PER A SISTEMES

Article 12 Regulació del sistema de equipaments

1 Paràmetres de l'edificació:

- Tipus edificatori- Edificació aïllada en parcel·la
- Intensitat d'edificació: 1,5 m²st/m²s
- Ocupació màxima de l'edificació: 70%
- Alçària màxima, 16 metres per damunt de la cota natural del terreny
- Distàncies a lindars: 5 mts

2 Els usos admesos son els següents :

- Sòcio-cultural
- Educatiu
- Esportiu
- Sanitàrio-assistencial
- Públic-administratiu
- Religiós (culte)

Article 13 Regulació del sistema d'espais lliures i de la vialitat

Per a la regulació d'aquests sistemes s'estarà a l'establert a l'efecte en el PGLI

CAPÍTOL 4 NORMES PARTICULARS PER A ZONES

Article 14 Definicions

- Per a totes les definicions s'estarà a l'establert en el PGLI

Article 15 Determinacions per la Zona d'Edificació Oberta Clau 12Bb

1 Definició de la zona.

Compren el conjunt de zones establertes pel Pla Parcial SUR-12 en base a la modificació puntual del PGLI que determina les condicions de desenvolupament particulars d'aquest sector

2 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació i tipologia
- Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc segons l'establert en el PGL en el art 81 i següents de les seves Normes Urbanístiques.
- S'aplicarà a la Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1, Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2 i a la Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3 les condicions de la configuració unívoca segons l'establert a l'art 82.1.a) del PGL

- S'aplicarà a la Subzona 4 del sector SUR12 Clau 12B-4, a la Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5, a la Subzona 6 del sector SUR12 Clau 12B-6, a la Subzona 7 del sector SUR12 Clau 12B-7, a la Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8, a la Subzona 9 del sector SUR12 Clau 12B-9 les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'art 82.1.b) del PGL
- Índex d'edificabilitat neta (IEN)
Es fixa per a cada subzona
- Índex de densitat neta (IDN)
Es fixa per a cada subzona
- Condicions de parcel·la
Es fixa la parcel·la mínima en 800 m2 amb un front mínim de 18 m.
- Ocupació de l'edificació.
Edificació principal- l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant perímetres reguladors i les alineacions obligatòries.

Edificació secundària- Fora dels perímetres reguladors es podran ubicar construccions auxiliars fins una ocupació del 5% de l'espai lliure d'edificació principal segons les condicions de l'art. 77 del Pla General.

Edificacions sota rasant- Es podrà ocupar el 100% de la parcel·la
- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
Edificació principal- Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 del Pla General.

Edificació secundària- PB segons l'art 44 del Pla General.

3 Condicions d'us i localització de l'habitatge protegit

Segons l'art 196.b i el quadre general d'usos del Pla General de Lleida. El Pla Parcial Urbanístic estableix com a determinació per a les subzones uns índex d'edificabilitat addicional corresponent als usos comercials i a les edificabilitat que s'han de destinar com a mínim a l'habitatge protegit i concertat, amb el fi i efecte d'establir les proporcions de cada us a cada subzona, així com garantir la localització de l'habitatge protegit de manera que s'eviti la segregació de cada tipus d'habitatge per blocs.

Article 16 Determinacions per les subzones

SUBZONA	IE _N (m ² sostretxm ² sol)	IDN ^(Habitatgexm²sol)
Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1	1,0000	0,000000
Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2	2,4776	0,018438
Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3	2,1163	0,015085
Subzona 4 del sector SUR12 Clau 12B-4	2,0369	0,022465
Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5	2,5023	0,027525
Subzona 6 del sector SUR12 Clau 12B-6	2,5687	0,028541
Subzona 7 del sector SUR12 Clau 12B-7	2,5687	0,028541
Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8	2,3470	0,025817
Subzona 9 del sector SUR12 Clau 12B-9	2,5718	0,028535

- A més de l'índex d'edificabilitat neta s'estableix el següent quadre d'edificabilitats i densitats netes per a cada tipus d'us amb el fi i efecte d'establir les proporcions de cada ús a cada subzona, així com garantir la localització de l'habitatge protegit.
- Igualment s'estableix un quadre amb els terminis d'inici de l'edificació i la seva finalització, que serà de 24 mesos de l'inici.

unitat de zona	qualificació	Terminis d'edificació
		Inici d'obres mesos a partir de la recepció de l'obra d'urbanització
UZ1	12B1	no te habitatge
UZ2	12B2	12
UZ3	12B3	18
UZ4	12B4	24
UZ5	12B5	30
UZ6	12B6	36
UZ7	12B7	42
UZ8	12B8	48
UZ9	12B9	54

unitat de zona	qualificació	SUP	SOSTRE					HABITATGES				EDIFICABILITAT NETA					DENSITATS		
				total	comercial	hll	hpp	hc	TOTALS	LLIURE	HPP	CONCERTAT	IEN	IEc	IELI	IEhpp	IEhc	DLI	Dhpp
UZ1	12B1	1.151,63	1.151,63	1.151,63	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	1,0000	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
UZ2	12B2	2.115,14	5.240,37	1.730,40	1.274,04	1.332,66	903,30	39	15	14	10	2,4776	0,8181	0,6023	0,6301	0,4271	84,94	95,19	
UZ3	12B3	2.518,99	5.331,00	1.880,93	1.309,23	1.237,47	903,30	38	15	13	10	2,1163	0,7467	0,5197	0,4913	0,3586	87,28	95,19	
UZ4	12B4	2.848,89	5.802,80	0,00	2.077,82	2.190,08	1.535,61	64	24	23	17	2,0369	0,0000	0,7293	0,7685	0,5390	86,58	95,22	
UZ5	12B5	799,27	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	22	22	0	0	2,5023	0,0000	2,5023	0,0000	0,0000	90,91	0,00	
UZ6	12B6	3.503,68	9.000,00	0,00	3.319,77	3.331,65	2.348,54	100	39	35	26	2,5687	0,0000	0,9475	0,9509	0,6703	85,12	95,19	
UZ7	12B7	3.503,68	9.000,00	0,00	3.410,10	3.331,65	2.258,25	100	40	35	25	2,5687	0,0000	0,9733	0,9509	0,6445	85,25	95,19	
UZ8	12B8	852,15	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	22	22	0	0	2,3470	0,0000	2,3470	0,0000	0,0000	90,91	0,00	
UZ9	12B9	3.504,50	9.012,95	0,00	3.332,72	3.331,65	2.348,58	100	39	35	26	2,5718	0,0000	0,9510	0,9507	0,6702	85,45	95,19	
TOTALS		20.797,93	48.538,75	4.762,96	18.723,68	14.755,16	10.297,58	485	216	155	114								