



6. NORMES REGULADORES



CAPÍTOL 1 NATURALES, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA

Article 1 Àmbit territorial i objecte del Pla

1. El Pla de millora urbana de l'Estació ordena la totalitat de l'àmbit inclòs en el sector urbà, tal com està determinat en l'article 179 modificat del Pla general de Lleida, segons queda reflectit en tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

2. El Pla de millora urbana, també, vincula al sector el desenvolupament de l'àmbit comprés entre Corts Catalanes i Alfred Perenya – Alcalde Recasens i el de l'àmbit del Pont del Segre, prolongació de Príncep de Viana.

Article 2 Marc legal

El Pla de millora urbana de l'Estació es redacta d'acord amb allò establert al Pla general de Lleida, a la modificació puntual de les determinacions del Pla general de Lleida en l'àmbit de l'Estació, així com a la legislació urbanística vigent a Catalunya.

Article 3 Contingut i documentació

D'acord amb allò que preveu la Llei 1/2005 d'urbanisme de Catalunya i el seu Reglament, aquest Pla de millora urbana consta dels documents següents:

1. MEMÒRIA
2. MEMÒRIA SOCIAL
3. INFORME AMBIENTAL
4. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
5. AVUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES
6. NORMES REGULADORES
7. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ
8. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
9. DOCUMENT COMPRENSIU
10. DOCUMENTS COMPLEMENTARIS: ANNEXOS

Article 4 Vigència

El Pla de millora urbana 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 de millora urbana

1. Les modificacions del present Pla de millora urbana hauran de respectar les determinacions establertes al Pla general de Lleida i s'ajustaran al que estableixi a l'efecte la legislació urbanística 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 superiors al 5%, tot mantenint l'edificabilitat neta de la zona.

Article 6 Interpretació normativa

1. Aquestes normes urbanístiques s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb les finalitats i objectius del Pla de millora urbana.
2. En tot allò no previst, serà d'aplicació subsidiària la normativa urbanística del Pla general de Lleida així com la legislació urbanística vigent.
3. En cas de discrepància entre la documentació gràfica i escrita, prevaldrà la segona i, en cas de discordància entre la mateixa documentació, prevaldrà la que suposi major aportació de sistemes públics i menor aprofitament privatiu.

Article 7 Identificació normativa

En els documents gràfics del Pla de millora urbana està detallada l'ordenació urbanística que es llegirà en funció de les claus d'identificació, codis numèrics i noms que constitueixen la denominació oficial dels sistemes i de les zones.

CAPÍTOL 2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 8 Qualificació del sòl

1. El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana es qualifica en zones i sistemes.
2. S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla de millora urbana, es poden exercir els drets relatius a l'edificació amb aprofitament de caràcter privatiu.
3. S'entén per sistemes els terrenys definits com a tal per la legislació urbanística vigent, pel Pla general de Lleida, i pel mateix Pla de millora urbana.
4. Seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Lleida, excepte quan la legislació sectorial, que en cada cas sigui d'aplicació, estableixi que la seva titularitat correspon a un altra administració pública o organisme autònom d'aquesta.



Article 9 Zones

1. S'estableix una única zona d'activitat terciària, Clau 8T, perquè així està establert a l'article 179 del Pla general de Lleida.
2. S'estableixen les següents subzones de la zona d'activitat terciària, Clau 8T:
 - Subzona 1 del PMU de l'Estació clau 8T1.
 - Subzona 2 del PMU de l'Estació, clau 8T2.
 - Subzona 3 del PMU de l'Estació, clau 8T3.
 - Subzona 4 del PMU de l'Estació, clau 8T4.
 - Subzona 5 del PMU de l'Estació, clau 8T5.
 - Subzona 6 del PMU de l'Estació, clau 8T6.
 - Subzona 7 del PMU de l'Estació, clau 8T7.
 - Subzona 8 del PMU de l'Estació, clau 8T8.
 - Subzona 9 del PMU de l'Estació, clau F-Viàlia.

Article 10 Sistemes

1. Els sistemes corresponen als definits pel Pla general, s'identifiquen segons la denominació i les claus que aquest els hi atorga i es regularan segons les normes del Pla general i les particulars per a sistemes establertes en aquesta normativa.
2. El Pla de millora urbana estableix els següents sistemes:
 - Sistema viari, clau VB.
 - Sistema d'espais lliures, verd urbà, clau VU, i verd jardí, clau VJ.
 - Sistema d'equipaments comunitaris, clau EC.
 - Sistema ferroviari, clau F.

CAPÍTOL 3 NORMES GENERALS PER A LES ZONES I SISTEMES

Article 11 Reserves per a estacionaments de vehicles

1. S'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes, situades fora de la via pública, a reservar en àmbits d'aprofitament privat en funció de les activitats i usos del sòl :

- Ús d'habitatge	1 places/50 m2 sostre o fracció
- Ús terciari	1 plaça/100 m2 sostre o fracció
- Ús comercial	1 plaça/100 m2 sostre o fracció
- Equipaments docents	1 plaça /20 m2 sostre o fracció
- Equipaments esportius, culturals i recreatius	1 plaça/20 places d'aforament



- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| - Altres equipaments públics | 1 plaça/100 m2 sostre o fracció |
| - Zones verdes | 1 plaça/100 m2 sòl |

2. S'estableixen les següents dimensions i reserves mínimes d'aparcament de vehicles amb motor, situades fora de la via pública, a reservar en àmbits d'aprofitament privat en funció de les activitats i usos del sòl :

Turismes (places mínimes de 4,75 x 2,40 m):

- | | |
|------------------|---|
| - Ús d'habitatge | major de 1,5 places/habitatge
ó 1,5 places/85 m2st |
| - Ús terciari | 1 plaça/55 m2 sostre o fracció |
| - Ús comercial | 1 plaça/55 m2 sostre o fracció |

Motocicletes (places mínimes de 2,20 x 1,00 m):

- | | |
|------------------|---------------------------------|
| - Ús d'habitatge | 0,5 places/habitatge |
| - Ús terciari | 1 plaça/300 m2 sostre o fracció |
| - Ús comercial | 1 plaça/300 m2 sostre o fracció |

Article 12 Mesures edificatòries per corregir l'impacte acústic i vibracions

1. Per a l'obtenció de la corresponent llicència urbanística, els projectes d'edificació compresos en l'àmbit del Pla hauran d'incloure un estudi d'impacte acústic i de vibracions produïts pel ferrocarril i les corresponents mesures adoptades per aquests projectes que assegurin que els nivells d'ambdós estan dintre dels permesos per la normativa sectorial vigent.
2. Les edificacions juxtaposades a la llosa del cobriment del ferrocarril, adoptaran les mesures constructives necessàries per independitzar estructuralment els fonaments i l'estructura del cobriment de les del propi edifici.

CAPÍTOL 4 NORMES PARTICULARS PER A SISTEMES

Article 13 Regulació del sistema de equipaments comunitaris

1. De manera general, la regulació d'aquests sistemes es farà d'acord amb el que estableix el Pla General de Lleida.
2. Paràmetres de l'edificació:
 - Tipus edificatori: Edificació per definició volumètrica.



- Intensitat d'edificació, ocupació màxima nombre de plantes i alçada reguladora màxima: la resultant de l'aplicació de les determinacions gràfiques establertes en els plànols d'ordenació.
 - Pel que fa a l'equipament dels Docs, s'admet la transformació de la primera crugia, formada pels 4 mòduls de coberta més propers a l'estació del ferrocarril, per a vincular arquitectònicament l'accés a l'equipament amb l'accés a la plaça de cobriment de les vies.
3. Els usos admesos son els següents :
- Transport públic
 - Socio-cultural.
 - Educatiu.
 - Esportiu.
 - Sanitario-assistencial.
 - Públic-administratiu.
 - Religiós (culte).
 - S'admeten usos complementaris, terciaris, recreatius i comercials de petit comerç, de titularitat pública, vinculats a l'ús de les dotacions principals, amb una proporció inferior al 25% del sostre de l'equipament.

Article 14 Regulació del sistema d'espais lliures i de la vialitat

1. De manera general, la regulació d'aquests sistemes es farà d'acord amb el que estableix el Pla General de Lleida.
2. En el cas que els espais lliures destinats a ús públic se situïn sobre el sistema ferroviari, com a conseqüència del "cobriment" d'aquest, la superfície pública resultant serà objecte de manteniment i conservació per part de l'Ajuntament de Lleida, qui serà l'administració encarregada d'autoritzar i executar tot tipus d'obres sobre el mateix dintre de les seves competències, sempre que no afectin a la infraestructura ferroviària i sense perjudici del règim d'autoritzacions que fixa la legislació sectorial ferroviària.
3. En aquesta superfície pública situada sobre el sistema ferroviari podran establir-se les sortides d'emergència, ventilacions, accessos i altres elements que siguin necessaris per a la correcta explotació ferroviària segons la legislació sectorial aplicable a cada moment.
4. En els terrenys qualificats de sistema d'espais lliures de verd urbà, clau VU, podran establir-se els accessos puntuals necessaris per donar servei a les parcel·les confrontants i als aparcaments de vehicles.



5. Al plànol d'ordenació O-01, Qualificació urbanística – Nivell sòl, s'assenyalen els àmbits sota la via pública que, d'acord amb l'establert a l'article 34.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, poden ser susceptible d'aprofitament de titularitat privada, per a destinar-los exclusivament a l'aparcament de vehicles.

Article 15 Regulació del sistema ferroviari, clau F

1. Comprèn l'espai destinat a vies, andanes, edificis de l'Estació i les infraestructures tècniques necessàries per aconseguir una correcta explotació del servei de transport ferroviari.
2. La seva titularitat correspon al patrimoni de l'Estat a través o als organismes autònoms que s'estableixi reglamentàriament.
3. El règim d'autoritzacions es subjectarà a la legislació específica de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya i de l'Ajuntament de Lleida en base al present Pla de millora urbana.
4. Al plànol d'ordenació O-01, Qualificació urbanística – Nivell sòl, s'assenyalen els àmbits que són susceptibles d'encabir un nou edifici ferroviari d'accés a l'estació des del carrer de Roger de Llúria i connectar, així, el barri de Pardinyes i tota la part nord de la ciutat, directament, a l'actual estació del ferrocarril a la plaça de Ramon Berenguer IV. En qualsevol cas, les connexions públiques entre ambdues parts de la ciutat, bé sigui mitjançant la utilització del pas soterrat ja executat, o bé, construint un altre pas annex o proper a l'actual, s'han de projectar de manera que garanteixin el control dels accessos i la seguretat de l'estació.

CAPÍTOL 5 NORMES GENERALS PER A LES SUBZONES

Article 16 Definicions

1. Alineació obligatòria.

Es l'alineació de les edificacions precisades en el Pla de millora urbana, que defineixen els límits als quals l'edificació s'ha d'ajustar obligatòriament. Per als vols i altres regles d'ordenació no establertes en aquestes normes s'aplicaran les normes del Pla general corresponents al tipus d'edificació tancada.



2. Envolupant màxima.

S'estableix per a la ordenació oberta el concepte de "envolupant màxima" definit com la línia gràfica que delimita l'àrea d'ocupació màxima de l'edificació. Complementa les alineacions obligatòries establertes en el plànol d'ordenació o defineix l'àrea màxima en què es pot localitzar l'edificació, la qual pot ocupar el 100%, o el percentatge establert normativament, de l'àrea definida per les alineacions obligatòries i les envolupants màximes.

3. L'Índex d'edificabilitat neta de la subzona es la resultant de dividir el sostre edificable absolut, determinat per la normativa per a cada subzona, per la seva superfície.

4. L'Índex d'edificabilitat neta d'una parcel·la concreta es la resultant de dividir el sostre edificable que correspon a la parcel·la per la seva superfície. En els casos de regulació de l'edificació amb volumetria flexible, quan la parcel·la no coincideix amb la subzona, el sostre edificable de cada parcel·la s'ha de determinar, prèviament, concretant la volumetria de l'edificació de manera unívoca per a tota la subzona.

Article 17 Edificabilitat i densitat de cada subzona

1. L'article 29, Quadre d'intensitats de l'edificació, regula per a cada subzona els paràmetres fonamentals següents:

- Índex d'edificabilitat neta
- Edificabilitat màxima total
- Sostre màxim d'ús terciari i comercial
- Sostre màxim d'ús de centre comercial
- Sostre màxim residencial
- Sostre màxim residencial de renda lliure
- Sostre mínim d'habitatges amb protecció pública de cada modalitat:

HPP RG: Règim general

HPP RC: Règim concertat

HPP RCC: Règim concertat amb protecció oficial

2. Densitat d'habitatges:

- Nombre màxim d'habitatges amb renda lliure: 1hab/85 m²sostre residencial lliure
- Nombre d'habitatges amb protecció pública: 1hab/85 m²sostre HPP de cada modalitat

3. El sostre màxim determinat per a cada subzona expressa la totalitat dels sostres edificable, considerant tots els elements computables de l'edificació d'acord amb les determinacions del Pla general.

4. Són computables al 100% les 2 plantes situades per sota de la rasant de la plataforma del cobriment de les vies, situades per damunt de la rasant dels vials perimetrals, Roger de Llúria i Príncep de Viana, de cota inferior.



Article 18 Alçada reguladora màxima

1. Es fixa en els plànols d'ordenació assenyalant el nombre de plantes en els punts d'aplicació.
2. L'alçada es regula segons els paràmetres que estableix l'art. 44 del Pla general:

Nº de plantes	Alçada màxima normal
PB	4,15
PB + 1 PP	7,20
PB + 2 PP	10,25
PB + 3 PP	13,30
PB + 4 PP	16,35
PB + 5 PP	19,40
PB + 6 PP	22,15
PB + 7 PP	25,15
PB + 8 PP	28,15

3. A partir de les 9 plantes, l'alçada reguladora màxima s'incrementarà 3,25 metres per cada planta més, per tal d'atendre els requeriments tècnics de la construcció i de les instal·lacions.

Article 19 Usos

1. Els usos admesos seran els establerts en l'article 179 del Pla general de Lleida, excepte les condicions contingudes en la regulació de cada subzona.
2. Pel que fa als usos comercials, aquests s'establiran d'acord amb les limitacions establertes per la legislació i els plans sectorials de comerç que siguin d'aplicació (PTSEC).
3. S'admeten els usos comercials en la modalitat de gran superfície comercial, només en el casos en que es determina expressament en la regulació de la subzona.
4. El règim de compatibilitat d'usos està determinat pel quadre general d'usos del Pla general de Lleida per a la zona 8T.
5. S'estableix de manera separada l'edificabilitat neta per als usos residencials i per als usos terciaris i comercials, establint d'aquesta manera les proporcions de cadascun d'ells.



CAPÍTOL 6 NORMES PARTICULARS PER A LES SUBZONES

Article 20 Determinacions per la Subzona 1 del PMU de l'Estació, clau 8T1

1. Definició de la zona.

Comprèn la unitat de zona delimitada al nord de Prat de la Riba, amb ús predominant residencial, comercial i terciari, ordenació oberta, i amb les determinacions d'intensitat establertes en aquesta norma.

2. Condicions de parcel·lació.

Es fixa una parcel·la única per unitat de zona que s'haurà de resoldre mitjançant un únic projecte de edificació.

3. Condicions d'edificació.

a) Tipus d'edificació.

Es fixa el tipus d'edificació oberta amb les precisions establertes en aquest Pla.

b) Ocupació de l'edificació.

- Edificacions sobre rasant.

L'ocupació màxima és el 100% de la que es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant les envelopants màximes, amb les limitacions del sostre màxim corresponent a l'índex d'edificabilitat neta establert per a cada unitat de zona.

- Edificacions sota rasant.

Es podrà ocupar el 100% de la ocupació sobre rasant.

c) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Segons determinacions dels plànols d'ordenació de l'edificació.

d) Condicions particulars d'ordenació.

Els cossos d'edificació corresponents a cada una de les alçades reguladores establertes en el pla d'ordenació podran arribar com a màxim a la meitat de la façana adjacent d'alçada inferior.

S'admet, com ordenació alternativa, la d'un edifici d'alçada igual a la màxima, constituït per un sòl cos d'edificació recolzat sobre la façana de major alçada.

4. Condicions d'ús.

Les determinades a l'article 19 d'aquestes normes.

Ús principal: residencial.

Altres usos previstos: terciari i comercial.

S'admet la destinació de part o de la totalitat del sostre residencial destinat a habitatges de renda lliure per a l'ús terciari i comercial.



Article 21 Determinacions per la Subzona 2 del PMU de l'Estació, clau 8T2

1. Definició de la zona.

Comprèn la unitat de zona delimitada al sud de Prat de la Riba, amb ús predominant residencial d'habitatges amb protecció pública, ordenació oberta, i amb les determinacions d'intensitat establertes en aquesta norma.

2. Condicions de parcel·lació.

Es fixa una parcel·la única per unitat de zona que s'haurà de resoldre mitjançant un únic projecte de edificació.

3. Condicions d'edificació.

a) Tipus d'edificació.

Es fixa el tipus d'edificació oberta amb les precisions establertes en aquest Pla.

b) Ocupació de l'edificació.

- Edificacions sobre rasant.

L'ocupació màxima es el 100% de la que es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant les envelopants màximes, amb les limitacions del sostre màxim corresponent a l'índex d'edificabilitat neta establert per a cada unitat de zona.

- Edificacions sota rasant.

Es podrà ocupar el 100% de la ocupació sobre rasant.

c) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Segons determinacions dels plànols d'ordenació de l'edificació.

d) Condicions particulars d'ordenació.

Els cossos d'edificació corresponents a cada una de les alçades reguladores establertes en el pla d'ordenació podran arribar com a màxim a la meitat de la façana adjacent d'alçada inferior.

S'admet, com ordenació alternativa, la d'un edifici d'alçada igual a la màxima constituït per un sòl cos d'edificació, recolzat sobre la façana de major alçada.

4. Condicions d'ús.

Les determinades a l'article 19 d'aquestes normes.

Ús principal: residencial d'habitatges amb protecció pública.

Altres usos previstos: terciari i comercial.

Article 22 Determinacions per la Subzona 3 del PMU de l'Estació, clau 8T3

1. Definició de la zona.

Comprèn la unitat de zona situada a la cruïlla del carrer de Roger de Llúria amb el carrer dels Comtes d'Urgell, amb ús mixte, comercial, terciari i residencial, i ordenació oberta amb les determinacions d'intensitat establertes en aquesta norma.



2. Condicions de parcel·lació.

Es fixa una parcel·la única per unitat de zona a la que correspon un únic projecte de edificació, independentment que la unitat de zona es pugui resoldre en diferents volums separats d'edificació.

3. Condicions d'edificació.

a) Tipus d'edificació.

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb modalitat de configuració unívoca amb les precisions establertes en aquest Pla.

b) Ocupació de l'edificació.

- Edificacions sobre la rasant del carrer Roger de Llúria.

Entre PB i P4 inclosa, l'ocupació màxima serà el 100%.

Entre P5 i P7 inclosa, l'ocupació màxima serà el 60%.

- Edificacions sobre la rasant del cobriment de vies.

Entre P1 i P2 inclosa, l'ocupació màxima serà del 100%.

Entre P3 i P5 inclosa, l'ocupació màxima serà del 60%.

Fins a P12 l'ocupació màxima serà del 20%.

- Edificacions sota rasant.

Es podrà ocupar el 100% de la ocupació sobre rasant.

c) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Segons determinacions dels plànols d'ordenació de l'edificació.

d) Condicions particulars d'ordenació.

El projecte d'edificació integrarà dos accessos públics, als que es destinarà un mínim del 5% de superfície de la planta a on s'ubiquin, amb una secció mínima de 12 m d'amplada i 6 metres d'alçada, situades enfront de l'antic camí de Corbins i en front al carrer Pintor Xavier Gosé, que hauran de permetre amb mitjans estàtics i mecànics salvar el desnivell entre el carrer Roger de Llúria i el parc urbà sobre el cobriment de les vies del ferrocarril.

El projecte d'edificació resoldrà constructivament la canalització del tram del riu Noguera que discorre per sota de l'àmbit.

Es pot recolzar l'estructura portant de l'edificació, de manera puntual, sobre l'espai públic viari assenyalat als plànols d'ordenació, sempre que no suposi una limitació de la seva funcionalitat i es formalitzi la corresponent servitud.

4. Condicions d'ús.

Les determinades a l'article 19 d'aquestes normes.

Ús principal: comercial de gran superfície, en la modalitat de centre comercial.

Altres usos previstos: residencial, terciari i comercial.



S'admet la destinació de fins al 50% del sostre residencial d'habitatges de renda lliure per a l'ús terciari i comercial.

Article 23 Determinacions per la Subzona 4 del PMU de l'Estació, clau 8T4

1. Definició de la zona.

Comprèn la unitat de zona delimitada en la cruïlla entre el carrer Roger de Llúria i l'avinguda del Segre, amb ús predominant residencial, ordenació oberta, i amb les determinacions d'intensitat establertes en aquesta norma.

2. Condicions de parcel·lació.

Es fixa una parcel·la única per unitat de zona a la que ha de correspondre un únic projecte d'edificació.

3. Condicions d'edificació.

a) Tipus d'edificació.

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb modalitat de configuració unívoca amb les precisions establertes en aquest Pla.

b) Ocupació de l'edificació.

- Edificacions sobre rasant.

L'ocupació màxima es el 100% de la que es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant les envelopants màximes, amb les limitacions del sostre màxim corresponent a l'índex d'edificabilitat neta establert per a cada unitat de zona.

- Edificacions sota rasant.

Es podrà ocupar el 100% de la ocupació sobre rasant.

c) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Segons determinacions dels plànols d'ordenació de l'edificació.

d) Condicions particulars d'ordenació.

- S'admetran vols sobre la via pública de fins a 3 mts de volada.

- El projecte d'edificació haurà de definir amb completa precisió els tractaments de la planta baixa per a formalitzar la cantonada del carrer Roger de Llúria amb l'avinguda del Segre.

- El límit de la unitat de zona amb el sistema ferroviari s'haurà de definir com a una mitgera cega que ha d'incorporar un conjunt de panells fotovoltaics d'una superfície mínima equivalent al 75 % de la façana construïda.

- S'admetrà com a ordenació alternativa, la disposició d'un edifici constituït per un sol cos d'edificació amb alçada igual a la màxima, situat per sobre d'un sòcol d'edificació de 3P. En aquest supòsit, caldrà la tramitació prèvia d'un pla de millora urbana per a la determinació dels volums i el tractament de les façanes, on s'hauran d'analitzar totes les relacions de mitjaneria i les seves solucions.



4. Condicions d'ús.

Les determinades a l'article 19 d'aquestes normes.

Ús principal: residencial d'habitatge amb protecció pública.

Altres usos previstos: terciari i comercial.

Article 24 Determinacions per la Subzona 5 del PMU de l'Estació, clau 8T5

1. Definició de la zona.

Comprèn la unitat de zona situada en el carrer Comtes d'Urgell al sud del cobriment de vies, amb ús predominant mixte, residencial, terciari i comercial, ordenació oberta, i amb les determinacions d'intensitat establertes en aquesta norma.

2. Condicions de parcel·lació.

Es fixa una parcel·la mínima de 1.200 m².

3. Condicions d'edificació.

a) Tipus d'edificació

Es fixa el tipus d'edificació oberta, de configuració unívoca, amb la volumetria de la edificació determinada en els plànols d'ordenació.

b) Ocupació de l'edificació.

Segons el que estableixen els plànols d'ordenació. La segona planta per damunt de la rasant del carrer de Príncep de Viana, tindrà una configuració flexible, amb una ocupació màxima del 75% de la superfície del perímetres indicats en els plànols.

c) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima

Segons determinacions dels plànols d'ordenació de l'edificació.

d) Condicions particulars d'ordenació.

Els corresponents projectes d'edificació hauran de preveure la recuperació i conservació del volum edificat original de la farinera La Meta i el respecte del conjunt de l'edificació dels Docs amb compliment de les condicions fixades en el Catàleg del Pla general. La nova edificació projectada al seu entorn posarà en valor els elements catalogats.

Es pot recolzar l'estructura portant de l'edificació, de manera puntual, sobre els terrenys reservats per a sistemes públics als plànols d'ordenació, sempre que no suposi una limitació de la seva funcionalitat i es formalitzi la corresponent servitud.

El projecte d'edificació ha de resoldre conjuntament la construcció que tapa la part posterior de l'edifici existent amb la construcció de la part corresponent de la rampa d'accés de vianants que connecta la plaça de Ramon Berenguer IV, amb el parc urbà sobre el cobriment de les vies.

Si resulta justificat i necessari per raons funcionals, es podrà connectar l'edificació del silo actual, vora l'edifici de La Meta, amb l'edifici lineal intermedi, mitjançant la construcció de



passadissos en algunes de les plantes, fets amb elements visualment lleugers, que mantinguin la percepció diferenciada dels dos volums.

La planta baixa de l'edificació, respecte la rasant del cobriment de les vies, en la cantonada amb el carrer Comtes d'Urgell, respectarà les alineacions viàries de les edificacions confrontants.

El projecte d'edificació resoldrà constructivament la canalització del tram del riu Noguerola que discorre per sota de l'àmbit.

4. Condicions d'ús.

Les determinades a l'article 19 d'aquestes normes.

Ús principal: mixte, residencial, terciari i comercial.

S'admet la destinació de fins al 50% del sostre residencial d'habitatges de renda lliure per a l'ús terciari i comercial.

Article 25 Determinacions per la Subzona 6 del PMU de l'Estació, clau 8T6

1. Definició de la zona.

Comprèn la unitat de zona situada al sud del cobriment de vies, ocupant les plantes altes per sobre dels Docs, amb ús exclusiu terciari, i ordenació oberta amb les determinacions d'intensitat establertes en aquesta norma.

2. Condicions de parcel·lació.

Es fixa una parcel·la única per unitat de zona que s'haurà de resoldre mitjançant un únic projecte d'edificació.

3. Condicions d'edificació.

a) Tipus d'edificació.

Es fixa el tipus d'edificació oberta, de configuració unívoca, amb la volumetria de la edificació determinada en els plànols d'ordenació.

b) Ocupació de l'edificació.

Segons el que estableixen els plànols d'ordenació.

c) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Segons determinacions dels plànols d'ordenació de l'edificació.

d) Condicions particulars d'ordenació.

El projecte d'edificació ha de preveure la integració en la nova edificació en els Docs, en compliment de les proteccions i determinacions establertes en el Catàleg del Pla general.

La planta de la nova edificació situada per sobre de la coberta dels Docs, es referida a la rasant del Parc Urbà com una planta baixa oberta, lliure d'edificació, amb una ocupació màxima corresponent a un mòdul estructural dels Docs, de 10 x 10 metres, que resoldrà l'accés i el suport estructural de les plantes superiors.



Es pot recolzar l'estructura portant de l'edificació, de manera puntual, sobre els terrenys reservats per a sistemes públics als plànols d'ordenació, sempre que no suposi una limitació de la seva funcionalitat i es formalitzi la corresponent servitud.

Aquesta subzona podrà resoldre els requeriments d'aparcament, opcionalment, ocupant la planta sota rasant de la rampa d'accés i l'espai lliure de davant dels Docs, mitjançant la corresponent concessió administrativa d'ús del subsòl.

4. Condicions d'ús.

Les determinades a l'article 19 d'aquestes normes.

Ús principal: terciari.

Article 26 Determinacions per la Subzona 7 del PMU de l'Estació, clau 8T7

1. Definició de la zona.

Comprèn la unitat de zona situada fent façana a la prolongació de Príncep de Viana, amb ús predominant residencial, i ordenació oberta amb les determinacions d'intensitat establertes en aquesta norma.

1. Condicions de parcel·lació.

Es fixa una parcel·la mínima de 300 m².

En el cas de produir-se la divisió de la subzona en més d'una parcel·la, juntament amb la primera llicència d'edificació, caldrà tramitar un avantprojecte del conjunt de l'edificació de la subzona, acceptat expressament pel conjunt dels propietaris. Alternativament, caldrà tramitar un pla de millora urbana per a la concreció de la volumetria de l'edificació.

2. Condicions d'edificació.

a) Tipus d'edificació.

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb les precisions establertes en aquest Pla.

b) Ocupació de l'edificació.

Segons el que estableixen els plànols d'ordenació.

c) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Segons determinacions dels plànols d'ordenació de l'edificació.

d) Condicions particulars d'ordenació.

S'admet, mitjançant la redacció d'un pla de millora urbana de determinació de volums, la modificació de l'ordenació amb la condició que s'ha de mantenir la quantitat de superfície destinada a verd urbà i que en la figura geomètrica resultant, destinada a aquest sistema, es pugui inscriure un cercle de 20 mts de radi.

3. Condicions d'ús.

Les determinades a l'article 19 d'aquestes normes.

Ús principal: residencial.



Altres usos previstos: terciari i comercial.

Article 27 Determinacions per la Subzona 8 del PMU de l'Estació, clau 8T8

1. Definició de la zona.

Comprèn la unitat de zona situada a la cruïlla del carrer del Príncep de Viana amb l'avinguda del Segre.

Ocupa les plantes altes situades per sobre la qualificació de sistema d'equipament amb destí a l'estació d'autobusos, amb ús exclusiu terciari i ordenació oberta, amb les determinacions d'intensitat establertes en aquesta norma.

2. Condicions de parcel·lació.

Es fixa una parcel·la única per unitat de zona, que s'haurà de resoldre mitjançant un únic projecte d'edificació.

3. Condicions d'edificació.

a) Tipus d'edificació.

Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb modalitat de configuració unívoca amb les precisions establertes en aquest Pla.

b) Ocupació de l'edificació.

Segons el que estableixen els plànols d'ordenació. La planta baixa, d'accés a l'edificació des de la prolongació de Príncep de Viana, és una planta compartida amb l'accés a l'equipament, l'estació d'autobusos, i ocuparà un màxim del 50% de la superfície del perímetre assenyalat per a la resta de plantes superiors.

c) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Segons determinacions dels plànols d'ordenació de l'edificació.

d) Condicions particulars d'ordenació.

El projecte de la nova edificació ha de preveure la seva integració en el projecte conjunt de l'estació d'autobusos.

4. Condicions d'ús.

Les determinades a l'article 19 d'aquestes normes.

Ús principal: terciari.

Article 28 Determinacions per la Subzona 9 del PMU de l'Estació, clau F-Vialia

1. Definició de la zona.

Correspon a l'edifici de serveis al viatger i recreatiu annex a l'Estació.

2. Condicions de parcel·lació.

Es fixa una parcel·la única per unitat de zona que s'haurà de resoldre mitjançant un únic projecte de edificació.



3. Condicions d'edificació.

a) Tipus d'edificació.

Es fixa el tipus d'edificació oberta amb les precisions establertes en aquest Pla de millora urbana.

b) Ocupació de l'edificació.

- Edificacions sobre rasant.

L'ocupació màxima es el 100% de la que es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant les envolupants màximes, amb les limitacions del sostre màxim corresponent a l'índex d'edificabilitat neta establert per a cada unitat de zona.

- Edificacions sota rasant.

Es podrà ocupar el 100% de la ocupació sobre rasant.

c) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima

Segons determinacions dels plànols d'ordenació de l'edificació.

d) Condicions particulars d'ordenació.

La construcció del centre comercial Viàlia estarà condicionada a la construcció d'un aparcament públic de 500 places.

4. Condicions d'ús.

L'ús admès serà el recreatiu, comercial i terciari, amb la condició que Viàlia constituirà un establiment col·lectiu de menys de 5.000 m² de superfície comercial de venda i amb la limitació addicional que no hi haurà cap establiment comercial alimentari de més de 700 m² de superfície de venda, ni no alimentari superior a 2.000m² de venda.

Tots els altres usos seran incompatibles.

Article 29 Quadre d'intensitats de l'edificació

1. S'estableix els següents quadres d'intensitats, on es regulen per a cada unitat de zona les edificabilitats corresponents tant a l'ordenació principal com a l'ordenació alternativa.

2. Les densitats d'habitatges es determinen, d'acord amb l'article 17 d'aquestes Normes, per aplicació d'un ratio de 1hab / 85 m²sostre residencial de cada modalitat.

EDIFICABILITAT PER SUBZONES

QUALIFICACIÓ	PAU	SUPERFÍCIE SÒL	SOSTRE TOTAL	IEN	SOSTRE TERCIARI I COMERCIAL	SOSTRE CENTRE COMERCIAL	SOSTRE RESIDENCIAL
8T1	UA1	1.120,29	14.990,00	13,38	2.240,00		12.750,00
8T2	UA1	1.148,48	9.436,00	8,22	2.296,00		7.140,00
8T3	UA1	9.753,42	56.000,00	5,74	15.850,00	24.000,00	16.150,00
8T4	UA1	770,25	4.336,00	5,63	1.956,00		2.380,00
8T5	UA3	4.795,87	30.725,00	6,41	16.360,00		14.365,00
8T6	UA3	103,90	4.062,00	39,10	4.062,00		
8T7	UA4	1.894,95	6.951,00	3,67	1.851,00		5.100,00
8T8	UA1	2.136,28	12.143,00	5,68	12.143,00		
F-VIALIA	UA2	3.885,34	12.000,00	3,09	12.000,00		
TOTAL		23.472,50	150.643,00	6,42	68.758,00	24.000,00	57.885,00

EDIFICABILITAT RESIDENCIAL PER SUBZONES

QUALIFICACIÓ	PAU	SOSTRE RESIDENCIAL LLIURE	SOSTRE RESIDENCIAL HPP	SOSTRE RESIDENCIAL HPP RG	SOSTRE RESIDENCIAL HPP RC	SOSTRE RESIDENCIAL HPP RCC
8T1	UA1	12.750,00				
8T2	UA1		7.140,00	3.570,00	1.785,00	1.785,00
8T3	UA1	9.690,00	6.460,00	3.230,00	1.615,00	1.615,00
8T4	UA1		2.380,00	1.190,00	595,00	595,00
8T5	UA3	8.619,00	5.746,00	2.873,00	1.436,50	1.436,50
8T6	UA3					
8T7	UA4	3.060,00	2.040,00	1.020,00	510,00	510,00
8T8	UA1					
F-VIALIA	UA2					
TOTAL		34.119,00	23.766,00	11.883,00	5.941,50	5.941,50

CAPÍTOL 7 CONDICIONS DE GESTIÓ

Article 30 Delimitació de polígons d'actuació urbanística

1. El Pla de millora urbana delimita quatre polígons d'actuació urbanística, que s'identifiquen en cada un dels plànols d'ordenació.
2. Es delimiten, també, dos àmbits externs vinculats al sector, per al desenvolupament de la infraestructura del cobriment de les vies, entre Corts Catalanes i Alfred Perenya – Alcalde Recasens, i del pont sobre el Segre en la prolongació de Príncep de Viana.



Article 31 Sistema d'actuació

1. Es fixen per als polígons d'actuació urbanística els següents sistemes d'actuació :

- UA1 Expropiació.
- UA2 Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- UA3 Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- UA4 Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

2. Per als àmbits externs vinculats al sector es fixa el sistema d'actuació per expropiació.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA

El tipus d'habitatge amb protecció pública que en el document s'anomena HPP RCC, Règim concertat amb protecció oficial, correspon a la nova modalitat d'habitatge amb protecció, que amb la mateixa denominació estableix la legislació vigent en matèria d'habitatge, el Decret 152/2008, de 29 de juliol.