



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

normes reguladores

Pla Parcial Urbanístic SUR-4

SECÀ DE SANT PERE

LLEIDA



4. NORMES REGULADORES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

ARTICLE 1

Àmbit territorial i objecte del Pla Parcial Urbanístic

Aquest Pla Parcial Urbanístic constitueix l'instrument d'ordenació detallada i desenvolupament del planejament general del sector SUR.4 del sòl urbanitzable de Lleida.

L'àmbit del Pla Parcial vé delimitat , com es preceptiu, en tots els plànols d'informació i ordenació del pla.

ARTICLE 2

Redacció

1. Aquest Pla Parcial Urbanístic està redactat d'acord amb:

- la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, especialment en base als articles 65, 66, i concordants
- la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local.
- el Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

ARTICLE 3

Contingut i interpretació

1. Aquestes Pla Parcial Urbanístic estan integrat pels documents següents:

- . Memòria
- . Plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i de detall de la urbanització
- . Normes reguladores
- . Avaluació econòmica de la promoció , estudi i justificació de la seva viabilitat.
- . Pressupost de les obres i els serveis, i Pla d'etapes.
- . Informe mediambiental



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

2. Els documents d'aquestes Pla Parcial Urbanístic s'interpretaran sempre atenent el seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria, amb subordinació al disposat en el Pla General de Lleida (1995-2015)

ARTICLE 4

Vigència i Executivitat

1. Aquest Pla Parcial Urbanístic entrarà en vigor amb la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no es produeixi la seva revisió, suspensió o modificació.

Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització (art. 101.3 LUC).

2. La constitució d'aquesta garantia és condició d'eficàcia de l'executivitat del pla parcial urbanístic d'iniciativa privada. El termini per a la constitució de la garantia és tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació, i es prorroga per la meitat del termini si els promotors del pla ho sol·liciten abans que no fineixi. Si, un cop exhaurits els terminis, no s'ha constituït la garantia, la tramitació del pla resta sense cap efecte, llevat que hi concorrin raons d'interès general, en el qual supòsit l'òrgan competent pot procedir a tramitar la substitució del sistema d'actuació o bé de la modalitat d'aquest. (art. 100.3 LUC)

ARTICLE 5

Modificacions del Pla Parcial Urbanístic

1. L'alteració del contingut del Pla Parcial Urbanístic es farà a través de la modificació d'algun dels elements que el constitueixen seguint el mateix procediment establert per a la seva formulació.

2. Les modificacions del present Pla Parcial Urbanístic hauran de respectar les determinacions generals establertes en el mateix Pla Parcial i en cap cas superar el límits establerts en el Pla General de Lleida i s'ajustarà a l'establert en l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2005 i als articles 117 i 118 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

3. No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que es concretin en la reparcel·lació, i els motivats per l'adaptació de les obres d'urbanització a la realitat dels terrenys sempre que no suposin distorsions de forma en l'estructura general i modificacions en la superfície i edificabilitat de les illes o parcel·les superiors al 5%



ARTICLE 6

Execució del Pla Parcial Urbanístic

1. L'execució del Pla Parcial Urbanístic es realitzarà per a la totalitat del sector de planejament urbanístic que constitueix un únic polígon d'actuació urbanística.
2. El sistema d'actuació urbanística que es determina per a l'execució del planejament urbanístic es el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb l'establert en l'article 115.4 del Decret Legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.
3. Els bens de domini públic participen en la reparcel·lació d'acord al previst en l'article 120 del Decret Legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme.

ARTICLE 7

Obres d'urbanització

La documentació del Pla Parcial urbanístic incorpora les característiques, traçat i evaluació econòmica de la totalitat de les obres d'urbanització del sector, les que tenen la consideració de bàsiques d'acord amb l'establert en l'article 70.2 de la Llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005) i en l'article 68.2.g del Reglament de la Llei d'urbanisme, així com les obres d'urbanització altres que les bàsiques.

La tramitació i contingut dels projectes d'urbanització s'efectuarà d'acord amb les determinacions i tramitacions establertes en els apartats 6,7, i 8 de l'article 87. de la Llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005) i en els articles 96 i 98.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Dins de les obres d'urbanització del sector cal considerar també incloses les obres d'urbanització complementàries, que han de ser objecte d'un projecte d'urbanització complementari o estar incloses dins del projecte executiu d'urbanització global del sector. Aquest projecte contemplarà la urbanització dels espais lliures que obligatòriament s'han d'urbanitzar en els terminis establerts en aquest Pla Parcial.

ARTICLE 8

Regulació Subsidiària i complementària

Tots aquells aspectes que no resultin específicament regulats en les presents normes reguladores es regiran per les disposicions que els hi siguin aplicables del Pla General de Lleida (1995-2015), i de la legislació vigent a Catalunya.



CAPÍTOL 2. PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

ARTICLE 9

Definició de paràmetres.

Tots els paràmetres a que fan referència aquestes normes reguladores, així com els usos permesos són els definits i regulats en les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015, en el Bloc Segon de les Normes Urbanístiques.

ARTICLE 10

Paràmetres de l'ordenació

Són els definits i regulats en l'apartat 2 del Bloc Segon de les Normes Urbanístiques.

ARTICLE 11

Tipus i subtipus d'edificació

Els tipus i subtipus d'edificació a que fan referència aquestes normes reguladores són els definits i regulats en els apartats 3,4,5, i 6 del Bloc Segon de les Normes Urbanístiques.

ARTICLE 12

Regulació dels usos

La classificació i definició dels usos a que fan referència aquestes normes reguladores ve establerta en l'apartat 7 del Bloc Segon de les Normes Urbanístiques.



CAPÍTOL 3. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

ARTICLE 13

Qualificació del sòl

El Pla Parcial urbanístic del SUR 4 , complementa i desenvolupa les determinacions del Pla General de Lleida respecte als sistemes i zones previstos en els plànols d'ordenació i la regulació establerta en l'article 195 de les Normes Urbanístiques del PGM, per a la Zona d'urbanització residencial tipus 1-Clau12A, que correspon a la qualificació establerta pel Pla General per aquest sector de sòl urbanitzable.

ARTICLE 14

Els Sistemes

El Pla Parcial urbanístic del SUR 4 , respecta les determinacions del Pla General de Lleida respecte als sistemes generals previstos en els plànols d'ordenació. Aquests sistemes es complementen amb la determinació i localització dels sistemes locals d'acord amb els percentatges i dotacions previstos en l'article 195.3.3.c) de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015.

ARTICLE 15

Les zones

Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat.

En el sòl susceptible d'aprofitament privat, qualificat pel PGM com a Zona d'urbanització residencial tipus 1. Clau 12A, el Pla Parcial Urbanístic del SUR 4 estableix diferents subzones en funció de la distribució que efectua de l'edificabilitat, usos i densitat d'habitatges assignada pel Pla General a tot el sector i les condicions d'edificació que estableix per cadascuna de les subzones en funció de l'ordenació adoptada, d'acord amb l'establert en l'article 195.4 de les Normes Urbanístiques del PGM.

Subzona d'Ordenació Específica, Clau 12A.1

Subzona d'Edificació plurifamiliar aïllada, Clau 12A.2

Subzona d'Ordenació Opcional, Clau 12A.3

Subzona d'Edificació unifamiliar aïllada, Clau 5c.1

Zona Urbana Residencial - Clau 3A

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

ARTICLE 16

Deures dels propietaris

Els propietaris del sector tenen els deures establerts en l'article 44.1, i en l'article 45 del Decret Legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

Secció 1. Regulació dels Sistemes

ARTICLE 17

Sistema d'Infraestructures

1. S'entén per sistema d'infraestructures el definit en l'article 127 del PGM 1995-2015 de Lleida
2. Les infraestructures d'aigua i sanejament previstes pel Pla Parcial Urbanístic s'incorporaran respectivament al sistema bàsic d'abastament d'aigua i al sistema bàsic de sanejament.
3. La xarxa de transport i distribució d'energia elèctrica i la xarxa de distribució i subministre de gas previstes per aquest Pla parcial urbanístic, així com l'oleoducte existent en el sector s'incorporen en el sistema de xarxes energètiques.
4. Les canalitzacions de telefonia i les telecomunicacions, en cable o per ondes, s'incorporen al sistema de xarxes de telecomunicacions.
5. La titularitat dels sistemes d'infraestructures serà preferentment de titularitat pública excepte en els casos de concessió administrativa segons tingui establert l'Ajuntament de Lleida.
6. Les infraestructures de titularitat privada mantindran aquesta titularitat, al igual que es respectarà la servitut establerta per al pas soterrat de l'oleoducte existent.
7. Les condicions d'ordenació i de protecció d'aquest sistema són les establertes en l'article 129 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida.
8. Les condicions d'ús, edificació i desenvolupament d'aquest sistema són les establertes en l'article 130 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida.

ARTICLE 18

Sistema d'Equipaments

1. S'entén per sistema d'equipaments el definit en l'article 135 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida
2. La titularitat i règim urbanístic del sistema d'equipaments serà l'establert en l'article 136 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida
3. Condicions d'ordenació i de protecció.- Són les establertes en l'article 137 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida.
4. Condicions edificació.- Són les establertes en l'article 138 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida.



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

5. Condicions d'ús.- El Pla Parcial Urbanístic assigna com a usos permesos al sistema d'equipaments en aquest sector els corresponents al grup general establert en l'apartat 6.a) de l'article 138 de les normes urbanístiques del PGM:

Educatiu; Socio-cultural i Esportiu (Clau EE)

6. Aparcament.- Per a la previsió de places d'aparcament en aquest sistema cal atènyer-se a l'establert en els apartats 10 i 11 de l'article 138 de les normes urbanístiques del PGM.

ARTICLE 19

Sistema Xarxa Viària

1. Aquest sistema vé definit en l'article 139 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida.

2. El Pla Parcial Urbanístic de sector respecta en la seva integritat la xarxa viària predefinida pel pla General, i únicament complementa aquesta xarxa amb dos petites travesies que connecten perpendicularment la perllongació de l'avinguda de Sant Pere amb el vial perimetral en el límit est.

3. Dins del sector el Pla General determina un eix cívic i d'accessibilitat coincident amb el vial que amplia i es superposa a l'antic camí de Marimunt. Les disposicions que regulen aquests eixos venen establertes en l'article 150 de les Normes Urbanístiques del PGM.

3. Els sòls qualificats de xarxa viària seran de titularitat pública.

4. Condicions d'ordenació i de protecció.- Son les establertes amb caràcter general en l'article 141 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida, que siguin d'aplicació.

5. Aparcaments.- El Pla Parcial preveu una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública

ARTICLE 20

Sistema d'Espais Lliures

1. El Pla Parcial Urbanístic del sector respecta en la seva integritat el sistema d'espais lliures previst pel Pla General en aquest sector, que no necessita implementar-se al complir plena i sobradament els estàndards establerts pel sector, d'acord amb els percentatges establerts en l'article 195.3.3.c), computats d'acord amb l'article 189, ambdós articles de les Normes Urbanístiques del PGM.



22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

2. Dins del sector el Pla General efectua una reserva de gran superfície destinada a Parc Urbà, Clau PU, i una reserva en el límit est del sector destinada a Zona Verda o Jardí, Clau VJ.
3. Aquest sistema amb les seves diferents categories i tipus vé definit en l'article 143 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida.
4. Els sòls qualificats d'Espais Lliures seran de titularitat pública, a excepció dels "Verds Privats", que seran de titularitat privada amb possibilitat d'esdevenir d'us públic a través de convenis o d'altres figures de gestió concertada o contractada amb l'administració pública, tal com estableix l'article 144 de les Normes Urbanístiques del PGM.
4. Condicions d'ordenació i de protecció.- Son les establertes amb caràcter general en l'article 145 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida, que siguin d'aplicació.
5. Condicions d'ús i edificació.- Son les establertes amb caràcter general en l'article 146 de les Normes Urbanístiques del PGM 1995-2015 de Lleida, que siguin d'aplicació.



Ajuntament de Lleida
Secretaria General



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

Secció 2. Regulació de les zones

ARTICLE 21

Zona d'ordenació específica, clau 12A.1

1. Definició de la zona:

Correspon a les dos franjes de sòl susceptible d'aprofitament privat situades longitudinalment i en disposició paral·lela a l'avinguda principal, ara camí de Marimunt.

2. Objectius generals:

Aquesta zona té com objectiu el permetre la permeabilitat visual entre el barri existent, a través del nou àmbit residencial, amb el Parc Urbà, la ciutat preexistent, i el nou entorn residencial.

3. Determinacions de l'ordenació

Aquesta zona s'ordena directament mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

Sense perjudici de l'indicat anteriorment, el Pla parcial en aquesta zona, en aplicació de l'article 65.2.d del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, permet l'adopció d'una ordenació alternativa en bloc plurifamiliar aïllat, perllongant els blocs en planta pis de l'ordenació bàsica fins la planta baixa, eliminant la planta baixa continua, amb la possibilitat de disposar vivenda en planta baixa, sempre que aquesta ordenació alternativa s'adopti en la totalitat de la illa.

4. Determinacions de l'edificació

4.1.-Tipus d'ordenació i tipologia: Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia d'habitatge plurifamiliar. Els blocs tindran accés peatonal directe al parc i solament disposaran d'accés rodat en la façana que dona front a l'avinguda principal, antic camí de Marimunt.

En l'ordenació bàsica la planta baixa es configura com una edificació sòcol que ocupa la totalitat de l'illa emergint d'aquest sòcol els blocs plurifamiliars aïllats.

En l'ordenació alternativa, sempre a adoptar en la totalitat de l'illa, s'elimina l'edificació sòcol i l'ocupació en planta baixa es la grafiada en el planol nº4 "Zonificació" i en el planol nº5" Proposta d'ordenació SUR4" per a les plantes pis



destinant la resta del sòl susceptible d'aprofitament privat a espai lliure amb la qualificació de verd privat

- 4.2.- *Condicions de la parcel·la.* Es fixa una parcel·la mínima de 1.200 m² per al cas de modificació de la parcel·lació indicada en aquest pla parcial urbanístic. les parcel·les en aquesta zona han de ser passants amb front de façana a les dues bandes: a l'avinguda i al parc urbà, sense possibilitat de desdoblament en el sentit longitudinal.
- 4.3.- *Index d'edificabilitat net (IEN):* El dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes determinats per aquest pla en aquesta zona, en funció de l'ordenació adoptada. Qualsevol modificació ha de respectar el nombre màxim d'habitatges i les superfícies màximes establertes per la planta baixa i les plantes pis en aquesta subzona.
- 4.4.- *Ocupació de l'edificació:* En l'ordenació bàsica, l'ocupació de l'edificació es fixa en el 100% de la superfície de parcel·la en planta baixa i plantes soterrani. L'ocupació en plantes pis vé definida pels gàlibs màxims establerts en el plànol d'ordenació.
En l'ordenació alternativa, l'ocupació de l'edificació es fixa en el 100% de la superfície de parcel·la en plantes soterrani. L'ocupació en planta baixa i plantes pis vé definida pels gàlibs màxims establerts en el plànol d'ordenació per a les plantes pis.
- 4.5.- *Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima:* El nombre màxim de plantes s'estableix en planta baixa més cinc plantes pis (PB + 5PP), i l'alçada reguladora màxima segons l'article 44 de les Normes Urbanístiques del PGM.
- 4.6.- *Densitat d'habitatges:* Es fixa un màxim de 36 habitatges per a cada parcel·la.
- 4.7.- *Aparcament vinculat a l'edifici:* Segons determinacions de l'article 119 i l'Annex 4 de les Normes Urbanístiques del PGM.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es el d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos permesos, amb un percentatge màxim d'ocupació del 32% del sostre, restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2 de les Normes Urbanístiques del PGM) per a la zona 12A, amb l'excepció de l'ús especial 8.1 "abocadors i deixalleries", que es declara incompatible.

L'ús comercial requerirà, si s'escau, l'informe corresponent de la Comissió d'Equipaments Comercials.

El creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial estarà subjecta a allò que determini la normativa vigent d'equipaments comercials.



Ajuntament de Lleida
Secretaria General



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

ARTICLE 22

Zona d'edificació plurifamiliar aïllada, clau 12A.2

1. Definició de la zona:

Correspon al sòl susceptible d'aprofitament privat situat en l'illa central delimitada per la perllongació dels dos vials longitudinals del barri, actual camí de Marimunt i avinguda de Sant Pere. En aquesta zona, complementada amb la zona 3A, es on es localitza la reserva d'habitatges en règim de protecció, preveient que els dos blocs situats en contacte amb el carrer de la Llum, estiguin destinats a habitatge assequible i la resta de les parcel·les estan destinades a collir els habitatges de protecció pública.

2. Objectius generals:

Aquesta zona té com objectiu permetre la continuïtat del barri actual, respectant la tipologia existent en l'entorn però adoptant nous paràmetres i ordenacions que permetin un major nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena directament mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

4. Determinacions de l'edificació

- 4.1.- *Tipus d'ordenació i tipologia*: Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- 4.2.- *Condicions de la parcel·la*. Es fixa una parcel·la mínima de 2.000 m² per al cas de modificació de la parcel·lació indicada en aquest pla parcial urbanístic.
- 4.3.- *Índex d'edificabilitat net (IEN)*: Es fixa un índex d'edificabilitat net de 2 m²st/m²s.
- 4.4.- *Ocupació de l'edificació*: L'ocupació de l'edificació vé definida pels gàlibs màxims establerts en el plànol d'ordenació. En el cas de modificació del gàlibs establerts es fixa una ocupació màxima del 50%. En tots els casos cal respectar les distàncies entre blocs en relació a les diferents altures dels mateixos segons determina l'article 83 de les Normes Urbanístiques del PGM.
- 4.5.- *Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima*: El nombre màxim de plantes s'estableix per a cadascuna de les parcel·les en el plànol d'ordenació, i l'alçada reguladora màxima segons l'article 44 de les Normes Urbanístiques del PGM. Cal respectar en tots els casos l'esglaonament d'altures previst en relació al barri existent del Secà, especialment en el cas de modificació de l'ordenació establerta.



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

4.6.- *Densitat d'habitatges*: Es fixa un màxim de 2 habitatges per cada 100 m2 de parcel·la.

4.7.- *Aparcament vinculat a l'edifici*: Segons determinacions de l'article 119 i l'Annex 4 de les Normes Urbanístiques del PGM.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es el d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos permesos, amb un percentatge màxim d'ocupació del 25% del sostre, restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2 de les Normes Urbanístiques del PGM) per a la zona 12A, amb l'excepció de l'ús especial 8.1 "abocadors i deixalleries", que es declara incompatible.

L'ús comercial requerirà, si s'escau, l'informe corresponent de la Comissió d'Equipaments Comercials.

El creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial estarà subjecta a allò que determini la normativa vigent d'equipaments comercials.



ARTICLE 23

Zona d'ordenació flexible, clau 12A.3

1. Definició de la zona:

Correspon al sòl susceptible d'aprofitament privat situat en l'illa longitudinal situada en el límit oriental del sector delimitada per la perllongació de l'avinguda de Sant Pere i pel vial perimetral previst pel Pla General en contacte amb el sòl no urbanitzable i amb uns terrenys qualificats de Zones Verdes i Jardins

2. Objectius generals:

Aquesta zona té com objectiu permetre la continuïtat del barri actual, respectant la tipologia existent en l'entorn però amb una configuració flexible que permeti una nova tipologia amb habitatge en planta baixa.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena directament mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

Sense perjudici de l'indicat anteriorment, en aplicació de l'article 65.2.d del Decret Legislatiu 1/2005, del 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme, es pot adoptar una ordenació alternativa en habitatge en filera sempre que es compleixin els paràmetres i determinacions fixades a tal efecte en aquest article

4. Determinacions de l'edificació

- 4.1.- *Tipus d'ordenació i tipologia*: Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc en la modalitat de configuració flexible amb tipologia d'habitatge plurifamiliar. Alternativament es permet l'adopció de la tipologia unifamiliar en filera, en agrupacions de longitud de façana màxima de 33,00 metres
- 4.2.- *Condicions de la parcel·la*. Es fixa una parcel·la mínima de 1.000 m² per al cas de modificació de la parcel·lació indicada en aquest pla parcial urbanístic. En el cas d'adopció de la tipologia unifamiliar en filera la parcel·la mínima s'estableix en 150,00 m². amb un front mínim de parcel·la de 5,50 m.
- 4.3.- *Índex d'edificabilitat net (IEN)*: Es fixa un índex d'edificabilitat net de 1,90 m²st/m²s.
- 4.4.- *Ocupació de l'edificació*: L'ocupació de l'edificació ve definida pels gàlibs màxims establerts en el plànol d'ordenació. En el cas d'ordenació alternativa s'estableix una ocupació màxima del 50%.



4.5.- Separacions dels límits de parcel·la: Les edificacions s'hauran de separar 5 metres de tots els límits de parcel·la.

En l'adopció de la tipologia unifamiliar en filera l'edificació s'haurà de separar 5 m. respecte de l'alineació de vial i es permetrà adosar l'edificació a les mitgeres, amb l'excepció de les parcel·les extremes de les agrupacions en que l'edificació s'haurà de separar una distància mínima de 2m. En el límit posterior de parcel·la es permetrà adosar una edificació auxiliar en planta baixa amb una profunditat edificable màxima de 5 m.

4.6.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima: El nombre màxim de plantes s'estableix en planta baixa més tres plantes pis (PB + 3PP), i l'alçada reguladora màxima segons l'article 44 de les Normes Urbanístiques del PGM.

En l'adopció de la tipologia unifamiliar en filera el nombre màxim de plantes s'estableix en planta baixa més dos plantes pis (PB + 2PP), admetent-se l'aprofitament del sotacoberta per a l'ús d'habitatge, que computarà les efectes de l'edificabilitat neta. L'alçada reguladora màxima segons l'article 44 de les Normes Urbanístiques del PGM.

4.7.- Densitat d'habitatges: Es fixa un màxim de 1 habitatge per cada 125 m² de sostre potencial.

En l'adopció de la tipologia unifamiliar en filera el nombre màxim d'habitatges s'estableix en un habitatge per parcel·la o unitat edificatoria adosada en el cas d'adopció del règim de propietat horitzontal tumbada.

4.8.- Aparcament vinculat a l'edifici: Segons determinacions de l'article 119 i l'Annex 4 de les Normes Urbanístiques del PGM.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es el d'habitatge plurifamiliar, s'admet l'habitatge en filera en l'ordenació alternativa. La resta d'usos permesos, amb un percentatge màxim d'ocupació del 30% del sostre, restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2 de les Normes Urbanístiques del PGM) per a la zona 12A, amb l'excepció de l'ús especial 8.1 "abocadors i deixalleries", que es declara incompatible.

L'ús comercial requerirà, si s'escau, l'informe corresponent de la comissió d'Equipaments Comercials.

El creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial estarà subjecta a allò que determini la normativa vigent d'equipaments comercials.

Ajuntament de Lleida
Secretaria General

Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

ARTICLE 24

Zona d'edificació aïllada, clau 5**1. Definició de la zona:**

Compren els sòl actualment ocupat per una edificació aïllada de caracter històric, denominat "Torre del Rei", inclòs en el Catàleg d'Elements d'Interès Històric-Artístic i Arquitectònic, clau HA i el sòl reservat al seu entorn per al manteniment i preservació d'aquesta edificació.

2. Objectius generals:

L'objectiu d'aquesta zona es el manteniment i conservació de l'edificació existent i del seu ús residencial amb el sòl lliure necessari adscrit en el seu entorn.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena directament mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article i l'apartat 3 - "Protecció del Patrimoni Històric-Artístic i Arquitectònic", del Bloc Vuitè - "Proteccions Urbanístiques" de les Normes Urbanístiques del Pla General.

4. Determinacions de l'edificació

4.1.-Tipus d'ordenació i tipologia: Es manté la tipologia de l'edificació existent ja que l'objectiu de la zona es el seu manteniment i en cas de ruina de l'edificació existent o altra circumstància legal que fes impossible la seva conservació exigiria efectuar una modificació de la seva qualificació que considerès la seva situació envoltada d'un espai lliure de titularitat pública.

4.2.-Condicions de la parcel·la. La zona es correspon a una única parcel·la que tindrà la consideració d'indivisible.

4.3.- Condicions de l'edificació: Les Normes d'Actuació i Protecció de l'edificació existent en aquesta zona venen establertes en l'Annex 8. Catàleg i Inventari dels elements d'interès històric-artístic i arquitectònic, en la fitxa corresponent a l'element HA1512 Masia del Rei, que correspon a l'edifici conegut com a Torre de Don Juan del Rey, i que es transcriuen a continuació:

exteriors:	<i>Mantenir el volum del cos principal i porxo-galeria</i>
mantenir:	<i>Formalisme</i>
	<i>Material</i>
	<i>Textura del porxo-galeria i coberta</i>
respectar:	<i>Formalisme</i>
	<i>Textura</i>
	<i>Cromatisme de tot el conjunt</i>



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

interior:

mantenir:

Estructura portant

Formalisme

Material

Textura i Cromatisme del soterrani i paviment de l'entrada.

respectar:

Estructura portant

Estructuració funcional gral.

Formalisme

La definició d'aquesta terminologia i l'àmbit i abast que significa vé establert en l'article 243 de les normes urbanístiques del Pla General de Lleida 1995-2015.

Totes les actuacions a realitzar dins d'aquesta zona estarà sotmesa a informe previ de la Comissió Municipal del Patrimoni, d'acord amb l'establert en l'article 247 de les normes urbanístiques del Pla General de Lleida.

Es podran permetre ampliacions de l'edificació existent sempre i quan no es superin els límits de l'ocupació permesa, aportant un estudi justificatiu conforme es compleixen les normes d'actuació i protecció establertes i relacionades en aquest mateix apartat i previ informe favorable de la Comissió Municipal del Patrimoni

4.4.- Ocupació de l'edificació: L'ocupació màxima de l'edificació serà la del propi perímetre de l'edificació existent que figura en els plànols d'ordenació, conformada per un volum principal i un pati posterior tancat amb edificacions annexes, únicament es permetra l'ocupació fora d'aquest perímetre per a petites edificacions auxiliars de manteniment del jardí que no superin una ocupació en planta del 1,5% de la superfície del solar o zona.

4.5.- Separacions dels límits de parcel·la: L'edificació auxiliar es podrà adosar a un ó dos llindars en una longitud màxima total de 7,00 m.

4.6.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima: El nombre màxim de plantes i l'alçada reguladora de l'edificació principal son el manteniment de les actuals. L'alçada reguladora màxima per a les edificacions auxiliars sera de planta baixa.

4.7.- Densitat d'habitatges: Es fixa un màxim de 2 habitatges.

4.8.- Aparcament vinculat a l'edifici: Segons determinacions de l'article 119 i l'Annex 4 de les Normes Urbanístiques del PGM.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es el d'habitatge unifamiliar, s'admet la possibilitat de dos en la mateixa edificació. La resta d'usos permesos, amb un percentatge màxim d'ocupació del 20% del sostre, restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2 de les Normes Urbanístiques del PGM) per a la zona 5B i sempre requeriran l'informe previ de la Comissió Municipal del Patrimoni en relació a l'adequació i protecció del element catalogat..



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

El creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial estarà subjecta a allò que determini la normativa vigent d'equipaments comercials.

ARTICLE 25

Zona Urbana Residencial, clau 3A.

1. Definició de la zona:

Correspon al sòl que completa la porció d'illa amb la mateixa qualificació situada fora de l'àmbit del Pla Parcial. Aquesta zona es destina a la localització de part de la reserva obligatòria per habitatge assequible, tal i com es justifica en la memòria de l'ordenació.

2. Objectius generals:

L'objectiu d'aquesta zona es el efectuar una transició adequada entre el barri existent i les noves arees edificatòries completan una illa situada fora de l'àmbit.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena directament mitjançant les normes d'edificació contingudes en l'article 167 de les Normes Urbanístiques del PGM.

4. Determinacions de l'edificació

- 4.1.- *Tipus d'ordenació i tipologia*: Es fixa el tipus d'edificació tancada amb tipologia de vivenda plurifamiliar i/o unifamiliar
- 4.2.- *Index d'edificabilitat net (IEN)*: El dret d'edificació es determina per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.
- 4.3.- *Condicions de la parcel·la*. Es fixa la parcel·la mínima en 120 m². El front mínim de la parcel·la es fixa en 6 m.
- 4.4.- *Ocupació de l'edificació*:
 - a) Planta Baixa, la planta baixa serà edificable en la seva totalitat fins a una alçada de 6m. En els 4 primers metres des de la línia que defineix la profunditat edificable l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis.
 - b) Planta Pis, segons determinacions de fondària màxima del plànol d'ordenació.
 - c) Altells, no son admesos.
- 4.5.- *Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima*: El nombre màxim de plantes s'estableix en planta baixa més tres planta pis (PB + 3PP). L'alçada reguladora màxima segons l'article 44 de les Normes Urbanístiques del PGM.
- 4.6.- *Aparcament vinculat a l'edifici*: Segons determinacions de l'article 119 i l'Annex 4 de les Normes Urbanístiques del PGM.



Ajuntament de Lleida
Secretaria General

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

22 JUNY 2007

Secció de Gestió
Urbanística

4.7.- *Densitat d'habitatges*: Es fixa un màxim de 22 habitatges, per al total de zona inclosa dins del sector, que equival a una densitat de 1 habitatge per cada 155 m2 de sostre potencial.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es el d'habitatge plurifamiliar, s'admet l'habitatge unifamiliar entre mitgeres. La resta d'usos permesos, amb un percentatge màxim d'ocupació del 30% del sostre, restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2 de les Normes Urbanístiques del PGM) per a la zona 3A.

El creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial estarà subjecta a allò que determini la normativa vigent d'equipaments comercials.