

4. NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL 1 NATURALES, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1 Àmbit territorial i objecte del Pla

El Pla de Millora Urbana de la UA71 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 de Millora Urbana de la UA71 es redacta d'acord a l'establert al Pla General de Lleida, així com a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

Article 3 Contingut i documentació

D'acord amb allò que preveu el Decret 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, aquest Pla de Millora Urbana 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 de Millora Urbana de la UA71 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 El Pla de Millora Urbana

Les modificacions del present PMU hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Lleida i en el mateix Pla de Millora Urbana 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 PMU.

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 De Millora Urbana 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.

CAPÍTOL 2 REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 8 Qualificació del sòl

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

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla de Millora Urbana, 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 9 Zones

Es defineixen dues zones:

- Zona UZ1 clau 9B1
- Zona UZ2 clau 9B2

Article 10 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 11 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 12 Determinacions per la Zona UZ1 clau 9B1

1 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació i tipologia

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració unívoca.

- a) Alineacions d'edificació: són alineacions d'edificació les precisades en el plànol d'ordenació núm. 5, que defineixen els límits de la planta baixa de l'edificació.
- b) Alçària màxima i nombres de plantes: l'alçària màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota o cotes de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupa esglaonadament, d'acord amb les característiques topogràfiques del terreny, els volums d'edificació que es construeixen sobre cada una de les plantes conceptuades com a baixes, s'ajustaran a l'alçària màxima que correspongui per raó del nivell de cada una de les dites plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no podrà superar l'edificabilitat teòrica resultant de construir en un pla horitzontal.

L'alçària màxima i el nombre de plantes s'hauran de complir conjuntament i simultània. Per damunt de l'alçària màxima només es permetran:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al 30%, les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes situades a altura no superior a la màxima, i el resultat de la qual no serà habitable. No és d'aplicació l'aprofitament sota coberta.
- Les cambres d'aire i elements de cobertures en els casos de terrat o coberta plana, amb una altura total màxima de seixanta centímetres (60 cm).
- Les baranes amb una altura màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 m).
- Els elements tècnics de les instal·lacions.

Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.

En determinades zones es tindrà en compte la possibilitat d'establir la planta baixa lliure i oberta, en aquest cas no computarà a efectes d'edificabilitat. A efectes de càlcul de la superfície màxima de sostre edificable s'inclouran els volums que interfereixin eventualment la continuïtat de l'espai obert, com ara bucs d'escala o d'ascensor, espais de consergeria i recepció, cambres dels mals endreços o de protecció d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació.

- c) Es fixa com a obligatòria l'alineació que conforma la façana al carrer de l'Albi.
- d) Profunditat màxima edificable en plantes altes en la zona de PB + YPP es de 13 metres.

- e) Densitat màxima:

$$Idnhpo \text{ (index densitat neta x HPO)} = 92,8\text{m}^2 \text{ st/habitatge}$$

- f) Edificabilitat màxima:

$$Ien \text{ (index edificabilitat neta)} = 2,6538$$

- g) Sistema d'actuació:

D'acord amb l'art. 115 2a del DL 1/2005, el sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb l'article 43 i 68 2a del Decret Legislatiu 1/2005 és d'aplicació l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, que es concretarà en el projecte de reparcel·lació.

- h) Terminis per la construcció dels habitatges protegits:

El projecte de reparcel·lació i d'urbanització se sotmetran a tràmit com a màxim dins dels 12 mesos següents de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana, el projecte d'urbanització s'executarà en la seva totalitat en el termini de 36 mesos des de la seva aprovació definitiva.

El termini d'inici de les obres d'edificació dels habitatges de protecció pública ha de ser inferior als 24 mesos des de la recepció de les obres d'urbanització, o des que la parcel·la adquireixi la condició de solar.

- i) Usos: Habitatge plurifamiliar de protecció pública.
- j) Parcel·la mínima 600 m²

Article 13 Determinacions per la Zona UZ2 clau 9B2

1 Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació i tipologia

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració flexible.

- a) Perímetre regulador: S'entén per perímetre regulador de l'edificació les figures poligonals tancades, definides en el Pla Parcial o Especial i/o Estudi de Detall, que determinen la posició de l'edificació en projecció horitzontal. Totes les plantes i volades de l'edifici s'han de comprendre dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de l'edificació no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador excepte els vols.

- b) Densitat màxima:

$$Idnhll \text{ (index densitat neta x Habitatge lliure)} = 63,82\text{m}^2 \text{ st/habitatge}$$

- c) Edificabilitat màxima:

$$Ien \text{ (index edificabilitat neta)} = 2,4415$$

- d) Sistema d'actuació:

D'acord amb l'art. 115 2a del DL 1/2005, el sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb l'article 43 i 68 2a del Decret Legislatiu 1/2005 és d'aplicació l'obligació de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, que es concretarà en el projecte de reparcel·lació.

- e) Terminis per la construcció dels habitatges protegits:

El projecte de reparcel·lació i d'urbanització se sotmetran a tràmit com a màxim dins dels 12 mesos següents de l'aprovació definitiva del Pla de Millora Urbana, el projecte d'urbanització s'executarà en la seva totalitat en el termini de 36 mesos des de la seva aprovació definitiva.

El termini d'inici de les obres d'edificació dels habitatges de protecció pública ha de ser inferior als 24 mesos des de la recepció de les obres d'urbanització, o des que la parcel·la adquireixi la condició de solar.

- f) Usos:

Habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2) i limitats a un 25% del sostre com a màxim.

g) Parcel·la mínima 600 m²

Article 14 Cossos sortints

1. Als cossos sortints, se'ls aplicarà els paràmetres de definició de l'article corresponent del tipus d'edificació tancada.
2. En concret, es limitaran a una volada màxima d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació (separacions), i quan per aplicació d'aquesta regla en resultés una volada superior a un metre i mig (1,5 m.), es reduirà a aquesta dimensió màxima.