

Normativa Urbanística

PLA ESPECIAL DE MILLORA URBANA - SECTOR
UA65 · LLEIDA

2 NORMATIVA URBANÍSTICA

TITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte i marc legal

1. Les presents normes són part integrant del Pla de Millora Urbana de la UA65 (PMU UA65) i són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla segons queda delimitat a tots el plànols que l'integren i que s'acompanyen.
2. El Pla de Millora Urbana (PMU) té per objecte definir la regulació de l'ordenació del sector
3. Aquest PMU s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: "*Modificació dels límits del sector UA65*", el Pla General de Lleida (PGL), el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (LUC) i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) i altres disposicions d'aplicació.
4. En tot allò que no estigui previst en aquest PMU seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques del Pla General de Lleida (PGL) i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge, comerç, medi ambient, etc.

Article 2. Contingut

El contingut d'aquest PMU dona compliment a allò previst en l'article 70 i concordants de la LUC, així com a l'article 90 i següents del RLUC i les normes urbanístiques del PGL i està format pels documents següents:

- A. Memòria descriptiva, Justificativa i Document comprensiu
- B. Normativa urbanística
- C. Condicions de gestió
- D. Avaluació econòmica i financera i Informe de sostenibilitat econòmica
- E. Pla d'Etapes
- F. Justificació ambiental
- G. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
- H. Documentació gràfica

Article 3. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest PMU obliguen per igual a l'administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques a privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix

Article 4. Interpretació

1. Aquests normes s'interpreten atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.
2. En cas de discrepància entre les determinacions gràfiques i les escrites prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.

Article 5. Modificació

1. Les previsions d'aquest PMU podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.
2. 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 5%.

TITOL II. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 6. Definició i delimitació del polígons d'actuació

L'àmbit d'aquest PMU es constitueix en un únic polígon d'actuació urbanística on dur a terme una gestió urbanística integrada d'acord amb els conceptes establerts en els articles 117 i 118 de la LUC

Article 7. Sistema d'actuació i pla d'etapes

1. El sistema d'actuació previst per a la gestió del polígon d'actuació urbanística delimitat, d'acord amb el que estableix l'article 121 de la LUC, és el de reparcel·lació modalitat de compensació bàsica, regulat per l'article 130 i següents de la LUC.

2. El desenvolupament del polígon d'actuació urbanística es determina en una única etapa en relació a la reparcel·lació i la urbanització. Per l'edificació s'estableixen cinc fases que es podran desenvolupar simultàniament d'acord amb allò establert al Pla d'Etapes d'aquest PMU

Article 8. *Projecte d'urbanització*

1. El projecte d'urbanització es referirà a la totalitat de l'àmbit. Aquest no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
2. El projecte d'urbanització considerarà i inclourà aquelles obres i treballs de contorn exteriors a l'àmbit d'actuació necessaris per resoldre el connexionat i correcte funcionament de les diferents xarxes de subministrament requerides, conjuntament amb les xarxes existents a mantenir i enllaçar
3. El projecte d'urbanització vinculat a la tramitació del pla de millora urbana haurà d'incloure i dur a terme totes les obres necessàries internes i externes a l'àmbit per garantir el subministrament d'aigua i el tractament de les aigües residuals de comú acord amb l'Ajuntament de Lleida i l'ACA. El sistema a considerar serà el separatiu
4. En cas d'iniciativa privada, serà preceptiva, prèviament a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del PMU, la constitució de les garanties establertes als articles 106 i 107 i concordants de la LUC.

Article 9. *Normes generals de les construccions*

1. Les normes generals d'edificació, quant a llicències i condicions mínimes de les construccions es regulen segons el que disposa el PGL vigent i, en el seu defecte, per les determinacions de la LUC i les disposicions sectorials vigents en cada moment.
2. Per a l'edificació caldrà que el projecte d'edificació sigui unitari per a cada una de les diferents illes de les que es compona aquest PMU
3. Les condicions tècniques de les obres, en relació a les vies públiques, es regiran segons el que determinen les ordenances municipals vigents, en tot allò que no contradiu el PGL.

Article 10. *Deure de cessió del sòl amb aprofitament*

En l'àmbit del polígon d'actuació urbanística del sector PMU UA65 i el projecte de reparcel·lació cal preveure la cessió a l'Ajuntament de Lleida del 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb el que disposa l'article 43 de la LUC.

TITOL III. NORMES REGULADORES

CAPITOL 1. SISTEMES I ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT. RÈGIM DEL SÒL

Article 11. Qualificació del sòl

Aquest PMU, ateses les preexistències i els objectius a assolir expressats en la Memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones, tal i com segueix:

Sistemes:

- Xarxa viària urbana (clau VB)
- Zones verdes o jardins (clau VJ)
- Equipament comunitari (clau EC)
- Infraestructures (clau IN)

Zones d'aprofitament privat:

- zona d'ordenació especial tipus 3 (clau 9C)

S'adjunta a continuació taula de dades del sector amb caràcter normatiu on es regulen les superfícies de divisió entre sistemes i zones així com altres paràmetres fonamentals.

	ÀMBIT SUD		ÀMBIT NORD		TOTAL SECTOR UA-65	
SUPERFÍCIE ÀMBIT	100,00%	1.385,87 m²	100,00%	28.555,72 m²	100,00%	29.941,59 m²
SISTEMES	100,00%	1.385,87 m²	73,94%	21.113,73 m²	75,14%	22.499,60 m²
VB Xarxa viària urbana	12,51%	173,31 m²	23,24%	6.636,69 m²	22,74%	6.810,00 m²
EC Equipament comunitari	63,86%	885,08 m²	11,82%	3.376,35 m²	14,23%	4.261,43 m²
VJ Zones verdes o jardins	23,63%	327,48 m²	38,37%	10.956,69 m²	37,69%	11.284,17 m²
IN Infraestructures	0,00%	0,00 m²	0,50%	144,00 m²	0,48%	144,00 m²
ZONES		0,00 m²	26,06%	7.441,99 m²	24,86%	7.441,99 m²
9C Sòl aprofitament privat	0,00%	0,00 m²	26,06%	7.441,99 m²	24,86%	7.441,99 m²
2R Sòl aprofitament privat	0,00%	0,00 m²	0,00%	0,00 m²	0,00%	0,00 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE		0,00 m²st		16.255,60 m²st		16.255,60 m²st
	ÀMBIT SUD		ÀMBIT NORD		TOTAL SECTOR UA-65	
DENSITAT HABITATGES						50
NOMBRE MÀXIM HABITATGES		0		149		149
NOMBRE HABITATGES HP		0		45		45
SOSTRE MÀXIM TOTAL		0,00 m²st		16.255,60 m²st		16.255,60 m²st
SOSTRE MÍNIM NO RESIDENCIAL		0,00 m²st		2.000,00 m²st		2.000,00 m²st
SOSTRE MÍNIM A DESTINAR HP		0,00 m²st		4.276,68 m²st		4.276,68 m²st

CAPITOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 12. Normes generals dels sistemes

1. Els sòls adscrits a algun dels sistemes assenyalats en aquest PMU tenen caràcter i titularitat pública.
2. En relació a la regulació dels sistemes s'estarà a allò previst en les disposicions fixades amb caràcter general per a tot el municipi en el PGL i les seves normes urbanístiques (bloc tercer especialment apartats 1, 5, 6 i 7). En el seu defecte en el marc normatiu del planejament general vigent en cada moment.
3. Per als sòls d'equipaments comunitaris de l'àmbit nord caldrà respectar les alineacions obligatòries i els gàlibs de configuració flexible d'acord al que es determina al plànol *O.02. Ordenació i paràmetres reguladors*.
4. Per als sòls d'espais lliures en contacte amb la sèquia major del Canal de Pinyana s'estableix una zona de servitud de pas afecta al servei de regs de 4,00 metres d'amplada per cada un dels seus marges, dreta i esquerra, a comptar des del límit exterior de la caixa de formigó de la sèquia i sempre a nivell de coronació de peces. En conseqüència, tota construcció o instal·lació d'elements fixes haurà de situar-se a 4,00 metres de distància del límit esmentat per deixar permanentment pas lliure a la circulació de vehicles i maquinaria necessaris per dur a terme les tasques pròpies de l'exploatació del servei i execució d'obres i treballs de manteniment, neteja, reparació i conservació del canal.

En l'esmentada zona d'afecció de 4,00 metres d'amplada no es podran plantar arbres ni cap tipus de vegetació, ni col·locar elements, punts d'enllumenat, bàculs, o obres que impedeixin el pas per la mateixa, ni construir edificacions, junt ni sobre la sèquia, a excepció dels creuaments de la sèquia que es regiran per les seves condicions particulars. Per evitar possibles afeccions en les arrels de l'arbrat sobre la infraestructura hidràulica no es podran plantar arbres dels gèneres *Fraxinus*, *Alnus*, *Platanus*, *Populus* i *Salix* a una distància inferior a 6,00 metres a comptar des del límit exterior del canal.

CAPITOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 13. Definició i règim urbanístic del sòl

1. Les àrees qualificades de zona d'ordenació especial tipus 3 (clau 9C) inclouen les subzones 9C.1 (illa 1), 9C.2 (illa 2), 9C.3 (illes 3 i 4) i 9C.4 (illa 5).

- La totalitat o part del sostre de les subzones 9C.1 (illa 1) i 9C.2 (illa 2) es destinarà a la construcció d'habitatges de protecció pública de règim general i/o especial (HPP) o habitatges de preu concertat (HC) d'acord amb allò previst en aquesta normativa
- Les zones d'ordenació 9C es regulen segons els *paràmetres d'edificació oberta o edificació en bloc* de l'apartat 6 (*bloc segon règim urbanístic del sòl*) de les normes urbanístiques del PGL.
- D'acord a l'esmentat apartat 6 del PGL, la determinació de la forma s'estableix en la modalitat de configuració flexible consistent en la determinació dels perímetres reguladors o gàlibs de l'edificació, i de les cotes de referència de la planta baixa. Aquests paràmetres es troben definits al plànol *O.02 – Ordenació i Paràmetres reguladors* de la documentació gràfica i corresponen a les zones d'aprofitament privat d'aquest PMU
- La regulació de les plantes soterrani, dels espais entre gàlibs i els límits de parcel·la i en general els espais lliures d'edificació es farà d'acord a allò establert al PGL.

Article 14. Intensitat i paràmetres d'ordenació

- L'índex d'edificabilitat neta (IEN) de cada zona o illa i segons els usos és conseqüència de l'aplicació dels diferents extrems que defineixen els volums edificables possibles, i s'estableix al plànol *O.02 – Ordenació i Paràmetres reguladors* i segons la taula que s'adjunta a continuació:

ILLA	Nº MÀXIM PLANTES	SUPERFÍCIE	IEN (total)	IEN (residencial)	IEN (usos compatibles)	DN (TOTAL)	DN (HLL)	DN (HPP)	DN (HC)
			m²st./m²sòl	m²st./m²sòl	m²st./m²sòl	m²st./ hab	m²st./ hab	m²st./ hab	m²st./ hab
9C1	PB+3PP	1.321,87	2,156884	2,156884	0,000000	95,03	0,00	95,03	0,00
9C2	PB+3PP	1.466,39	2,084029	2,084029	0,000000	95,50	95,90	0,00	95,03
9C3	PB+3PP	1.500,06	2,037252	2,037252	0,000000	95,50	95,50	0,00	0,00
9C3	PB+3PP	1.500,06	2,037252	2,037252	0,000000	95,50	95,50	0,00	0,00
9C4	PB+5PP	1.653,61	2,561958	1,352483	1,209475	97,23	97,23	0,00	0,00
TOTAL		7.441,99							

HLL: Habitatge de renda lliure ; HPP: Habitatge de protecció pública en règim general o especial; HC: Habitatge concertat

IEN: Índex d'edificabilitat neta; DN: ràtio densitat neta

- D'acord a l'apartat anterior l'alçada de les edificacions s'estableix en planta baixa i tres plantes pis per a les subzones o claus 9C.1, 9C.2, 9C.3 i planta baixa i 5 plantes pis per a la clau 9C.4. S'estarà així mateix a tot allò previst a l'article 44 del PGL.

Article 15. Densitat d'habitatges i terminis de construcció

- El nombre màxim d'habitatges establert per a cada subzona (ràtio de densitat neta DN de m2 per habitatge) en el quadre de l'apartat 1 de l'article 14 es considera una determinació fonamental d'aquest PMU i en cap cas pot sobrepassar-se.

2. S'estableixen els següents terminis d'inici i finalització per la construcció dels habitatges de protecció (HPP i HC) i l'habitatge lliure (HLL):
 - Per a les illes 1 i 2 s'estableix que l'inici de les obres dels habitatges amb protecció oficial no pot ser superior a 2 anys, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar (en base a la definició de solar de l'article 29 de la LU) i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.
 - Per a les illes o fases 5, 4 i 3 amb habitatge de renda lliure s'estableix un termini màxim de 3, 4 i 5 anys respectivament per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar (en base a la definició de solar de l'article 29 de la LUC) i de 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres..

Article 16. Illa 1 Subzona 9C.1

1.

Índex d'edificabilitat neta (IEN) total:	2,156884 m²st./m²sòl
Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial:	2,156884 m²st./m²sòl
Índex d'edificabilitat neta (IEN) usos compatibles:	0,000000 m²st./m²sòl
2.

Densitat Neta (DN) total:	95,03 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HLL:	00,00 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HPP:	95,03 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HC:	00,00 m²st./ habitatge
3. Nombre màxim de plantes: PB+3PP
4. Parcel·la mínima: 1.000,00 m²sòl
5. Regulació dels usos:
 - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar
 - Caldrà destinar la totalitat del sostre d'aquesta illa a l'ús principal d'habitatge en la modalitat d'habitatge de protecció pública de règim general i/o especial (HPP).
6. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge i 2 places d'aparcament per cada 100 m² de sostre no residencial.
7. Serà obligatori redactar un projecte d'edificació unitari de tota la illa

Article 17. Illa 2 Subzona 9C.2

1. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: 2,084029 m²st./m²sòl
Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: 2,084029 m²st./m²sòl
Índex d'edificabilitat neta (IEN) usos compatibles: 0,000000 m²st./m²sòl

2. Densitat Neta (DN) total: 95,50 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HLL: 95,90 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HPP: 00,00 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HC: 95,03 m²st./ habitatge

3. Nombre màxim de plantes: PB+3PP
4. Parcel·la mínima: 1.000,00 m²sòl
5. Regulació dels usos:
 - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar
 - Caldrà destinar un mínim del 46,648% del sostre d'aquesta illa a l'ús principal d'habitatge en la modalitat d'habitatge de preu concertat (HC).
 - Per al sostre restant i sense detriment d'allò exposat, la regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 9C.
 - Per al sostre restant de la illa diferent de la reserva mínima d'habitatge de preu concertat (HC), i sense detriment d'allò regulat al PGL, no es configura cap prevalença entre l'ús principal o els compatibles, podent arribar-se a implantar qualsevol d'ells al 100 %
6. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge i 2 places d'aparcament per cada 100 m² de sostre no residencial.
7. Serà obligatori redactar un projecte d'edificació unitari de tota la illa

Article 18. Illes 3 i 4 Subzona 9C.3

1. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: 2,037252 m²st./m²sòl
Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: 2,037252 m²st./m²sòl
Índex d'edificabilitat neta (IEN) usos compatibles: 0,000000 m²st./m²sòl

2. Densitat Neta (DN) total: 95,50 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HLL: 95,50 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HPP: 00,00 m²st./ habitatge
Densitat Neta (DN) HC: 00,00 m²st./ habitatge

3. Nombre màxim de plantes: PB+3PP

4. Parcel·la mínima: 1.000,00 m²sòl
5. Regulació dels usos:
 - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar
 - La regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 9C.
 - Sense detriment d'allò establert i regulat al PGL no es configura cap prevalença entre l'ús principal o els compatibles, podent arribar-se a implantar qualsevol d'ells al 100 %
6. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge i 2 places d'aparcament per cada 100 m² de sostre no residencial.
7. Serà obligatori redactar un projecte d'edificació unitari de tota la illa

Article 19. Illa 5 Subzona 9C.4

1. Índex d'edificabilitat neta (IEN) total: 2,561958 m²st./m²sòl
 Índex d'edificabilitat neta (IEN) residencial: 1,352483 m²st./m²sòl
 Índex d'edificabilitat neta (IEN) usos compatibles: 1,209475 m²st./m²sòl
2. Densitat Neta (DN) total: 97,23 m²st./ habitatge
 Densitat Neta (DN) HLL: 97,23 m²st./ habitatge
 Densitat Neta (DN) HPP: 00,00 m²st./ habitatge
 Densitat Neta (DN) HC: 00,00 m²st./ habitatge
3. Nombre màxim de plantes: PB+5PP
4. Parcel·la mínima: 1.000,00 m²sòl
5. Regulació dels usos:
 - L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge plurifamiliar
 - La regulació dels usos es farà d'acord a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 9C.
 - Sense detriment d'allò establert i regulat al PGL no es configura cap prevalença entre l'ús principal o els compatibles però en aquesta illa caldrà destinar un mínim de 2.000,00 m² del sostre total a usos permesos o compatibles que no siguin l'ús predominant residencial.
6. La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexes i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge i 2 places d'aparcament per cada 100 m² de sostre no residencial.
7. Serà obligatori redactar un projecte d'edificació unitari de tota la illa

Article 20. Condicions de parcel·lació

1. Per a totes les subzones d'aquest PMU (claus 9C.1, 9C.2, 9C.3 i 9C.4) es determina una façana mínima de 25 metres a front al vial (Onze de Setembre) i una fondària mínima de parcel·la de 40 metres. S'estableix una parcel·la mínima de 1000 m2.

Article 21. Condicions d'edificació: ocupació, perímetre regulador o gàlib edificació

1. L'ocupació màxima de planta baixa i els perímetres reguladors o gàlibs dels volums edificables s'estableixen en el plànol *O.02 – Ordenació i Paràmetres reguladors* en base a la definició dels paràmetres següents:
 - Alineació obligatòria (traçat continu)
 - Configuració flexible – gàlib edificació (traçat discontinu)
2. S'admetran els cossos sortints i els elements sortints d'acord a les consideracions amb caràcter general per a tot el municipi contingudes al PGL i en especial a *paràmetres d'edificació oberta o edificació en bloc* de l'apartat 6 (*bloc segon règim urbanístic del sòl*).

Article 22. Tanques

En relació a la regulació de les tanques de tot tipus s'estarà a allò previst en el marc normatiu del planejament general vigent en cada moment

Lleida , desembre 2011

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Eugènia Rodríguez Segarra, arquitecte

Consultors urbanístics: Oriol Monfort, arquitecte