

3 NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1 NORMATIVA VIGENT

Es copien a continuació únicament aquells articles de les Normes urbanístiques del Text Refós del Pla Parcial SUR 12 sobre els que el present document hi introdueix modificacions tal i com s'expliquen al següent apartat:

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 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. Determinació de les subzones

SUBZONA	IE _N (m ² sostretxm ² sol)	ID _N ^(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	Dhc
UZ1	12B1	1.151,63	1.151,63	1.151,63	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	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	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	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	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	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	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	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	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	485	216	155	114								

Al plànol 5 del text refós del Pla parcial “Règim jurídic del sòl i qualificació urbanística” s'estableixen els paràmetres (superfície, sostre, IEN i densitat neta per a cada tipologia d'habitatge) gràficament per a cada una de les unitats de zona i qualificació (veure annex de documentació gràfica d'aquest document on s'adjunta el plànol 5 vigent i el plànol que es modifica)

3.2 NORMATIVA PROPOSADA

Finalment es recull a continuació el redactat que es proposa en aquesta modificació en relació als articles 10, 15 i 16 de les normes urbanístiques del Pla Parcial Magraners SUR 12 incloent les noves subzones proposades a partir de les anteriors UZ4, UZ6, UZ7 i UZ9.

Article 10. Zones

Es defineixen 16 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 4.1 del sector SUR12 Clau 12B-4.1
- Subzona 4.2 del sector SUR12 Clau 12B-4.2
- Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5
- Subzona 6.1 del sector SUR12 Clau 12B-6.1
- Subzona 6.2 del sector SUR12 Clau 12B-6.2
- Subzona 6.3 del sector SUR12 Clau 12B-6.3
- Subzona 7.1 del sector SUR12 Clau 12B-7.1
- Subzona 7.2 del sector SUR12 Clau 12B-7.2
- Subzona 7.3 del sector SUR12 Clau 12B-7.3
- Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8
- Subzona 9.1 del sector SUR12 Clau 12B-9.1
- Subzona 9.2 del sector SUR12 Clau 12B-9.2
- Subzona 9.3 del sector SUR12 Clau 12B-9.3

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 allò 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 resta de les subzones del pla parcial les condicions de la configuració flexible segons allò establert a l'art 82.1.b) del PGL.

Per tant s'aplicarà a les Subzones 4.1 i 4.2 del sector SUR12 Claus 12B-4.1 i 12B-4.2, a la Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5, a les Subzones 6.1, 6.2 i 6.3 del sector SUR12 Claus 12B-6.1, 12B-6.2 i 12B-6.3, a les Subzones 7.1, 7.2 i 7.3 del sector SUR12 Claus 12B-7.1, 12B-7.2 i 12B-7.3, a la Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8, a les Subzones 9.1, 9.2 i 9.3 del sector SUR12 Claus 12B-9.1, 12B-9.2 i 12B-9.3.

- 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 700 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 de les subzones

SUBZONA	IEN (m2sostre/m2sol)	IDN (Habitatge/m2sol)
Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1	1,0000	0,000000
Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2	2,4775	0,020803
Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3	2,1163	0,017468
Subzona 4.1 del sector SUR12 Clau 12B-4.1	2,1176	0,029556
Subzona 4.2 del sector SUR12 Clau 12B-4.2	1,9065	0,022029
Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5	2,5023	0,027526
Subzona 6.1 del sector SUR12 Clau 12B-6.1	2,6322	0,034266
Subzona 6.2 del sector SUR12 Clau 12B-6.2	2,5779	0,034874
Subzona 6.3 del sector SUR12 Clau 12B-6.3	2,4977	0,029343
Subzona 7.1 del sector SUR12 Clau 12B-7.1	2,6321	0,032079
Subzona 7.2 del sector SUR12 Clau 12B-7.2	2,4653	0,029892
Subzona 7.3 del sector SUR12 Clau 12B-7.3	2,5657	0,030095
Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8	2,3470	0,025818
Subzona 9.1 del sector SUR12 Clau 12B-9.1	2,6082	0,031788
Subzona 9.2 del sector SUR12 Clau 12B-9.2	2,5808	0,029926
Subzona 9.3 del sector SUR12 Clau 12B-9.3	2,5280	0,029584

- A més de l'índex d'edificabilitat neta s'estableix el següent quadre d'edificabilitats i densitats netes per a cada tipus d'ús 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. En relació als terminis per a la construcció dels habitatges de protecció, aquests no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

unitat de zona	qualificació	Terminis d'edificació
		Inici d'obres en mesos a partir que la parcel·la tingui la condició de solar
UZ1	12B1	no te habitatge
UZ2	12B2	12
UZ3	12B3	18
UZ4.1 / UZ4.2	12B4.1 / 12B4.2	24
UZ5	12B5	30
UZ6.1 / UZ6.2	12B6.1 / 12B6.2	24
UZ6.3	12B6.3	36
UZ7.1 / UZ7.2	12B7.1 / 12B7.2	24
UZ7.3	12B7.3	42
UZ8	12B8	48
UZ9.1 / UZ9.2	12B9.1 / 12B9.2	24
UZ9.3	12B9.3	54

En relació al plànol 5 del text refós del Pla parcial "Règim jurídic del sòl i qualificació urbanística" es modifiquen els paràmetres d'acord a la taula anterior. S'adjunten a continuació com a annex de documentació gràfica els canvis comentats.