

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

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

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA
PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL
URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 5,
COPA D'OR, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT
ARTICULAT DEL PGOU**

ANNEXES

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Setembre de 2020
Marta Roig i Bravo, arquitecta de Planejament i Gestió

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de classificació, de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat, dels terrenys inclosos en l'àmbit del Sector SUR 5, Copa d'Or, i la consegüent refosa de la normativa dins del text articulat del PGOU, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes següents:

1.1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments.

L'abast de la suspensió de llicències és el dels terrenys l'àmbit objecte de la present Modificació puntual del PGOU, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació.

Es tracta del Sector de sòl urbanitzable delimitat SUR 5, Copa d'Or, que està delimitat bàsicament per: al nord-est, el carrer Maria Montessori; al sud-est, el Canal de Seròs; al sud-oest, el sòl no urbanitzable; i al nord-oest, l'av. de Barcelona. La superfície total de l'àmbit és de 444.945,47 m².

1.2. Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data de vigència de la modificació puntual del Pla general de Lleida amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

Se suspenen les llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles tant amb el planejament vigent com amb la modificació proposada.



Ajuntament de Lleida

2. RESUM

2.1. Resum de l'abast de les determinacions

L'objectiu de la present modificació del Pla general d'ordenació urbana és el canvi de classificació, de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat, dels terrenys inclosos en l'àmbit del Sector SUR 5, Copa d'Or.

En aquest sentit, la proposta refon la regulació normativa establerta pel Pla parcial del sector SUR 5, Copa d'Or, (PP SUR5) dins del text articulat del PGOU, modificant-la i adaptant-la en la mesura que ha resultat necessari per tal d'integrar-la de forma coherent dins de l'esmentat text normatiu.

S'han recollit els paràmetres generals, els específics i el règim d'usos de les zones d'aprofitament privat; en tres noves zones, en els tres articles nous següents:

- Art. 165bis Zona d'Edificació Flexible, Clau 2S
- Art. 165tris Zona d'Edificació Alineada, Clau 2U
- Art. 179 bis Zona Comercial, clau 8C

Les noves zones i subzones tenen, amb el PP SUR 5, l'equivalència següent:

Zona Edificació Flexible, clau EF	Zona d'Edificació Flexible, Clau 2S
Subzona edificació flexible tipus 1, clau EF1	Subzona d'edificació flexible tipus 1, clau 2S1
Subzona edificació flexible tipus 3, clau EF3	Subzona d'edificació flexible tipus 2, clau 2S2
Subzona edificació flexible tipus 5, clau EF5	Subzona d'edificació flexible tipus 3, clau 2S3
Subzona edificació flexible tipus 4, clau EF4	Subzona d'edificació flexible tipus 4, clau 2S4

Zona Edificació Alineada, clau EA	Zona d'Edificació Alineada, Clau 2U
Subzona edificació alineada tipus 1, clau EA1	Subzona d'edificació alineada tipus 1, clau 2U1
Subzona edificació alineada tipus 2, clau EA2	Subzona d'edificació alineada tipus 2, clau 2U2
Subzona edificació alineada tipus 3, clau EA3	Subzona d'edificació alineada tipus 3, clau 2U3

Zona Edificació Flexible, clau EF	Zona Comercial, clau 8C
Subzona edificació flexible tipus 2, clau EF2	Subzona comercial flexible tipus 1, clau 8C1
Subzona edificació flexible tipus 6, clau EF6	Subzona comercial flexible tipus 2, clau 8C2

Els nous articles segueixen el format dels articles de les zones de sòl urbà del PGOU. Per tant, cada article consta dels 5 apartats següents:

1. Definició de la zona
2. Objectius generals
3. Determinacions de l'ordenació
4. Determinacions de l'edificació
 - 4.1 Paràmetres generals
 - 4.2 Paràmetres específics de la Subzona
5. Condicions particulars d'ús.

La majoria de determinacions s'han recollit de forma literal, d'altres ha calgut adaptar-les per encaixar millor amb el format del PGOU. També s'ha evitat la duplictat de regulació, així que tots aquells paràmetres que ja estaven regulats dins del PGOU s'han eliminat i d'altres s'han unificat per aportar major coherència al conjunt.



Ajuntament de Lleida

D'altra banda, i a nivell de l'actual text normatiu del Pla general d'ordenació urbana, caldrà modificar dos articles. Primer de tot, s'haurà d'incorporar a l'art. 151, que conté una relació de totes les zones de sòl urbà, les noves zones creades. En segon lloc, resulta necessària la eliminació de l'apartat 6 de l'article 195 que es refereix a la illa L del sector SUR 5.

En relació amb la definició gràfica, es proposa la modificació del plànol d'Ordenació detallada de la ciutat, Sucs i Raimat eliminant el límit i tota referència al sector SU5. S'incorpora la nova ordenació dins de l'àmbit, seguint els mateixos criteris gràfics que la resta del sòl urbà de Lleida.

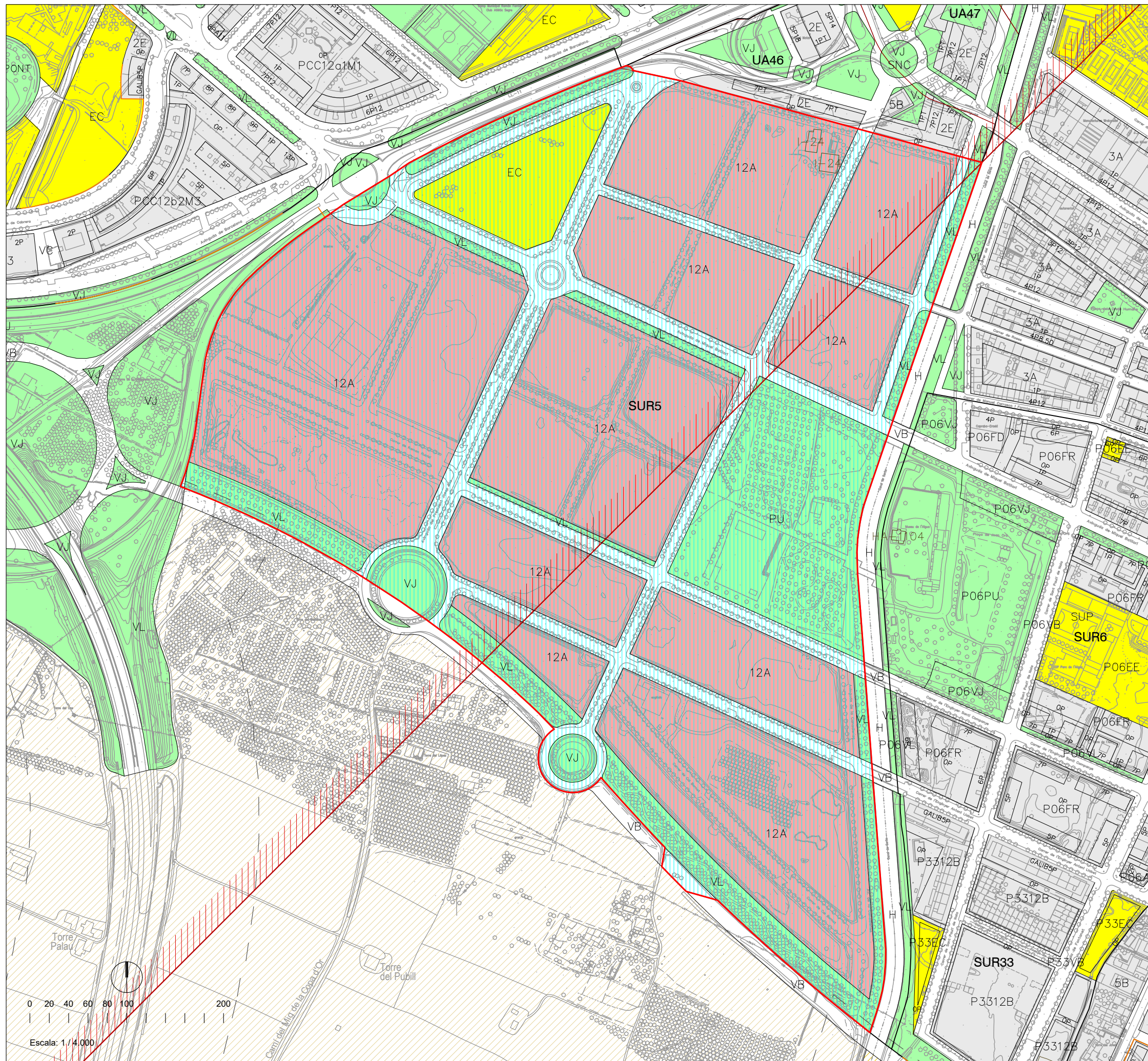
Com a conseqüència de tot l'anterior es proposa la derogació del Pla parcial del sector SUR 5, Copa d'Or, i de totes les seves modificacions.

Finalment, i en coherència amb la proposta de Deixar sense efecte el Pla especial urbanístic de canvi de titularitat dels equipaments comunitaris en l'àmbit de l'av. Prat de la Riba, núms. 79-81, pda. La Cort, polígon 12, parcel·la 237 i av. President Josep Irla núm. 2; que es va aprovar inicialment en data 25/06/2020, es proposa la derogació del 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.

En aquest sentit la modificació proposada es concreta en:

- a) Crear tres Zones d'aprofitament privat noves: Zona d'Edificació Flexible, Clau 2S, Zona d'Edificació Alineada, Clau 2U, i Zona Comercial, clau 8C; regulades pels nous articles 165bis, 165tris i 179 bis, respectivament.
- b) Modificar l'art 151 del text articulat del PGOU, per incorporar al llistat, de Zones del sòl urbà, les tres noves zones.
- c) Eliminar l'apartat 6 de l'art. 195 del PGOU i, en coherència, renumerar els apartats següents.
- d) Modificar el Quadre general d'usos de l'Annex II incorporant tres noves columnes, per a les tres noves zones.
- e) Derogar el Pla parcial del sector SUR 5, Copa d'Or, i totes les seves modificacions.
- f) Derogar 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.
- g) Modificar del plànol Ordenació detallada de la ciutat, Sucs i Raïmat del Pla general de Lleida, municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015, text refós 2001, tal com es reflecteix en el plànol O1. Proposta d'ordenació.

L'arquitecta municipal



Àmbit d'actuació

ANNEX 1
DOCUMENT COMPRENSIU

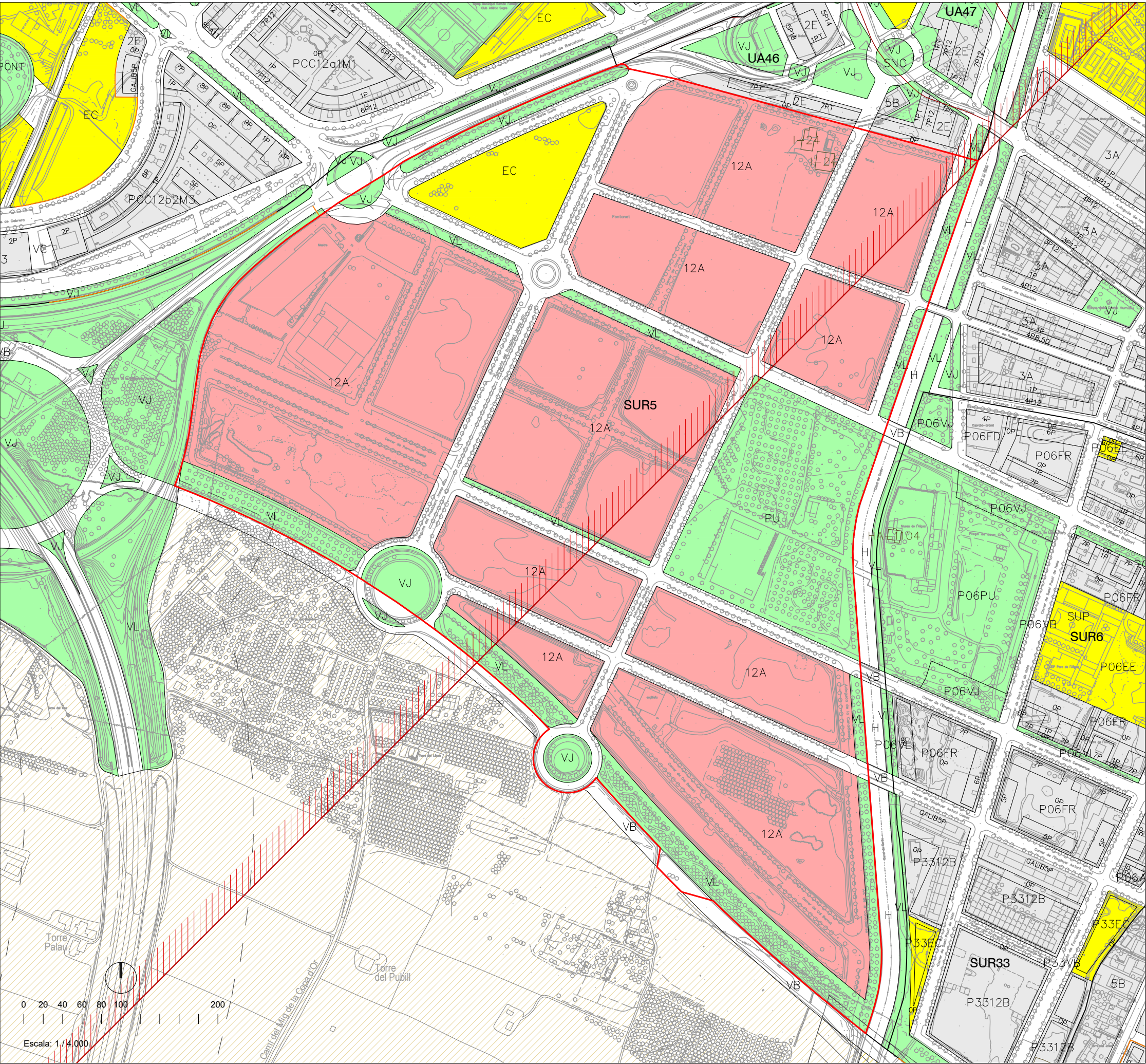
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 5, COPA D'OR, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU

2- DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
REGIDORIA D'URBANISME



Àmbit d'actuació

SISTEMES

VJ

VJ - ZONA VERDA O JARDÍ

PU

PU - PARC URBÀ

VL

VL - VERD LINIAL

EC

EC - EQUIPAMENT COMUNITARI

VB

VB - SISTEMA VIARI

ZONES

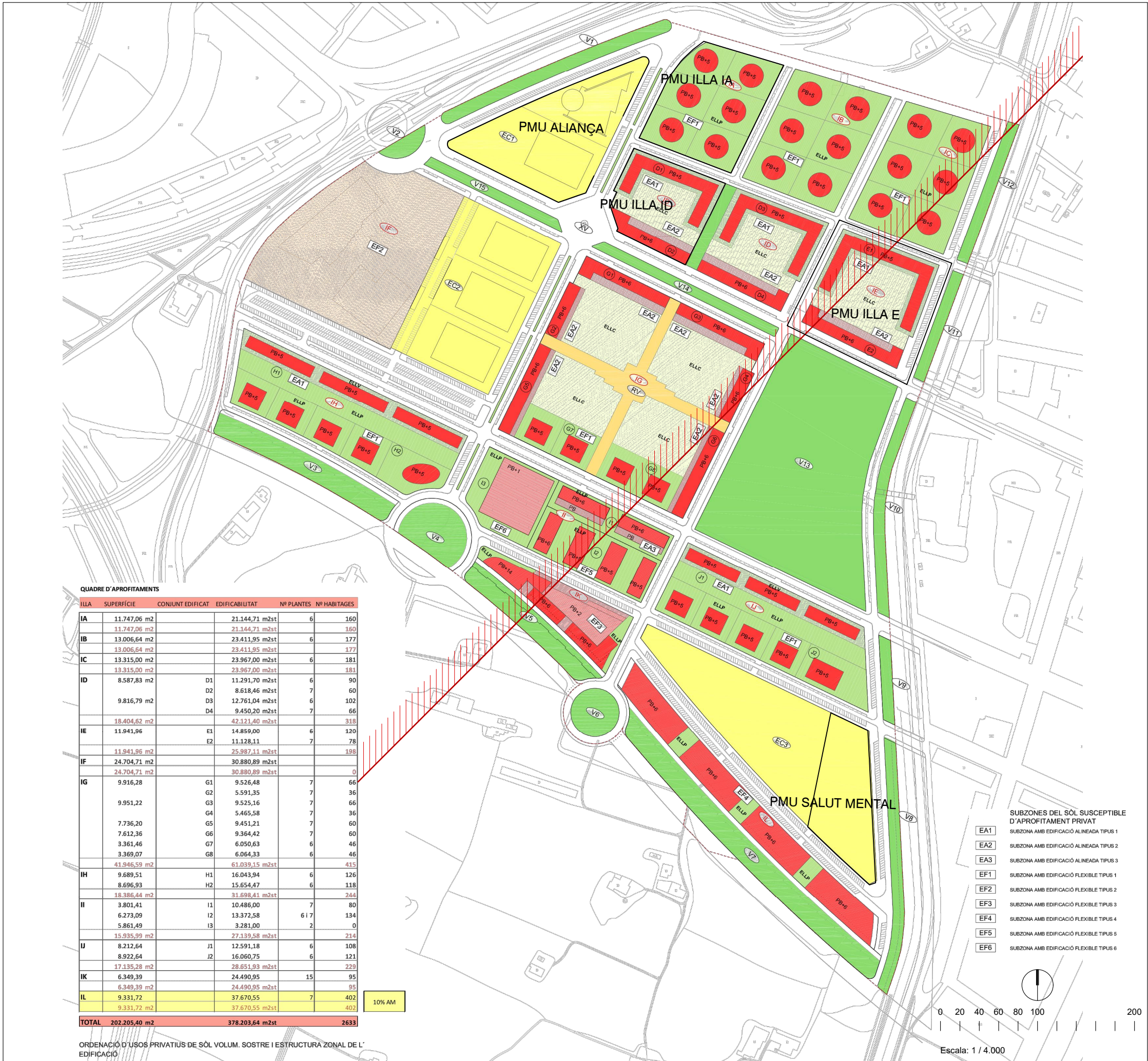
12A

12A - ZONA D'URBANITZACIÓ RESIDENCIAL TIPUS 1

ANNEX 1
DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 5, COPA D'OR, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU

3- PLANEJAMENT GENERAL VIGENT



----- Àmbit d'actuació

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

ID	ILLES PRIVATIVES	ELLC	ESPAI LLIBRE COMUNITARI
D1	CONJUNTS EDIFICATS	ELLP	ESPAI LLIBRE PRIVAT PARCEL·LA
EA1	ZONA D'EDIFICACIÓ ALINEADA	ELLV	ESPAI LLIBRE VINCULAT A L'EDIFICACIÓ
EFn	ZONA D'EDIFICACIÓ FLEXIBLE	PB	PLANTES BAIXES
		6 (PP)	PLANTES PIS

SÒL SUSCEPTIBLE D'APROFITAMENT PRIVAT

ILLES	SUPERFÍCIE	EDIFICABILITAT	Nº HABITATGES
IA	11.747,06 m2	21.144,71 m2st	160
IB	13.006,64 m2	23.411,95 m2st	177
IC	13.315,00 m2	23.967,00 m2st	181
ID	18.404,62 m2	42.121,40 m2st	318
IE	11.941,96 m2	25.987,11 m2st	198
IF	24.704,71 m2	30.880,89 m2st	0
IG	41.946,59 m2	61.039,15 m2st	415
IH	18.386,44 m2	31.698,41 m2st	244
II	15.935,99 m2	27.139,58 m2st	214
IJ	17.135,28 m2	28.651,93 m2st	229
IK	6.349,39 m2	24.490,95 m2st	95
IL	10% AM 9.331,72 m2	37.670,55 m2st	402
TOTAL	202.205,40 m2	378.203,64 m2	2633

ZONIFICACIÓ

EQUIPAMEN	SUPERFÍCIE	VERD	SUPERFÍCIE
EC1	14.320,50 m2	VJ	3.290,10 m2
EC2	19.184,90 m2	VJ	763,09 m2
EC3	22.892,83 m2	VL	4.973,63 m2
TOTAL	56.565,31 m2	VJ	3.849,79 m2
		VL	4.124,85 m2
		VJ	1.963,49 m2
		VL	14.118,69 m2
		VL	3.074,72 m2
		VL	1.030,36 m2
		VL	2.810,94 m2
		VL	1.385,09 m2
		VL	1.796,18 m2
		PU	32.815,32 m2
		VL	2.055,74 m2
		VL	1.519,41 m2
		TOTAL	79.571,40 m2

10% AM

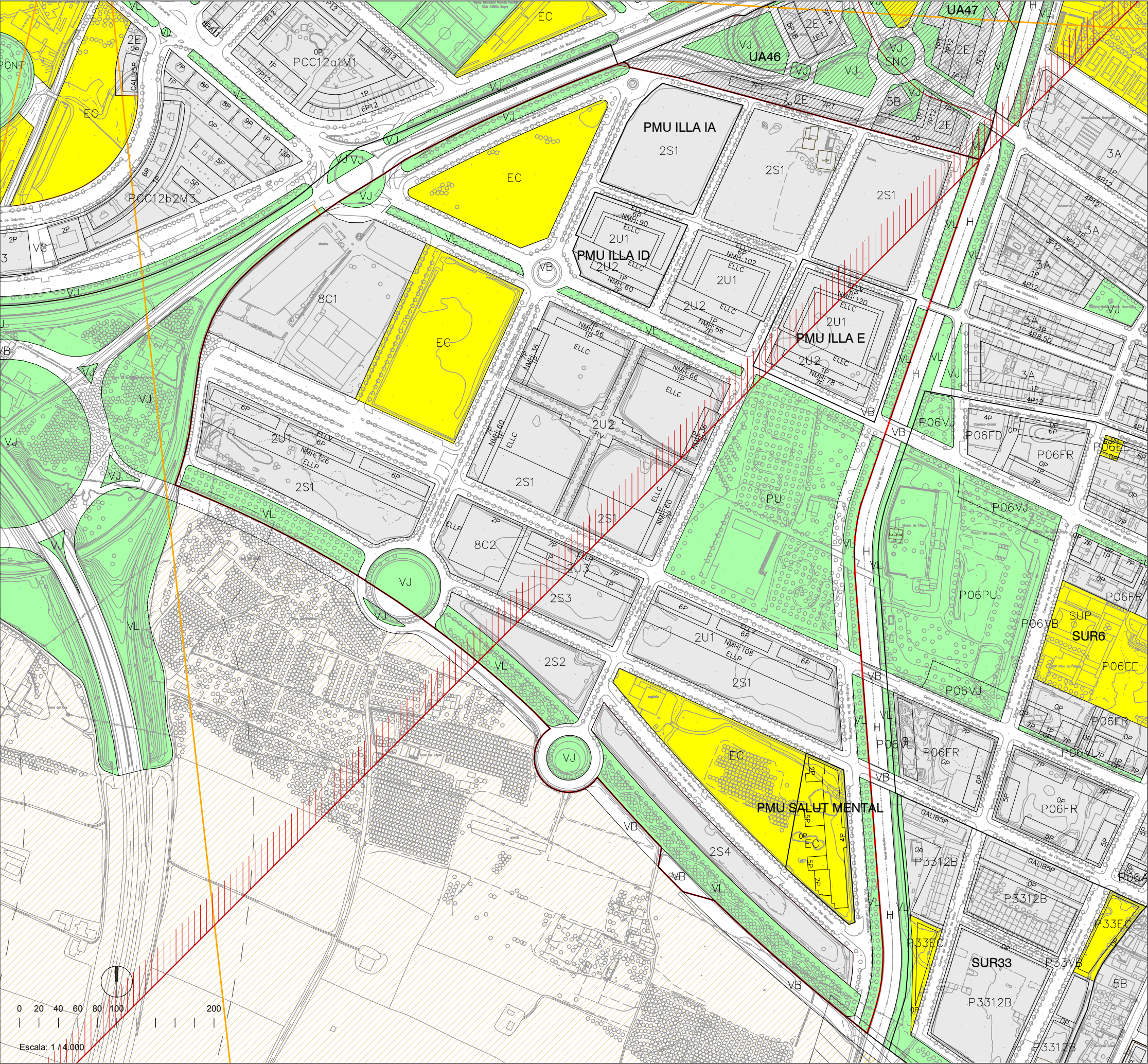
ZONIFICACIÓ BÀSICA

EC	EQUIPAMENTS COMUNITARIS	56.565,31 m2	12,71 %
IA	APROFITAMENT PRIVAT	202.205,40 m2	45,44 %
V1	SISTEMES D'ESPACIS LLIBRES	79.571,40 m2	17,89 %
XV	XARXA VIÀRIA	106.603,36 m2	23,96 %
RV	RESERVA VIÀRIA PEATONAL	5.468,06 m2	
TOTAL PLA PARCIAL		444.945,47 m2	100,00 %

ANNEX 1
DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 5, COPA D'OR, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU

4- PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT



ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

SISTEMES

VJ	VJ - ZONA VERDA O JARDÍ
PU	PU- PARC URBÀ
VL	VL- VERD LINIAL
EC	EC - EQUIPAMENT COMUNITARI
VB	VB - SISTEMA VIARI

ZONES

2S1	2S1 - Subzona d'edificació flexible tipus 1
2S2	2S2 - Subzona d'edificació flexible tipus 2
2S3	2S3 - Subzona d'edificació flexible tipus 3
2S4	2S4 - Subzona d'edificació flexible tipus 4
8C1	8C1 - Subzona comercial flexible tipus 1
8C2	8C2 - Subzona comercial flexible tipus 2
2U1	2U1 - Subzona d'edificació alineada tipus 1
2U2	2U2 - Subzona d'edificació alineada tipus 2
2U3	8C1 - Subzona d'edificació alineada tipus 3

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

3P	Nombre de plantes
ELLV	Espai Lliure Vinculat
ELLC	Espai Lliure Comunitari
ELLP	Espai Lliure Privat
RV	Reserva Viària
NMH	Nombre màxim d'habitatges

ANNEX 1
DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 5, COPA D'OR, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU

5- PROPOSTA D'ORDENACIÓ

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
REGIDORIA D'URBANISME

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

TEXT REFÓS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDIX

TÍTOL PRIMER	DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL
TÍTOL SEGON	RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL
TÍTOL TERCER	NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A SISTEMES Capítol I Sistemes de la xarxa viària Capítol II Sistemes d'equipaments
TÍTOL QUART	NORMES PARTICULARS DELS SÒLS DESTINATS A ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT Capítol I Disposicions de caràcter general



Ajuntament de Lleida

TEXT REFÓS DE LES NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1. Àmbit territorial d'aplicació

Les presents Normes urbanístiques són d'aplicació a la totalitat del Sector Copa d'Or (SUR núm. 5) i d'acord amb els límits establerts als corresponents plànols.

Article 2 Interpretació i criteri de prevalença

Aquestes Normes Urbanístiques actuen complementària i subsidiàriament al P.G.LL, de Lleida i en tot allò que no estigui unívoca i explícitament regulat mitjançant les presents Normes Urbanístiques, regirà la normativa vigent definida pel P.G.LL de Lleida.

Article 3 Vigència

El Pla parcial de Copa d'Or i totes les seves disposicions normatives, entraran en vigor al dia següent a l'endemà la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat i a partir de llavors, la seva vigència anirà vinculada a la vigència del P.G.LL de Lleida.

Article 4 Documents

Són documents del present Pla parcial amb abast normatiu els següents:

- 1 Memòria del text refós del Pla parcial.
- 2 Els plànols de la Sèrie C: "Proposta Tècnica i Planejament" (C1, C3 al C7, C13 al C14, i B1 al B4 ambdós inclosos), la resta dels plànols tindran caràcter d'informatius.
- 3 Pla d'Etapes i l'Estudi de Viabilitat Econòmica i Financera.
- 4 Les Ordenances Reguladores i les Normes Urbanístiques.

Article 5 Desenvolupament

- 5.1 El Pla parcial Copa d'Or, es desenvoluparà mitjançant PROJECTE D'URBANITZACIÓ, que respecti i reculli les disposicions, esquemes i determinacions del present Pla parcial i del P.G.LL de Lleida.
- 5.2 S'admetran estudis de Detall que abastin la totalitat d'una illa de Referència.
- 5.3 L'execució del Sector es farà pel sistema de COMPENSACIÓ.
- 5.4 Es tramitarà un únic Polígon de tot el Sector.



Ajuntament de Lleida

Article 6 Estudis de detall

6.- Podran redactar-se en les illes de referència.

Les illes susceptibles d'ésser ordenades mitjançant els esmentats Plans de millora urbana, són:

Illa de referència I A
 Illa de referència I B
 Illa de referència I C
 Illa de referència I D
 Illa de referència I E
 Illa de referència I F
 Illa de referència I K
 Illa de referència I L

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.

En aquestes illes regiran els següents paràmetres de regulació.

6.1 Illa A

Superfície de l'illa de referència:	11.747,06 m ² s
Edificabilitat total de l'illa:	21.144,71 m ² st
IEN:	1,80 m ² st/m ² s
AR:	d'acord amb l'article 44 PGL.
Nombre màxim de plantes:	6 plantes (PB+5PP)
Parcel·la mínima:	1.500 m ² sòl
Ocupació màxima de l'edificació:	45%
Separació a llindars:	
A línia de façana:	3 ml
Altres llindars:	5 ml

Usos permesos:

Planta Baixa:	Residencial (R), Comercial (**)(C), Terciari (T), Equipament (E) parcial o totalment porxada.
Planta Pis:	Preferentment Residencial (R), Equipament (E) amb tolerància terciari (T).

Nombre màxim d'habitatges: 160 habitatges

Ocupació soterrani: 70% de la parcel·la

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.



Ajuntament de Lleida

6.2 Illa B

Superfície de l'illa de referència:	13.006,64 m ² s
Edificabilitat total de l'illa:	23.411,95 m ² st
IEN:	1,80 m ² st/m ² s
AR:	d'acord amb l'article 44 PGL.
Nombre màxim de plantes:	6 plantes (PB+5PP)
Parcel·la mínima:	1.500 m ² sòl
Ocupació màxima de l'edificació:	45% total parcel·la
Separació a llindars:	
A línia de façana:	3 ml
Altres llindars:	5 ml

Usos permesos:

Planta Baixa:	Residencial (R), Comercial (**)(C), Terciari (T), Equipament (E) parcial o totalment porxada.
Planta Pis:	Preferentment Residencial (R), amb tolerància terciari (T) i Equipament (E).

Nombre màxim d'habitatges: 177 habitatges

Ocupació soterrani: 70% de la parcel·la

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

6.3 Illa C

Superfície de l'illa de referència:	13.315,00 m ² s
Edificabilitat total de l'illa:	23.967,00 m ² st
IEN:	1,80 m ² st/m ² s
AR:	d'acord amb l'article 44 PGL.
Nombre màxim de plantes:	6 plantes
Parcel·la mínima:	1.500 m ² sòl
Ocupació màxima de l'edificació:	45% total parcel·la
Separació a llindars:	
A línia de façana:	3 ml
Altres llindars:	5 ml

Usos permesos:

Planta Baixa:	Residencial (R), Comercial (**)(C), Terciari (T), Equipament (E) parcial o totalment porxada.
Planta Pis:	Preferentment Residencial (R), amb tolerància terciari (T) i Equipament (E).

Nombre màxim d'habitatges: 181 habitatges

Ocupació soterrani: 70% de la parcel·la

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.



Ajuntament de Lleida

6.4 ILLA D*

Superfície de l'Illa de referència:	18.404,62 m ² s
Edificabilitat total de l'Illa:	42.121,40 m ² st
Parcel·la mínima:	1.500,00 m ² sòl
Ocupació per plantes:	
Planta baixa	55% total parcel·la
Plantes pis	45% total parcel·la

Nombre màxim d'habitatges:	318 habitatges
Ocupació soterrani:	70% de la parcel·la
Etaques d'execució simultània màximes:	2

* 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.

En els espais lliures resultants de la ordenació del Pla de millora urbana se'ls aplicaran les mateixes condicions establertes en l'article 31 per als espais lliures privats (ELLP).

6.5 ILLA E*

Superfície de l'Illa de referència	11.941,96 m ² s
Edificabilitat Total de l'Illa	25.987,11 m ² st
Parcel·la mínima	1.500,00 m ² sòl
Ocupació per plantes:	
Planta baixa	55% total parcel·la
Plantes pis	45% total parcel·la
Nombre màxim d'habitatges	198 habitatges

Ocupació soterrani	70% de la parcel·la
Etaques d'execució simultània màximes	2

* 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.

En els espais lliures resultants de la ordenació del Pla de millora urbana se'ls aplicaran les mateixes condicions establertes en l'article 31 per als espais lliures privats (ELLP).

6.6 Illa F

Subzona: EF2 (Edificació flexible tipus 2).

Superfície de l'illa de referència:	24.704,71 m ² s
Edificabilitat total de l'illa:	30.880,89 m ² st
IEN:	1,25 m ² st/m ² s
Parcel·la mínima:	2.000 m ² sòl
AR:	d'acord amb l'article 44 PGL.
Nombre màxim de plantes:	PB+4PP
Ocupació màxima de l'edificació:	65% total parcel·la.



Ajuntament de Lleida

Usos permesos:

A totes les plantes: Comercial (**)(C), Terciari (T), Logístic (L), Indústria (I), Equipament (E) amb incompatibilitat d'ús residencial (R).

Ocupació permesa soterrani: 100% de la parcel·la.

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

6.7 Illa K

Subzona EF3 (edificació flexible tipus 3)

Superfície de l'illa de referència:	6.349,39 m ² sòl
Edificabilitat total de l'illa:	24.490,95 m ² sostre
IEN:	3,86 m ² sostre/m ² sòl
Parcel·la mínima:	2.500,00 m ² sòl (*)
AR màxima:	55 ml
Nombre màxim de plantes:	PB+14PP

Ocupació màxima per plantes:

Planta baixa:	85%
Planta primera:	60%
Planta segona:	60%
Planta 3-6:	40%
Planta 7-14:	20%

Separació a llindars:

A línia façana:	3 ml (***)
Altres llindars	5 ml

Usos admesos:

Planta Baixa:	Residencial (R), Comercial (**) (C), Terciari (T) i Equipament (E).
Planta Primera:	Residencial (R), Comercial (**) (C), Terciari (T) i Equipament (E).
Planta Segona:	Residencial (R), Comercial (**) (C), Terciari (T) i Equipament (E).
Planta 3-14:	Preferentment Residencial (R) amb tolerància terciari (T) i Equipament (E).

Nombre màxim d'habitatges: 95 habitatges

Ocupació soterrani: 100% de la parcel·la

Nota: obligatorietat de porxades en planta baixa amb un mínim del 5% de la superfície de la parcel·la

És obligatòria l'afectació a l'ús públic del 5% com a mínim de la planta baixa com en porxades i de l'espai lliure resultant.

(*) 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.

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

(***) L'edificació es podrà alinear a línia de façana sempre que es tramiti un projecte o avantprojecte unitari del conjunt de l'illa.



Ajuntament de Lleida

6.6 Illa L

Subzona: EF4 (Edificació flexible tipus 4). Correspon al 10% cessió A.M. del Sector.

Superfície de l'illa de referència:	9.331,72 m ² s
Edificabilitat total de l'illa:	37.670,55 m ² st
IEN:	4,036828152 m ² st/m ² s
AR:	d'acord amb l'article 44 PGL.
Nombre màxim de plantes:	PB+6PP (7P)
Parcel·la mínima:	600,00 m ² sòl (*)
Ocupació per plantes:	
Planta Baixa:	100% parcel·la amb exclusió dels passos per a vianants de gestió privada (PGP) i de les porxades.
Planta Pis:	60%
Usos permesos:	
Planta	Baixa: Residencial (R), Equipament (E), Comercial (**) (C), Terciari (T).
Planta Pis:	Preferentment Residencial (R) amb tolerància terciari (T) i Equipament (E).

Tota l'illa s'ordenarà mitjançant un Estudi de Detall en el qual seran vinculants:

3- El porxo conegut a les plantes baixes.

4- Els tres passatges de vianants de gestió privada (P.G.P).

* Es determina una parcel·la mínima de 600,00 m² sòl, 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 dóna front la parcel·la, amb una dimensió mínima de 17m d'amplada.

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

Article 7 Projectes d'urbanització

El Projecte o projectes d'urbanització que comprendran la totalitat del Polígon restaran subjectes a les determinacions del P.G.M del present Pla parcial i als informes que puguin per tant la Direcció General de Carreteres de la Generalitat (Variant Sud) com el servei de Carreteres de l'Estat (Nacional – CN-2).

- El projecte d'urbanització incorporarà, la totalitat dels espais lliures (PU, VJ i VL) i es fixa un estàndard mínim a desenvolupar en el projecte d'urbanització, corresponent a rec i plantació de gespa i arbrat, sense ultrapassar el mòdul 3000 ptes/m² en el cas de sistema de Parc (PU).
- Estudi econòmic financer. S'incorpora d'ofici el cost previst en aquest article referit al PU (V13) a raó de 3000 ptes/m².
- Per altra banda a més d'atendre a les condicions de l'informe de l'enginyer municipal, el projecte d'urbanització incorporarà un col·lector en el límit sud-oest del pla parcial per la zona VL, per a resoldre definitivament el desguàs del sector en coordinació amb els sectors SUR 21 i SUR 23 del PGL. El departament d'Enginyeria aportarà prèviament a la redacció del projecte d'urbanització les condicions tècniques de dimensionat i de rasants. Aquesta opció implica la necessitat de considerar el plànol de rasants com indicatiu.



Ajuntament de Lleida

- S'estima parcialment la proposta de forma que "El projecte d'urbanització ajustarà la rotonda de la NII d'acord a les previsions de la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, i resoldrà definitivament els accessos de la instal·lació existent (MESTRES).

Article 8 Projectes de compensació

Introducció:

A efectes de càlcul de valor de les diferents zones i usos d'aprofitament privat dins del sector de planejament SUR 5 a efectes d'establir el 10% (articles 124 i 125 Decret Legislatiu 1/90), de cessions d'aprofitament mitjà a favor del Municipi, considerarem que el valor unitari del sector és isòtrop, és a dir equivalent a les diferents subzones i pel diferents usos i que serà directament proporcional a l'edificabilitat i així a efectes de facilitar el projecte de compensació es concreta en una única subzona.

- 8.1 A dins de cada subzona i de cadascuna de les illes de referència està definida amb total claredat la condició de parcel·la mínima.
- 8.2 El projecte de compensació, que formularà de Reparcel·lació del Sector Núm. 5, s'adaptarà a les directrius bàsiques contingudes en els plànols de proposta tècnica i a les presents Normes Urbanístiques.

El plànol C9/40 Ordenació d'usos privatis del sòl volum sostre i estructura zonal de l'edificació privada, defineix amb molta precisió els elements tècnics bàsics a tenir presents en el projecte de Reparcel·lació.

- 8.3 L'aprovació definitiva del Pla parcial i del corresponent projecte de compensació i la seva posterior inscripció registral, suposarà per a totes les parcel·les la seva aptitud per a poder ésser edificades sense cap més tràmit que la tramitació i execució del Projecte d'Urbanització i l'atorgament de la pertinent llicència d'obres.

La cessió del 10% de l'aprofitament mitjà correspon a 245 habitatges i un sostre total de 37.820 m²st els quals seran precisats en el projecte de compensació.

En les bases d'actuació de la junta de compensació o juntes de compensació del Pla parcial, d'acord a l'article 167 del reglament de gestió, es distingiran les situacions de les edificacions existents en el Pla parcial al menys en tres situacions:

- Edificacions que cal enderrocar per estar afectades per sistemes.
- Edificacions en fora d'ordenació incompatibles amb el Pla parcial.
- Edificacions que es poden compatibilitzar amb el pla parcial i preveuran els mecanismes de compensació a materialitzar en projecte de compensació si s'escau.

Respecte als possibles drets respecte el sostre residencial les bases d'actuació preveuran mitjançant mecanismes de valoració o d'adjudicació la qüestió plantejada.



Ajuntament de Lleida

Article 9 Modificacions

- 9.1 Les modificacions del present Pla parcial, haurà de respectar les determinacions dels PGLL (Pla General de Lleida), la Ley del Suelo i el Decret Legislatiu 1/1991.
- 9.2 No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants, efectuats mitjançant Estudis de Detall, que no modifiquin la superfície de les Unitats de zona en més, menys un 2%, sempre que es justifiqui el manteniment dels estàndards fixats pel Pla parcial.
- 9.3 Tampoc seran supòsit de modificació, les variacions sobre les alineacions i rasants ocasionades per a la millor adaptació sobre el terrenys del Projecte d'Urbanització, sempre que no suposin modificacions en la superfície de les unitats de zona superiors al 2%.

TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 10 Qualificació del sòl

La superfície compresa en l'àmbit del present Pla parcial es qualifica de sistemes i zones, d'acord amb les disposicions del P.K.LL de Lleida.

Article 11 Sistemes

- 11.1. Són els terrenys que en virtut dels articles 13 de la Llei del Sòl i 17 de la Llei de mesures d'Adequació de l'Ordenació Urbanística de Catalunya del Decret Legislatiu 1/1991, es destinen a usos públics o col·lectius al servei directe de la població i constitueixen l'estructura orgànica del sector. Han de cedir-se obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament de Lleida.
- 11.2. El Pla parcial defineix el següent sistema que es localitza gràficament als plànols de projecte "Zonificació Bàsica".
 - Sistema de la Xarxa Viària (Clau B)
 - Sistema d'espais lliures (Claus VJ, VL, PU i V)
 - Sistema d'Equipament (Clau EC)

Article 12 Zones

12.1 Són els terrenys, objecte d'aprofitament urbanístic privat d'acord amb les previsions del present Pla parcial.

12.2 Zones i subzones

El Pla Parcial defineix dues zones que es localitzen gràficament al plànol de Zonificació.



Ajuntament de Lleida

- 12.2.1 Zona E.A.: Edificació Alineada.
Zona E.F.: Edificació Flexible.
- 12.2.2 Dins de cada una de les diferents zones, existeixen subzones.
E.A.: Edificació Alineada.
E.A.1.: Edificació Alineada Tipus 1.
E.A.2.: Edificació Alineada Tipus 2.
E.A.3.: Edificació Alineada Tipus 3.
- E.F.: Edificació Flexible
E.F.1.: Edificació Flexible Tipus 1.
E.F.2.: Edificació Flexible Tipus 2.
E.F.3.: Edificació Flexible Tipus 3.
E.F.4.: Edificació Flexible Tipus 4.
E.F.5.: Edificació Flexible Tipus 5.
E.F.6.: Edificació Flexible Tipus 6.

TÍTOL TERCER. NORMES PARTICULARS DELS SOLS DESTINATS A SISTEMES

CAPÍTOL 1 SISTEMES DE LA XARXA VIÀRIA

Article 13 Definició

- 13.1. El sistema viari local inclou aquell sòl d'ús i domini públic destinat a la circulació de vehicles i vianants i als aparcaments de superfície a l'aire lliure.
És en el que es realitzen les funcions de drenatge de les aigües, accés a les edificacions, il·luminació i pas de les xarxes de serveis.
- 13.2. La xarxa viària que defineix aquest Pla parcial està constituïda per les vies que fixen els plànols de projecte "Xarxa Viària: Alineacions i Rasants" i amb els perfils definits als plànols de projecte "Xarxa Viària: Perfils".

Article 14 Règim de les vies públiques

- 14.1. Es distingeixen les següents zones pertanyents al sistema vial local:
- Zones de vial i rodat.
Destinades essencialment a la distribució del trànsit local.
 - Zones per a vianants
Restringides a l'ús exclusiu dels vianants.
 - Zones d'aparcament
Destinades a l'estacionament de vehicles i regulades per les normes especials per a estacionaments i aparcaments del P.G.LL. de Lleida.
- 14.2. Els perfils longitudinals del sistema viari s'indiquen específicament als plànols i "Xarxa Viària: Perfils".

Les seccions dels sistemes viaris s'indiquen específicament als plànols "Xarxa Viària: Seccions Tipus".

Aquestes determinacions podran ser ajustades de forma justificada als preceptius Projectes d'Urbanització.



Ajuntament de Lleida

Article 15 Normes generals d'aplicació

Per a tot allò que no especifiquin aquestes Ordenances envers el sistema viari, es remetrà al que disposa el P.G.LL. de Lleida per a l'apartat 6 de les Normes Urbanístiques anomenat "Xarxa viària bàsica".

CAPÍTOL II SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Article 16 Definició

Comprèn l'espai destinat a usos públics o col·lectius al servei directe de la població.

Dins l'espai destinat al Sistema d'Equipaments, s'admetran els usos que s'especifiquen als articles 135, 136, 137 i 138 del P.G.LL.

La delimitació d'aquest sòl s'efectua als plànols de projecte de "Zonificació Bàsica".

Article 17 Condicions de l'edificació

L'edificació haurà d'ajustar-se a les necessitats funcionals de l'equipament i a les condicions del seu entorn.

Els paràmetres urbanístics que regiran la seva construcció són:

- Tipus d'ordenació
- Intensitat màxima de l'edificació: 1,5 m²st/m²s
- Ocupació màxima de l'edificació: 50%
- Alçària màxima: 16 m pel damunt de la cota natural del terreny
- Parcel·la mínima: 5.000 m²sòl
- Reserva d'aparcament: 1 plaça d'aparcament cada 150 m² solar
- Separació de llindars: 6 m
- Separació a alineacions de façana: 3 m.

Les condicions d'edificació del present article es refereixen als equipaments que constitueixen el sistema local d'equipaments. El sistema general d'equipament restarà regulat per les condicions de l'apartat 12 del Pla general de Lleida.

Article 18 Normes general d'aplicació

Per a tot allò que no s'especifiqui en aquestes Ordenances, ens remetrem al que disposa el P.G.LL- de Lleida per al "Sistema d'equipaments", clau EC. Apartat núm. 5 de les Normes Urbanístiques.

CAPÍTOL III SISTEMES DE ZONES VERDES

Article 19 Definició

Compren el sòl d'ús i domini públic que es destina íntegrament a espai verd. Correspon a la totalitat dels sòls afectes a l'ús del sistema d'espais lliures classificats pel P.G.LL. de Lleida. Es subdivideix en Verd Lineal (VL), Verd Jardí (VJ), Parc Urbà (PU) amb una subclau (VI) Verd Lineal hidràulic.



Ajuntament de Lleida

Article 20 Usos permesos

- 20.1 En aquest espai només s'admeten els usos públics de lleure i, descans, culturals i esportius que siguin compatibles amb la utilització general d'aquest sòl.
- 20.2 Les condicions d'ús, edificació i desenvolupament estan determinades per l'article 146 del P.G.LL. de Lleida.

Article 21 Regulació de les condicions d'edificació i urbanització de les Zones verdes

- 21.1 A l'ordenació dels Espais lliures lineals, es tindran en compte els criteris establerts a l'article, 143 apartat F, del PGLL de Lleida.
- 21.2 A l'ordenació de les Zones Verdes i Jardins (VJ), es contemplaran els criteris establerts a l'article 143, apartat D, del P.G.LL de Lleida.
- 21.3 A l'ordenació del Parc Urbà, solament es permetran edificacions destinades a usos vinculats intrínsecament a l'espai verd, com poden ser glorietses, quioscos, marquesines o similars i instal·lacions o construccions esportives i culturals, que hauran de respectar les següents condicions:
- a) El total d'elements auxiliars del parc no donarà lloc a una ocupació superior al 5% de la seva superfície total.
 - b) Igualment, la construcció d'edificis i instal·lacions d'ús compatibles que es situïn al parc no podrà ultrapassar el 5% de la seva superfície total.
 - c) L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions projectades no serà superior als 12 metres.
 - d) Els elements escultòrics podran excloure's del compliment d'aquests paràmetres.
- 21.4 S'admetran les ocupacions temporals per a instal·lacions mòbils, en espais no enjardinats i amb finalitats exclusivament recreatives o culturals.
- 21.5 Els Projectes d'Urbanització, que han de desplegar aquest Pla parcial hauran de detallar els elements i materials a utilitzar en el tractament de les zones verdes, justificant la seva adequada implantació en la topografia del lloc i la màxima conservació de la vegetació existent.

TÍTOL QUART. NORMES URBANÍSTIQUES DE SÒLS DESTINATS A ZONA D'APROFITAMENT PRIVATIU

CAPÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 22 Norma general

En els conceptes utilitzats en la definició de les ordenances particularitzades d'edificació i altres circumstàncies relatives als sòls amb aprofitament urbanístic privat, són els definits a l'apartat núm. 6 del P.G.LL- "*Paràmetres de l'edificació oberta o edificació en bloc*" a més de les precisions introduïdes per les presents normes urbanístiques que operaran com a ORDENANCES ESPECÍFIQUES O PARTICULARS del Pla parcial Copa d'Or.



Ajuntament de Lleida

Article 23 Condicions generals de parcel·lació

Els plànols de proposta tècnica i planejament reflecteixen en algunes de les illes de referència, d'una manera indicativa un esquema de parcel·lació. S'utilitzaran de manera orientativa en el projecte de parcel·lació, que bàsicament s'inspirarà en els criteris de:

- Subjecció a la parcel·la mínima establerta a cadascuna de les subzones, i no entrar en contracció amb les determinacions del PGLL de Lleida.
- Parcel·la mínima a les diferents subzones:

EA1 Parcel·la mínima: 1.500,00 m²sòl

Es disposarà d'espai lliure privat vinculat a la parcel·la i la resta de l'espai lliure privat serà comunitari del conjunt de l'illa (veure plànol 2).

EA2 Parcel·la mínima: 1.500,00 m²sòl

L'espai lliure privat serà de gestió comunitària vinculat amb les parcel·les conveïnes (veure plànol 2).

EA3 Parcel·la mínima: 1.500,00 m²sòl

Es disposarà d'espai lliure privat de la parcel·la (veure plànol 2).

EF1 Parcel·la mínima: 1.500,00 m²sòl

L'espai lliure privat serà privatiu de cadascuna de les parcel·les.

EF2 Parcel·la mínima: 2.000,00 m²sòl

L'espai lliure s'ha d'entendre d'ús privatiu i es podrà mancomunar pels mecanismes usuals en la gestió urbanística, el dret civil i altra legislació que li pugui ser d'aplicació.

EF3 Parcel·la mínima: 2.500,00 m²sòl

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.

L'espai lliure privat tant a sota els porxos com la resta s'afectarà d'ús públic.

EF4 Parcel·la mínima: 600,00 m²sòl (*)

(*) Es determina una parcel·la mínima de 600,00 m²sòl, 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 17m d'amplada.

Tant els porxos, com els passos de vianants, de gestió privada com els espais lliures privats, s'afectaran a l'ús públic.

Amb l'aprovació definitiva del present Pla Parcial i del subsegüent projecte de compensació (reparcel·lació), se'n derivaran determinacions molt precises, que s'adjuntaran a les presents Normes Urbanístiques.

Els plànols del projecte de reparcel·lació que s'aprovin al seu moment, s'adjuntaran al present Pla Parcial i regiran com la resta de plànols de projecte.

EF5 Parcel·la mínima: 1.500,00 m²sòl

L'espai lliure privat serà privatiu de cadascuna de les parcel·les.

EF6 Parcel·la mínima: 3.000,00 m²sòl

L'espai lliure privat serà privatiu de cadascuna de les parcel·les.



Ajuntament de Lleida

Article 24 Tipus d'ordenació de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'edificació s'adoptarà bàsicament al que preveu l'article 82.1 del PGLL de Lleida i per tant existiran dos tipus d'ordenació de l'edificació:

- Configuració unívoca (Subzones EA1, EA2, EA3).
- Configuració flexible (Subzones EF1, EF2, EF3, EF4, EF5, EF6).

Regiran tant per una com per l'altra configuració les Normes del PGLL de Lleida.

No obstant això s'incorporen unes normes i ordenances particulars que precisen més endavant alguns criteris bàsics (articles 25 i següents).

Article 25 Definició i classificació

Atenent a les configuracions bàsiques definides amb anterioritat, unívoca i flexible, existeixen 9 subzones diferenciades:

Article 25.1 EA1 Edificació alineada tipus 1

Tipus de configuració:	unívoca
Nombre màxim de plantes:	PB+5PP
AR màxima:	d'acord amb l'article 44 PGL.
Parcel·la mínima:	1.500,00 m ² sòl
Usos permesos:	
Planta Baixa:	Residencial (R), Comercial (**)(C), Terciari (T) i Equipament (E).
Planta Pis:	Preferentment Residencial (R) amb tolerància terciari (T) i Equipament (E).

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

Article 25.2 EA2 Edificació alineada tipus 2

Tipus de configuració:	unívoca
Nombre màxim de plantes:	PB+6PP
AR màxima:	d'acord amb l'article 44 PGL.
Parcel·la mínima:	1.500,00 m ² sòl
Usos permesos:	
Planta Baixa:	Comercial (**)(C), Terciari (T) i Equipament (E).
Planta Pis:	Preferentment Residencial (R) amb tolerància terciari (T) i Equipament (E).

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

Article 25.3 EA3 Edificació alineada tipus 3

Tipus de configuració:	unívoca
Nombre màxim de plantes:	PB+6PP
AR màxima:	d'acord amb l'article 44 PGL.
Parcel·la mínima:	1.500,00 m ² sòl



Ajuntament de Lleida

Usos permesos:

Planta Baixa:	Residencial (***) (R), Comercial (**) (C), Terciari (T) i Equipament (E).
Planta Pis:	Preferentment Residencial (R) amb tolerància terciari (T) i Equipament (E).

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

*** Sense ultrapassar la part edificable de les plantes pis.

Article 25.4 EF1 Edificació flexible tipus 1

Tipus de configuració:	flexible
Nombre màxim de plantes:	PB+5PP
AR màxima:	d'acord amb l'article 44 PGL.
Parcel·la mínima:	1.500,00 m ² sòl
Ocupació màxima de l'edificació:	45% de la parcel·la
IEN:	1,8 m ² st / m ² sòl

Separació a llindars:

A façana:	3 ml
Altres llindars:	5 ml

Usos permesos:

Planta Baixa:	Residencial (R), Comercial (**) (C), Terciari (T) i Equipament (E) o bé porxades.
Planta Primera:	Preferentment Residencial (R) amb tolerància terciari (T) i Equipament (E).

Es podran agregar parcel·les i volums a fi d'entre d'altres, possibilitar la conservació d'edificacions preexistents a l'hora de mancomunar i compartir la titularitat i o l'ús dels espais lliures privats de diverses parcel·les.

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

Article 25.5 EF2 Edificació flexible tipus 2

Tipus de configuració:	flexible
Nombre màxim de plantes:	PB+2PP (amb estudi de Detall PB+4PP).
AR màxima:	d'acord amb l'article 44 PG.L
Parcel·la mínima:	2.000,00 m ² sòl
Ocupació màxima de l'edificació:	65% de la parcel·la
IEN:	1,25 m ² st / m ² sòl

Separació a llindars:

A façana:	3 ml
Altres llindars:	5 ml



Ajuntament de Lleida

Usos permesos:

Planta Baixa i planta pis: Comercial (**) (C), Terciari (T), Industrial (I), logístic (L), Equipament (E) amb expressa incompatibilitat de l'ús residencial.

- Es podrà redactar un estudi de detall del conjunt de l'illa que està ordenada amb els paràmetres de la subzona EF2.
- És una subzona d'ús comercial Terciari i de serveis.
- En la mateixa parcel·la no conviuran mai més de 3 activitats. La mida mínima de l'activitat serà de 500m² de sostre.

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

Article 25.6 EF3 Edificació flexible tipus 3

Tipus de configuració: flexible
 Nombre màxim de plantes: PB+14PP
 AR màxima: 55 ml
 Parcel·la mínima: 2.500,00 m² sòl (*)

Ocupació màxima permesa per plantes:

Planta baixa: 85%
 Planta primera: 60%
 Planta segona: 60%
 Planta 3-6: 40%
 Planta 7-14: 20%

Usos admesos:

Planta baixa: Residencial (R), comercial (**) (C), terciari (T) i equipament (E)
 Planta primera: Residencial (R), comercial (**) (C), terciari (T) i equipament (E)
 Planta segona: Residencial (R), comercial (**) (C), terciari (T) i equipament (E)
 Planta 3-14: Preferentment residencial (R) amb tolerància terciari (T) i equipament (E).

És obligatòria l'afectació a l'ús públic del 5%, com a mínim, de la planta baixa com en porxades i de l'espai lliure resultant.

* 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.

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

Article 25.7 EF4 Edificació flexible tipus 4

Tipus de configuració: flexible
 Nombre màxim de plantes: PB+6PP
 AR màxima: d'acord amb l'article 44 PGL.
 Parcel·la mínima: 600,00 m²sòl (*)
 IEN: 4,036828152 m²st/m²s.



Ajuntament de Lleida

Ocupació per plantes:

Planta Baixa:	100% parcel·la amb exclusió dels passos per a vianants de gestió privada (PGP) i de les porxades.
Planta Pis:	60%

Usos permesos:

Planta Baixa:	Residencial (R), Equipament (E), Comercial (**) (C), Terciari (T).
Planta Pis:	Preferentment Residencial (R) amb tolerància terciari (T) i Equipament (E).

Tota l'illa s'ordenarà mitjançant un Estudi de Detall en el qual seran vinculants:

- 1- El porxo conegut a les plantes baixes.
- 2- Els tres passatges de vianants de gestió privada (P.G.P).

* Es determina una parcel·la mínima de 600,00 m² sòl, 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 17m d'amplada.

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

Article 25.8 EF5 Edificació flexible tipus 5

Tipus de configuració:	flexible
Nombre màxim de plantes:	PB + 5PP / PB+6PP (segons plànol 2/5).
AR màxima:	d'acord amb l'article 44 PGL.
Parcel·la mínima:	1.500,00 m ² sòl
Ocupació màxima de l'edificació:	65% de la parcel·la.
IEN:	2,131738 m ² st / m ² sòl.
Separació a llindars:	
A façana:	3 ml
Altres llindars:	4 ml

Usos permesos:

Planta Baixa:	Residencial (R), Comercial (**) (C), Terciari (T) i Equipament (E) o bé porxades.
Planta Pis:	Preferentment Residencial (R) amb tolerància terciari (T) i Equipament (E).

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

Article 25.9 EF6 Edificació flexible tipus 6

Tipus de configuració:	flexible
Nombre màxim de plantes:	PB+1PP
AR màxima:	10 ml (*)
Parcel·la mínima:	3.000,00 m ² sòl.
Ocupació màxima de l'edificació:	60% de la parcel·la.
IEN:	0,559756 m ² st / m ² sòl.



Ajuntament de Lleida

Separació a llindars:

A façana:	3 ml
Altres llindars:	4 ml

Usos permesos:

Planta Baixa:	Comercial (**) (C), Terciari (T) i Equipament (E) o bé porxades.
Planta Primera:	Comercial (**) (C), Terciari (T) i Equipament (E).

* Independentment si l'edificació es construeix en planta baixa o en planta baixa i pis.

** Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.

Article 26 Edificabilitat màxima

Es recull per la distribució d'usos i d'edificabilitats per cadascuna de les illes de referència i per cadascuna de les subzones i venen recollides en el plànol 2 i en l'annex a les presents ordenances.

Article 27 Densitat neta d'habitatges per cadascuna de les illes

Ve determinada per cadascuna de les illes de referència, mitjançant els quadres que figuren a l'annex d'aquestes Ordenances.

QUADRE DE DENSITATS NETES PER SUBZONES

EA3	210,45 habitatges/Ha
EF1	136,00 habitatges/Ha
EF2	0 habitatges/Ha
EF3	150,00 habitatges/Ha
EF4	231,47 habitatges/Ha

Es determina, per a la subzona EF4, una densitat alternativa de 199,32 habitatges/Ha, per destinar en la seva totalitat a la construcció d'habitatge d'HPO Règim General, permetent l'ús d'habitatge en planta baixa.

EF5	213,62 habitatges/Ha
EF6	0 habitatges/Ha

QUADRE DE DENSITATS NETES PER ILLES

IA	136,20 habitatges/Ha
IB	136,08 habitatges/Ha
IC	135,94 habitatges/Ha
ID	172,78 habitatges/Ha
IE	165,80 habitatges/Ha
IF	---
IG	98,93 habitatges/Ha
IH	132,70 habitatges/Ha
II	134,29 habitatges/Ha
IJ	133,64 habitatges/Ha
IK	149,62 habitatges/Ha
IL	231,47 habitatges/Ha

Es determina, per a l'illa "L", una densitat alternativa de 199,32 habitatges/Ha, per destinar en la seva totalitat a la construcció d'habitatge d'HPO Règim General, permetent l'ús d'habitatge en planta baixa.



Ajuntament de Lleida

Article 28 Forma de l'edificació: Paràmetres

Ve determinada en la relació de plànols d'aquest Pla Parcial, a partir dels següents paràmetres:

28.1 Alineacions de l'edificació

Estan fixades al plànol de proposta tècnica i planejament, C9, C11.

28.2 Planta Baixa

Aquella en la qual la cota del seu paviment no excedeix en 0,60 m per sobre o per sota de la rasant del vial, en els punts de major o menor cota corresponent a la parcel·la, excepte en l'edificació aïllada, on serà d'aplicació l'Art. 73 de PGOU de Lleida.

Les plantes baixes podran situar-se a $\pm 1,20$ m d'alçada sobre la rasant del terreny exterior, que es destinin a habitatge sense que això impliqui la modificació de l'alçada reguladora a màxima de l'edificació (subzona EA1)

28.3 Planta soterrani

S'ajustaran a les determinacions de l'article 51 del PGLL de Lleida, excepte en l'edificació aïllada, on serà d'aplicació l'Art. 73 del PGOU de Lleida.

L'alçada mínima serà de 2,40 m.

L'ocupació màxima de les plantes soterrani serà la següent:

Subzones:

EA1	70% parcel·la
EA2	70% parcel·la
EA3	80% parcel·la
EF1	70% parcel·la
EF2	100% parcel·la
EF3	100% parcel·la
EF4	100% parcel·la
EF5	70% parcel·la
EF6	70% parcel·la

article 29 Voladissos i porxos

29.1: Voladissos

Completen i delimiten les condicions de l'article 54 del P.G.LL de Lleida.

29.1.1 Solament es permetran cossos sortints oberts segons les determinacions de l'article 54.b del P.G.LL de Lleida.

29.1.2 Solament es permetran cossos sortints oberts un 50% dels totals possibles en qualsevol de les façanes a vial o a espai lliure privat.

29.1.3 A efectes de càlcul de sostre edificable els vols oberts no computaran com edificabilitat ni computaran com a sostre edificable.



Ajuntament de Lleida

29.1.4 La composició de volada dels vols oberts serà flexible i discrecional dels 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 amb alçària.

29.1.5 Es podran tancar amb vidrieres o amb tancaments lleugers el 50% dels vols definits a l'article 29.1.2 per a formar galeries o elements arquitectònics diferenciadors.

29.2: Porxades

A la subzona EF4 (illa L) a definir mitjançant un estudi de Detall.

La fondària del porxo oscil·larà entre 4 i 5 ml a precisar mitjançant l'Estudi de Detall i l'alçària lliure mínima serà de 3,5 ml.

A les ordenances definitives s'introduiran precisions de detall sobre les característiques formals i constructives de les porxades.

Article 30 Materials i acabats i altres determinacions

30.1 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 en les subzones d'edificació alineada EA1, EA2, EA3 els diferents propietaris d'un front de façana complet 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.

30.2 No s'admetran acabats ni materials de poca durabilitat constructiva en Planta Baixa.

30.3 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 les façanes interiors que donin front a Espai Lliure Privat.

30.4 A les zones predominantment residencials 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'article 65.3 del P.G.LL de Lleida.

30.5 Els nuclis verticals de serveis (escales i caixes d'ascensors) a les subzones EF1, EF2, EF3, EF5 i EF6 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 a efectes d'edificabilitat o de sostre amb un 50% de les seves superfícies construïdes.

30.6 Excepte a la subzona EF2 (illa F) en la qual existiran incorporat a l'Estudi de Detall una regulació específica de publicitat en la resta de subzones, queda expressament prohibida la col·locació de rètols marquesines, banderoles 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.



Ajuntament de Lleida

Article 31 Regulació de l'espai lliure privat

Al Pla Parcial SUR número 5, nomenat Pla Parcial de Copa d'Or, es diferencien en quant a l'espai lliure privat el següent:

- 31.1. E.LL.V: "Espai lliure vinculat": 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.

- 31.2 E.LLP: "Espai Lliure Privat": És l'espai lliure privat directament vinculat a les diferents parcel·les i d'ús exclusiu de les mateixes. La regulació de l'Espai lliure Privat i el seu ús tindran la següent regulació:

- 31.2.1. L'E.LLP: Es destinarà preferentment a jardins privats de 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.

- 31.2.2. 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 llindars un mínim de 2,50 m.

- 31.2.3. S'admetrà a fi de procurar ombra, l'ús d'ombrades, pèrgoles cobertes amb tendals pèrgoles vegetals gloriotes i d'altres sempre i quan no excedeixin el 20% del total de l'ELLP.

- 31.2.4 No es pavimentaran amb paviments durs més del 50% del total de la superfície de l'E.LLP. llevat de les qualificacions EF2 i EF6 que 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'espai lliure privat.

- 31.2.5. Les separacions entre finques conveïnes es faran amb tanques vegetals "setus" heures, altres etc.

Solament s'admetrà tanques d'obra les que llindin directament amb vials que no podran tenir en la seva part opaca més de 2 m d'alçada sobre la rasant del vial que tindran tractament i acabats de pla de façana.

- 31.2.6. No es podrà construir cap mena d'edificació tancada perimetralment sobre rasant a l'interior de l'ELLP.

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

- 31.2.8. 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.



Ajuntament de Lleida

- 31.2.9. Els elements d'il·luminació que s'utilitzin per enllumenar l'E.LL.P hauran de projectar-se de tal manera que no provoquin ni enlluernament ni molèsties a les finques conveïnes.
- 31.2.10. Els elements d'arbrat i arbustius a emprar hauran d'estar amb harmonia, amb les recomanacions tècniques del servei de Jardineria de L'Excm. 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.
- 31.2.11. 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'E.LL.P, 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 en l'Illa IF2 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).
- 31.2.12. En cap cas s'admetrà l'abandonament, o el no tractament de l'E.LL.P, i els usos no previstos en els presents condicions.
- 31.2.13. Els projectes tècnics d'edificació de les parcel·les, incorporaran el tractament previst de l'espai lliure privat, que serà vinculant.
- 31.1.14. Quan l'E.LL.P. llindi amb el 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.
- 31.2.15 Quan a l'E.LLP 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'E.LL.P. Per a la qualificació EF6 s'admetrà la utilització de l'espai lliure com a aparcament de vehicles a l'aire lliure.
- 31.2.16. 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.
- 31.3. ELLC: "Espai lliure comunitari": Es constitueix per agrupació i mancomunació d'ús de l'espai lliure privat de totes les parcel·les de la mateixa Illa (Illes D i E) o bé per l'agrupació i mancomunació d'ús d'espai lliure privat d'una forma física predeterminada i estructurada com en l'Illa G.
- 31.4. La regulació de l'ELLC es regira pels mateixos paràmetres que la regulació de l'ELLP.



Ajuntament de Lleida

Article 32 Alternatives tipològiques

En el marc de possibilitar alternatives tipològiques en la definició dels habitatges es prevenen.

32.1 El tamany mínim, ni el màxim d'habitatge no s'estableixen, l'únic referent de tamany serà establert pel concepte d'habitatge complert (32 m2) segons el Decret 28/1999 de la Generalitat de Catalunya.

32.1.2 Els habitatges tutelats (residencial especial) o els habitatges reduïts. (Annex 1.2 Decret 28/1999) no comptabilitzaran a efectes de densitat dins el Pla Parcial.

32.2 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.

32.3 Les galeries (vols oberts envidrats) no comptabilitzaran a efectes del còmput d' edificabilitat.

32.4 Els nuclis d'accessos verticals (caixes d'escalas i ascensors) tot i no ésser obligat el P.G.LL de Lleida, disposaran d' il·luminació i ventilació directa en el pla de façana.

32.5 La Normativa de Patis de Ventilació, Patiets i Celoberts vindrà regulada per les Normes Urbanístiques del P:G.LL de Lleida, articles 57, 58, 59 i 60.

Article 33 Subzones amb aprofitament privat (règim d'usos)

Els usos permesos segons l'article 195.2 del P.G.LL de Lleida s'emmarcaran dins (195.3): "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)"

33.1 Com a Norma general a cadascuna de les subzones resta determinada amb total claredat quins són els usos permesos i quins són els usos preferents, quins són els usos tolerats i quins són els usos incompatibles.

33.2 Als diferents estudis de Detall de desenvolupament del Pla parcial Copa d'Or, s'especificaran els usos en concordança a la present Normativa que seran els següents:

QUADRE D'USOS

33.2.1	Ús general:	Residencial (R)
	Usos permesos:	Habitatge unifamiliar
		Residencial especial
33.2.2	Ús general:	Comercial (C)
	Usos permesos:	Ús comercial d'acord amb la clau 12A de l'annex 2 del PGL.



Ajuntament de Lleida

33.2.3	Ús general:	Terciari (T)
	Usos permesos:	Oficines Establiment Hoteler Recreatiu Restauració
33.2.4	Ús general:	Industrial (I)
	Usos permesos:	Industrial nivell 1 Industrial nivell 2 Industrial nivell 3
33.2.5	Ús general:	Logístic (L)
	Usos permesos:	Serveis tecnològics
33.2.6	Ús general:	Equipament comunitari (EC)
	Usos permesos:	Educatiu Sanitari assistencial Sòcio-cultural Esportiu Públic administratiu Religiós Alt. servei comunitari
33.2.7	Ús general:	Especial (AP)
	Usos permesos:	Aparcaments

Article 34 Estacionaments i aparcaments

L'ús d'aparcament està regulat per l'article 119 i l'annex núm. 5 de la Normativa del P.G.LL.

Existiran 2 tipus d'aparcament:

34.1 Aparcament públic

És la dotació d'aparcament localitzada sobre la via pública. La dotació mínima emprada és d'1 vehicle per cada habitatge amb un total de 2.447 places d'aparcament.

34.2 Aparcament privat

La dotació mínima obligatòria del P.G.LL. es complementa fins a les dotacions següents:

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

Alternativament, es poden 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.



Ajuntament de Lleida

Respecte a les reserves d'aparcament en zona comercial de l'informe del Departament de Comerç, s'han de complir les reserves previstes en l'annex 4 del Pla general i, específicament, 1 plaça d'aparcament per cada 20 m² de venda.

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.

34.3 Aparcament en equipament

La dotació obligatòria d'aparcament en el sistema d'equipament comunitari serà d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de solar d'equipament.