

5.NORMES URBANÍSTIQUES

SECCIÓ 1ª - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit d'aplicació:

Aquestes ordenances són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic del Sector SUR35, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

Art. 2 Marc legal de referència:

L'àmbit del present planejament, tal com s'ha definit a l'article anterior, té la consideració d'urbanitzable no delimitat. D'aquí ve la necessitat de redacció d'un Pla parcial de delimitació que desenvolupi el sector, d'acord amb el Pla General d'Ordenació.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat en les presents ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini el Pla General d'Ordenació.

Art. 3 Definició de conceptes:

Sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes ordenances, seran d'aplicació els conceptes definits al Pla General de Lleida.

Art. 4 Desenvolupament del Pla:

Per al desenvolupament del present Pla parcial podran redactar-se Plans de Millora Urbana, Projectes d'Urbanització i Projecte de reparcel.lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla parcial i del planejament superior.

Art. 5 Projectes d'urbanització:

1. El projecte d'urbanització bàsica es redactaran conjuntament amb el Pla Parcial i hauran d'abastar la totalitat de l'àmbit del sector, no gensmenys els projectes d'urbanització complementaria podran referir-se a la totalitat del Pla o a un polígon complet, però també s'admetran referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. Els projectes d'urbanització que es redactin desenvolupant aquest Pla Parcial hauran d'ajustar-se al que disposen la normativa urbanística vigent.

Art. 6 Projectes de parcel.lació:

La parcel.lació establerta al plànol núm 6 del present Pla Parcial Urbanístic ha de considerar-se com obligatòria. No obstant, cas que es vulgui variar, podran redactar-se un Pla de Millora Urbana que contindrà en les seves determinacions com a mínim la nova parcel.lació, la ordenació volumètrica de la nova parcel.lació y la distribució definitiva d'edificabilitats.

En qualsevol cas, caldrà aportar a l'Ajuntament, un cop finalitzades les obres d'urbanització, un plànol parcel·lari resultant amb la superfície i cotes de totes les parcel·les de l'actuació.

Art. 7 Modificacions:

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Lleida i s'ajustaran al que prescriu la Legislació urbanística vigent. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les il·les superiors al 5%.

SECCIÓ 2ª RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 8 Qualificació del sòl:

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions del present Pla parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistemes, els terrenys definits com a tal per la legislació urbanística vigent i del Pla General de Lleida, els quals constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Lleida

Art. 9 Zones:

Es defineixen tres subzones de la zona 13A definida pel PG de Lleida:

- . subzona d'Indústria mitjana tipus a, Clau 13Aa
- . subzona d'Indústria mitjana tipus b, Clau 13Ab
- . subzona d'Indústria petita tipus c, Clau 13Ac

Art. 10 Sistemes:

Es qualifiquen el següents sistemes d'acord amb allò establert al PG de Lleida

- a) El sistema viari i d'aparcaments
- b) El sistema de verd públic
- c) El sistema d'equipaments.

SECCIÓ 3ª NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES

Art 11 Definició de conceptes:

1 *Gàlib edificatori:*

Perímetre màxim dins del qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació; la línia que el defineix no pot ser ultrapassada, en cap cas, per l'edificació.

2 *Rengle:*

Agrupació contínua de naus entre mitgeres.

3 *Tram:*

Agrupació contínua d'edificació, el ràfec del qual està a la mateixa cota o nivell.

4 *Mitgeres:*

És el mur emplaçat sobre la partió de parcel·la que va des dels fonaments fins a la coberta sense interrupció de continuïtat i sobre el que recauen les servituds de mitjaneria, ús mancomunat i impediment d'obertura.

5 *Ràfec:*

És la part de coberta que sobresurt del pla de façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja.

6 *Patis privats:*

Es defineix com a pati privat el sòl lliure destinat a aparcament, jardins emmagatzematge, i pas d'instal·lacions que envolta les edificacions i la titularitat del qual és privada.

Art. 12 Determinacions comuns a les zones

Per tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al Pla General de Lleida

1. Agrupació de parcel·les:

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

2. Alçada reguladora:

L'alçada màxima de l'edificació serà la que s'estableixi per a cada zona en aquestes ordenances. Per sobre d'aquesta alçada es permetrà que sobresurtin només les xemeneies i elements tècnics puntuals. En funció dels processos de producció i per a les parcel·les d'edificació aïllada es permetran alçades majors sempre que estiguin degudament justificades i no superin els 15,00 m. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten. En cap cas això significarà un augment del sostre edificable.

3. Alçada entre plantes:

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m).

4. Planta soterrani:

1. No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal.
2. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

5. Reculades de l'edificació:

En les subzones d'indústria mitjana, el tipus de reculada es permet a totes les façanes amb l'única obligatorietat de mantenir, en parcel·les amb edificació adossada a un altra parcel·la de diferent propietari, la línia d'edificació obligatoria en els 90 cm adjacents a la mitgera. En la subzona d'indústria petita solament s'admetran reculades de l'edificació amb unitats de projecte que conformin una cantonada y que es composin com a mínim de dues de les parcel·les assenyalades en el plànol parcel·lari núm 6. Igualment s'haurà de complir en aquest cas la condició de manteniment de la línia obligatòria d'edificació en els 90 cm. adjacents a la mitgera

6. *Mitgeres:*

1. Tots els propietaris de parcel·les, tenen l'obligació de construir, en el seu terreny, una paret mitgera de quinze centímetres de gruix (15,00 cm) com a mínim, de separació entre naus.

Si hi ha acord entre els propietaris de dues parcel·les veïnes, es permetrà la construcció d'una sola paret mitgera (mantenint els 15,00 cm, com a mínim) i, si cal, un sol mur de contenció de terres.

3. Els fonaments de tots els elements, estructurals o no, de la nau, han de restar inclosos en els límits de la parcel·la.

Si hi ha acord entre els propietaris, es permetrà la construcció dels fonaments i elements estructurals conjuntament. Aquest acord haurà de documentar-se en el projecte d'edificació mitjançant la inscripció registral de les servituds corresponents als elements estructurals comuns.

4. En cas que per raons topogràfiques hi hagi una diferència de nivell entre parcel·les veïnes que faci necessària la construcció d'un mur de contenció de terres, és obligació de tot propietari, construir-lo sense ultrapassar els límits de la parcel·la. Serà d'aplicació també allò establert en el punt anterior.
5. En cas que les activitats que es realitzin en dues naus veïnes puguin comportar un risc d'incendi, tot i que cap de les dues estigui classificada com d'activitat perillosa, ambdós propietaris estaran obligats a fer la paret mitgera de 15,00 cm (en total 30,00 cm), i de prendre les mesures adients de prevenció d'incendis.

6. *Buits en mitgeres:*

No es permet l'obertura de buits en mitgeres.

7. *Mitgeres vistes:*

Totes les mitgeres que quedin a la vista, tindran la consideració de façanes. El disseny i els materials a emprar es correspondran a aquesta consideració. L'obligació de tractar convenientment les mitgeres que quedin a la vista recaurà en aquell que edifiqui en darrer lloc.

8. *Tanques:*

La tanca del carrer serà unitària per a totes les parcel·les.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,20 m.

La tanca entre les parcel·les veïnes serà feta amb material opac o massís fins a una alçada màxima d'1,80 m, podent completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust, fins a una alçada total de 2.80 mts.

9. Edificacions auxiliars:

No s'admeten edificacions auxiliars, distintes de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert.

10. Espais no edificables i Patis privats:

Els espais lliures de les parcel·les podran destinar-se a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria.

S'estableix un regim especial per a les franges que enfronten als vials segons la següent distinció:

- a. *Franges obertes d'us exclusiu*: aquestes franges podran utilitzar-se per a us exclusiu d'accés i estacionament de l'empresa propietària de la parcel·la, tot i que no es podran tancar en la seva alineació al vial. Es senyalitzen amb una grafia específica en el plano d'ordenació.
- b. *Franges obertes de pas de serveis*: aquestes franges, perpendiculars a la via pública, tenen la finalitat exclusiva de permetre el pas cap a les parcel·les de les canalitzacions de serveis, la localització dels mecanismes de control d'aquests serveis (com a comptadors, caixes generals de protecció, etc.), la ubicació dels elements d'enllumenat públic, i altres funcions similars. No es podrà limitar el pas ni l'accés a aquestes franges, en especial a les companyies de servei que, amb autorització municipal podran accedir-hi il·limitadament tant al sol com al subsòl. El projecte d'urbanització d'obres complementaries preveurà la pavimentació d'aquestes franges amb un paviment que permeti diferenciar-les amb precisió. No es permetrà en cap circumstància el tancat d'aquestes franges cap a la via pública o cap a les franges obertes d'us exclusiu.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors.

11. Accés:

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquestes es facin el seu propi gual seguint les prescripcions que estableixi l'Ajuntament de Lleida. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesants. Les obres aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.

12 Publicitat i retolació:

Es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

13 *Condicions d'ús:*

L'ús global és l'industrial amb les especificacions i compatibilitats que estableix per a la zona 13 A el Pla General de Lleida en el seu annex d'usos. En qualsevol cas l'ús comercial restarà incompatible en les condicions establertes pel esmentat annex.

Art. 13 Determinacions per als sistemes:

1. *Sistema viari i aparcaments:*

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

2. El projecte d'urbanització d'obres bàsiques determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, embornals de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics, per la qual cosa el pla parcial no contindrà independentment de l'esmentat projecte plànols d'establiments de rasants ni de xarxes de serveis .

2. *Sistema de parcs i jardins:*

No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de parc o jardí i amb les xarxes de serveis del polígon. En tot cas, tindran una alçada màxima de 5,00 m i una ocupació inferior al 2%.

3. *Sistema d'equipaments:*

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments, compatibles amb l'ús industrial, de caràcter local i municipal.

L'Ajuntament podrà disposar de la manera que estimi més oportuna del sòl destinat a equipament públic.

La separació de l'edificació als límits de la parcel·la serà, com a mínim, de 5,00 m. Per a les altres determinacions s'estarà a tot allò regulat a l'efecte en el Pla General de Lleida

Art. 14 Determinacions per a la zona d'indústria mitjana tipus a, clau 13Aa :

1. Tipus edificatori:

S'estableix el tipus d'edificació oberta amb definició volumètrica. El pla parcial estableix uns perímetres reguladors, en els que es distingeixen alineacions obligatòries y gàlibs màxim

2. Parcel·lació:

La parcel·lació obligatòria d'aquesta zona d'indústria aïllada consta al plànol núm. 6. Caldrà portar a terme un Pla de millora urbana per admetre l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions, així com, la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.

En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, es farà mitjançant la redacció del corresponent Pla de Millora Urbana.

Parcel·la mínima: 2.500 m²
Front mínim de parcel·la: 20,00 m

3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels gàlibs màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, tal i com s'indica al plànol núm. 5

4. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta per parcel·la s'estableix en el quadre de parcel·les del plànol 6.

5. Alçada màxima i nombre màxim de plantes :

El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+1PP i l'alçada reguladora màxima serà d'acord amb l'art.44 del Pla General de Lleida

7. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis amb ocupació màxima de l'àrea edificable per sobre de rasant .

8. Aparcament:

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 200 m² de superfície edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

En el cas d'usos comercials, s'estarà al que determini la normativa municipal del Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat.

9. *Construccions auxiliars:*

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

10. *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 establertes per aquesta subzona respecte a l'envolupant definida per totes les parcel·les en les que s'inclouen els esmentats volums. La ocupació màxima que resulti del projecte únic d'edificació no podrà ultrapassar la que resulti de l'ordenació original de pla parcial sobre el mateix grup de parcel·les.

11. *Possibilitat de compartimentació:*

Es permetrà la compartimentació dels edificis construïts en una parcel·la (indicats en el plànol núm. 6) en diversos establiments industrials, tant en règim de propietat horitzontal com d'arrendament, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- Qualsevol compartimentació dels establiments industrials precisarà la corresponent llicència municipal.
- La crugia mínima de cada establiment que en resulti de la compartimentació serà de 8 metres.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 500 m².
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes Ordenances.
- Els vials interns tindran una amplada mínima de 8,00 m i condicions homogènies de traçat.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà únic i comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

Art. 15 Determinacions per a la zona d'indústria mitjana tipus b, clau 13Ab :

1. Tipus edificatori:

S'estableix el tipus d'edificació oberta amb definició volumètrica. El pla parcial estableix uns perímetres reguladors, en els que es distingeixen alineacions obligatòries y galibs màxim

2. Parcel.lació:

La parcel.lació obligatoria d'aquesta zona d'indústria aïllada consta al plànol núm. 6. Caldrà portar a terme un Pla de millora urbana per admetre l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions, així com, la subdivisió en d'altres de menors, sempre que no en resti cap per dessota la parcel·la mínima que s'indica.

En el cas que se subdivideixi alguna parcel·la, es farà mitjançant la redacció del corresponent Pla de Millora Urbana.

Parcel·la mínima: 2.500 m²
Front mínim de parcel·la: 20,00 m

3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació ve definida per les àrees delimitades pels galibs màxims i les alineacions obligatòries de cada parcel·la, tal i com s'indica al plànol núm. 5

4. Edificabilitat neta:

L'edificabilitat màxima neta s'estableix en el quadre de parcel·les del quadre del plànol nº 6

5. Alçada màxima i nombre màxim de plantes :

El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+1PP i l'alçada reguladora màxima serà d'acord amb l'art.44 del Pla General de Lleida

6. Soterranis:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis amb ocupació màxima de l'àrea edificable per sobre de rasant .

7. Aparcament:

Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 200 m² de superfície edificats. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

En el cas d'usos comercials, s'estarà al que determini la normativa municipal del Departament de Comerç, Consum i Turisme de la Generalitat.

8. *Construccions auxiliars:*

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten en aquesta zona i sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

9. *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 establertes per aquesta subzona respecte a l'envolupant definida per totes les parcel·les en les que s'inclouen els esmentats volums. La ocupació màxima que resulti del projecte únic d'edificació no podrà ultrapassar la que resulti de l'ordenació original de pla parcial sobre el mateix grup de parcel·les.

Art. 16 Determinacions per a la zona d'indústria petita tipus c, clau 13Ac :

1. *Tipus edificatori:*

S'estableix el tipus d'edificació oberta amb definició volumètrica. El pla parcial estableix uns perímetres reguladors, en els que es distingeixen alineacions obligatòries y gàlils màxim.

2. *Parcel·lació:*

La parcel·lació obligatòria consta al plànol núm 6. Caldrà portar a terme un Pla de millora urbana per admetre l'agrupació de parcel·les a fi d'obtenir-ne de majors dimensions, però no la subdivisió en d'altres de menors:

Parcel·la mínima:	500 m ²
Front mínim de façana:	15,00 m

3. *Ocupació de parcel·la:*

L'ocupació de la parcel·la ve donada pels gàlils que s'indiquen al plànol núm 5 El traçat continu defineix l'alineació obligatòria de façana, mentre que el traçat discontinu defineix únicament el gàlib màxim que en cap cas es podrà superar.

4. *Edificabilitat neta:*

L'edificabilitat màxima neta per parcel·la s'estableix en el quadre de parcel·la del plànol nº 6.

5. *Separació de partions:*

La línia d'edificació frontal vindrà situada obligatòriament a 5,00 m de l'alineació del vial.

No seran obligatòries altres separacions de les partions laterals o posteriors dins de l'àmbit definits pels galils edificables

6. *Alçada màxima i nombre màxim de plantes :*

El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+1PP i l'alçada reguladora màxima serà d'acord amb l'art.44 del Pla General de Lleida

7. *Soterranis:*

Es permet la construcció de soterranis o semi soterranis amb ocupació total de parcel·la

8. *Ús d'habitatge:*

No és permès l'ús d'habitatge en aquestes indústries.

9. *Altres determinacions per a l'edificació:*

Serà obligatori acabar la façana al carrer amb un ràfec unitari i horitzontal excepte en el cas de necessitat d'adaptació del ràfec a la pendent del carrer, en que es podrà esglaonar en tants trams horitzontals com sigui necessari, també s'admetrà la solució amb ràfec paral·lel a la pendent del carrer .

1. En el còmput de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes i aparells o instal·lacions especials necessàries per a les funcions de l'activitat que s'hagi de desenvolupar, sempre que no suposin increment de l'edificabilitat permesa.

10. *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 establertes per aquesta subzona respecte a l'envolupant definida per totes les parcel·les en les que s'inclouen els esmentats volums. La ocupació màxima que resulti del projecte únic d'edificació no podrà ultrapassar la que resulti de l'ordenació original de pla parcial sobre el mateix grup de parcel·les

DISPOSICIÓ ADDICIONAL

- 1- En compliment de l'art. 101.3 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme de Catalunya, s'haurà de garantir suficientment l'execució del Pla Parcial.
- 2- Serà obligatòria la constitució d'una entitat urbanística col·laboradora de l'Administració per al manteniment de les obres d'urbanització. La obligació d'incorporar-se a la entitat de manteniment s'haurà de fer constar per a cada parcel·la resultant en la corresponent inscripció del registre de la propietat.
- 3- Les obres de connexió exterior del clavegueram aniran a càrrec dels promotors del sector i el seu manteniment a càrrec de l'entitat urbanística col·laboradora.