

TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL SUR 2 A LLEIDA
Desembre de 2008

PROMOTORS : JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL SUR 2
REDACTORS : COSTA · PORTOLÉS, ARQUITECTES SL

INDEX

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS
2. ABAST DE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL SUR-2.
3. PLANEJAMENT VIGENT
4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA
 - 4.1.- Objecte de la proposta
 - 4.2.- Modificacions en la regulació normativa
5. JUSTIFICACIÓ
 - 5.1.- Justificació legal
 - 5.2.- Justificació de la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents (compliment de l'article 94.5 del Decret Legislatiu 1/2005)

ANNEX 1

REDACCIÓ DELS ARTICLES MODIFICATS I COMPARATIVA AMB ELS VIGENTS

ANNEX 2

NORMATIU

TEXT REFÒS DE LES ORDENANCES REGULADORES DEL PLA PARCIAL SUR-2

ANNEX 3

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS

El sector SUR 2 correspon a un àmbit de sòl urbanitzable delimitat en el Pla General de Lleida. Ha estat desenvolupat, segons les previsions del mateix Pla General, pel sistema de compensació; i es troba, en el moment de redacció d'aquesta modificació puntual, amb la reparcel·lació aprovada definitivament i inscrita en el registre de la propietat; si bé ja ha estat concedida una llicència d'edificació simultània a la urbanització per a facilitar el trasllat d'uns propietaris d'un habitatge existent que ha de ser enderrocat com a conseqüència de les determinacions del pla parcial.

2. ABAST DE LA MODIFICACIÓ DE NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL SUR-2

La modificació que ara es proposa afecta als articles 29, 32, 46, 47, 50, 51 i 54 de les ordenances reguladores del pla parcial Ciutat Jardí SUR-2

3. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, és el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós per Resolució de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003 per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós, havent publicat l'anterior resolució i el text normatiu del Pla general al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

El Pla general delimita el sector SUR2, classificat de sòl urbanitzable, el qual ha estat ordenat mitjançant el corresponent pla parcial, aprovat definitivament en data 26/11/2003 i publicat al DOGC número 4227, de data 29/01/04.

4. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

4.1 Objecte de la proposta

L'objecte de la proposta es concreta en els punt següents:

- Ajustar la superfície comercial a allò que determini la legislació vigent d'equipaments comercials i el Pla territorial d'equipaments comercials.
- Corregir l'error material existent en el text refós del pla parcial urbanístic pel que fa a la regulació de les ocupacions màximes de les plantes pis en les subzones d'habitatge unifamiliar aïllat, regulació que no coincideix amb el text aprovat provisionalment per l'Ajuntament de Lleida, ni respon a les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida.
- Precisar les condicions d'ocupació de la planta soterrani en les subzones d'habitatge unifamiliar.
- Regular de manera precisa els tancaments de parcel·la per a que permetin integrar de manera mes adequada les edificacions auxiliars i tècniques.
- Modificar el règim d'usos en les zones d'habitatge unifamiliar de manera que es faci possible la inclusió d'altres usos considerats compatibles en la regulació del PGL.

4.2 Modificacions en la regulació normativa

Es proposa modificar les ordenances reguladores del Pla parcial en els articles 15, 29, 32, 46.2 , 46.4, 47, 50.4, 51, 54.2 i 54.4 segons la redacció establerta en l'annex 1 d'aquesta modificació.

5. JUSTIFICACIÓ

5.1 Justificació legal

Les modificacions puntuals objecte d'aquest expedient s'efectuen en base a l'article 94 de la llei 1/2005, de 14 de març, d'Urbanisme.

Aquest article estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic està subjecte a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert en l'art.83 de la Llei 1/2005, d'Urbanisme, i en general en els articles que siguin d'aplicació en l'establert en el Capítol II "Formació i tramitació de les figures de planejament urbanístic" del Títol Tercer de la mateixa Llei.

5.2 Justificació de la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents (compliment de l'article 94.5 del Decret Legislatiu 1/2005)

La justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació es fonamenta en la necessitat de precisar les normes urbanístiques que han de regular la materialització de l'edificació amb l'objectiu :

- Que l'aplicació de la normativa sigui unívoca, dotada de la concreció suficient i no pugui donar lloc en cap cas a resultats o limitacions incoherents amb les tipologies edificatòries previstes .
- Que la regulació de les tanques de parcel·la, elements que en el tipus d'edificació aïllada tenen una gran significació en la formació de l'espai públic, permeti assolir un màxim de regularitat i de capacitat d'integració dels elements tècnics situats en els límits de parcel·la.
- Que la inclusió d'altres usos en les zones on predomina l'habitatge unifamiliar, amb el manteniment de les compatibilitats necessàries per a garantir l'ús correcte de l'ús predominant, possibiliti un context urbà més complex i menys especialitzat.

Anna Costa Isern, arquitecta

Lleida, desembre de 2008.

ANNEX 1

REDACCIÓ DELS ARTICLES MODIFICATS

I

COMPARATIVA AMB ELS VIGENTS

ARTICLE 15.- Ocupació màxima en planta (vigent)

Es definirà en cada subzona per un percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints de qualsevol tipus que defineix el plànol de cobertes.

ARTICLE 15.- Ocupació màxima en planta (modificat)

Es definirà en cada subzona per un percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints de qualsevol tipus que defineix el plànol de cobertes.

L'ocupació màxima permesa per parcel·la, considerant el còmput total de l'envolupant de planta soterrani, baixa i pis, no pot ser superior a l'establerta per a cadascuna de les subzones unifamiliars.

ARTICLE 29.- Regulació d'usos (vigent)

1.- Pel que fa als usos s'estarà a allò que estableix el Pla General i en tot cas a les determinacions de cada subzona.

2.- L'ús comercial:

a) Queda limitat en tot l'àmbit del Pla Parcial als comerços la superfície de venda dels quals no excedeixi de 699 m².

b) Les superfícies comercials, acompliran els estàndards previstos en l'Ordre de 26 de setembre de 1997 sobre tipologies comercials i els previstos específicament en l'Annex 4 de Pla General de Lleida.

ARTICLE 29.- Regulació d'usos (modificat)

1.- Pel que fa als usos s'estarà a allò que estableix el Pla General i en tot cas a les determinacions de cada subzona.

2.- L'ús comercial:

a) S'ajustarà al PGL i a allò que determini la legislació vigent d'equipaments comercials i el Pla territorial d'equipaments comercials.

b) Les superfícies comercials, compliran els estàndards previstos en l'Ordre de 26 de setembre de 1997 sobre tipologies comercials i els previstos específicament en l'Annex 4 de Pla General de Lleida.

ARTICLE 32.- Tanques (vigent)

1.- L'alçaria màxima de les tanques opaques de separació entre parcel·la i espai públic, serà com a màxim de 1,20 mesurat des de la cota natural del terreny de cada punt del terme o de la rasant de la vorera. Les tanques opaques entre parcel·les tindran una alçaria màxima d'1,80.

2.- Pel que fa a les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests. La possibilitat d'endarrerir-les es determinarà en les normes de cada subzona.

3.- Les tanques amb front de la via pública es construiran en la part opaca amb obra de totxo massís manual, per sobre s'admetran tancaments lleugers, d'acer o de fusta.

ARTICLE 32.- Tanques (modificat)

1.- L'alçaria màxima de les tanques opaques de separació entre parcel·la i espai públic serà d'1,50 m. S'admetran increments puntuals d'alçada, quan el seu objectiu sigui la integració dels elements tècnics situats en el límit de les parcel·les, en especial dels centres de transformació. Les tanques opaques entre parcel·les tindran una alçària màxima d'1,80m.

2.- Pel que fa a les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquestes. La possibilitat d'endarrerir-les es determinarà en les normes de cada subzona.

3.- Les tanques amb front de la via pública de la subzona d'habitatge unifamiliar aïllat – CLAU 12Ca es construiran en la part opaca amb obra de totxo color siena o similar, per sobre s'admetran elements vegetals. Les portes (de vehicles, de vianants i dels armaris

de les instal·lacions) seran de xapa metàl·lica pintada del mateix color que el totxo ceràmic.

ARTICLE 46.- Determinacions de l'edificació (vigent)

1. Parcel·la mínima edificable:

- a) Superfície mínima: 600 m²
- b) Front mínim: 15 m
- c) Fons mínim: 24 m.

2. Índex d'edificabilitat neta:

a) Edificació principal:	0,45 m ² s/m ² s, aplicables a la totalitat de la parcel·la
b) Edificació auxiliar:	0,10 m ² s/m ² s, aplicables a la totalitat de la parcel·la

3. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:

- a) edificació principal: 6,50 m PB+1PP
- b) edificació auxiliar: 3,50 m PB

4. Ocupació màxima de la parcel·la :

a) En planta soterrani:	55% coincidint amb la superfície edificada en PB
b) En planta baixa	55% comprenent tan l'edificació principal com la secundària
c) En planta pis:	20%, situada a la meitat posterior a la zona d'ocupació

5. Separacions mínimes:

- a) edificació principal:

<i>a.a. Al front de la via pública:</i>	<i>4 metres</i>
<i>a.b. Al fons de la parcel·la:</i>	<i>4 metres</i>
<i>a.c. A les partions laterals:</i>	<i>3 metres</i>

b) edificació auxiliar:

<i>b.a. al front de la via pública:</i>	<i>4 metres</i>
<i>b.b. al fons de la parcel·la</i>	<i>4 metres</i>
<i>b.c. A les partions laterals:</i>	<i>3 metres</i>

6. Tanques : *S'estarà a allò que estableix l'article 32 d'aquestes normes.*

ARTICLE 46.- Determinacions de l'edificació (modificat)

1. Parcel·la mínima edificable:

- a) Superfície mínima: 600 m²
- b) Front mínim: 15 m.
- c) Fons mínim: 24 m.

2. Índex d'edificabilitat neta: **0,55 m²st/m²s**

D'aquest sostre total un màxim de 0,10 m²st/m²s es podrà destinar a edificacions auxiliars.

3. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:

- a) edificació principal: 6,50 m PB+1PP
- b) edificació auxiliar: 3,50 m PB

4. Ocupació màxima de la parcel·la :

a) En planta soterrani:	55% dintre de l'àrea delimitada per les separacions mínimes a llindars de la PB
b) En planta baixa	55% comprentent tan l'edificació principal com la secundària
c) En planta pis:	20%

5. Separacions mínimes:

a) edificació principal:

a.a. Al front de la via pública:	4 metres
a.b. Al fons de la parcel·la:	4 metres
a.c. A les partions laterals:	3 metres

b) edificació auxiliar:

b.a. al front de la via pública:	4 metres
b.b. al fons de la parcel·la	4 metres
b.c. A les partions laterals:	3 metres

6. Tanques : S'estarà a allò que estableix l'article 32 d'aquestes normes.

ARTICLES 47 i 51.- Condicions d'ús (vigent)

S'admetrà com a ús exclusiu el residencial, d'habitatge unifamiliar.

ARTICLES 47 i 51.- Condicions d'ús (modificat)

L'ús predominant serà el residencial, d'habitatge unifamiliar. S'admetran com usos compatibles el residencial especial, el d'oficines, l'hoteler, restauració, degustació, pastisseria, els serveis tecnològics, l'educatiu, el sanitari-assistencial, el socio-cultural, l'esportiu i el publico-administratiu, amb les limitacions de l'annex II del PGL. Tots els altres usos han de ser considerats incompatibles. No s'admetran implantacions d'usos compatibles amb el predominant superiors al 40% del sostre màxim permès per a cada unitat de zona.

ARTICLE 50.- Determinacions de l'edificació (vigent)

1. Parcel·la mínima edificable:

- a) Superfície mínima: 200 m².
- b) Front mínim: 5,50 m.
- c) Fons mínim: 24 m.

2. Índex d'edificabilitat neta: $0,72 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$

3. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:

6, 50 m PB+1PP

4. Ocupació màxima de la parcel·la:

a) En planta soterrani:	60% coincidint amb la superfície edificada en PB
b) En planta baixa i planta pis	60%

5. Separacions mínimes:

edificació principal:

a.a.	Al front principal de la via pública:	6 metres
a.b.	Al fons de la parcel·la:	6 metres

En cas de promocions de més de 6 habitatges el front de façana es descompassarà en trams de mida inferior a 6 habitatges reculats entre ells, amb una reculada màxim de 8 metres respecte a la via pública i amb els trams extrems amb una separació obligatòria de la via pública de 6 metres.

6. Tanques: S'estarà a allò que estableix l'article 32 d'aquestes normes.

ARTICLE 50.- Determinacions de l'edificació (modificat)

1. Parcel·la mínima edificable:

- a) Superfície mínima: 200 m^2 .
- b) Front mínim: 5,50 m.
- c) Fons mínim: 24 m.

2. Índex d'edificabilitat neta: $0,72 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$

3. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:

6, 50 m PB+1PP

4. Ocupació màxima de la parcel·la:

a) En planta soterrani:	60% dintre de l'àrea delimitada per les separacions mínimes a llindars de la PB
b) En planta baixa i planta pis	60%

5. Separacions mínimes:

edificació principal:

a.a.	Al front principal de la via pública:	6 metres
a.b.	Al fons de la parcel·la:	6 metres

En cas de promocions de més de 6 habitatges el front de façana es descompassarà en trams de mida inferior a 6 habitatges reculats entre ells, amb una reculada màxim de 8 metres respecte a la via pública i amb els trams extrems amb una separació obligatòria de la via pública de 6 metres.

6. Tanques: S'estarà a allò que estableix l'article 32 d'aquestes normes.

ARTICLE 54.- Determinacions de l'edificació (vigent)

1. Parcel·la mínima edificable:

a) Residencial

a.1. Superfície mínima: 600 m²

a.2. Front mínim: 15 m.

a.3. Fons mínim: 24 m

b) Altres usos

b.1. Superfície mínima 800 m²

b.2. Front mínim 20 m.

b.3. Fons mínim. 30 m.

2. Índex d'edificabilitat neta:

a) Edificació principal:	0,45 m ² s/m ² s, aplicables a la totalitat de la parcel·la
b) Edificació auxiliar:	0,10 m ² s/m ² s, aplicables a la totalitat de la parcel·la

3. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:

a) edificació principal 6,50 m PB+1PP

b) edificació auxiliar PB

4. Ocupació màxima de la parcel·la:

a) En planta soterrani:	55% coincidint amb la superfície edificada en PB
b) En planta baixa	55% compronent tan l'edificació principal com la secundària
c) En planta pis:	20%

5. Separacions mínimes:

a) edificació principal:

a.a).- Al front principal de la via pública:	4 metres.
a.b).- Al fons de la parcel·la:	4 metres.
a.c).- A les partions laterals:	3 metres..

b) edificació auxiliar:

b.a) Al front principal de la via pública:	4 m
b.b) Al fons de la parcel·la :	4 metres
c.c) A les partions laterals:	3 metres

6. Tanques: S'estarà a allò que estableix l'article 32 d'aquestes normes.

ARTICLE 54.- Determinacions de l'edificació (modificat)

1. Parcel·la mínima edificable:

a) Residencial

- a.1. Superfície mínima: 600 m²
- a.2. Front mínim: 15 m.
- a.3. Fons mínim: 24 m.

b) Altres usos

- b.1. Superfície mínima: 800 m²
- b.2. Front mínim: 20 m.
- b.3. Fons mínim. 30 m.

2. Índex d'edificabilitat neta: 0,55 m²st/m²s

D'aquest sostre total un màxim de 0,10 m²st/m²s es podrà destinar a edificacions auxiliars

3. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:

- a) edificació principal 6,50 m PB+1PP
- b) edificació auxiliar PB

4. Ocupació màxima de la parcel·la:

a) En planta soterrani:	55% dintre de l'àrea delimitada per les separacions mínimes a llindars de la PB
b) En planta baixa	55% comprenent tan l'edificació principal com la secundària
©) En planta pis:	20%

5. Separacions mínimes:

a) edificació principal:

a.a).- Al front principal de la via pública:	4 metres.
a.b).- Al fons de la parcel·la:	4 metres.
a.c).- A les partions laterals:	3 metres..

b) edificació auxiliar:

b.a) Al front principal de la via pública:	4 m
b.b) Al fons de la parcel·la :	4 metres
c.c) A les partions laterals:	3 metres

6. Tanques: S'estarà a allò que estableix l'article 32 d'aquestes normes.

ANNEX 2

NORMATIU

**TEXT REFÓS DE LES ORDENANCES REGULADORES
DEL PLA PARCIAL SUR-2**

ORDENANCES REGULADORES

TÍTOL I.-DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL I.- NATURALESA I ABAST DEL PLA

ARTICLE 1.- Objecte i àmbit d'aplicació del Pla

El Pla Parcial Ciutat Jardí SUR2 té per objecte l'ordenació de la totalitat dels terrenys dels propietaris del Sector Urbanitzable 2 delimitat en el Pla General de Lleida, i que estan situats a la Partida Vallcalent. Limita al Nord amb la carretera d'Osca i amb una gran franja d'equipaments generals: l'ETSEA, un parc urbà, la caserna dels bombers, i el centre penitenciari de Ponent. El límit per la banda Sud queda definit pel canvi topogràfic sobre la plana de Vallcalent i per la sèquia del Mig. A l'Oest llinda amb l'església Montserrat i el sector de sòl urbanitzable SUR 32 i a l'Est amb l'avinguda Onze de Setembre.

ARTICLE 2.- Contingut i documentació del pla parcial

D'acord amb el que preveu la Legislació Urbanística vigent, aquest Pla consta dels següents documents normatius:

Documentació del Pla Parcial

1. Memòria
2. Plànols d'informació
3. Plànols d'ordenació
4. Ordenances reguladores
5. Pla d'etapes
6. Estudi econòmic-financer

ARTICLE 3.- Marc legal

Aquestes normes es dicten a fi i efecte de portar a terme el desenvolupament del Pla General de Lleida 1995-2015, i d'acord amb allò que estableixen l'article 12 i següents de l'esmentat Pla, la Llei 1/90 de 12 de juliol per la qual s'aprova la refosa dels textos legals a Catalunya i d'altres normes d'aplicació.

ARTICLE 4.- Interpretació

Aquestes normes s'han d'interpretar d'acord amb llur contingut i amb les finalitats i objectius del Pla Parcial Ciutat Jardí SUR2 i, en cas de dubte i en tot allò que no estigui previst s'estarà a allò que determini el Pla General de Lleida.

ARTICLE 5.- Definició de conceptes

Sempre que no quedin definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empren els seran d'aplicació els definits en el Pla General de Lleida i per tant no serà admesa cap altra interpretació.

ARTICLE 6.- Modificacions del pla parcial

1.- Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions del Pla General de Lleida i s'ajustaran a allò que estableix la secció 5 del Capítol 2 del Títol II del Decret Legislatiu 1/90 de 12 de juliol pel qual s'aprova el TR.

2.- No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants efectuats mitjançant Estudis de Detall, que no modifiquin la superfície de les illes en més o menys un 5%, sempre que justifiqui el compliment del present Pla Parcial.

3.- Tampoc no serà supòsit de modificació les variacions sobre les alineacions i rasants ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, sempre que no suposin modificacions en la superfície de les zones superiors al 3% .

ARTICLE 7.- Identificació normativa

En els documents del Pla, figura 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 II.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA

ARTICLE 8.- Planejament urbanístic

Per al desenvolupament del present Pla Parcial es podran redactar Estudis de Detall i Projectes d'Urbanització, que respectaran en tot cas les determinacions del present Pla Parcial.

ARTICLE 9.- Estudis de detall

Es redactaran Estudis de Detall, amb l'exclusiva finalitat d'ajustar les alineacions i rasants i ordenar volums, i compliran en tot cas les determinacions establertes per a cada subzona.

ARTICLE 10.- Projecte d'urbanització

1.- Es redactarà el corresponent Projecte d'Urbanització per a desenvolupar el present Pla Parcial.

2.- El projecte s'ajustarà al que disposi l'article 27 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol i a les determinacions d'aquest Pla Parcial, determinant amb tota exactitud les rasants definitives, els sistemes d'infraestructures i les qualitats dels materials de construcció. I incorporarà un document previ de coordinació dels serveis, accessibilitat, disponibilitat de terrenys, connexions viàries i serveis. Les determinacions compliran en tot cas els mínims establerts per a cada subzona.

3.- El projecte d'urbanització incorporarà la urbanització de la totalitat dels espais lliures inclosos dins del sector (PU, VJ, VL). Pel que fa al PU, s'estableix un estàndard màxim de cost d'urbanització de 3.000 pta/m² de l'any 2001.

4.- El Projecte d'urbanització també preveurà la integració de les estacions transformadores, que s'integraran en les unitats de zona de bloc plurifamiliar. Per la qual cosa el projecte de Compensació tindrà que preveure la constitució de les servituds necessàries.

TÍTOL II.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

ARTICLE 11.- Qualificació urbanística del sòl

La superfície compresa en l'àmbit del present Pla Parcial es qualifica en sistemes i zones.

ARTICLE 12.- Definició de sistemes

1.- Són els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta que es destinen a usos públics i constitueixen l'estructura orgànica del Pla Parcial.

2.- El Pla Parcial defineix els següents sistemes:

- sistema de xarxa viària
- sistema d'espais lliures
- sistema d'Equipaments

ARTICLE 13.- Definició de Zones i Subzones

1.- Són els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat d'acord amb les previsions del Pla General de Lleida i d'aquest Pla Parcial

2.- Es defineixen les següents subzones, que es localitzen en la documentació gràfica d'aquest document:

- Subzona d'habitatge unifamiliar aïllat - Clau 12Ca
- Subzona d'habitatge unifamiliar adossat - Clau 12Cb
- Subzona d'habitatge unifamiliar aïllat compatible amb altres usos - Clau 12Cc
- Subzona d'habitatge plurifamiliar amb perímetre regulador - Clau 12Cd
- Subzona d'habitatge plurifamiliar amb edificació aïllada en parcel·la - Clau 12Ce
- Subzona d'aparcament d'aprofitament privat - Clau DSA

TÍTOL III.- NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES.

CAPÍTOL I.- DEFINICIÓ DE CONCEPTES

ARTICLE 14.- Intensitat d'edificació màxima

Es definirà a cada subzona per l'índex d'edificabilitat neta, expressat en metres quadrats de sostre construït per metre quadrat de sòl net. (m^2s/m^2s), o directament en els plànols d'ordenació amb una superfície edificable assignada a cada unitat de zona.

ARTICLE 15.- Ocupació màxima en planta

Es definirà en cada subzona per un percentatge d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints de qualsevol tipus que defineix el plànol de cobertes.

L'ocupació màxima permesa per parcel·la, considerant el còmput total de l'envolupant de planta soterrani, baixa i pis, no pot ser superior a l'establerta per a cadascuna de les subzones unifamiliars.

ARTICLE 16.- Perímetre regulador

Es definirà per les figures poligonals tancades grafiades en el plànol d'ordenació dins les quals, sense perjudici del que es disposi en referència a cossos, elements sortints, i reculades, es tindran que ajustar com a màxim els volums de l'edificació.

ARTICLE 17.- Planta Baixa

Serà planta Baixa la primera per damunt de la planta soterrani, real o possible.

ARTICLE 18.- Planta soterrani

S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi semi-soterrada i el sostre de la qual estigui menys d'un metre (1 m) per damunt del nivell del terreny exterior. A cada subzona es definirà un percentatge d'ocupació màxima en planta soterrani.

ARTICLE 19.- Planta Pis

S'entendrà per planta pis tota planta d'edificació per damunt de la planta baixa.

L'alçària mínima de les plantes pis, mesurada entre el paviment i el cel ras o sostre, mai no serà inferior a 2,50 m.

ARTICLE 20.- Cossos sortints

Són els cossos edificats habitables o ocupables, tancats o oberts que sobresurten de les línies de façana o de l'alineació interior de l'illa, de les alineacions de l'edificació o dels perímetre reguladors.

ARTICLE 21.- Separacions mínimes

Són les distàncies de l'edificació principal enfront de la via pública, al fons de la parcel·la, incloses les seves volades i entre edificacions d'una mateixa parcel·la si s'escau.

Les esmentades separacions són les distàncies mínimes a què es pot situar l'edificació, incloses les seves volades i els soterranis respecte de tots els límits de la parcel·la.

La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de volada.

Els ràfecs i canelons podran ocupar un màxim de 30 cm. de l'espai lliure resultant de l'aplicació dels paràmetres de separacions mínimes.

ARTICLE 22.- Construccions auxiliars

S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals.

ARTICLE 23.- Tancament de parcel·la

L'element de separació entre parcel·la i espai públic, i entre parcel·la i parcel·les adjacents

ARTICLE 24.- Parcel·la

S'entén per parcel·la tota porció de sòl d'aprofitament privat destinat a acollir la unitat mínima d'edificació. La seva grandària, dimensions i característiques es definiran a les normes de cada subzona.

ARTICLE 25.- Alçada reguladora màxima

És la màxima que poden assolir les edificacions. Es definirà unívocament amb el número màxim de plantes per a cada subzona.

ARTICLE 26.- Front mínim i fons mínim

1.- S'entendrà per front mínim, l'amplada mínima que ha de tenir la partió o límit de la parcel·la amb el carrer o un altre espai de domini públic per ser edificable.

2.- S'entendrà per fons mínim la distància mínima entre el front de la parcel·la i el límit oposat a la façana al carrer, és mesurarà des del punt mig del front al punt mig del fons.

ARTICLE 27.- Espais no edificables

S'entén per espais no edificables la diferència entre l'ocupació màxima d'una parcel·la i la superfície total d'aquesta

ARTICLE 28.- Unitat de Zona

S'entendrà per unitat de zona l'àmbit de sòl d'aprofitament privat delimitat per vies públiques o per zones d'aprofitament de diferent qualificació. I que estan relacionades en els plànols d'ordenació amb la següent numeració: de la U1 a la U22, de la F1 a la F6 i de la B1 a la B13

CAPÍTOL II.- DETERMINACIONS COMUNES A LES ZONES I SISTEMES

ARTICLE 29.- Regulació d'usos

1.- Pel que fa als usos s'estarà a allò que estableix el Pla General i en tot cas a les determinacions de cada subzona.

2.- L'ús comercial:

a) S'ajustarà al PGL i a allò que determini la legislació vigent d'equipaments comercials i el Pla territorial d'equipaments comercials.

b) Les superfícies comercials, acompliran els estàndards previstos en l'Ordre de 26 de setembre de 1997 sobre tipologies comercials i els previstos específicament en l'Annex 4 de Pla General de Lleida.

ARTICLE 30.- Agrupació de parcel·les

Es permetrà l'agrupació de parcel·les.

ARTICLE 31.- Alçada reguladora

1.- L'alçada reguladora màxima de l'àmbit de planejament serà 12,50 metres corresponents a planta baixa més 3 plantes pis, en qualsevol cas en les normes particulars de cada subzona es regularan les alçades màximes.

2.- Per damunt de l'alçària màxima, només es permetrà :

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), l'arrencada de la qual es situarà en la intersecció entre el punt de volada màxima de la coberta i la línia horitzontal situada a l'alçada reguladora màxima.

La volada màxima de la coberta no superarà el màxim admès per als ràfecs o bé la coberta plana o terrat amb cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçària total de seixanta centímetres (60 cm).

b) Les baranes fins a una alçària màxima d'1,10 metres.

c) Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu

d) Els elements tècnics de les instal·lacions.

e) En les tipologies unifamiliar aïllada i en filera, i en cap cas en habitatges plurifamiliars, es compatible la utilització dels espais habitables en planta superior, dins de l'envolupant configurada per l'alçada màxima i el pendent màxim de coberta, sempre que es computi com a sostre edificable.

ARTICLE 32.- Tanques

1.- L'alçària màxima de les tanques opaques de separació entre parcel·la i espai públic serà d'1,50 m. S'admetran increments puntuals d'alçada, quan el seu objectiu sigui la integració dels elements tècnics situats en el límit de les parcel·les, en especial dels centres de transformació. Les tanques opaques entre parcel·les tindran una alçària màxima d'1,80m.

2.- Pel que fa a les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests. La possibilitat d'endarrerir-les es determinarà en les normes de cada subzona.

3.- Les tanques amb front de la via pública de la subzona d'habitatge unifamiliar aïllat CLAU 12Ca es construiran en la part opaca amb obra de totxo color siena o similar, per sobre s'admetran elements vegetals. Les portes (de vehicles, de vianants i dels armaris de les instal·lacions) seran de xapa metàl·lica pintada del mateix color del totxo ceràmic.

ARTICLE 33.- Edificacions auxiliars

1.- L'edificació auxiliar es limita a les disposicions establertes en cada subzona quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa i en planta soterrani, alçària màxima, separacions mínimes als límits, i longitud de veïnatge en mitgera.

2.- El sostre edificat de les construccions auxiliars computa als efectes de la intensitat de l'edificació

ARTICLE 34.- Espais no edificables

Es destinaran exclusivament per a jardins privats, zones d'esbarjo i accessos comuns. Sols s'admetran les instal·lacions lligades a aquest usos i que no comportin edificabilitat sobre rasant.

ARTICLE 35.- Elements i cossos sortints

Pel que fa als elements i cossos sortints s'estarà a allò que estableix els articles 54, 55 i 75 de les normes urbanístiques del Pla General de Lleida.

ARTICLE 36.- Aparcaments vinculats als edificis

Els projectes d'edificació preveuran la ubicació en zones d'aprofitament privat d'un mínim de 2 aparcaments per habitatge.

TÍTOL IV.- NORMES PARTICULARS PER A SISTEMES

CAPÍTOL I.- SISTEMA DE LA XARXA VIÀRIA

ARTICLE 37.- Definició, identificació

El sistema viari compren els espais i instal·lacions reservades per a l'accessibilitat i les connexions comuns entre totes les zones i la resta de sistemes.

ARTICLE 38.- Condicions d'ordenació

1.- La xarxa viària definida en aquest Pla s'executarà amb les especificacions que contenen els plànols pel que fa a la distribució i amplada de les bandes enjardinades o arbrades, voravies i carrils de circulació.

2.- El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, les característiques i dimensionats de les infraestructures tècniques ubicades en la via pública, d'acord amb les determinacions del Pla General de Lleida, i de la normativa sectorial, així com l'ordenació detallada dels enjardinaments i plantacions incloses amb les bandes enjardinades o arbrades.

CAPÍTOL II.- SISTEMA D'EQUIPAMENTS

ARTICLE 39.- Definició, identificació

El sistema d'equipaments compren els terrenys destinats al servei públic dels ciutadans. Els plànols d'ordenació del Pla Parcial defineixen quins formen part de l'estructura general del territori i quins són sistemes locals.

ARTICLE 40.- Condicions d'ordenació

1.- Les edificacions destinades a equipaments tindran caràcter d'edificació aïllada, l'alçada màxima serà de planta baixa més tres plantes pis.

2.- Els projectes d'edificació dels equipaments contindran un projecte paisatgístic de tota la parcel·la en el qual es prevegi amplis espais arbrats o de jardineria i la integració de les zones d'aparcament.

ARTICLE 41.- Paràmetres de l'ordenació

1. Els equipaments locals estaran sotmesos a les següents condicions:

- a) Índex d'edificabilitat neta : $1,5 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$
- b) Ocupació màxima de l'edificació: 60%
- c) Alçada màxima: 12,50m, PB + 3 PP, tanmateix si les condicions de l'equipament ho justifica es podrà arribar a una alçada de 18 m.

2. Els equipaments sistema general estan sotmesos a les condicions de l'art. 138 del Pla General

CAPÍTOL III.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

ARTICLE 42.- Definició, identificació

Són totes les zones d'ús i domini públic destinades a parcs urbans, zones verdes, jardins i places, definides en els plànols d'ordenació i que s'identifiquen amb les claus:

PU.- Parc urbà

VJ.- zones verdes i jardins

VL.- verds urbans i places

ARTICLE 43.- Condicions d'ordenació i protecció

El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, les característiques i dimensionats de les infraestructures tècniques ubicades en la via pública, d'acord amb les determinacions del Pla general de Lleida, i de la normativa sectorial, així com l'ordenació detallada dels enjardinaments i plantacions.

ARTICLE 44.- Condicions d'ús

Les condicions d'ús seran les definides per aquest sistema en el Pla General de Lleida 1995-2015.

TÍTOL V.- NORMES PARTICULARS PER A SUBZONES

CAPÍTOL I.- SUBZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT - CLAU 12Ca

ARTICLE 45.- Definició de la subzona

Compren les zones destinades a habitatge unifamiliar amb ordenació d'edificació aïllada sobre parcel·la.

ARTICLE 46.- Determinacions de l'edificació

1. Parcel·la mínima edificable:

- a) Superfície mínima: 600 m²
- b) Front mínim: 15 m
- c) Fons mínim: 24 m.

2. Índex d'edificabilitat neta: 0,55 m²st/m²s

D'aquest sostre total un màxim de 0,10 m²st/m²s es podrà destinar a edificacions auxiliars

3. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:

- a) edificació principal: 6,50 m PB+1PP
- b) edificació auxiliar: 3,50 m PB

4. Ocupació màxima de la parcel·la :

a) En planta soterrani:	55% dintre de l'àrea delimitada per les separacions mínimes a llindars de la PB
b) En planta baixa	55% comprenent tan l'edificació principal com la secundària
c) En planta pis:	20%

5. Separacions mínimes:

a) Edificació principal:

a.a. Al front de la via pública:	4 metres
a.b. Al fons de la parcel·la:	4 metres
a.c. A les partions laterals:	3 metres

b) Edificació auxiliar:

b.a. al front de la via pública:	4 metres
b.b. al fons de la parcel·la	4 metres
b.c. A les partions laterals:	3 metres

6. Tanques : S'estarà a allò que estableix l'article 32 d'aquestes normes.

ARTICLE 47.- Condicions d'ús

L'ús predominant serà el residencial, d'habitatge unifamiliar. S'admetran com a usos compatibles el residencial especial, el d'oficines, l'hoteler, restauració, degustació, pastisseria, els serveis tecnològics, l'educatiu, el sanitari-assistencial, el socio-cultural, l'esportiu i el publico-administratiu, amb les limitacions de l'annex II del PGL. Tots els altres usos han de ser considerats incompatibles. No s'admetran implantacions d'usos compatibles amb el predominant superiors al 40% del sostre màxim permès per a cada unitat de zona.

ARTICLE 48.- Condicions per la redacció de Projectes únics d'edificació per a varies parcel·les

Mitjançant la redacció d'un Projecte únic es podran reordenar els volums edificables sempre que els volums resultants compleixin les determinacions de l'edificació definides per aquesta subzona respecte a l'envolupant de totes les parcel·les incloses en el projecte únic, de tal manera que es permet l'ordenació d'habitatges adossats amb la condició que el nombre màxim d'habitatges no superi el número d'habitatges assignats en la parcel·lació d'aquest Pla parcial a les parcel·les incloses en l'àmbit del projecte únic, i no s'agrupin més de 3 habitatges en un sòl volum d'edificació.

També es podran ordenar superfícies mancomunades de totes o part dels habitatges de l'àmbit del projecte als efectes d'ubicació d'instal·lacions d'esbarjo d'ús comú (piscines, zones de jocs infantils etc.) i de zones d'accés per a vianants i rodat d'ús comú. Aquestes superfícies mancomunades comptabilitzaran a efectes de parcel·la mínima mitjançant la fixació dels coeficients de participació corresponents a cada parcel·la.

CAPÍTOL II.- SUBZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR ADOSSAT - CLAU 12Cb

ARTICLE 49 .- Definició de la subzona

Compren les zones d'habitatge unifamiliar en filera, identificades en els plànols d'ordenació amb la clau 12Cb.

ARTICLE 50.- Determinacions de l'edificació

1. Parcel·la mínima edificable:

- a) Superfície mínima: 200 m².
- b) Front mínim: 5,50 m.
- c) Fons mínim: 24 m.

2. Índex d'edificabilitat neta: 0,72 m²s/m²s

3. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:

6, 50 m PB+1PP

4. Ocupació màxima de la parcel·la:

a) En planta soterrani:	60% dintre de l'àrea delimitada per les separacions mínimes a llindars de la PB
b) En planta baixa i planta pis	60%

5. Separacions mínimes:

edificació principal:

a.a.	Al front principal de la via pública:	6 metres
a.b.	Al fons de la parcel·la:	6 metres

En cas de promocions de més de 6 habitatges el front de façana es descompassarà en trams de mida inferior a 6 habitatges reculats entre ells, amb una reculada màxim de 8 metres respecte a la via pública i amb els trams extrems amb una separació obligatòria de la via pública de 6 metres.

6. Tanques: S'estarà a allò que estableix l'article 32 d'aquestes normes.

ARTICLE 51.- Condicions d'ús

L'ús predominant serà el residencial, d'habitatge unifamiliar. S'admetran com a usos compatibles el residencial especial, el d'oficines, l'hoteler, restauració, degustació, pastisseria, els serveis tecnològics, l'educatiu, el sanitari-assistencial, el socio-cultural, l'esportiu i el publico-administratiu, amb les limitacions de l'annex II del PGL. Tots els altres usos han de ser considerats incompatibles. No s'admetran implantacions d'usos compatibles amb el predominant superiors al 40% del sostre màxim permès per a cada unitat de zona.

ARTICLE 52.- Condicions per la redacció de Projectes únics d'edificació per a varies parcel·les

Mitjançant la redacció d'un Projecte únic es podran reordenar els volums edificables sempre que els volums resultants compleixin les determinacions de l'edificació definides per aquesta subzona. respecte a l'envolupant de totes les parcel·les incloses en el projecte únic, amb la condició que el nombre màxim d'habitatges no superi el número d'habitatges assignats en la parcel·lació d'aquest Pla parcial a les parcel·les incloses en l'àmbit del projecte únic.

També es podran ordenar superfícies mancomunades de totes o part dels habitatges de l'àmbit del projecte als efectes d'ubicació d'instal·lacions d'esbarjo d'ús comú (piscines, zones de jocs infantils, etc.) i de zones d'accés per a vianants i rodat d'ús comú. Aquestes superfícies mancomunades comptabilitzaran a efectes de parcel·la mínima mitjançant la fixació dels coeficients de participació corresponents a cada parcel·la.

CAPÍTOL III.- SUBZONA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT COMPATIBLE AMB ALTRES USOS - CLAU 12Cc

ARTICLE 53.- Definició de la subzona

Comprenen les zones adjacents a la carretera d'Oscà, amb ús principal residencial d'habitatge unifamiliar aïllat, però que possibilita el canvi d'ús residencial als altres usos compatibles. I identificada en els plànols d'ordenació amb la Clau 12Cc.

ARTICLE 54.- Determinacions de l'edificació

1. Parcel·la mínima edificable:

a) Residencial

a.1. Superfície mínima 600 m²

a.2. Front mínim 15 m.

a.3. Fons mínim 24 m

b) Altres usos

b.1. Superfície mínima 800 m²

b.2. Front mínim 20 m.

b.3. Fons mínim. 30 m.

2. Índex d'edificabilitat neta: 0,55 m²st/m²s

D'aquest sostre total un màxim de 0,10 m²st/m²s es podrà destinar a edificacions auxiliars

3. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes:

a) edificació principal 6,50 m PB+1PP

b) edificació auxiliar PB

4. Ocupació màxima de la parcel·la:

a) En planta soterrani:	55% dintre de l'àrea delimitada per les separacions mínimes a l'indar de la PB
b) En planta baixa	55% comprenent tan l'edificació principal com la secundària
©) En planta pis:	20%

5. Separacions mínimes:

a) edificació principal:

a.a).- Al front principal de la via pública:	4 metres.
a.b).- Al fons de la parcel·la:	4 metres.
a.c).- A les partions laterals:	3 metres..

b) Edificació auxiliar:

b.a) Al front principal de la via pública:	4 m
b.b) Al fons de la parcel·la :	4 metres
c.c) A les partions laterals:	3 metres

6. Tanques: S'estarà a allò que estableix l'article 32 d'aquestes normes.

ARTICLE 55.- Condicions d'ús

S'admetrà com a ús principal el residencial, d'habitatge unifamiliar aïllat. I els compatibles amb l'ús residencial, establerts com a tal en el Pla General.

En el supòsit de la implantació d'usos recreatius serà necessari l'estudi de la implantació mitjançant un Pla Especial amb anàlisis d'impactes, molèsties, aparcament i condicions de veïnatge.

ARTICLE 56.- Condicions per la redacció de Projectes únics d'edificació per a varies parcel·les

Mitjançant la redacció d'un Projecte únic es podran reordenar els volums edificables sempre que els volums resultants compleixin les determinacions de l'edificació definides per aquesta subzona respecte a l'envolupant de totes les parcel·les incloses en el projecte únic, de tal manera que es permet l'ordenació d'habitatge adossats amb la condició que el nombre màxim d'habitatges no superi el número d'habitatges assignats en la parcel·lació d'aquest Pla parcial a les parcel·les incloses en l'àmbit del projecte únic, i no s'agrupin més de 3 habitatges en un sòl volum d'edificació.

També es podran ordenar superfícies mancomunades de totes o part dels habitatges de l'àmbit del projecte als efectes d'ubicació d'instal·lacions d'esbarjo d'ús comú (piscines, zones de jocs infantils etc.) i de zones d'accés per a vianants i rodat d'ús comú. Aquestes superfícies mancomunades comptabilitzaran a efectes de parcel·la mínima mitjançant la fixació dels coeficients de participació corresponents a cada parcel·la.

CAPÍTOL IV.- SUBZONA D'HABITATGE PLURIFAMILIAR AMB PERÍMETRE REGULADOR - CLAU 12Cd

ARTICLE 57.- Definició de la subzona

Compren la zona amb ús principal residencial d'habitatge plurifamiliar compatible amb usos terciaris, ordenació determinada mitjançant perímetres reguladors i identificada en els plànols d'ordenació amb la clau 12Cd.

ARTICLE 58.- Determinacions de l'edificació

1. Parcel·la mínima edificable:

- a) Superfície mínima : 800 m²
- b) Front mínim: 25 m.
- c) Fons mínim: la totalitat de l'amplada de la unitat de zona definida en els plànols d'ordenació.

2. Índex d'edificabilitat neta: Es defineix per a cada unitat de zona en el Plànol de Proposta anomenat Ordenació i intensitats edificatòries P.3

3. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: es fixa en el Plànol de Proposta anomenat Ordenació i intensitats edificatòries P.3

4. Ocupació màxima de la parcel·la: es fixa de forma detallada en el Plànol de Proposta anomenat Ordenació i intensitats edificatòries P.3

5. Densitat d'habitatge: Es defineix per a cada unitat de zona en el Plànol de Proposta anomenat Ordenació i intensitats edificatòries P.3

6. Tanques: S'estarà a allò que estableix l'article 32 d'aquestes normes.

ARTICLE 59.- Condicions d'ús

Es defineix com a ús principal el residencial d'habitatge plurifamiliar. També s'admetran tots els usos declarats condicionats o compatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (annex 2) del Pla General, excepte el comercial mitjà i els usos recreatius.

ARTICLE 60.- Projectes únics d'edificació per a varies parcel·les

Es podrà redactar un Projecte únic amb la finalitat de concretar detalladament les condicions volumètriques de cada una de les illes.

ARTICLE 61.- Condicions per la redacció de Projectes únics d'edificació per a varies parcel·les

1.- Els volums resultants compliran les determinacions de l'edificació definides per aquesta subzona, respecte a l'envolupant de totes les parcel·les incloses en el projecte únic, amb la condició que el nombre màxim d'habitatges no superi el número d'habitatges assignats en la parcel·lació d'aquest Pla parcial a les parcel·les incloses en l'àmbit del projecte únic.

CAPÍTOL V.- SUBZONA D'HABITATGE PLURIFAMILIAR AMB EDIFICACIÓ AÏLLADA EN PARCEL·LA - CLAU 12Ce

ARTICLE 62.- Definició de la subzona

Compren la zona amb ús principal residencial d'habitatge plurifamiliar compatible amb usos terciaris, amb ordenació aïllada en parcel·la i identificada en els plànols d'ordenació amb la clau 12Ce.

ARTICLE 63.- Determinacions de l'edificació

1. Parcel·la mínima edificable:

- a) Superfície mínima: 800 m²
- b) Front mínim: 25 m.
- c) Fons mínim: 32 m.

2. Índex d'edificabilitat neta:

Es fixa per a cada unitat de zona en els plànols d'ordenació.

3. Alçada reguladora màxima i número màxim de plantes: 12,50 m. PB+3PP

4. Ocupació màxima de la parcel·la:

a) En planta soterrani:	70%
b) En planta baixa i plantes pis	60%

5. Separacions mínimes:

edificació principal:

a.a.	Al front de la via pública:	3 metres.
a.b.	Al fons de la parcel·la:	6 metres.
a.c.	A les partions laterals:	6 metres.
a.d.	Entre diferents volums de la mateixa parcel·la	6 metres complint-se simultàniament la inscripció d'un cercle de diàmetre mínim 12 m. en l'espai resultant entre volums.

6. Tanques: S'estarà a allò que estableix l'article 32 d'aquestes normes.

ARTICLE 64.- Condicions d'ús

Es defineix com a ús principal el residencial d'habitatge plurifamiliar. També s'admetran tots els usos declarats condicionats o compatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (annex 2) del Pla General. Excepte el comercial mitjà i els usos recreatius.

ARTICLE 65.- Projectes únics d'edificació per a varies parcel·les

Es podrà redactar un Projecte únic amb la finalitat de concretar detalladament les condicions volumètriques de cada una de les illes.

ARTICLE 66.- Condicions per la redacció de Projectes únics d'edificació per a varies parcel·les

Els volums resultants compliran les determinacions de l'edificació definides per aquesta subzona. respecte a l'envolupant de totes les parcel·les incloses en el projecte únic, amb la condició que el nombre màxim d'habitatges no superi el número d'habitatges assignats en la parcel·lació d'aquest Pla parcial a les parcel·les incloses en l'àmbit del projecte únic.

CAPÍTOL VI.- SUBZONA D'APARCAMENT D'APROFITAMENT PRIVAT CLAU - DSA

ARTICLE 67.- Definició de la Subzona

Compren la zona destinada a dotar a la ciutat d'aparcament amb fórmules de titularitat mixta, és a dir, amb propietat privada de les places d'aparcament i dotar alhora amb espais de propietat pública destinats a pas o lleure comunitari.

ARTICLE 68.- Condicions d'ús

Sols s'acceptarà aparcament en superfície i sota rasant. Serà obligatori preveure plantacions d'arbrat compatible amb l'ús d'aparcament per procurar una integració amb el parc urbà.

ANNEX 3

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Per avaluar la sostenibilitat econòmica de la modificació tindrem en compte:

1. Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures necessàries fruit de la modificació.
2. Ingressos municipals generats per la modificació proposada.

1.- Impacte de l'actuació en l'hisenda pública afectada pel manteniment de les infraestructures necessàries fruit de la modificació

a) Hisenda pública afectada: L'Ajuntament de Lleida.

b) Despeses de manteniment de les infraestructures necessàries :

b.1.- Criteris generals aplicats.

Les infraestructures es van projectar seguint les directrius dels diferents departaments de l'Ajuntament de Lleida i de les empreses de serveis afectats, es considera, per tant, que el manteniment és l'habitualment acceptat per l'Ajuntament de Lleida.

b.2.- Criteris específics de cada infraestructura.

La modificació puntual no genera més xarxa viària ni més zones verdes:

b.2.1.- Xarxa viària.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:

$$0,00 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

b.2.2.- Xarxa d'enllumenat públic.

Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

b.2.3.- Sistema de zones verdes

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:

$$0,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$$

TOTAL COST MANTENIMENT	0,00 € anuals
-------------------------------	----------------------

2.- Ingressos municipals generats per la modificació proposada.

Aquests ingressos seran de tres tipus:

a) Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció:

Tenint en compte que no es genera més sostre edificable la modificació no generarà més ingressos per aquest concepte.

b) Impost dels béns immobles: IBI

Tenint en compte que no es genera més sostre edificable la modificació no generarà més ingressos per aquest concepte.

c) Impost d'activitats econòmiques:

La modificació genera activitats econòmiques, però al ser de petita dimensió estaran exemptes d'aquest impost, per tant no es generaran més ingressos per aquest concepte.

TOTAL INGRESSOS	0,00€
------------------------	--------------

CONCLUSIÓ:

<u>Despeses fruit de la modificació</u>	<u>0,00€</u>
---	--------------

<u>Ingressos produïts per la modificació</u>	<u>0,00€</u>
--	--------------

<u>Saldo resultant</u>	<u>0,00 €</u>
------------------------	---------------

Tenint en compte la documentació que el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística demana en l'article 12, es considera que la proposta no té cap tipus d'impacte en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, ja que es tracta d'una modificació general que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.

Anna Costa Isern, arquitecta

Lleida, desembre de 2008.