

II.3. ORDENANCES

II.3.1. CAPÍTOL I. GENERALITATS I TERMINOLOGIA DE CONCEPTES

Article 1. Objecte i àmbit territorial.

L'objecte del present Pla Parcial és el desenvolupament de les determinacions de la Normativa Urbanística del Pla General d'Ordenació de Lleida, en l'àmbit del Sector Sur 1 de Raimat, Lleida. Aquest Pla Parcial s'ha formulat d'acord amb les prescripcions del planejament vigent i altres normes aplicables.

Article 2. Relació amb el planejament superior.

Per a tot el que no estigui previst en aquestes normes i ordenances, serà d'aplicació la Normativa Urbanística del Pla General d'Ordenació de Lleida i la legislació o normativa de major rang a la mateixa.

Article 3. Vigència i obligatorietat.

1. Aquest Pla Parcial entrarà en vigor el dia següent al de la publicació de la seva aprovació definitiva i mantindrà la vigència de forma indefinida fins que no sigui modificat per un Pla d'igual o superior rang.
2. Les determinacions del Pla obliguen per igual a l'Administració i als particulars.
3. Amb caràcter excepcional es podran autoritzar usos i obres de caràcter provisional, sempre que quedi patent la necessitat d'implantació i la seva compatibilitat amb la naturalesa i directius generals de l'ordenació urbana proposada, sense que per cap concepte pugui suposar un perjudici per la mateixa.

Article 4. Caràcter del Pla Parcial.

El present Pla Parcial s'entén d'iniciativa privada, proposant-se com a sistema d'actuació preferent el de Reparcel·lació modalitat compensació bàsica.

No obstant, al ser propietari únic la Cooperativa Cos de Castelnou S.C.C.L., l'article 167.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret 305/2006, de 18 de juliol) preveu:
Article 167

Article 167

Reparcel·lació que afecta un propietari o propietària únics o una comunitat de béns

167.1 En cas que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyin a un propietari o propietària únics, és d'aplicació el què estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 d'aquest Reglament per a les reparcel·lacions voluntàries. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació bàsica, recau en el propietari o propietària únics la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

Pel que s'aplica aquesta modalitat de gestió urbanística de Pla Parcial.

Article 5. Documentació del Pla Parcial.

1. La documentació del Pla Parcial consta dels següents documents:

DOCUMENTS ESCRITS. MEMÒRIA

- I. MEMÒRIA INFORMATIVA
 - I.1. DADES DE L'ENCÀRREC
 - I.2. INFORMACIÓ URBANÍSTICA
- II. MEMÒRIA DE LA PROPOSTA
 - II.1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ORDENACIÓ
 - II.2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
 - II.3. ORDENANCES
 - II.4. PLA D'ETAPES
 - II.5. ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

DOCUMENTS GRÀFICS

PLÀNOLS I. INFORMACIÓ

PLÀNOLS P. PROJECTE

2. Tots aquests documents formen part integrant del Pla Parcial: les seves disposicions són determinants del mateix.

Article 6. Interpretació dels documents.

1. Les ordenances d'edificació s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del Pla Parcial expressades en la memòria.
2. Llevat dels casos en que expressament s'indiqui a les normes, amb motiu d'interpretació de qualsevol dubte, es tindrà present la següent jerarquia de documentació:
 - Quantificació en ordenances.
 - Quantificació en memòria.
 - Documents gràfics, plànols i esquemes.
 - Referència a elements preexistents.
 - Textos explicatius i descripcions a la memòria.
3. En la interpretació de la documentació gràfica, els plànols de major escala prevaldran sobre els de menor.
4. En el cas de que hi hagi contradiccions en un mateix plànol entre la definició geomètrica del traçat i les cotes que l'expressen, prevaldrà la definició en cotes interpretant la diferència geomètrica com a una errada fefaent.
5. En referència a infraestructures i obra d'urbanització, tindran caràcter vinculant les determinacions referents a:
 - Xarxa viària
 - Condicions i característiques generals de les xarxes.
6. Tindran caràcter indicatiu els referents al desenvolupament tècnic específic de:
 - Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.
 - Xarxa d'enllumenat públic.
 - Xarxa de comunicacions.
 - Xarxa d'aigua potable.
 - Xarxa de rec.
 - Xarxa de sanejament. Aigües pluvials.
 - Xarxa de sanejament. Aigües residuals.

Article 7. Remissió a la Normativa Urbanística Municipal:

A efectes de la seva referència al marc del planejament general del municipi, aquestes ordenances es remeten a:

- La Normativa Urbanística del Pla General d'Ordenació de Lleida, i en especial al Bloc Segon. Règim Urbanístic del Sòl.
Apartat 3. Tipus i Subtipus d'edificació.
Art.46 Definició i classificació.
b. Edificació aïllada sobre parcel·la.
Apartat 5. Paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la.
Bloc Cinquè. Regulació del sòl urbanitzable.
Apartat 2. Disposicions particulars.
Art.198 Zona d'urbanització, Residencial tipus 4 – clau 12D
Annex 2. Usos permesos.
- La resta d'ordenances municipals actuaran com a complementàries en tots aquells extrems no especificats en el Pla Parcial, i com a subsidiàries sempre que no entrin en contradicció amb el propi Pla Parcial.

II.3.2. CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT.

Article 8. La redacció del present Pla Parcial correspon a l'entitat Cos de Castellnou S.C.C.L. Societat Cooperativa Catalana Limitada, actuant com a equip tècnic redactor el de Pedro Lorenzo Gállego, arquitecte col·legiat al C.O.A.C. amb el número 2505.04.

Article 9. Desenvolupament.

1. Per al desenvolupament dels elements significatius del sistema d'espais lliures i infraestructures, es redactarà el Projecte d'Urbanització corresponent.

Article 10. Delimitació de les Unitats de Zona.

El Pla Parcial delimita diferents Unitats de Zona per illa edificable.

UNITAT DE ZONA	SUPERFÍCIE	EDIFICABILITAT	NÚM. HAB.	TIPUS D'HABITATGE	DENSITAT D'HABITATGE
ILLA 1*	4.401,01 m ²	3.850,00 m ² st	12	EN FILERA	25,7 Hab/HA
ILLA 2	2.704,00 m ²	2.770,00 m ² st	18	EN FILERA	66.57 Hab/HA
ILLA 3	2.704,00 m ²	2.770,00 m ² st	18	EN FILERA	66.57 Hab/HA
ILLA 4	2.704,00 m ²	2.770,00 m ² st	18	EN FILERA	66.57 Hab/HA
ILLA 5	2.704,00 m ²	2.770,00 m ² st	18	EN FILERA	66.57 Hab/HA
ILLA 6	1.352,00 m ²	1.385,00 m ² st	9	EN FILERA	66.57 Hab/HA
ILLA 7	1.352,00 m ²	1.385,00 m ² st	9	EN FILERA	66.57 Hab/HA
PARCEL·LA D	2.013,75 m ²	3.209,48 m ² st	-	-	
	D1 286,85 m ²	D1 609,48 m ² st			
	D2 705,58 m ²	D2 1.062,00 m ² st			
	D3 1021,80 m ²	D3 1.538,00 m ² st			
PARCEL·LA E	1.653,24 m ²	2.885,00 m ² st	-	-	

*A l'Illa 1, a més de les 12 parcel·les de vivendes unifamiliars en filera, es situa una parcel·la destinada a la instal·lació de gas – IG (235,25 m²), d'aprofitament privat.

Article 11. Projecte d'Urbanització.

L'execució de qualsevol de les obres d'infraestructures previstes en el Pla Parcial, requerirà l'aprovació prèvia del corresponent Projecte d'Urbanització.

Article 12. Parcel·lació

1. S'haurà de tramitar el corresponent Projecte de Parcel·lació.
2. El Projecte de Parcel·lació haurà de precisar l'edificabilitat pròpia de cada parcel·la, i assegurar-ne l'estricta compliment dels límits de l'edificabilitat fixats pel Pla Parcial, tant pel que fa a edificabilitat total com al número d'edificacions.

II.3.3. CAPÍTOL III. CONDICIONS GENERALS DELS USOS DEL SÒL.**Article 13.a** Condicions generals dels usos.

PARCEL·LES	USOS PRINCIPALS	USOS COMPATIBLES*
ÚS RESIDENCIAL. HABITATGE LLIURE. ILLA 1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, EDIFICACIÓ EN FILERA SOBRE PARCEL·LA	-
ÚS RESIDENCIAL. HABITATGE SOCIAL. ILLA 2-7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, EDIFICACIÓ EN FILERA SOBRE PARCEL·LA	-
TERCIARI I ALTRES USOS SEGONS L'ANNEX 2 PARCEL·LES D i E	1.4 RESIDENCIAL ESPECIAL, COMERCIAL, 3. TERCARI	4 INDUSTRIAL, NIVEL 1, 2 i 3 La proporció màxima d'aquests usos sobre el total serà del 20%. ALTRES USOS COMPATIBLES: 2.1 QUIOSCS, 5.1 SERVEIS TECNOLÒGICS, 6 EDUCATIU, 8.6 APARCAMENTS
ESPAIS LLIURES PARCEL·LA A	ZONA VERDA, JARDINS I ARBRAT	PETITES EDIFICACIONS COMPLEMENTÀRIES - QUIOSCS - PÉRGOLAS
EQUIPAMENTS PARCEL·LES B i C	PARCEL·LA B ESPORTIU PARCEL·LA C EDUCATIU, ASSISTENCIAL SANITARI I ALTRES	-

* Els usos compatibles es consideren excepcionals, la seva proporció no és previsible, en cas d'existir, la seva edificabilitat formarà part de l'admitida en la parcel·la.

Article 14. ESPAIS LLIURES. PARCEL·LA A

USOS PRINCIPALS. Zona verda, jardins i arbrat

USOS COMPATIBLES. Petites Edificacions complementàries

Es desenvoluparan segons la regulació normativa prevista pel Pla General de Lleida.

Article 15. EQUIPAMENTS. PARCEL·LES B i C

USOS PRINCIPALS. Parcel·la B: Esportiu

Parcel·la C: Educatiu, Assistencial sanitari i altres

USOS COMPATIBLES. No previstos

Es desenvoluparan segons la regulació normativa prevista pel Pla General de Lleida.

Article 16. SISTEMA VIARI

Es desenvoluparan segons la regulació normativa prevista pel Pla General de Lleida.

Article 17. Aparcament.

La previsió de places d'aparcament serà: 170 places

102 places: 1 plaça/habitatge

68 places: 1 plaça/100 m2 construïts no residencials

Es permet que els aparcaments estiguin a la via pública.

Veure plànol P04

II.3.4. CAPÍTOL IV. CONDICIONS GENERALS DE LA EDIFICACIÓ.

Article 18. Condicions de la edificació.

Ús Residencial Unifamiliar. Habitatge Lliure.

Edificació amb filera sobre parcel·la. Illa residencial 1

Parcel·la mínima	La parcel·la dibuixada en els plànols és obligatòria
Usos principals	Ús Residencial unifamiliar, Habitatge Lliure. Edificació en filera sobre parcel·la
Usos compatibles	Els propis del residencial
Edificabilitat	Indicada en el Quadre 2. - Càlcul de superfícies edificables. - Càlcul de superfície edificada dels habitatges
Número màxim de plantes sobre rasant	2 (Planta Baixa i Planta Pis)
Alçada màxima reguladora	6,50 m
Altell	No s'accepta
Soterrani	Si que s'accepta Alçada sobre el terreny ≤ 1 m
Alineacions:	- Front de parcel·la: en connexió amb el vial corresponent, es considerarà direcció principal obligatòria per garatges i optativa per a la resta de la vivenda, podent proposar-se patis d'entrada de 3m de profunditat. - Laterals de parcel·la: En ser vivenda en filera, és alineació obligatòria per als cossos de vivendes adjacents. - Fons de parcel·la: separació mínima de 3 m. En aquest fons es pot col·locar, en un dels laterals, un espai traster d' 1,50 m d'ample i 1 planta d'alçada (2,50 m d'alçada lliure i coberta plana) per equipament del jardí i de la casa.
Ocupació màxima de parcel·la	$\leq 60\%$
Tipus de coberta	És d'aplicació l'Art. 74.5 del P.G. de Lleida Coberta inclinada: pendent inferior al 30% Aprofitament sota coberta: no s'accepta. Coberta plana: alçada total $\leq 0,60$ m Baranes 1,10 m
Cossos sortints	És d'aplicació l'Art. 75.5 que refereix a l'Art.54.2 del P.G. de Lleida, i en especial l'apartat 2.a pel qual "la superfície en planta de tots els cossos sortints computarà al 100% a efectes de càlcul del sostre

edificable total (SET). Els cossos sortints oberts no computen.

- pla límit de volada $\geq 0,60$ m
- volada màxima. S'estableix en 1,00 m
- només s'admeten en Planta Pis.

Garatge

En parcel·la, mínim 1 plaça per vivenda.

Article 19. Condicions de la edificació.

Ús Residencial Unifamiliar. Habitatge social. Edificació en filera sobre parcel·la.
Il·les residencials 2,3,4,5,6 i 7

Parcel·la mínima	La parcel·la dibuixada en els plànols és obligatòria
Usos principals	Ús Residencial unifamiliar, Habitatge social. Edificació en filera sobre parcel·la
Usos compatibles	Els propis del residencial
Edificabilitat	Indicada en el Quadre 2. - Càlcul de superfícies edificables. - Càlcul de superfície edificada dels habitatges
Número màxim de plantes sobre rasant	2 (Planta Baixa i Planta Pis)
Alçada màxima reguladora	6,50 m
Altell	No s'accepta
Soterrani	Si que s'accepta Alçada sobre el terreny $\leq 1\text{m}$
Alineacions:	- Front de parcel·la: en connexió amb el vial corresponent, es considerarà direcció principal obligatòria per garatges i optativa per a la resta de la vivenda, podent proposar-se patis d'entrada de 3m de profunditat. - Laterals de parcel·la: En ser vivenda en filera, és alineació obligatòria per als cossos de vivendes adjacents. - Fons de parcel·la: separació mínima de 3 m. En aquest fons es pot col·locar, en un dels laterals, un espai traster d' 1,50 m d'ample i 1 planta d'alçada (2,50 m d'alçada lliure i coberta plana) per equipament del jardí i de la casa.
Ocupació màxima de parcel·la	$\leq 60\%$
Tipus de coberta	És d'aplicació l'Art. 74.5 del P.G. de Lleida Coberta inclinada: pendent inferior al 30% Aprofitament sota coberta: no s'accepta. Coberta plana: alçada total $\leq 0,60\text{ m}$ Baranes 1,10 m
Cossos sortints	És d'aplicació l'Art. 75.5 que refereix a l'Art.54.2 del P.G. de Lleida, i en especial l'apartat 2.a pel qual "la superfície en planta de tots els cossos sortints computarà al 100% a efectes de càlcul del sostre

edificable total (SET). Els cossos sortints oberts no computen.

- pla límit de volada $\geq 0,60$ m
- volada màxima. S'estableix en 1,00 m
- només s'admeten en Planta Pis.

Garatge

En parcel·la, mínim 1 plaça per vivenda.

QUADRE 4a. EDIFICABILITAT DE LES PARCEL·LES**PARCEL·LES RESIDENCIALS****ILLA 1**

parcel·la 1 300,00 m²st
parcel·la 2 300,00 m²st
parcel·la 3 300,00 m²st
parcel·la 4 300,00 m²st

parcel·la 5 300,00 m²st
parcel·la 6 325,00 m²st
parcel·la 7 325,00 m²st
parcel·la 8 325,00 m²st

parcel·la 9 325,00 m²st
parcel·la 10 350,00 m²st
parcel·la 11 350,00 m²st
parcel·la 12 350,00 m²st

3850,00 m²st

ILLA 2

parcel·la 13 185,00 m²st
parcel·la 14 145,00 m²st
parcel·la 15 145,00 m²st
parcel·la 16 145,00 m²st
parcel·la 17 145,00 m²st
parcel·la 18 145,00 m²st

parcel·la 19 145,00 m²st
parcel·la 20 145,00 m²st
parcel·la 21 185,00 m²st
parcel·la 22 185,00 m²st
parcel·la 23 145,00 m²st
parcel·la 24 145,00 m²st

parcel·la 25 145,00 m²st
parcel·la 26 145,00 m²st
parcel·la 27 145,00 m²st
parcel·la 28 145,00 m²st
parcel·la 29 145,00 m²st
parcel·la 30 185,00 m²st

2770,00 m²st

ILLA 3

parcel·la 31 185,00 m²st
parcel·la 32 145,00 m²st
parcel·la 33 145,00 m²st
parcel·la 34 145,00 m²st
parcel·la 35 145,00 m²st
parcel·la 36 145,00 m²st

parcel·la 37 145,00 m²st
parcel·la 38 145,00 m²st
parcel·la 39 185,00 m²st
parcel·la 40 185,00 m²st
parcel·la 41 145,00 m²st
parcel·la 42 145,00 m²st

parcel·la 43 145,00 m²st
parcel·la 44 145,00 m²st
parcel·la 45 145,00 m²st
parcel·la 46 145,00 m²st
parcel·la 47 145,00 m²st
parcel·la 48 185,00 m²st

2770,00 m²st

ILLA 4

parcel·la 49 185,00 m²st
parcel·la 50 145,00 m²st
parcel·la 51 145,00 m²st
parcel·la 52 145,00 m²st
parcel·la 53 145,00 m²st
parcel·la 54 145,00 m²st

parcel·la 55 145,00 m²st
parcel·la 56 145,00 m²st
parcel·la 57 185,00 m²st
parcel·la 58 185,00 m²st
parcel·la 59 145,00 m²st
parcel·la 60 145,00 m²st

parcel·la 61 145,00 m²st
parcel·la 62 145,00 m²st
parcel·la 63 145,00 m²st
parcel·la 64 145,00 m²st
parcel·la 65 145,00 m²st
parcel·la 66 185,00 m²st

2770,00 m²st

ILLA 5

parcel·la 67 185,00 m²st
parcel·la 68 145,00 m²st
parcel·la 69 145,00 m²st
parcel·la 70 145,00 m²st
parcel·la 71 145,00 m²st
parcel·la 72 145,00 m²st

parcel·la 73 145,00 m²st
parcel·la 74 145,00 m²st
parcel·la 75 185,00 m²st
parcel·la 76 185,00 m²st
parcel·la 77 145,00 m²st
parcel·la 78 145,00 m²st

parcel·la 79 145,00 m²st
parcel·la 80 145,00 m²st
parcel·la 81 145,00 m²st
parcel·la 82 145,00 m²st
parcel·la 83 145,00 m²st
parcel·la 84 185,00 m²st

2770,00 m²st

ILLA 6

parcel·la 85 185,00 m²st
parcel·la 86 145,00 m²st
parcel·la 87 145,00 m²st

parcel·la 88 145,00 m²st
parcel·la 89 145,00 m²st
parcel·la 90 145,00 m²st

parcel·la 91 145,00 m²st
parcel·la 92 145,00 m²st
parcel·la 93 185,00 m²st

1385,00 m²st

ILLA 7

parcel·la 94 185,00 m²st
parcel·la 95 145,00 m²st
parcel·la 96 145,00 m²st

parcel·la 97 145,00 m²st
parcel·la 98 145,00 m²st
parcel·la 99 145,00 m²st

parcel·la 100 145,00 m²st
parcel·la 101 145,00 m²st
parcel·la 102 185,00 m²st

1385,00 m²st

EDIFICABILITAT TOTAL DE PARCEL·LA RESIDENCIAL

17.700,00 m²st

PARCEL·LES DESTINADES A TERCARI

parcel·la D
parcel·la D1 609,48 m²st
parcel·la D2 1.062,00 m²st
parcel·la D3 1.538,00 m²st
parcel·la E 2.885,28 m²st

EDIFICABILITAT TOTAL DE PARCEL·LA TERCARI

6.094,75 m²st

QUADRE 4b. ÍNDEX EDIFICABILITAT DE LES PARCEL·LES**PARCEL·LES RESIDENCIALS****ILLA 1**

parcel·la	1	1,00 m²st/m²s	parcel·la	5	0,97 m²st/m²s	parcel·la	9	0,87 m²st/m²s	
parcel·la	2	0,98 m²st/m²s	parcel·la	6	1,03 m²st/m²s	parcel·la	10	0,86 m²st/m²s	
parcel·la	3	0,97 m²st/m²s	parcel·la	7	0,99 m²st/m²s	parcel·la	11	0,71 m²st/m²s	
parcel·la	4	0,97 m²st/m²s	parcel·la	8	0,94 m²st/m²s	parcel·la	12	0,58 m²st/m²s	0,87 m²st/m²s

ILLA 2

parcel·la	13	0,93 m²st/m²s	parcel·la	19	1,07 m²st/m²s	parcel·la	25	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	14	1,07 m²st/m²s	parcel·la	20	1,07 m²st/m²s	parcel·la	26	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	15	1,07 m²st/m²s	parcel·la	21	0,93 m²st/m²s	parcel·la	27	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	16	1,07 m²st/m²s	parcel·la	22	0,93 m²st/m²s	parcel·la	28	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	17	1,07 m²st/m²s	parcel·la	23	1,07 m²st/m²s	parcel·la	29	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	18	1,07 m²st/m²s	parcel·la	24	1,07 m²st/m²s	parcel·la	30	0,93 m²st/m²s	1,02 m²st/m²s

ILLA 3

parcel·la	31	0,93 m²st/m²s	parcel·la	37	1,07 m²st/m²s	parcel·la	43	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	32	1,07 m²st/m²s	parcel·la	38	1,07 m²st/m²s	parcel·la	44	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	33	1,07 m²st/m²s	parcel·la	39	0,93 m²st/m²s	parcel·la	45	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	34	1,07 m²st/m²s	parcel·la	40	0,93 m²st/m²s	parcel·la	46	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	35	1,07 m²st/m²s	parcel·la	41	1,07 m²st/m²s	parcel·la	47	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	36	1,07 m²st/m²s	parcel·la	42	1,07 m²st/m²s	parcel·la	48	0,93 m²st/m²s	1,02 m²st/m²s

ILLA 4

parcel·la	49	0,93 m²st/m²s	parcel·la	55	1,07 m²st/m²s	parcel·la	61	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	50	1,07 m²st/m²s	parcel·la	56	1,07 m²st/m²s	parcel·la	62	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	51	1,07 m²st/m²s	parcel·la	57	0,93 m²st/m²s	parcel·la	63	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	52	1,07 m²st/m²s	parcel·la	58	0,93 m²st/m²s	parcel·la	64	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	53	1,07 m²st/m²s	parcel·la	59	1,07 m²st/m²s	parcel·la	65	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	54	1,07 m²st/m²s	parcel·la	60	1,07 m²st/m²s	parcel·la	66	0,93 m²st/m²s	1,02 m²st/m²s

ILLA 5

parcel·la	67	0,93 m²st/m²s	parcel·la	73	1,07 m²st/m²s	parcel·la	79	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	68	1,07 m²st/m²s	parcel·la	74	1,07 m²st/m²s	parcel·la	80	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	69	1,07 m²st/m²s	parcel·la	75	0,93 m²st/m²s	parcel·la	81	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	70	1,07 m²st/m²s	parcel·la	76	0,93 m²st/m²s	parcel·la	82	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	71	1,07 m²st/m²s	parcel·la	77	1,07 m²st/m²s	parcel·la	83	1,07 m²st/m²s	
parcel·la	72	1,07 m²st/m²s	parcel·la	78	1,07 m²st/m²s	parcel·la	84	0,93 m²st/m²s	1,02 m²st/m²s

ILLA 6

parcel·la	85	0,60 m²st/m²s	parcel·la	88	0,66 m²st/m²s	parcel·la	91	0,66 m²st/m²s	
parcel·la	86	0,66 m²st/m²s	parcel·la	89	0,66 m²st/m²s	parcel·la	92	0,66 m²st/m²s	
parcel·la	87	0,66 m²st/m²s	parcel·la	90	0,66 m²st/m²s	parcel·la	93	0,60 m²st/m²s	1,02 m²st/m²s

ILLA 7

parcel·la	94	0,60 m²st/m²s	parcel·la	97	0,66 m²st/m²s	parcel·la	100	0,66 m²st/m²s	
parcel·la	95	0,66 m²st/m²s	parcel·la	98	0,66 m²st/m²s	parcel·la	101	0,66 m²st/m²s	
parcel·la	96	0,66 m²st/m²s	parcel·la	99	0,66 m²st/m²s	parcel·la	102	0,60 m²st/m²s	1,02 m²st/m²s

ÍNDEX EDIFICABILITAT TOTAL DE PARCEL·LA RESIDENCIAL**0,99 m²st/m²s****PARCEL·LES DESTINADES A TERCARI**

parcel·la	D	
parcel·la	D1	2,16 m²st/m²s
parcel·la	D2	1,63 m²st/m²s
parcel·la	D3	1,63 m²st/m²s
parcel·la	E	1,75 m²st/m²s

ÍNDEX EDIFICABILITAT TOTAL DE PARCEL·LA TERCARI**1,72 m²st/m²s**

Article 20. Condicions de la edificació.

Terciari i altres usos permesos en l'Annex 2 del P.G. de Lleida. PARCEL·LES D i E

Parcel·les D i E

Parcel·la mínima	La parcel·la dibuixada en els plànols és obligatòria
Usos principals	1.4 Residencial especial, comercial, 3. Terciari (Annex 2 P.G. de Lleida)
Usos compatibles	4. Industrial, nivel 1,2 i 3. La proporció màxima d'aquests usos sobre el total serà del 20%
	Altres usos compatibles: 2.1 Quiosc, 5.1 Serveis Tecnològics, 6 Educatiu, 8.6 Aparcaments
Edificabilitat	Indicada en el Quadre 2. - Còmput de superfícies edificables.
Número màxim de plantes sobre rasant	2 (Planta Baixa i Planta Pis)
Alçada màxima reguladora	6,50 m
Altell	No s'accepta
Soterrani	Si que s'accepta Alçada sobre el terreny ≤ 1 m
Alineacions:	- El perímetre de les parcel·les es considerarà alineació principal obligatòria. - Es permet la proposta de patis, oberts o no a façana, resultat de l'aplicació del volum màxim, que està limitat per l'altura i el tipus de coberta permeses. - En cas d'utilització de patis aquets permetran almenys un espai lliure en planta en el que es pugui inscriure un cercle de 3m de diàmetre.
Profunditat màxima edificable	No es fixa
Ocupació màxima de parcel·la	$\leq 100\%$
Tipus de coberta	És d'aplicació l'Art. 74.5 del P.G. de Lleida Coberta inclinada: pendent inferior al 30% Aprofitament sota coberta: no s'accepta. Coberta plana: alçada total $\leq 0,60$ m Baranes 1,10 m
Cossos sortints	És d'aplicació l'Art. 75.5 que refereix a l'Art.54.2 del P.G. de Lleida, i en especial l'apartat 2.a pel qual "la superfície en planta de tots els cossos sortints computarà al 100% a efectes de càlcul del sostre edificable total (SET). Els cossos sortints oberts no computen.

- pla límit de volada $\geq 0,60$ m
- volada màxima. S'estableix en 1,00 m
- només s'admeten en Planta Pis.

o

Article 21. Regulació normativa de la parcel·la IG.

Parcel·la dedicada a la instal·lació de gas.

L'únic ús permès és el corresponent a la instal·lació de gas.

La instal·lació serà soterrada i els únics elements visibles seran els normatius de protecció i ús de la instal·lació.

Article 22. Condicions estètiques.

La voluntat d'aquest article és impedir que possibles decisions en les parcel·les actuïn en contra d'una imatge de conjunt, és per això que s'han establert les condicions de volum i alçada de manera precisa, malgrat no es pretén una imatge final imposada per sobre de les característiques pròpies de cadascuna de les edificacions i tipologies d'habitatge, del terciari o dels equipaments, donat que la diversitat pot ésser una font de riquesa formal i només la qualitat de cadascun dels edificis és l'autèntica garantia d'un resultat final correcte. És per això que no es fixen més paràmetres que els exposats anteriorment.

II.3.5. CAPÍTOL V. ORDENANCES D'URBANITZACIÓ

Article 23. Directrius per a la urbanització.

Xarxa viària:

Calçades	paviment asfàltic
Voreres	panot
	embornals de formigó

Espais lliures	rambla, paviment de major dimensió zones verdes i arbrades, espècies autòctones i les indicades en la memòria.
----------------	---

Infraestructures (les indicades en els plànols):

Com a norma general, s'aconsella agrupar al màxim les instal·lacions en galeries generals de servei, que permetin la col·locació de les diferents infraestructures respectant les condicions de compatibilitat.

Les xarxes i quadres de predimensionat proposades en el Pla Parcial es tindran en compte per a obtenir les infraestructures definitives.

II.3.6. CONSIDERACIONS DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL QUE DEUEN TENIR-SE EN COMPTE.

II.3.6.1. Relatives a la contaminació atmosfèrica (Informe de sostenibilitat ambiental Art. 4.3)

Article 24. Ambient atmosfèric

Respecte la qualitat atmosfèrica, es minimitzaran els efectes del planejament sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic i, en general, es reduiran al màxim les immissions de substàncies contaminants. El projecte no preveu la instal·lació de cap indústria ni de cap tipus d'activitat que pugui suposar un risc de contaminació a l'atmosfera.

Article 25. Contaminació de l'aire

Tot i que el volum d'obra implicat és reduït caldrà tenir especial cura per evitar els impactes sobre l'atmosfera que es produeixen pels moviments de terres de la maquinària pesada durant les obres per l'aixecament de pols i partícules en suspensió.

Es minimitzaran els efectes de l'actuació sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic i, en general, es reduiran al màxim les immissions de substàncies contaminants. En aquest sentit, el projecte no preveu la instal·lació de cap indústria ni de cap tipus d'activitat que pugui suposar un risc de contaminació a l'atmosfera.

II.3.6.2. Relatives a la contaminació acústica (Informe de sostenibilitat ambiental Art. 4.3.2)

Article 26. Contaminació acústica

La maquinària utilitzada en l'obra haurà de complir el Real Decret 212/2002 de 22 de febrer pel que es regulen les emissions sonores en l'entorn degut a determinades maquinàries d'ús a l'aire lliure (BOE núm. 52, de 1/03/2002).

Es minimitzaran el soroll causat per la realització de les obres d'urbanització.

Un cop executada l'obra no s'incrementaran els nivells sonors més enllà dels propis d'una àrea on els usos predominants siguin els d'habitatges, equipaments i serveis.

Respecte la protecció davant del soroll se atenderán los datos del municipi de Lleida que disposa d'un mapa de capacitat acústica aprovat l'any 2005 que permet conèixer d'una banda els emissors i per l'altra, permet definir les zones de sensibilitat acústica partint de l'ús urbanístic i dels valors d'immissió existents.

L'esmentada zonificació inclou el nucli de Raïmat i també el sector SUR-1. En concret, es defineix la següent delimitació:

Ø La franja limitant amb la via fèrria (límit est del sector) és zona de sensibilitat acústica moderada amb una percepció mitjana del soroll. És a dir, la immissió de la infraestructura de ferrocarril és inferior al límit per a zona de sensibilitat moderada. Els valors límits admissibles serien els 65 dB(A) entre les 7h i les 23 h i de 55 dB(A) entre les 23h i les 7h tal com defineix l'article 6 de la Llei 16/2002.

Ø La resta del sector a urbanitzar es defineix com a zona de sensibilitat acústica alta, pel que requereix una alta protecció contra el soroll. Aquesta caracterització ve determinada pel futur predomini de l'ús residencial. En

aquest cas els valors límits admesos serien els 60 dB(A) entre les 7h i les 23 h i de 50 dB(A) entre les 23h i les 7h.

Així doncs, es considera que la zona s'inscriu principalment en una zona de sensibilitat acústica alta els valors límits admissibles serien els 60 dB(A) entre les 7h i les 23 h i de 50 dB(A) entre les 23h i les 7h.

II.3.6.3. Relatives a la contaminació lumínica (Informe de sostenibilitat ambiental Art. 4.5.2)

Article 27. Il·luminació

L'enllumenament artificial durant la nit és un dels requisits imprescindibles per a l'habitabilitat de les zones urbanes modernes i, en menor mesura, de les zones rurals, i és també necessari per a la realització d'un gran nombre d'activitats lúdiques, comercials o productives. No obstant això, un disseny o un ús inadequats de les instal·lacions d'enllumenament té conseqüències perjudicials per a la biodiversitat i el medi ambient, en la mesura que s'estiguin alterant, d'una manera desordenada, les condicions naturals de foscor que són pròpies de les hores nocturnes.

S'evitarà un enllumenament nocturn excessiu o defectuós que constitueix una forma de contaminació.

El enllumenament nocturn respondrà a criteris coherents i racionals per a minimitzar el consum de les fonts d'energia i fer possible un notable estalvi energètic. En aquest sentit caldrà adaptar l'enllumenat a les condicions de la legislació actualment vigent.

II.3.6.4. Relatives a la gestió de residus (Informe de sostenibilitat ambiental Art. 4.4)

Article 28. Gestió dels materials i dels residus

Es preveurà una gestió adequada dels residus que es generaran. En aquesta gestió s'ha d'incloure el sistema de recollida, reciclatge i la infraestructura (papereres, contenidors, etc.) necessària.

Es fomentarà el reciclatge i la reutilització dels residus i es facilitarà la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament i/o dipòsit.

S'inclourà en el disseny espais suficients i adequats per a la col·locació de contenidors o d'altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus. S'evitarà la utilització de materials amb forts impactes ambientals de fabricació i aquells potencialment perillosos per a la salut.

En la fase d'obra s'evitarà l'acumulació de deixalles derivades de l'activitat, així com analitzar cada un dels residus generats per a la seva correcta gestió.

En la fase d'obres es tindran en compte els següents tipus de residus:

- Residus de construcció i demolició (Formigó, maons, teules, metalls, fibrociment...). La disposició del material de rebuig es realitzarà majoritàriament en deposició de residus inerts i no especials o deposició en dipòsit de terres i runes.

Un cop en funcionament es produiran diversos tipus de residus, entre els quals:

- Paper i cartró, vidre i plàstics que es recolliran selectivament per tal de reciclar-los.
 - Residus orgànics que es poden recollir separatament per fer-ne compostatge o bé, si es disposen amb el rebuig, incinerar-los o portar-los a abocador controlat.
 - Productes de neteja, originats en la neteja de les diverses instal·lacions, els quals es duran a deixalleria per fer-ne una incineració de residus no halogenats o valoritzar-los mitjançant un tractament fisicoquímic i biològic.
 - Tubs fluorescents i llums de vapor de mercuri, es poden recollir selectivament i dur-los a deixalleria. Poden valoritzar-se mitjançant reciclatge i recuperació de metalls o compostos metàl·lics o disposar-los en rebuig en disposició de residus especials.
 - Residus generals no recollits selectivament, originats en les papereres de l'establiment,.. que es duran a incinerar-los o a dipòsit controlat.
 - Residus orgànics de parcs i jardins procedents de la poda i treballs de jardineria de les zones verdes de l'àmbit. Aquests residus es poden valoritzar mitjançant el compostatge o dur-los a dipòsit controlat.
- Es valora la gestió dels residus selectiu com a *compatible*.

II.3.7. TERMINIS DE CONSTRUCCIÓ

Article 29. S'estableixen com a termini d'inici i finalització de la construcció de vivendes els següents punts:

HABITATGE PROTEGIT: Inici de les obres en un termini inferior a 2 anys a comptar des de que la parcel·la tingui condició de solar.

Finalització. 3 anys a comptar des de la data d'otorgament de la llicència d'obres.

HABITATGE LLIURE: Inici de les obres en un termini de 3 anys a comptar des de que la parcel·la tingui condició de solar.

Finalització. 3 anys a comptar des de la data d'otorgament de la llicència d'obres.

A Barcelona, el 28 de Gener de 2009
Firmat,

La propietat
Cos de Castellnou S.C.C.L.

L'arquitecte
Pedro Lorenzo Gállico