

2. NORMES REGULADORES

CAPÍTOL 1.- NATURALES, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Àmbit territorial i objecte del Pla

El Pla Parcial Urbanístic del Sector SUR 31 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 SUR 31 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:

- i. Memòria
- ii. Normes Urbanístiques
- iii. Plànols d'informació
- iv. Plànols d'ordenació
- v. Avaluació econòmica i pla d'etapes
- vi. 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 la 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.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 9. Qualificació del sòl.

1. Aquest Pla Parcial qualifica el territori en sistemes i zones.
2. El sòl reservat per a sistemes d'ús i domini públic es divideix en:
 - Vialitat (Clau VB, VL)
 - Zones Verdes (Clau PU, VJ)
 - Equipament (Clau E)
3. Els sòls qualificats com a zones d'ús i domini privats pertanyen a quatre zones d'aprofitament que s'identifiquen amb 12Bb1, 12Bb2, 12Bb3, 12Bb4, i que es distingeixen per els distints usos permesos de l'aprofitament.

Article 10. Execució del Pla.

L'execució del Pla es dura a terme pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

Art. 11. Zones.

Es defineixen quatre zones:

12Bb1, 12Bb2, 12Bb3, 12Bb4

Ordenades en edificació oberta o en bloc aïllat, configuració flexible.

Art. 12. Sistemes.

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) sistema de vialitat
- b) sistema de parcs i jardins
- c) sistema d'equipaments

CAPÍTOL 3.- NORMES PARTICULARS PER A SISTEMES.

Article 13 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 llindars: 5 mts

2 Els usos admesos son els següents :

- Sòcio-cultural
- Educatiu
- Esportiu
- Sanitàrio-assistencial
- Público-administratiu
- Religios (culte)

Article 14 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 PGL.
Els àmbits d'espai lliure situats en la zona de blocs aïllats, qualificats de VJ es tractaran mitjançant pavimentació de panot de formigó o formigó rentat amb juntes al menys en un 80% de la seva superfície i es procedirà a la plantació d'arbrat amb una densitat mínima de 1 arbre/45 m2 d'espai lliure.

El projecte i les obres d'urbanització inclouran allargar el vial nord (vial C), fins al carrer Camp dels Magraners per assegurar la connectivitat del sector, i possibilitar la circumval·lació per aquesta zona.

CAPÍTOL 4.- NORMES PARTICULARS PER A ZONES.

Article 15 Definicions

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

Article 16 Determinacions per la Zona d'Edificació Oberta

1. Clau 12Bb1.

a 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'aplicaran les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'article 82.1 i 2 del PGL.

Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per en cada parcel·la, i en cada bloc, és 2,999 d'acord al quadre normatiu 1.6.2 .

Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per en la parcel·la, és 0.029per als habitatges lliures, i és 0 per als habitatges protegits, d'acord al quadre normatiu 1.6.2.

Condicions de parcel·la

Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta en aquest Pla Parcial, el bloc coincideix amb la parcel·la, comportarà la necessitat de redactar el corresponent projecte de parcel·lació de la part objecte de la modificació per l'obtenció de la corresponent llicència.

Parcel·la mínima indivisible 750 m2.

Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- el límit màxim de les façanes de l'edificació, es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant el perímetre regulador.

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% del perímetre regulador de la edificació.

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.

Usos permesos

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar amb compatibilitat de l'habitatge unifamiliar. Es permet l'ús petit comerç i l'ús terciari oficines, en la proporció d'un 15% del sostre que, si fos el cas, es materialitzarà ocupant el sostre destinat a habitatge de renda lliure .

Places d'aparcament.

D'acord al art. 196.3.3.4 del PGL , per cada 100m2 de sostre residencial s'ha de fer la reserva d'una plaça d'aparcament.

2. Clau 12Bb2.

a 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'aplicaran les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'article 82.1 i 2 del PGL.

Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per en cada parcel·la, i per cada bloc, és IEN = 3,314, repartit: 2,184 per habitatges protegits d'HPO, i 1,1301 per habitatges concertats, d'acord al quadre normatiu 1.6.2

Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per en cada parcel·la repartit per cada tipus d'habitatge : 0,0217 per habitatges d'HPO, i 0,011 pels habitatges concertats, d'acord al quadre normatiu 1.6.2.

Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima indivisible és el bloc és 3.546,58 m2.

Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- el límit màxim de les façanes es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant el perímetre regulador.

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% del perímetre regulador de la edificació.

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.

Usos permesos

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar de protecció pública, habitatges d'HPO i habitatges concertats.

Places d'aparcament.

D'acord al art. 196.3.3.4 del PGL, per cada 100m² de sostre residencial s'ha de fer la reserva d'una plaça d'aparcament.

3. Clau 12Bb3.

a 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'aplicaran les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'article 82.1 i 2 del PGL.

Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per en cada parcel·la, i per cada bloc, és IEN = 3,270, tot per al ús habitatge protegit HPO, d'acord al quadre normatiu 1.6.2

Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per en cada parcel·la repartit per cada tipus d'habitatge : 0,0328 per habitatges d'HPO, d'acord al quadre normatiu 1.6.2.

Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima indivisible és el bloc és 3.546,58 m².

Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- el límit màxim de les edificacions es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant el perímetre regulador.

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% del perímetre regulador de la edificació.

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.

Usos permesos

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar en el règim de protecció pública: habitatges d'HPO.

Places d'aparcament.

D'acord al art. 196.3.3.4 del PGL , per cada 100m2 de sostre residencial s'ha de fer la reserva d'una plaça d'aparcament.

4. Clau 12Bb4.

a 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'aplicaran les condicions de la configuració flexible segons l'establert a l'article 82.1 i 2 del PGL.

Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per en cada parcel·la, i per cada bloc, és IEN = 3,228, repartit amb els usos permesos el 0,703, i el 2,525 per al ús habitatge protegit HC, d'acord al quadre normatiu 1.6.2

Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per en cada parcel·la repartit per cada tipus d'habitatge : 0,0253 per habitatges concertats, i 0,0299 per habitatges lliures d'acord al quadre normatiu 1.6.2.

Condicions de parcel·la

Parcel·la mínima indivisible és 750 m2.

Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- el límit màxim de les edificacions es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant el perímetre regulador.

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% del perímetre regulador de la edificació.

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.

Usos permesos

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar amb compatibilitat de l'habitatge unifamiliar en el règim d'habitatge lliure i en el règim d'habitatge concertat. Es permet l'ús petit comerç i l'ús terciari oficines, en la proporció d'un 15% del sostre que, si fos el cas, es materialitzarà ocupant el sostre destinat a habitatge de renda lliure .

2 Condicions d'us i localització de l'habitatge protegit, per les zones 12Bb1, 12Bb2, 12Bb3, 12Bb4.

S'estableix per a cada zona un índex d'edificabilitat d'habitatge protegit i concertat amb el fi i efecte d'establir les proporcions de cada tipus a cada parcel·la i determinar la seva ubicació. Segons quadre normatiu:

ZONA	SUPERFICIE	SOSTRE PER USOS				NÚM. HABITATGES				EDIFICABILITAT NETA				DENSITATS NETA		
		TOTAL	HLL	HPO	HC	TOTAL	HLL	HPO	HC	IEN	IELL	IEHPO	IEHC	DLL	DHPO	DHC
12Bb1	3.918,87	11.754	11.754	-	-	117	117	-	-	2,9993	2,9993	-	-	0.0299	-	-
12Bb2	3.546,58	11.754	-	7.746	4.008	117	-	77	40	3,3141	-	2,1840	1,1301	-	0.0217	0,0113
12Bb3	3.593,78	11.754	-	11.754	-	118	-	118	-	3,2706	-	3,2706	-	-	0,0328	-
12Bb4	3.640,89	11.754	2.560	-	9.194	118	26	-	92	3,2283	0,7031	-	2,5252	0,0071	-	0,0253
TOTALS	14.700,12	47.016	14.314	19.500	13.202	470	143	195	132							

Art. 17 Terminis de la edificació.

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.

3. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

3.1 COST DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El cost de les obres d'urbanització es d'acord al avant projecte d'urbanització que inclou el moviment de terres, la pavimentació de vials, les xarxes de clavegueram, de baixa tensió, de gas, d'abastament d'aigua, de telefonia i d'enllumenat públic.

A aquest valor s'hi afegirà el cost de la urbanització de les zones verdes, i les obres de desviament de línies i connexions de les xarxes de serveis.

Els mòduls de cost aplicable són els següents:

Obra principal:

- Vialitat principal:	100,00-€/m ²
-----------------------	-------------------------

Obra secundària:

Desviament de les línies d'alta tensió de Magraners (3,69%)	132.806,00 €
Col·lector del camí de Picos (3,69%)	68.112,00 €
connexió a xarxes de servei	100.000,00 €

<u>Enjardinament zones verdes:</u>	40.10-€/m ²
------------------------------------	------------------------

Aplicant aquests mòduls sobre la superfície de cessió urbanitzada del sector per a cada concepte, obtindrem els següents costos:

Resum de pressupost:

- Vialitat principal:	9.783,05 m ²	978.305,00 €
- Prolongació vial nord	772,20 m ²	77.220,00 €
- paviment entre bloc	2.520,00 m ²	252.000,00 €
- Obra secundària		300.918,00 €
- Zones verdes:	10.853,20 m ²	434.128,00 €

TOTAL COSTOS D'URBANITZACIÓ	2.042.571,00 €
-----------------------------	----------------

El projecte d'execució de la urbanització ajustarà amb més precisió els costos concrets de les obres. I el soterrament de les línies elèctriques.

Aquest document es lliurarà en la tramitació de les aprovacions.