

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	IN(m2sostretxm2sol)	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	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	90,33
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	90,33
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	90,33
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	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	90,33
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	90,33
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	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	90,33
TOTALS		20.797,93	48.538,75	4.762,96	18.723,68	14.755,16	10.297,58	485	216	155	114								