

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple
en sessió extraordinària de data 9-10-2020
El Secretari General



Ajuntament de Lleida

NORMATIVA

Article 1

Creació d'un nou article 165 bis Zona d'Edificació Flexible, Clau 2S, amb el redactat següent:

Art. 165bis Zona d'Edificació Flexible, Clau 2S

1. Definició de la zona.

Comprèn les zones d'extensió residencial amb configuració flexible del conegut com a Sector Copa d'Or, resultant del desenvolupament del Pla Parcial Copa D'Or, SUR 5.

2. Objectius generals.

Recollir les condicions d'edificació establertes per aquesta zona pel pla parcial esmentat.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena en quatre subzones que tindran regulació específica en l'apartat 4 del present article:

- Subzona 2S1 - Subzona d'edificació flexible tipus 1
- Subzona 2S2 - Subzona d'edificació flexible tipus 2
- Subzona 2S3 - Subzona d'edificació flexible tipus 3
- Subzona 2S4 - Subzona d'edificació flexible tipus 4

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Plans de millora urbana en aquelles illes qualificades totalment de Zona d'edificació flexible, quina finalitat serà l'ordenació de volums i/o la fixació d'alineacions o rasants.

Amb caràcter general els projectes que es tramitin en desenvolupament dels plans de millora regiran les següents determinacions:

- a) Les cobertes de les edificacions en planta baixa i els elements de les instal·lacions que s'hi integrin tindran un tractament adequat que garanteixi la seva integració urbana.
- b) Els espais lliures que es destinin a aparcament o altres usos que comportin l'acumulació d'objectes o materials incorporaran un tractament vegetal d'aquest espai que matisi el seu impacte visual.
- c) S'estableix la obligatorietat de destinar el 20% de l'Espai Lliure Privat (ELLP) de cada parcel·la a àrees enjardinades, llevat que, mitjançant acord dels propietaris, aquest 20% se situï en una altra ubicació dins l'illa.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres generals

- a) Planta baixa. Les plantes baixes s'ajustaran a les determinacions de l'art. 50 d'aquestes Normes, excepte en l'edificació aïllada on serà d'aplicació l'art. 73 d'aquestes Normes.
- b) Planta soterrani. Les plantes soterrani s'ajustaran a les determinacions de l'art. 51 d'aquestes Normes, excepte en l'edificació aïllada on serà d'aplicació l'art. 73 d'aquestes Normes.
L'alçada mínima serà de 2,40 m.
- c) Els habitatges en varis nivells (dúplex i tríplex) si disposen d'espais de doble alçada, aquests no contarán a efectes de sostre. Les escales de comunicació que uneixen els diferents nivells, no es tindran en compte a efectes de còmput d' edificabilitat.



Ajuntament de Lleida

- d) Cossos sortints. Solament es permetran cossos sortints oberts, segons les determinacions de l'article 54.1.b d'aquestes normes.
La composició de volada dels vols oberts serà flexible i discrecional del projectista, sense ultrapassar mai el càlcul de $b=0,50 \times F \times L \times N$, essent F = Longitud de façana, L = Longitud de vol, i N = Nombre de pisos en alçària.
Es podran tancar amb vidrieres o amb tancaments lleugers el 50% dels vols per a formar galeries o elements arquitectònics diferenciadors. Aquests no comptabilitzaran a efectes del còmput d' edificabilitat
- e) Porxades. La fondària del porxo oscil·larà entre 4 i 5 m a precisar mitjançant PMU i l'alçària lliure mínima serà de 3,5 m. El PMU introduirà precisions de detall sobre les característiques formals i constructives de les porxades.
- f) Nuclis d'accessos verticals. Els nuclis d'accessos verticals (caixes d'escaleres i ascensors) disposaran d'il·luminació i ventilació directa al pla de façana.
En les claus 2S1, 2S2 i 2S3 quan estiguin projectats com elements amb volumetria autònoma i diferenciada de l'edifici i estiguin tancats en més d'un 50% de la seva superfície amb elements envidrats o bé siguin totalment oberts, computaran efectes d'edificabilitat o de sostre amb un 50% de les seves superfícies construïdes.
- g) Cobertes. Les cobertes seran prioritàriament planes, i no es permetrà l'aprofitament sota coberta de tipus privatiu o particularitzat, solament es permetrà un 25% d'aprofitament sota coberta amb usos comunitaris (dependències de la comunitat de propietaris de l'immoble) a part dels elements tècnics de les instal·lacions. El volum sota coberta estarà limitat per l'aplicació de l'Art. 65.3 d'aquestes Normes.
- h) Materials i acabats. Els tractaments dels materials serà lliure i es podrà emprar la cara vista conjunta o separatament de qualsevol tipus de material ja sigui revestiment, aplacats, formigó o d'altres.
No s'admetran acabats ni materials de poca durabilitat constructiva en Planta Baixa.
Els tractaments de façana i les façanes de les edificacions es faran en quan a material de tancament amb les mateixes condicions a les façanes exteriors a vial i a les façanes interiors que donin front a Espai lliure privat.
Queda expressament prohibida la col·locació de rètols, marquesines, bandoleres i altres elements que sobresurtin del Pla de Façana.
L'existència d'aquests vindrà emmarcada i limitada dins dels forats de l'edificació, forats que no podran ser alterats en la seva morfologia bàsica.
- i) L'Espai lliure Privat (ELLP) és l'espai lliure privat directament vinculat a les diferents parcel·les i d'ús exclusiu de les mateixes. Els paràmetres de regulació i ús de l'ELLP són els següents:
- i.1) L'ELLP es destinarà preferentment a jardins privats d'ús comunitari vinculats als edificis residencials de cadascuna de les parcel·les amb una rasant màxima de $\pm 1,50$ m de la rasant del PB dels immobles de la parcel·la.
 - i.2) Per tant s'admetrà l'ús de piscines, estanys, fonts i tots aquells elements vinculats al medi aquàtic coherents amb l'ús de jardí comunitari, allunyades o separades dels lindars un mínim de 2,50 m.
 - i.3) S'admetrà a fi de procurar ombra, l'ús d'ombrades, pèrgoles cobertes amb tendals pèrgoles vegetals glorietses i d'altres sempre i quan no excedeixin el 20% del total de l'ELLP.
 - i.4) No es pavimentaran amb paviments durs mai més del 50% del total de la superfície de l'ELLP.
 - i.5) Les separacions entre finques conveïnes es faran amb tanques vegetals: bardisses, heures, etc. Solament s'admetrà tanques d'obra les que limitin directament amb vials. Aquestes no podran tenir en la seva part opaca més de 2 m d'alçada sobre la rasant del vial, i tindran tractament i acabats de pla de façana.
 - i.6) No es podrà construir cap mena d'edificació tancada perimetralment sobre rasant a l'interior de l'ELLP.



Ajuntament de Lleida

i.7) En els àmbits d'ELLP serà obligatori el tractament vegetal (espai lliure arbrat i vegetal) de almenys un 20% de la seva superfície.

i.8) Es recomana la plantació d'arbrat i d'espècies arbustives tant de tipus caducifoli com de fulla perdurable a fi de potenciar els elements d'ombra i d'ornamentació dins l'àmbit de l'espai lliure privat.

i.9) Els elements d'il·luminació que s'utilitzin per enllumenar l'ELLP hauran de projectar-se de tal manera que no provoquin ni enlluernament ni molèsties a les finques conveïnes.

i.10) Els elements d'arbrat i arbustius a emprar hauran d'estar amb harmonia amb les recomanacions tècniques de l'Àrea de Parcs i Jardins de l'Ajuntament, i s'evitaran aquells varietals que produeixen residus, que generin molèsties o afavoreixin processos al·lèrgics o siguin poc resistents a la climatologia local.

i.11) A nivell de subsòl (sota rasant), per la construcció d'instal·lacions o elements i serveis comunitaris, depuradores, etc., no s'emprarà mai més del 30% com a màxim de l'ELLP, tenint especial cura de que la seva coberta sigui transitable i resti perfectament integrada a l'ELLP, així com no disminueixi la seva superfície aprofitable a efectes d'ús. Aquest espai mai es podrà destinar a ús d'aparcament.

i.12) En cap cas s'admetrà l'abandonament, o el no tractament de l'ELLP, i els usos no previstos en els presents condicions.

i.13) Els projectes tècnics d'edificació de les parcel·les, incorporaran el tractament previst de l'espai lliure privat, que serà vinculant.

i.14) Quan l'ELLP limiti amb vial, podrà incorporar-se com espai afecte a l'ús públic i sumar-se a les voreres, restant clar que la seva conservació, neteja i manteniment dependrà dels propietaris de la parcel·la.

i.15) Quan a l'ELLP hi donin front activitats comercials, d'hostaleria, de restauració, etc., podrà habilitar-se l'espai lliure privat com a terrasses dels esmentats locals, sempre i quan es garanteixi la intimitat i la no interferència entre diferents usuaris de l'ELLP.

i.16) S'admetrà dins l'ELLP aquell mobiliari adient per l'ús, bancs, aparells de jocs d'infants i d'altres, amb l'expressa excepció de barbacoes amb caràcter fix que puguin donar lloc a molestar via olors a les finques veïnes.

j) Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'annex núm. 4 d'aquestes Normes.

Aquesta dotació mínima obligatòria es complementa fins a les dotacions privades següents:

Dotació per habitatges: 1,3 plaça d'aparcament per cada habitatge.

Alternativament, es pot substituir 0,3 de les places per habitatge obligatòries, per un espai protegit comunitari en una superfície no inferior a 3 m² per cada plaça no realitzada, destinat a l'aparcament de bicicletes o similars.

Dotació d'altres usos: 2 places d'aparcament privat per cada 100 m² de sostre no residencial.

Es pot reduir la quantitat mínima de places a 1 plaça per cada 100 m² de sostre, sempre i quan es reservi un espai de 5 m² per aparcament de bicicletes o similars, per cada plaça no realitzada, en un espai comunitari en l'edifici o la parcel·la.

Les anteriors reserves d'aparcament s'ubicaran en superfície o en plantes soterrani, tindran el caràcter de dotacions mínimes i obligatòries i en el disseny dels corresponents edificis s'hauran de contemplar de manera obligatòria.



Ajuntament de Lleida

4.2.- Paràmetres específics de la Subzona d'edificació flexible tipus 1, Clau 2S1.

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració flexible i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 1,80 m²st/m²s.
- c) S'estableix una densitat màxima de 136,5 hab./Ha.
- d) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m².
L'espai lliure privat serà privatiu de cadascuna de les parcel·les.
- e) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 45% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis i del 70% de la parcel·la en planta soterrani.
- f) Separació mínima a lindars: 3 m a façana i 5 m als altres lindars.
- g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més cinc plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

4.3.- Paràmetres específics de la Subzona d'edificació flexible tipus 2, Clau 2S2.

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració flexible i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 3,857213 m²st/m²s.
- c) S'estableix una densitat màxima de 150 hab./Ha.
- d) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 2.500 m².
Serà obligatòria la tramitació de la llicència d'obres en base a un projecte o avantprojecte unitari del conjunt de l'illa, per tal de garantir el compliment dels paràmetres globalment establerts.
- e) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima permès per plantes:

Planta Soterrani	100%.
Planta Baixa	85%.
Planta Primera	60%.
Planta Segona	60%.
Planta 3-6	40%.
Planta 7-14	20%.
- f) Separació a lindars, únicament s'estableix una separació mínima a lindars (3 m a façana i 5 m als altres lindars) si s'opta per completar o desenvolupar les determinacions d'aquest pla mitjançant la redacció d'un PMU, apartat 3 d'aquest article. Amb tot, l'edificació es podrà alinear a línia de façana sempre que es tramiti un projecte o avantprojecte unitari del conjunt de l'illa.
- g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més catorze plantes pis i una alçada reguladora màxima de 55 m.
- h) Regulació de l'ordenació del porxo.
Obligatorietat de porxades en planta baixa amb un mínim del 5% de la superfície de la parcel·la. Tant aquest espai lliure privat a sota els porxos com la resta s'afectarà d'ús públic.
El porxo s'haurà d'ubicar a la façana sud-oest de l'illa, donant continuïtat a l'establert per a l'illa veïna.



Ajuntament de Lleida

4.4.- Paràmetres específics de la Subzona d'edificació flexible tipus 3, Clau 2S3.

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració flexible i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 2,131738 m²st/m²s.
- c) S'estableix una densitat màxima de 214 hab./Ha.
- d) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m². L'espai lliure privat serà privatiu de cadascuna de les parcel·les.
- e) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 65% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis i del 70% de la parcel·la en planta soterrani.
- f) Separació mínima a lindars: 3 m a façana i 4 m als altres lindars.
- g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa amb caràcter general en planta baixa més cinc plantes pis. Per a l'edificació més propera a la Zona comercial, clau 8C, es fixa en planta baixa més sis plantes pis. L'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

4.5.- Paràmetres específics de la Subzona d'edificació flexible tipus 4, Clau 2S4.

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració flexible i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- b) Ordenació, tota l'illa s'ordenarà mitjançant un Estudi de Detall.
- c) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 4,036828152 m²st/m²s.
- d) S'estableix una densitat màxima de 431 hab./Ha.
- e) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 600 m², preveient un mínim de tres passatges per a vianants que connectaran l'espai lliure Clau VL, situat en la façana sud-oest, amb el vial al que dona front la parcel·la, amb una dimensió mínima de 17 m d'amplada.
Tant els porxos, com els passos de vianants, de gestió privada, com els espais lliures privats s'afectaran a l'ús públic.
- f) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima permès per plantes:

Planta Soterrani	100%.
Planta Baixa	100% de la parcel·la amb exclusió dels passos per a vianants de gestió privada i de les porxades.
Planta Pis	60%.
- g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més sis plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos, Annex 2, amb les limitacions següents:

- a) L'ús comercial només està permès en les plantes baixes de totes les subzona i en les plantes primera i segona de la subzona 2S3.
- b) En les plantes pis de la subzona 2S1 i 2S3 i en les plantes P3 a P14 de la subzona 2S2 l'ús terciari està limitat a un màxim del 15% del sostre total de l'illa.
- c) En les plantes pis de la subzona 2S4 només es permet l'ús residencial. I el sostre residencial total de la subzona s'ha de destinar a la construcció d'habitatge amb protecció oficial de règim general.



Ajuntament de Lleida

Article 2

Creació d'un nou article 165 tris Zona d'Edificació Alineada, Clau 2U, amb el redactat següent:

Art. 165tris Zona d'Edificació Alineada, Clau 2U

1. Definició de la zona.

Comprèn les zones d'extensió residencial amb configuració unívoca del conegut com a Sector Copa d'Or, resultant del desenvolupament del Pla Parcial Copa D'Or, SUR 5.

2. Objectius generals.

Recollir les condicions d'edificació establertes per aquesta zona pel pla parcial esmentat.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena en tres subzones que tindran regulació específica en l'apartat 4 del present article:

- Subzona 2U1 - Subzona d'edificació alineada tipus 1
- Subzona 2U2 - Subzona d'edificació alineada tipus 2
- Subzona 2U3 - Subzona d'edificació alineada tipus 3

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Plans de millora urbana en aquelles illes qualificades totalment de Zona d'edificació alineada, quina finalitat serà l'ordenació de volums i/o la fixació d'alineacions o rasants.

Amb caràcter general els projectes que es tramitin en desenvolupament dels plans de millora regiran les següents determinacions:

- a) Ocupació per plantes:

Planta baixa	55% total parcel·la
Plantes pis	45% total parcel·la
- b) Etapes d'execució simultània màximes: 2.
- c) Es fixa amb caràcter general l'alineació obligatòria de la façana en planta baixa en el front del carrer Joaquín Costa, i l'alineació obligatòria de la façana en planta baixa i planta pis en el front de l'Avinguda Miquel Batllori.
- d) Les cobertes de les edificacions en planta baixa i els elements de les instal·lacions que s'hi integrin tindran un tractament adequat que garanteixi la seva integració urbana.
- e) Els espais lliures que es destinin a aparcament o altres usos que comportin l'acumulació d'objectes o materials incorporaran un tractament vegetal d'aquest espai que matisi el seu impacte visual.
- f) S'estableix la obligatorietat de destinar el 20% de l'Espai Lliure Privat (ELLP) de cada parcel·la a àrees enjardinades, llevat que, mitjançant acord dels propietaris, aquest 20% se situï en una altra ubicació dins l'illa.
- g) En els espais lliures resultants de la ordenació del Pla de Millora Urbana se'ls aplicaran les mateixes condicions establertes en l'apartat 4.1.i) del present article per als ELLP.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres Generals

- a) Planta baixa. Les plantes baixes s'ajustaran a les determinacions de l'art. 50 d'aquestes Normes, excepte en l'edificació aïllada on serà d'aplicació l'art. 73 d'aquestes Normes. A la Subzona 2U1 les plantes baixes que es destinin a habitatge podran situar-se a $\pm 1,20$ m d'alçada sobre la rasant del terreny exterior, sense que això impliqui la modificació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació.



Ajuntament de Lleida

- b) Planta soterrani. Les plantes soterrani s'ajustaran a les determinacions de l'art. 51 d'aquestes Normes, excepte en l'edificació aïllada on serà d'aplicació l'art. 73 d'aquestes Normes.
L'alçada mínima serà de 2,40 m.
- c) Els habitatges en varis nivells (dúplex i tríplex) si disposen d'espais de doble alçària, aquests no contarán a efectes de sostre. Les escales de comunicació que uneixen els diferents nivells, no es tindran en compte a efectes de còmput d' edificabilitat.
- d) Cossos sortints. Solament es permetran cossos sortints oberts, segons les determinacions de l'article 54.1.b d'aquestes normes.
La composició de volada dels vols oberts serà flexible i discrecional del projectista, sense ultrapassar mai el càlcul de $b=0,50 \times F \times L \times N$, essent F = Longitud de façana, L = Longitud de vol, i N = Nombre de pisos en alçària.
Es podran tancar amb vidrieres o amb tancaments lleugers el 50% dels vols per a formar galeries o elements arquitectònics diferenciadors. Aquests no comptabilitzaran a efectes del còmput d' edificabilitat.
- e) Porxades. La fondària del porxo oscil·larà entre 4 i 5 m a precisar mitjançant PMU i l'alçària lliure mínima serà de 3,5 m. El PMU introduirà precisions de detall sobre les característiques formals i constructives de les porxades.
- f) Nuclis d'accessos verticals. Els nuclis d'accessos verticals (caixes d'escales i ascensors) disposaran d'il·luminació i ventilació directa al pla de façana.
- g) Cobertes. Les cobertes seran prioritàriament planes, i no es permetrà l'aprofitament sota coberta de tipus privatiu o particularitzat, solament es permetrà un 25% d'aprofitament sota coberta amb usos comunitaris (dependències de la comunitat de propietaris de l'immoble) a part dels elements tècnics de les instal·lacions. El volum sota coberta estarà limitat per l'aplicació de l'Art. 65.3 d'aquestes Normes.
- h) Materials i acabats. Els tractaments dels materials serà lliure i es podrà emprar la cara vista conjunta o separatament de qualsevol tipus de material ja sigui revestiment, aplacats, formigó o d'altres amb l'única restricció que els diferents propietaris d'un front de façana complert dins de la mateixa illa, utilitzaran de comú acord el mateix tractament material a fi de dotar d'una certa uniformitat als esmentats fronts i donar una continuïtat formal al front de façana.
No s'admetran acabats ni materials de poca durabilitat constructiva en Planta Baixa.
Els tractaments de façana i les façanes de les edificacions es faran en quan a material de tancament amb les mateixes condicions a les façanes exteriors a vial i a les façanes interiors que donin front a Espai lliure privat.
- i) Queda expressament prohibida la col·locació de rètols, marquesines, bandoleres i altres elements que sobresurtin del Pla de Façana.
L'existència d'aquests vindrà emmarcada i limitada dins dels forats de l'edificació, forats que no podran ser alterats en la seva morfologia bàsica.
- j) Espai lliure privat, es diferencien els quatre tipus següents:
 - j.1) L'Espai lliure Vinculat (ELLV) és l'espai lliure privat directament vinculat a les plantes baixes i llurs usos i esta destinat a garantir la intimitat de les plantes baixes dels edificis, sobretot quan siguin destinades a l'ús d'habitatge.
El seu ús serà privatiu dels locals, finques o habitatges de les plantes baixes dels edificis.
 - j.2) L'Espai lliure Privat (ELLP) és l'espai lliure privat directament vinculat a les diferents parcel·les i d'ús exclusiu de les mateixes.
 - j.3) L'Espai lliure Comunitari (ELLC) es constitueix per agrupació i mancomunació d'ús de l'espai lliure privat de totes les parcel·les de la mateixa illa o bé per l'agrupació i mancomunació d'ús d'espai lliure privat d'una forma física predeterminada i estructurada.
 - j.4) La Reserva Viària (RV) és l'espai lliure de domini privat destinat a ús públic exclusiu dels vianants.



Ajuntament de Lleida

- k) Els paràmetres de regulació i ús de l'ELLP i de l'ELLC són els següents:
- k.1) L'ELLP i ELCC es destinarà preferentment a jardins privats d'ús comunitari vinculats als edificis residencials de cadascuna de les parcel·les amb una rasant màxima de $\pm 1,50$ m de la rasant del PB dels immobles de la parcel·la.
 - k.2) Per tant s'admetrà l'ús de piscines, estanys, fonts i tots aquells elements vinculats al medi aquàtic coherents amb l'ús de jardí comunitari, allunyades o separades dels llinars un mínim de 2,50 m.
 - k.3) S'admetrà a fi de procurar ombra, l'ús d'ombrades, pèrgoles cobertes amb tendals pèrgoles vegetals gloriets i d'altres sempre i quan no excedeixin el 20% del total de l'ELLP ni de l'ELLC.
 - k.4) No es pavimentaran amb paviments durs mai més del 50% del total de la superfície de l'ELLP ni de l'ELLC.
 - k.5) Les separacions entre finques conveïnes es faran amb tanques vegetals: bardisses, heures, etc. Solament s'admetrà tanques d'obra les que limitin directament amb vials. Aquestes no podran tenir en la seva part opaca més de 2 m d'alçada sobre la rasant del vial, i tindran tractament i acabats de pla de façana.
 - k.6) No es podrà construir cap mena d'edificació tancada perimetralment sobre rasant a l'interior de l'ELLP ni de l'ELLC.
 - k.7) En els àmbits d'ELLP i d'ELLC serà obligatori el tractament vegetal (espai lliure arbrat i vegetal) de almenys un 20% de la seva superfície.
 - k.8) Es recomana la plantació d'arbrat i d'espècies arbustives tant de tipus caducifoli com de fulla perdurable a fi de potenciar els elements d'ombra i d'ornamentació dins l'àmbit de l'espai lliure privat.
 - k.9) Els elements d'il·luminació que s'utilitzin per enllumenar l'ELLP o l'ELLC hauran de projectar-se de tal manera que no provoquin ni enlluernament ni molèsties a les finques conveïnes.
 - k.10) Els elements d'arbrat i arbustius a emprar hauran d'estar amb harmonia amb les recomanacions tècniques de l'Àrea de Parcs i Jardins de l'Ajuntament, i s'evitaran aquells varietals que produeixen residus, que generin molèsties o afavoreixin processos al·lèrgics o siguin poc resistents a la climatologia local.
 - k.11) A nivell de subsòl (sota rasant), per la construcció d'instal·lacions o elements i serveis comunitaris, depuradores, etc., no s'emprarà mai més del 30% com a màxim de l'ELLP ni de l'ELLC, tenint especial cura de que la seva coberta sigui transitable i resti perfectament integrada a l'ELLP o l'ELLC, respectivament, així com no disminueixi la seva superfície aprofitable a efectes d'ús. Aquest espai mai es podrà destinar a ús d'aparcament.
 - k.12) En cap cas s'admetrà l'abandonament, o el no tractament de l'ELLP ni de l'ELLC, i els usos no previstos en els presents condicions.
 - k.13) Els projectes tècnics d'edificació de les parcel·les, incorporaran el tractament previst de l'espai lliure privat, que serà vinculant.
 - k.14) Quan l'ELLP o l'ELLC limitin amb vial, podrà incorporar-se com espai afecte a l'ús públic i sumar-se a les voreres, restant clar que la seva conservació, neteja i manteniment dependrà dels propietaris de la parcel·la.
 - k.15) Quan a l'ELLP o a l'ELLC hi donin front activitats comercials, d'hostaleria, de restauració, etc., podrà habilitar-se l'espai lliure privat com a terrasses dels esmentats locals, sempre i quan es garanteixi la intimitat i la no interferència entre diferents usuaris de l'ELLP o de l'ELLC.
 - k.16) S'admetrà dins l'ELLP i l'ELLC aquell mobiliari adient per l'ús, bancs, aparells de jocs d'infants i d'altres, amb l'expressa excepció de barbacoes amb caràcter fix que puguin donar lloc a molestar via olors a les finques veïnes.



Ajuntament de Lleida

- l) Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'annex núm. 4 d'aquestes Normes.

Aquesta dotació mínima obligatòria es complementa fins a les dotacions privades següents:

Dotació per habitatges: 1,3 plaça d'aparcament per cada habitatge.

Alternativament, es pot substituir 0,3 de les places per habitatge obligatòries, per un espai protegit comunitari en una superfície no inferior a 3 m² per cada plaça no realitzada, destinat a l'aparcament de bicicletes o similars.

Dotació d'altres usos: 2 places d'aparcament privat per cada 100 m² de sostre no residencial.

Es pot reduir la quantitat mínima de places a 1 plaça per cada 100 m² de sostre, sempre i quan es reservi un espai de 5 m² per aparcament de bicicletes o similars, per cada plaça no realitzada, en un espai comunitari en l'edifici o la parcel·la.

Les anteriors reserves d'aparcament s'ubicaran en superfície o en plantes soterrani, tindran el caràcter de dotacions mínimes i obligatòries i en el disseny dels corresponents edificis s'hauran de contemplar de manera obligatòria.

4.2.- Paràmetres específics de la Subzona d'edificació alineada tipus 1, Clau 2U1.

- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració unívoca i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- Índex 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.
- Densitat, en els plànols d'ordenació detallada s'estableix el nombre màxim d'habitatges per cada conjunt edificatori.
- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m². Es disposarà d'espai lliure privat vinculat a la parcel·la i la resta de l'espai lliure serà privat o comunitari del conjunt de l'illa d'acord amb els plànols d'ordenació detallada.
- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En planta soterrani s'admet l'ocupació del 70% de la parcel·la.
- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més cinc plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

4.3.- Paràmetres específics de la Subzona d'edificació alineada tipus 2, Clau 2U2.

- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració unívoca i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- Índex 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.
- Densitat, en els plànols d'ordenació detallada s'estableix el nombre màxim d'habitatges per cada conjunt edificatori.
- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m². L'espai lliure privat serà de gestió comunitària vinculat amb les parcel·les conveïnes.
- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En planta soterrani s'admet l'ocupació del 70% de la parcel·la.
- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més sis plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.



Ajuntament de Lleida

4.4.- Paràmetres específics de la Subzona d'edificació alineada tipus 3, Clau 2U3.

- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració unívoca i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- Índex 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.
- Densitat, s'estableix una densitat màxima de 211 hab./Ha.
- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m². Es disposarà d'espai lliure privat de la parcel·la.
- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En planta soterrani s'admet l'ocupació del 80% de la parcel·la.
- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més sis plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos, Annex 2, amb les limitacions següents:

- L'ús comercial només està permès en planta baixa.
- En les plantes pis l'ús terciari està limitat a un màxim del 15% del sostre total de l'illa.
- Les plantes baixes de les edificacions de la subzona 2U2 seran obligatòriament no residencials.
- Quan es destini la planta baixa a ús residencial, aquesta no podrà ultrapassar la part edificable de les plantes pis.

Article 3

Creació d'un nou article 179 bis Zona Comercial, Clau 8C, amb el redactat següent:

Art. 179 bis Zona Comercial, clau 8C

1. Definició de la zona.

Comprèn les zones d'extensió comercial del conegut com a Sector Copa d'Or, resultant del desenvolupament del Pla Parcial Copa D'Or, SUR 5.

2. Objectius generals.

Recollir les condicions d'edificació establertes per aquesta zona pel pla parcial esmentat.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena en dos subzones que tindran regulació específica en l'apartat 4 del present article:

- Subzona 8C1 - Subzona comercial flexible tipus 1
- Subzona 2C2 - Subzona comercial flexible tipus 2

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Plans de millora urbana en aquelles illes qualificades totalment de Zona comercial, quina finalitat serà l'ordenació de volums i/o la fixació d'alineacions o rasants.



Ajuntament de Lleida

Amb caràcter general els projectes que es tramitin en desenvolupament dels plans de millora regiran les següents determinacions:

- a) Les cobertes de les edificacions en planta baixa i els elements de les instal·lacions que s'hi integrin tindran un tractament adequat que garanteixi la seva integració urbana.
- b) Els espais lliures que es destinin a aparcament o altres usos que comportin l'acumulació d'objectes o materials incorporaran un tractament vegetal d'aquest espai que matisi el seu impacte visual.
- c) S'estableix la obligatorietat de destinar el 20% de l'Espai Lliure Privat (ELLP) de cada parcel·la a àrees enjardinades, llevat que, mitjançant acord dels propietaris, aquest 20% se situï en una altra ubicació dins l'illa.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres Generals

- a) Planta baixa. Les plantes baixes s'ajustaran a les determinacions de l'art. 73 d'aquestes Normes.
- b) Planta soterrani. Les plantes soterrani s'ajustaran a les determinacions de l'art. 73 d'aquestes Normes.
L'alçada mínima serà de 2,40 m.
- c) Cossos sortints. Solament es permetran cossos sortints oberts, segons les determinacions de l'article 54.1.b d'aquestes normes.
La composició de volada dels vols oberts serà flexible i discrecional del projectista, sense ultrapassar mai el càlcul de $b=0,50 \times F \times L \times N$, essent F = Longitud de façana, L = Longitud de vol, i N = Nombre de pisos en alçada.
Es podran tancar amb vidrieres o amb tancaments lleugers el 50% dels vols per a formar galeries o elements arquitectònics diferenciadors. Aquests no comptabilitzaran a efectes del còmput d' edificabilitat
- d) Porxades. La fondària del porxo oscil·larà entre 4 i 5 m a precisar mitjançant PMU i l'alçada lliure mínima serà de 3,5 m. El PMU introduirà precisions de detall sobre les característiques formals i constructives de les porxades.
- e) Nuclis d'accessos verticals. Els nuclis d'accessos verticals (caixes d'escaleres i ascensors) disposaran d'il·luminació i ventilació directa al pla de façana.
Quan estiguin projectats com elements amb volumetria autònoma i diferenciada de l'edifici i estiguin tancats en més d'un 50% de la seva superfície amb elements envidrats o bé siguin totalment oberts, computaran efectes d'edificabilitat o de sostre amb un 50% de les seves superfícies construïdes.
- f) Materials i acabats. Els tractaments dels materials serà lliure i es podrà emprar la cara vista conjunta o separatament de qualsevol tipus de material ja sigui revestiment, aplacats, formigó o d'altres.
No s'admetran acabats ni materials de poca durabilitat constructiva en Planta Baixa.
Els tractaments de façana i les façanes de les edificacions es faran en quan a material de tancament amb les mateixes condicions a les façanes exteriors a vial i a les façanes interiors que donin front a Espai lliure privat.
- g) Es permet la col·locació de rètols, marquesines, bandoleres i altres elements que sobresurtin del Pla de Façana mitjançant un Pla de millora, al qual s'hi incorporarà una regulació específica de publicitat.
Mentre no es tramiti el PMU, l'existència d'aquests vindrà emmarcada i limitada dins dels forats de l'edificació, forats que no podran ser alterats en la seva morfologia bàsica.
- h) El volum sota coberta estarà limitat per l'aplicació de l'art. 65.3 d'aquestes Normes.
- i) L'Espai Lliure Privat (ELLP) és l'espai lliure privat directament vinculat a les diferents parcel·les i d'ús exclusiu de les mateixes. Els paràmetres de regulació i ús de l'ELLP són els següents:



Ajuntament de Lleida

- i.1) L'ELLP es destinarà preferentment a jardins privats d'ús comunitari vinculats als edificis de cadascuna de les parcel·les amb una rasant màxima de $\pm 1,50$ m de la rasant del PB dels immobles de la parcel·la.
- i.2) Per tant s'admetrà l'ús de piscines, estanys, fonts i tots aquells elements vinculats al medi aquàtic coherents amb l'ús de jardí comunitari, allunyades o separades dels llinars un mínim de 2,50 m.
- i.3) S'admetrà a fi de procurar ombra, l'ús d'ombrades, pèrgoles cobertes amb tendals pèrgoles vegetals gloriets i d'altres sempre i quan no excedeixin el 20% del total de l'ELLP.
- i.4) Es podran pavimentar en la seva totalitat sempre que sigui executada simultàniament a la plantació d'arbrat distribuït en la zona pavimentada a raó d'1 arbre/100m² d'ELLP.
- i.5) Les separacions entre finques conveïnes es faran amb tanques vegetals: bardisses, heures, etc. Solament s'admetrà tanques d'obra les que limitin directament amb vials. Aquestes no podran tenir en la seva part opaca més de 2 m d'alçada sobre la rasant del vial, i tindran tractament i acabats de pla de façana.
- i.6) No es podrà construir cap mena d'edificació tancada perimetralment sobre rasant a l'interior de l'ELLP.
- i.7) En els àmbits d'ELLP serà obligatori el tractament vegetal (espai lliure arbrat i vegetal) de almenys un 20% de la seva superfície.
- i.8) Es recomana la plantació d'arbrat i d'espècies arbustives tant de tipus caducifoli com de fulla perdurable a fi de potenciar els elements d'ombra i d'ornamentació dins l'àmbit de l'espai lliure privat.
- i.9) Els elements d'il·luminació que s'utilitzin per enllumenar l'ELLP hauran de projectar-se de tal manera que no provoquin ni enlluernament ni molèsties a les finques conveïnes.
- i.10) Els elements d'arbrat i arbustius a emprar hauran d'estar amb harmonia amb les recomanacions tècniques de l'Àrea de Parcs i Jardins de l'Ajuntament, i s'evitaran aquells varietals que produeixen residus, que generin molèsties o afavoreixin processos al·lèrgics o siguin poc resistents a la climatologia local.
- i.11) A nivell de subsòl (sota rasant), per la construcció d'instal·lacions o elements i serveis comunitaris, depuradores, etc., no s'emprarà mai més del 30% com a màxim de l'ELLP, tenint especial cura de que la seva coberta sigui transitable i resti perfectament integrada a l'ELLP, així com no disminueixi la seva superfície aprofitable a efectes d'ús. Aquest espai mai es podrà destinar a ús d'aparcament. S'admet l'ús d'aparcament en soterrani de l'espai lliure privat de la subzona 8C1 garantint les condicions de plantació contingudes en el present article i sense que es superi una ocupació de càlcul de tota l'edificació del 80% de la parcel·la (suma de les projeccions en planta de les plantes sobre i sota rasant).
- i.12) En cap cas s'admetrà l'abandonament, o el no tractament de l'ELLP, i els usos no previstos en els presents condicions.
- i.13) Els projectes tècnics d'edificació de les parcel·les, incorporaran el tractament previst de l'espai lliure privat, que serà vinculant.
- i.14) Quan l'ELLP limiti amb vial, podrà incorporar-se com espai afecte a l'ús públic i sumar-se a les voreres, restant clar que la seva conservació, neteja i manteniment dependrà dels propietaris de la parcel·la.
- i.15) Quan a l'ELLP hi donin front activitats comercials, d'hostaleria, de restauració, etc., podrà habilitar-se l'espai lliure privat com a terrasses dels esmentats locals, sempre i quan es garanteixi la intimitat i la no interferència entre diferents usuaris de l'ELLP. S'admetrà la utilització de l'espai lliure com a aparcament de vehicles a l'aire lliure.
- i.16) S'admetrà dins l'ELLP aquell mobiliari adient per l'ús, bancs, aparells de jocs d'infants i d'altres, amb l'expressa excepció de barbacoes amb caràcter fix que puguin donar lloc a molestar via olors a les finques veïnes.



Ajuntament de Lleida

- j) Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'annex núm. 4 d'aquestes Normes.

Aquesta dotació mínima obligatòria es complementa fins a una dotació d'altres usos de 2 places d'aparcament privat per cada 100 m² de sostre no residencial. Aquesta quantitat mínima de places es pot reduir a 1 plaça per cada 100 m² de sostre, sempre i quan es reservi un espai de 5 m² per aparcament de bicicletes o similars, per cada plaça no realitzada, en un espai comunitari en l'edifici o la parcel·la.

Les anteriors reserves d'aparcament s'ubicaran en superfície o en plantes soterrani, tindran el caràcter de dotacions mínimes i obligatòries i en el disseny dels corresponents edificis s'hauran de contemplar de manera obligatòria.

4.2.- Paràmetres específics de la Subzona comercial flexible tipus 1, Clau 8C1.

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus de d'edificació aïllada amb configuració flexible i tipologia d'ús comercial, terciari i de serveis.
- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 1,25 m²st/m²s.
- c) Intensitat d'ús, en la mateixa parcel·la no conviuran mai més de 3 activitats. La mida mínima de l'activitat serà de 500 m² de sostre.
- d) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 2.000 m².
L'espai lliure s'ha d'entendre d'ús privat i es podrà mancomunar pels mecanismes usuals en la gestió urbanística, el dret civil i altra legislació que li pugui ser d'aplicació.
- e) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 65% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis i del 100% de la parcel·la en planta soterrani.
- f) Separació mínima a llindars: 3 m a façana i 5 m als altres llindars.
- g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més dos plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes. Amb el Pla de millora urbana previst en l'apartat 3 d'aquest article el nombre màxim de plantes pot augmentar fins a planta baixa més quatre plantes pis.

4.3.- Paràmetres específics de la Subzona comercial flexible tipus 2, Clau 8C2.

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus de d'edificació aïllada amb configuració flexible i tipologia d'ús comercial, terciari i de serveis.
- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,559756 m²st/m²s.
- c) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 3.000 m².
L'espai lliure privat serà privat de cadascuna de les parcel·les.
- d) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 60% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis i del 70% de la parcel·la en planta soterrani.
- e) Separació mínima a llindars: 3 m a façana i 4 m als altres llindars.
- f) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més una planta pis i l'alçada reguladora màxima és 10 m, independentment si l'edificació es construeix en planta baixa o en planta baixa i pis.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el comercial. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos, Annex 2.



Ajuntament de Lleida

Article 4

Es modifica l'article 151 del text articulat del PGOU de Lleida que resta redactat de la manera següent:

Art.151 Reglamentació detallada

El Pla General, en el sòl urbà, conté la delimitació del seu perímetre i la seva ordenació urbanística detallada, així com les operacions de reforma interior a realitzar (vegeu Art. 128 - PGM), la delimitació de les zones verdes i espais lliures, l'emplaçament dels equipaments, la definició d'alineacions, i a més, la reglamentació detallada de l'aprofitament urbanístic permès pel Pla General per a cada zona, segons la nomenclatura següent:

CODI	CLAU	DENOMINACIÓ O NOM OFICIAL
11	1H	Zona de Centre Històric
12	1C	Zona de Centre Comercial
13	1R	Zona de Renovació Urbana
21	2R	Zona d'Eixample Residencial
22	2E	Zona d'Edificació suburbana oberta
23	2F	Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatus
24	2S	Zona d'Edificació Flexible
25	2U	Zona d'Edificació Alineada
31	3A	Zona Urbana residencial
32	3B	Zona d'Edificació suburbana, tipus 1
33	3C	Zona d'Edificació suburbana, tipus 2
41	4A	Zona d'Ordenació urbana unifamiliar
42	4B	Zona d'Ordenació urbana volumètrica
43	4C	Zona d'Ordenació urbana concentrada
44	4D	Zona d'Ordenació urbana específica
45	4E	Zona d'Ordenació urbana general
51	5A	Zona d'Habitatge unifamiliar aïllat
52	5B	Zona d'Habitatge unifamiliar tipus 1
53	5C	Zona d'Habitatge unifamiliar tipus 2
54	5D	Zona d'Habitatge unifamiliar tipus 3
55	5E	Zona Unifamiliar tipus 4
61	6A	Zona Industrial Urbana
62	6B	Zona de Polígon Industrial
71	7A	Zona de Planejament aprovat
81	8U	Zona de Remodelació urbana
82	8T	Zona d'Activitat terciària
83	8R	Zona de Remodelació industrial
84	8H	Zona Hotelera
85	8C	Zona Comercial
91	9A	Zona d'Ordenació especial tipus 1
92	9B	Zona d'Ordenació especial tipus 2
93	9C	Zona d'Ordenació especial tipus 3
101	10E	Zona d'Edificació continua tipus 1
102	10T	Zona d'Edificació continua tipus 2
103	10V	Zona de Rehabilitació urbana
111	11A	Zona de Nuclis urbans d'edificació aïllada
112	11C	Zona de Nuclis urbans d'edificació continua



Ajuntament de Lleida

Article 5

S'elimina l'apartat 6 de l'article 195 del text articulat del PGOU de Lleida i es renumeren els apartats successius, restant redactat de la manera següent:

Art. 195 Zona d'urbanització residencial tipus 1- Clau 12A

1. Definició de la zona:

Correspon als sols urbanitzables que han de contenir el desenvolupament de la ciutat en les àrees amb funcions urbanes més intensives.

2. Objectius generals:

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres d'eixampla molt equipat i amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards Urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut (IEB) , aplicable a la totalitat del sector 0,85 m²t/m²s, Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 55 hab/Ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes computats d'acord amb l'Art. 189:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals

- Espais Lliures, mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m²/per habitatge

- Equipaments docents, 10 m² per habitatge

- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior al 4% de la superfície del sector

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i en l'ordenança s'establirà l'obligatorietat d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.



Ajuntament de Lleida

4. Determinacions de l'edificació:

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 600 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i sis plantes pis, i l'alçada reguladora segons l'article 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Densitat alternativa en l'àmbit del SUR 19

Es determina una densitat alternativa en l'àmbit del SUR 19, per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge d'HPO Règim General.

Densitat alternativa	75 hab/Ha
----------------------	-----------

L'escreix de densitat es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general.

L'edificabilitat per habitatges de protecció pública de règim general serà, com a mínim, el 20% del total del sostre i la corresponent als habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible serà, com a mínim, el 10% dels sostre total del sector en compliment de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

En cas d'aplicar la densitat alternativa, aquesta reserva de sostre s'augmentarà de manera proporcional en la quantitat necessària per encabir els habitatges de protecció pública addicionals.

7. Densitat alternativa en l'àmbit del SUR 6

7.1. Es determina una densitat alternativa en l'àmbit del sector número 6, per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge d'HPO Règim General.

Densitat alternativa	75 hab/Ha
----------------------	-----------

L'escreix de densitat (20 habitatges/Ha) es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general.



Ajuntament de Lleida

7.2. Distribució d'habitatges per parcel·la segons la nova densitat alternativa

a)	Núm. parcel·la Proje. Compén.	m² Sostre residencial	Núm. habitatges Inicial	Núm. habitatges totals modif. Màxim	Núm. habitatges HPO per parcel·la
Illa 1	1	0	0	0	0
	2	5.748	45	64	19
	3	4.323	34	48	14
	4	2.175	18	24	6
Illa 2	5	5.040	39	56	17
	6	5.747	46	64	18
	7	1.440	12	16	4
	8	1.435	11	16	5
	9	1.506	11	17	6
	10	3.631	30	40	10
	11	1.480	11	16	5
	12	1.480	11	16	0
	13	2.903	23	32	14
	14	2.932	22	33	11
Illa 3	15	0	0	0	0
Illa 4	16	2.958	23	33	10
	17 (10%)	2.958	22	33	33
Illa 5	18	5.916	46	66	20
	19	5.916	46	66	20
	20	2.958	22	33	11
	21	2.958	23	33	10
	22	5.916	45	66	21
	23	3.160	24	35	11
Illa 6	24	300	1	3	2
	25	21.990	173	244	71
Illa 6	26	7.433	58	83	25
	27	1.663,7	12	18	6
	28 (10%)	2.645,3	21	29	29
	29 (10%)	6.678	51	74	74
Total habitatges			880	1258	472

b) En la llicència d'obres es determinarà quins habitatges són de protecció oficial de règim general i quins de renda lliure.

c) En el tràmit de la llicència serà preceptiva la presentació de la qualificació provisional dels habitatges pel Departament d'Habitatge de la Generalitat.

d) L'adscripció dels habitatges al règim de protecció oficial, d'acord al projecte informat favorablement per la unitat de llicències d'obres, s'inscriurà en el Registre de la Propietat com una condició e la llicència.

e) No es pot ultrapassar ni el nombre total d'habitatges. El nombre d'habitatges de renda lliure no pot ultrapassar el nombre d'habitatges inicial segons el quadre de l'apartat a).

f) El mòdul mitjà dels habitatges de protecció pública serà de 70 m² de sostre.



Ajuntament de Lleida

8. Densitat alternativa en l'àmbit del SUR 4

Es determina una densitat alternativa en l'àmbit del SUR 4, per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge de protecció oficial de règim general.

Densitat alternativa 75 hab/Ha

L'escreix de densitat es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general.

En els documents de planejament derivat, l'edificabilitat d'habitatges d'HPO de règim general serà com a mínim el 20% del total del sostre i el corresponent a habitatges concertats serà com a mínim el 10% del sostre total del sector en compliment de l'article 57 del D. LEG. 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

9. Densitat d'habitatges màxima del sector SUR 13

La densitat d'habitatges màxima del sector SUR 13 es fixa en 62,564 hab/Ha.

10. Regulació específica del SUR 20

10.1. La densitat màxima per al SUR 20 es podrà augmentar en 25 habitatges per hectàrea a condició de destinar aquest escreix a habitatges de protecció pública. D'aquest increment es destinarà un 50% a h.p.o. de règim general, un 25% a h.p.o. de preu taxat i el 25% restant a habitatge concertat amb protecció oficial.

10.2. Les determinacions de l'apartat 4, anterior, referit a les condicions de l'edificació del sector, tenen caràcter orientatiu i serà el Pla parcial urbanístic l'instrument que concretarà les determinacions que regulen l'edificació.

Article 6

Es modifica el Quadre general d'usos de l'Annex II, que queda establert de la manera següent:

C2	Segons condicions de l'Annex 8 del Pla General	C13	Admès quan el nivell d'incidència>2, tamany <1000 m2 i reserva d'aparcament corresponent a 1 plaça/50 m2
C3	Admès en la modalitat de mercat	C14	Admès quan nivell d'incidència >=2, tamany <2500 m2, en la modalitat de mercats i comerç construcció, automòbils i mobles
C4	Admès quan el nivell d'incidència igual a 2, superfície<100 m2,	C15	Admès quan nivell d'incidència >=2 i tamany <2500 m2
C5	Admès quan el nivell d'incidència >=2	C16	Admès quan nivell d'incidència >2 en la modalitat de tanatoris
C6	Admès quan el nivell d'incidència>=2, la superfície<500 m2 i reserva d'aparcament corresponent a 1 plaça/150 m2	C17	Admès quan nivell d'incidència =2 i vinculat als habitatges
C7	Admès dins de la TUC (Trama Urbana Consolidada)	C18	Segons pla parcial i disposicions de zona 7A
C8	Admès dins de la TUC (Trama Urbana Consolidada) i amb EAMG (Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada)	C19	Admès en la modalitat de magatzem destinat a maquinaria agrícola
C9	Admès dins de la TUC, amb EAMG i amb tràmit de PMU (Pla de Millora Urbana)	C20	Admès en la modalitat de deixalleries
C10	Admès en la categoria de Petit Establiment Comercial	C21	Excepte escorxadors
C11	Admès vinculat a l'activitat productiva principal	C22	Admès 1 habitatge/instal·lació quan la superfície total >2500 m2
C12	Dins de la TUC o en la situació d'excepcionalitat de l'art. 9 de la Llei 1/2009, aquest ús es considera el principal (G)	C23	Admès si l'ús és existent abans de l'aprovació definitiva del Pla parcial del sector o en parcel·la d'ús exclusiu de més de 1000 m2
		C24	Mantenint les condicions d'edificació de la zona
		C25	Incompatible en la subzona 8C2

(1) Amb les limitacions de l'apartat 5 de l'article de regulació de la zona

L'US RECREATIU I DE RESTAURACIÓ, ESTACIONS DE SERVEI I APARCAMENTS ESTAN REGULATS ESPECÍFICAMENT A L'ANNEX 4,5 I 6 DEL PLA GENERAL. ELS USOS MEDIAMBIENTALS AFECTEN AL SISTEMA DE ESPAIS LLIURES, PARCS I ESPAIS NATURALS AIXÍ COM A LES ZONES DEL SOL RURAL



Ajuntament de Lleida

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Disposició derogatòria primera

Queda derogat el Pla parcial del sector SUR 5, Copa d'Or, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 12 de novembre de 2001 (publicat l'acord al DOGC núm. 3686 de data 26/07/2002), i llurs modificacions, que es relacionen de forma detallada a continuació:

1. En data 14/01/2010 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial d'ordenació Copa d'Or SUR 5 en relació amb la dotació d'aparcaments privats en els edificis, i publicat al DOGC núm. 5562, de data 08/02/2010.
2. En data 16/09/2010 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial d'ordenació Copa d'Or SUR 5 en relació amb la illa "K", i publicat al DOGC núm. 5731, de data 08/10/2010.
3. En data 10/11/2011 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament la Modificació Puntual del text refós del Pla parcial SUR 5 en l'àmbit de l'illa "I" entre els carrers Enginyer Santi Companys, núm. 2-30, l'Enginyer Antoni Llobet, núm. 1-17 i les avingudes d'Albarés, núm. 40-42 i el President Josep Irla, núm. 33-35, per l'ordenació volumètrica i adaptació de la normativa a la regulació dels usos comercials i a l'alçada reguladora màxima de l'edificació, i publicat al DOGC núm. 6016, de data 30/11/2011.
4. En data 26/10/2012 per acord del Ple de l'Ajuntament de Lleida es va aprovar definitivament la Modificació Puntual del text refós del Pla Parcial SUR 5 en relació amb l'alçada de les plantes baixes en els edificis i a la seva definició en els edificacions aïllades, i publicat al BOP núm. 165, de data 27/11/2012.
5. En data 26/04/2013 per acord del Ple de l'Ajuntament de Lleida es va aprovar la modificació puntual del Pla parcial Copa d'Or SUR 5 en relació amb la regulació de l'espai lliure privat ELLP i l'ordenació i volumetria, en l'àmbit de les illes ID i IE, entre les avingudes Miquel Batllori, 25-29, President Josep Irla, 9-13, de la Canadiense 4-18 i el carrer Joaquim Costa, 2-36 de Lleida, publicant-se l'acord al BOP núm. 75 de data 03/05/2013.

Disposició derogatòria segona

Queda derogat el Pla de millora urbana per concretar les condicions d'edificació en el sòl qualificat d'equipament comunitari situat a l'av. President Irla, 2 i els carrers Marie Curie, 2 i Miquel Batllori, 1-23, al terme municipal de Lleida, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 3 de desembre de 2009, publicat l'acord al DOGC núm. 5532 de data 23/12/2009.

L'arquitecta municipal