

II. NORMES URBANÍSTIQUES

II. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I DETERMINACIONS GENERALS

Capítol 1 Determinacions comunes

Article 1	Naturalesa i àmbit del Pla Parcial
Article 2	Contingut
Article 3	Vigència i modificació del Pla Parcial
Article 4	Efectes de l'entrada en vigor del Pla Parcial
Article 5	Interpretació

Capítol 2 Desenvolupament del Pla Parcial

Article 6	Competència
Article 7	Projecte d'urbanització. Projectes d'urbanització complementaris
Article 8	Execució de l'obra urbanitzadora
Article 9	Conservació i manteniment de l'obra urbanitzadora
Article 10	Elements de concreció de l'aprofitament urbanístic
Article 11	Manteniment dels solars i terrenys sense edificar

Capítol 3 Gestió del Pla Parcial

Article 12	Divisió poligonal
Article 13	Característiques dels polígons d'actuació
Article 14	Sistema d'actuació
Article 15	Pla d'etapes
Article 15bis	Condicions del projecte de reparcel·lació

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol 1 Qualificació del sòl

Article 16	Contingut del dret de la propietat
Article 17	Delimitació de zones i sistemes
Article 18	Cessió i execució de sistemes

Capítol 2 Determinacions relatives a l'ordenació i els usos

Article 19	Tipus d'ordenació
Article 20	Usos

TÍTOL III NORMES SOBRE EDIFICACIÓ I USOS

Capítol 1 Determinacions comuns

Article 21	Paràmetres reguladors
Article 22	Normes d'obligat compliment

Capítol 2 Regulació dels sistemes

Article 23	Regulació del sistema de parcs urbans (clau PU),
Article 24	regulació del sistema de zones verdes i jardins (clau VJ)
Article 25	Regulació del sistema d'espais lliures lineals (clau VL)
Article 26	Regulació del sistema d'equipaments comunitaris (clau EC)
Article 27	Regulació del sistema viari (clau VB)

Capítol 3 Regulació de les zones

Article 28	Paràmetres comuns d'ordenació i ús
Article 29	Zona residencial en règim de renda lliure per volumetria específica (Clau RL)
Article 30	Zona residencial en règim de protecció per volumetria específica (Clau RP)
Article 31	Zona terciària per volumetria específica (Clau C-1)
Article 32	Terminis de l'edificació
Article 33	Valoració dels solars en expropiacions per incompliment dels terminis d'edificació
Disposició Final	

TÍTOL I. DETERMINACIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. DETERMINACIONS COMUNES

Article 1. Naturalesa i àmbit del Pla Parcial

El present Pla Parcial concreta i desenvolupa, per a l'àmbit definit pel Sector A del SUR 19, a Lleida, les determinacions i les propostes d'ordenació urbanística contingudes en el Programa d'Actuació Urbanística del SUR19, aprovat el Juny de 2004 i en la Modificació Puntual del Pla General de Lleida, aprovat el Novembre de 2005. Així mateix recull les determinacions de la Modificació del Pla General de Lleida, per a l'augment de densitat, aprovat el 15 de febrer de 2007.

L'àmbit del present Pla està comprès entre la N230, el límit de Secà de Sant Pere i el barri de Balàfia.

Aquest Pla Parcial vincula els sòls compresos al seu àmbit a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. També s'ha tingut en compte l'avantprojecte de la Llei del Dret a l'Habitatge a Catalunya.

En el no previst per aquestes Normes seran d'aplicació les disposicions de les vigents Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida, així com la normativa legal vigent en matèria d'urbanisme, habitatge, medi ambient i altres d'aplicació a les activitats d'edificació, urbanització i regulació d'usos del sòl i de l'edificació; sense que en cap cas es pugui complir per raons de falta o manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

Article 2. Contingut

Aquest Pla Parcial està format pels següents documents:

Document I.

Memòria d'informació, Memòria d'Ordenació, Memòria Social, Normes Urbanístiques, Avaluació Econòmica i Financera, Pla d'etapes i Resum executiu.

Document II.

Plànols d'informació, Plànols d'Ordenació, Plànols Indicatius, i Plànols d'Urbanització.

Document III.

Informe Ambiental

Document IV.

Informe de Mobilitat

D'aquests documents tindran caràcter normatiu les Normes Urbanístiques, els Plànols d'ordenació i el Pla d'Etapes.

Article 3. Vigència i modificació del Pla Parcial

1. El Pla Parcial gaudirà de vigència indefinida, un cop assolida l'aprovació definitiva i adequadament realitzada la seva publicació i és susceptible de suspensió, modificació i revisió.
2. Les modificacions del present planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Lleida i en el mateix Pla Parcial que aquí es desenvolupa, i s'ajustaran al que prescriuen els articles 80 a 89 del Reglament de la Llei del d'urbanisme.
3. No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del polígon ni modificacions en les superfícies de les il·les superior al 5%, realitzats mitjançant estudis d'ordenació volumètrica complementaris del Projecte de reparcel·lació o de posteriors projectes de parcel·lació de les il·les i parcel·les. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície.

Article 4. Efectes de l'entrada en vigor del Pla Parcial

L'entrada en vigor del present Pla Parcial li confereix els següents efectes:

- a) Publicitat, que suposa el dret de qualsevol ciutadà a consultar-lo o a sol·licitar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma en que es regula en aquestes Normes Urbanístiques.
- b) Executivitat, que implica, d'una banda la possibilitat d'aprovació dels Projectes d'urbanització i d'obres previstos en el Pla, la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació dels sòls i edificis corresponents als fins d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per l'Ajuntament de les funcions fixades per la llei i pel propi Pla, en tot allò que sigui necessari per al compliment de les seves determinacions.

c) Obligatorietat, que comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes i cadascuna de les seves determinacions, tant per l'Ajuntament i demés Organismes de l'Administració Pública, com pels particulars.

2. En tot cas, serà d'aplicació el Capítol III del Títol Tercer del Decret 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Article 5. Interpretació

1. La interpretació del Pla Parcial correspondrà a l'Ajuntament de Lleida, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya i de les funcions jurisdiccionals del Poder Judicial.

2. El Pla s'interpretarà atès al seu contingut i amb subjecció a la seva finalitat i d'acord amb l'esperit, criteris, finalitats i objectius del Pla Parcial, formulats a la seva documentació en relació amb el context i antecedents històrics i legislatius expressats en la Memòria. En casos de dubte o imprecisió serà d'aplicació l'article 10 del Decret 01/2005, d'Urbanisme, i s'estarà als següents criteris:

a) En un supòsit d'imprecisió entre diferents plànols, es prendran en consideració les determinacions del plànol de major escala (el divisor d'escala més petit), és a dir, aquells que maximitzin la definició i precisió de l'ordenació, i en cas de dubte es farà la comprovació en el plànol digital en format vectorial.

b) En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat, a la major dotació per espais públics i equipaments, i a la major protecció ambiental. En tot cas prevaldran les determinacions sobre l'aprofitament urbanístic del text escrit sobre les gràfiques.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL

Tret d'allò que prescriu la present Normativa, seran d'aplicació les determinacions contingudes a les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Lleida vigent.

Article 6. Competència

Correspon a la iniciativa pública i a l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida el desenvolupament del Pla Parcial, sense perjudici de les competències que corresponguin a la Generalitat de Catalunya.

2. La condició d'administració actuant correspon a l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, en l'exercici de les seves competències en matèria d'agent urbanitzador.

Article 7. Projecte d'urbanització. Projectes d'urbanització complementaris

Les obres d'urbanització seran objecte d'un Projecte d'urbanització únic, o bé un per a cada polígon. El seu contingut i tramitació es regularan d'acord amb el Decret Legislatiu 01/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. A més dels serveis urbanístics previstos en els articles 27 i 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme, es preveuran les xarxes de telecomunicacions, les infraestructures semafòriques. La recollida pneumàtica s'estableix com infraestructura condicionada a la viabilitat del sistema i a la capacitat d'assumpció dels costos pel polígon d'actuació en el moment de la reparcel·lació. Les obres d'urbanització de connectivitat externa situades fora de l'àmbit de gestió del polígon seran objecte, si s'escau, d'un Projecte o projectes d'urbanització complementaris.

Article 8. Execució de l'obra urbanitzadora

1. L'obra urbanitzadora serà executada pels propietaris i serà condició indispensable per a l'exercici del dret a l'edificació per part dels propietaris, en la forma i condicions previstes en el Pla Parcial, prèvia aprovació del projecte de reparcel·lació.

2. En virtut del article 46 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel article 8 dos del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, l'Administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Lleida i l'Empresa Municipal d'Urbanisme en qualitat d'agent urbanitzador, no participaran en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a de la Llei d'Urbanisme, els quals s'han de cedir urbanitzats..

3. Els propietaris hauran de cedir gratuïtament i lliures de càrregues en favor del municipi, la superfície total dels terrenys destinats a vials i estacionaments, parcs, jardins i equipaments, que el Pla estableix d'ús i domini públic, i els terrenys per a les instal·lacions i funcionament dels altres serveis públics necessaris. Aquests terrenys de cessió hauran de disposar, en la part de superfície i les ubicacions que es determinen en el Pla Parcial, de la urbanització i dels serveis

urbanístics previstos pel Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització que forma part del mateix.

4. Igualment s'haurà de cedir gratuïtament i lliure de càrregues a l'Ajuntament, per part dels propietaris, el sòl edificable corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector en la quantia i zonificació que es determinarà en el present Pla Parcial, dintre de cada polígon d'actuació, afectat de les càrregues d'urbanització corresponents.

5. Els propietaris del sòl inclòs en l'àmbit d'aquest Pla Parcial han d'executar la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis urbanístics previstos en aquest Pla parcial i dintre dels respectius polígons d'actuació urbanística.

Article 9. Conservació i manteniment de l'obra urbanitzadora

La recepció de les obres d'urbanització es subjectarà al previst en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 10. Elements de concreció de l'aprofitament urbanístic

1. L'aprofitament urbanístic es concreta en la qualificació zonal i els paràmetres d'us i edificació definits a les presents Ordenances.

2. Al preceptiu Projecte de Reparcel·lació es concretarà els solars de cessió gratuïta a l'Ajuntament a on es concreti el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de cada polígon.

Article 11. Manteniment dels solars i terrenys sense edificar

Per tal que els terrenys del Pla presentin en tot moment una imatge curosa, l'Associació Administrativa de Cooperació haurà de vetllar pel compliment de les determinacions del Decret 01/2005, referents a la salubritat, seguretat i ornat públic dels terrenys pendents d'edificar. En qualsevol cas, els propietaris dels solars els hauran de netejar periòdicament.

CAPÍTOL 3. GESTIÓ DEL PLA PARCIAL

Article 12. Divisió poligonal

1. Per a l'execució del Pla Parcial, es consideren dos Polígon d'actuació, d'acord amb les posteriors previsions del Pla d'Etapes. Aquests polígons s'anomenen polígon 1 i polígon 2.

2. L'àmbit del Polígon 1 coincideix amb l'àmbit SUR 19A definit en el Programa d'Actuació Urbanística SUR 19 , amb una extensió de 402.366,09 m².

3. L'àmbit del Polígon 2 coincideix amb l'àmbit SUR 19C definit en la Modificació Puntual del Pla General de Lleida, amb una extensió de 17.181,88 m².

El dos polígon delimitats estan escollits arrel de les indicacions de la Modificació Puntual del Pla General de Lleida, que indica que el Polígon 2 es desenvoluparà a efectes de gestió com un polígon independent del SUR 19A.

4. Els dos Polígons d'actuació constitueixen els àmbits escollits per assegurar una distribució justa i equitativa entre els propietaris afectats dels beneficis i càrregues derivades de l'execució del present Pla Parcial.

Article 13. Característiques dels polígons d'actuació

1. D'acord amb les determinacions contingudes al Pla Parcial, els paràmetres principals seran els següents:

Polígon 1	
Superfície	402.366,09 m ²
Edificabilitat	0,85 m ² t/m ² s
Sostre màxim	342.011,18 m²
Nombre d'habitatges:	
Densitat base (55 hab/Ha)	2.213 ut
Densitat alternativa (75 hab/Ha)	3.017 ut

Polígon 2	
Superfície SUR 19C	17.181,88 m ²
Edificabilitat	0,85 m ² t/m ² s
Sostre màxim	14.604,60 m²
Nombre d'habitatges:	
Densitat base (55 hab/Ha)	94 ut
Densitat base (55 hab/Ha)	128 ut

TOTAL PLA PARCIAL SUR 19A	
Superfície àmbit Pla Parcial	419.547,97 m ²
Edificabilitat	0,85 m ² t/m ² s
Sostre màxim	356.615,77 m²
Nombre d'habitatges:	
Densitat base (55 hab/Ha)	2.307 ut

Densitat alternativa (75 hab/Ha)	3.145 ut
----------------------------------	----------

2. Seran de cessió a l'Ajuntament de Lleida els sòls assenyalats en el plànol de cessions O.4.
3. De conformitat amb l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, es reservarà, per a la construcció d'habitatges de protecció pública, el sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació. D'acord amb l'apartat 57.3 del Decret 01/2005 es reservarà, també, un mínim del 10% del sostre destinat a ús residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatges objecte de mesures d'estímul de l'habitatge assequible.
4. D'acord amb la Modificació del Pla General, es dona un augment de densitat que provoca un augment d'habitatges destinat a habitatges de protecció pública.

Article 14. Sistema d'actuació

1. El sistema d'actuació establert per al desenvolupament al polígon 1 és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, que ve regulat als articles 133 a 135 del Decret 01/2005, d'Urbanisme.
2. El sistema d'actuació establert per al desenvolupament al polígon 2 és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, que ve regulat als articles 124 a 128 del Decret 01/2005, d'Urbanisme.
3. S'executarà mitjançant la redacció i execució, d'una banda, del corresponent projecte d'urbanització i, si s'escau, d'un projecte o projectes d'urbanització complementaris i, d'altra banda, del projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació pel cas del polígon 1 i en la modalitat de compensació bàsica pel cas del polígon 2, que definiran respectivament les obres d'urbanització i l'equitativa distribució dels beneficis i càrregues del planejament.

Article 15. Pla d'etapes

1. Les determinacions del Pla Parcial es desenvoluparan en dues etapes, una per cada polígon. Pel polígon 1 l'etapa tindrà una durada de cinc anys, i pel polígon 2, l'etapa tindrà una durada de tres anys.
- 2 Els terminis parcials màxims d'execució seran els següents:

Presentació del Projecte d'urbanització per a la seva aprovació inicial. Sis mesos, com a màxim, a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla Parcial .

Presentació del Projecte de reparcel·lació per a la seva aprovació inicial. Sis mesos, com a màxim, a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla Parcial.

Urbanització efectiva de la totalitat de l'àmbit, dos anys , com a màxim, a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació i del Projecte d'urbanització.

3. La construcció dels habitatges de protecció pública es realitzarà en el termini màxim de 2 anys pel inici de les obres d'edificació, a comptar des de que la parcel·la tingui condició de solar, i 3 anys per la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4. Els promotors del Pla Parcial podran sol·licitar de l'Administració l'ampliació en quatre anys dels terminis previstos per la seva execució, en el supòsit de què es justifiqui la insuficiència de demanda de sostre residencial en les quantitats proposades.

Article 15bis. Condicions del projecte de reparcel·lació

1. En les finques adjudicades en el projecte de reparcel·lació es farà constar l'aprofitament i nombre d'habitatges en les diferents modalitats per la ordenació principal, corresponent a la densitat de 55 habitatges / Ha, i el nombre d'habitatges en les diferents modalitats en la densitat alternativa, corresponent a 75 habitatges/ha.

2. La valoració del sostre destinat a altres usos susceptible de ser edificat com habitatge de protecció pública, es valorarà en el projecte de reparcel·lació com el sostre de protecció oficial de règim general.

3. Les adjudicacions de finques es realitzaran de forma que les resultants per a cada finca aportada siguin el mínim nombre possible, a fi i efecte de simplificar l'aplicació de les dues possibilitats d'ordenació. La concreció en diferents solars menors en superfície que les finques adjudicades requerirà projecte de parcel·lació previ a l'edificació. El projecte de parcel·lació en tots els casos, àdhuc en cas de modificació de la parcel·lació anteriorment aprovada, es referirà a la totalitat de la finca adjudicada en el projecte de reparcel·lació amb la finalitat de vetllar per l'aplicació de les condicions de densitat fixades en el present pla parcial.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Article 16. Contingut del dret de la propietat

1. El dret de la propietat dels sòls compresos dins de l'àmbit del Pla Parcial s'exercirà dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts per la llei o, en virtut d'ella, pel Pla General de Lleida i per aquest propi Pla Parcial, d'acord amb la seva classificació i qualificació urbanística.

Es compliran les determinacions del Capítol IV del Títol Segon del Decret 01/2005, pel que fa al planejament, la gestió i l'execució en matèria urbanística amb les concrecions del present pla parcial.

2. Els propietaris dels esmentats sòls hauran de:

- a) Cedir obligatòriament i gratuïta, a favor de l'Ajuntament de Lleida, els sòls destinats als sistemes i costejar la seva urbanització en l'extensió prevista en les determinacions d'aquest Pla Parcial.
- b) Cedir a l'Ajuntament de Lleida, gratuïtament, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
- c) Edificar els solars en els terminis previstos en el Pla d'Etapes d'aquest Pla Parcial.
- d) Costejar, i si s'escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors al sector i en concret en la participació econòmica en la rotonda de la N-240, connexió de les xarxes de clavegueram i aigua potable, connexió viària a la Plaça dels Països Catalans i urbanització de l'avinguda Torre Vicens en el front del polígon 2 i urbanització del carrer Verge dels Desemparats llindant amb el sector.
- e) Conservar l'obra urbanitzadora i atendre el manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics en l'extensió prevista en l'apartat corresponent.

Article 17. Delimitació de zones i sistemes

Per a tot allò que no estigui específicament indicat en aquestes ordenances particulars, serà d'aplicació subsidiària la normativa del Pla General.

L'àmbit del Pla Parcial delimita en el plànol de zonificació O.1, els sòls destinats als diferents sistemes públics i a les zones d'aprofitament privat. Els sistemes i les zones resultants són els següents:

Sistemes

Sistema de parcs urbans (clau PU)

Sistema de Zones Verdes (clau VJ)

Sistema d'Espais Lliures Locals (clau VL)

Sistema d'equipaments comunitaris (clau EC)

Sistema viari urbà (clau VB)

Sistema d'aparcament (clau P)

Zones

Zona residencial en règim de renda lliure per volumetria específica (clau RL).

Zona residencial en règim de protecció per volumetria específica (clau RP).

Zona Terciària - comercial per volumetria específica (clau C).

Article 18. Cessió i execució de sistemes

L'àmbit del Pla Parcial delimita en el plànol de Zonificació O.1 i en el de Cessions O.5 els sòls destinats a cessions per sistemes públics.

Els sòls adscrits pel Pla a sistemes d'espais lliures i parcs urbans, al sistema viari i al sistema d'equipaments, seran cedits al municipi obligatòriament i gratuïtament pels seus propietaris.

L'execució de les obres corresponents als sistemes viari i d'espais lliures compresos en el sector, així com les instal·lacions i obres de connexió de serveis, serà realitzada a càrrec dels propietaris del sòl. En virtut del article 46 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat pel article 8 dos del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, l'Administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Lleida i l'Empresa Municipal d'Urbanisme en qualitat d'agent urbanitzador, no participaran en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1.a de la Llei d'Urbanisme, els quals s'han de cedir urbanitzats.

CAPÍTOL 2. DETERMINACIONS RELATIVES A L'ORDENACIÓ I ELS USOS

Article 19. Tipus d'ordenació

Les edificacions previstes al Pla Parcial es regeixen per la regulació dels tipus d'ordenació d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb comptabilitat d'habitatge unifamiliar, d'acord amb el que estableix el Pla General de Lleida.

Article 20. Usos

1. En funció de l'adequació a cada sector de sòl delimitat i els objectius perseguits per a cada zona, els usos del sòl es dividiran en permesos, incompatibles, condicionats i generals.

Es consideren incompatibles tots aquells usos que no figuren expressament com a permesos, en les seves categories de dominants, compatibles i condicionats.

2. Degut a la seva relació mútua, els usos són compatibles o incompatibles respecte els usos dominants. Els usos permesos pel Pla Parcial compliran sistemàticament la condició de compatibilitat.

3. Els usos permesos són:

1.1 Habitatge Unifamiliar, 1.4 Residencial Especial, 2.1 Quiosc, 2.2 Petit Comerç, 2.3 Comerç Mitjà, 3.1 Oficines, 3.2 Establiment Hotel·ler, 3.3 Recreatiu, 3.4 Restauració, 4.1 Indústria de Nivell 1, 4.2 Indústria de Nivell 2, 4.3 Indústria de Nivell 3, 5.1 Serveis Tecnològics, 6.1 Educatiu, 6.2 Sanitàrio-assistencial, 6.3 Sòcio-cultural, 6.4 Esportiu, 6.5 Públic-Administratiu, 6.6 Religiosos, 6.7 Altres serveis comunitaris, 8.6 Aparcament.

4. Els usos condicionats són 8.1 Abocadors i deixalleries, condicionat a l'admissió en la modalitat de deixalleries.

5. Els usos generals són: 1.2 Habitatge plurifamiliar.

6. Els usos incompatibles són tota la resta.

TÍTOL III. NORMES SOBRE EDIFICACIÓ I USOS

CAPÍTOL 1. DETERMINACIONS COMUNS

Article 21. Paràmetres reguladors

Les presents Normes Urbanístiques d'aquest Pla Parcial del SUR 19 A s'han redactat d'acord amb el que s'estableix a l'article 66 del Decret 01/2005, com a integrants de la documentació preceptiva d'aquest instrument de planejament.

Els paràmetres de regulació de l'edificació utilitzats en aquest Pla Parcial són els definits a les Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida, i els específicament definits per aquestes Normes Urbanístiques.

Article 22. Normes d'obligat compliment

La present Normativa Urbanística s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable. La referència a la "legislació urbanística vigent", feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística de l'Estat en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

En tot allò que no vingui expressament determinat o regulat per les Normes Urbanístiques d'aquest Pla Parcial, seran d'aplicació les determinacions contingudes en el Pla General de Lleida vigent, especialment per tot allò que fa referència a les zones i sistemes previstos. Igualment, s'estarà a l'aplicació de les determinacions següents:

1. Els paràmetres urbanístics definits en el Programa d'Actuació Urbanística SUR 19, que ha estat tramitat amb anterioritat a aquest Pla Parcial.
2. Els paràmetres urbanístics definits en la Modificació Puntual del Pla General de Lleida que ha estat tramitada amb anterioritat a aquest Pla Parcial.
3. Els paràmetres urbanístics definits en la Modificació del Pla General de Lleida que serà tramitada paral·lelament a la redacció del Pla Parcial i s'aprovarà alhora.
4. La legislació urbanística, territorial i ambiental vigent a Catalunya

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 23. Regulació del sistema de parcs urbans (clau PU)

1. Definició

Comprèn aquelles àrees qualificades de verd públic, que estructurin un conjunt d'àrees d'esbarjo de gran dimensió, la superfície dels quals supera tres hectàrees de sòl.

El Pla Parcial del sector 19A destina al Sistema de parcs urbans (PU) 96.277,16 m² de superfície,

2. Determinacions

El parc urbà inclòs en el present Pla Parcial formen part dels Sistemes, sota la clau PU.

Els sòls qualificats de sistema de parcs urbans seran de titularitat pública.

Article 24. Regulació del sistema de zones verdes i jardins (clau VJ)

1. Definició

Comprèn les zones verdes de caràcter local, de més reduïda dimensió, que acolliran normalment, àrees d'estada i repòs i lleure en general, amb un tractament prioritàriament arbrat o d'enjardinat. No es pot construir res en el seu subsòl, ni aparcament, ni transformadors, ni cap tipus d'elements de servei públic. La superfície total dels sòls adscrits a aquest sistema és de 39.165,69 m².

2. Determinacions

a) Les zones verdes i jardins incloses en el present Pla Parcial formen part dels Sistemes, sota la clau VJ.

b) Els sòls qualificats de sistema de zones verdes i jardins seran de titularitat pública.

Article 25. Regulació del sistema d'espais lliures lineals (clau VL)

1. Definició

Comprèn les zones verdes que combinen les funcions d'oci i el passeig dels vianants amb les de la circulació rodada. La funció dels espais lliures lineals és la connectivitat entre la resta d'espais del sistema d'espais lliures. Les zones verdes situades al centre (rambles) o als laterals (passeigs, avingudes, bulevards) estan constituïdes fonamentalment per les traces arbrades de nova plantació, o de

potenciació i respecte de les actuals. La superfície total dels sòls adscrits a aquest sistema és de 6.346,91 m².

2. Determinacions

a) Els espais lliures lineals incloses en el present Pla Parcial formen part dels Sistemes, sota la clau VL.

b) Els sòls qualificats de sistema de zones verdes i jardins seran de titularitat pública.

Article 26. Regulació del sistema d'equipaments comunitaris (clau EC)

1. Definició

Comprèn els terrenys i immobles destinats al servei públic dels ciutadans. La superfície total dels sòls adscrits a aquest sistema és de 29.600,00 m².

2. Determinacions

Els sòls destinats a equipaments inclosos en el present Pla Parcial formen part dels Sistemes, sota la clau EC.

Els sòls qualificats de sistema d'equipaments seran de titularitat pública.

Les condicions d'ús seran les previstes en l'article 138 de les Normes Urbanístiques del Pla General de Lleida. L'ús preferent per aquests sòls serà dotació comunitària col·lectiva. Tindran la consideració d'usos compatibles aquells que desenvolupin activitats vinculades amb l'ús preferent assignat a l'equipament.

L'ordenació dels equipaments s'acollirà a les condicions del tipus d'edificació escollit en el Pla Parcial, distribuint-se les plantes de sostre segons les necessitats funcionals de l'equipament. També es preveurà, a l'interior de cada parcel·la la sistematització d'amplis espais d'arbrat o jardineria, reservant les places d'aparcament necessàries. El càlcul de nombre de places s'efectuarà d'acord als estàndards urbanístics de l'Annex 4 del Pla General.

3. Condicions de l'edificació

Tipus d'ordenació: ordenació aïllada.

Unitat mínima de l'edificació: 5.000 m².

Intensitat neta d'edificació: 1,50 m² st / m² s.

Nombre de plantes i alçada màxima: 12,00 m d'alçada màxima, que podran ultrapassar-se, puntualment, quan es justifiqui per les característiques de l'equipament a instal·lar, fins un màxim de 18,00 m.

Ocupació màxima en planta baixa: 60%

Ocupació màxima en planta soterrani: la que resulti de l'extensió del soterrani fins els gàlibs de separació de les edificacions als límits de la parcel·la.

g) Separacions de les edificacions als límits de la parcel·la:

Segons el plànol de gàlibs O.3.

4. Condicions d'ús

Usos admesos: Educatiu, Sòcio-cultural, Esportiu, Sanitàrio-assistencial, Residencial Especial, Público-administratiu, Religios (culte), Cementiri-funerari

Article. 27. Regulació del sistema viari (clau VB)

1. Definició

Comprèn els espais i instal·lacions reservades per a la xarxa viària (i els estacionaments o aparcaments) per tal de mantenir nivells convenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents sectors del territori. La superfície total dels sòls adscrits a aquest sistema és de 132.185,11 m².

2. Determinacions

Les vies incloses en el present Pla Parcial formen part dels Sistemes, sota la clau VB.

Els sòls qualificats de sistema viari seran de titularitat pública.

3. Usos

Els usos dominants del sistema viari són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i transports, i en especial el trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans. Serà compatible amb l'aparcament (clau P).

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 28. Paràmetres comuns d'ordenació i ús

1- Per tot el que no estigui especificat en aquestes Normes particulars, és d'aplicació el que figura al Pla General d'Ordenació de Lleida.

2- Condicions de parcel·la

La superfície mínima de parcel·la serà de 400 m², excepte en les unitats de projecte arquitectònic (UPA), grafiades en el plànol O-3 "Planta gàlibs", que constituïran un parcel·la indivisible.

3- Paràmetres d'edificabilitat

Es fixa el sostre i el nombre d'habitatges per a cada Unitat d'Edificació acord amb els quadres següents:

Polígon	Illa	Unitat Edificatòria	Clau	Densitat base				Densitat alternativa			
				Sostre residencial lliure màxim	Sostre residencial Protegit HPP mínim	Sostre residencial Protegit HPC mínim	Sostre terciari màxim	Sostre residencial lliure màxim	Sostre residencial Protegit HPP màxim*	Sostre residencial Protegit HPC màxim*	Sostre terciari mínim
1	1	1.1	C-1	0,00	0,00	0,00	3.320,00	0,00	2.840,00	0,00	480,00
		1.2	C-1	0,00	0,00	0,00	3.320,00	0,00	2.840,00	0,00	480,00
		1.3	C-1	0,00	0,00	0,00	3.320,00	0,00	2.840,00	0,00	480,00
		1.4	C-1	0,00	0,00	0,00	3.320,00	0,00	2.840,00	0,00	480,00
		1.5	RP-2	0,00	2.258,00	1.129,00	820,00	0,00	2.488,17	898,83	820,00
		1.6	RP-3	0,00	5.412,00	2.706,00	1.695,00	0,00	7.655,81	2.157,19	0,00
		1.7	RP-1	0,00	2.265,33	1.132,67	0,00	0,00	2.499,17	898,83	0,00
	2	2.1	RL-1	8.894,00	0,00	0,00	0,00	8.894,00	0,00	0,00	0,00
		2.2	RL-4	5.255,00	0,00	0,00	2.543,00	5.255,00	2.543,00	0,00	0,00
		2.3	RP-2	0,00	2.520,00	1.260,00	1.342,00	0,00	2.791,29	988,71	1.342,00
	3	3.1	RP-2	0,00	2.520,00	1.260,00	1.341,00	0,00	2.791,29	988,71	1.341,00
		3.2	RL-4	4.008,00	0,00	0,00	1.992,00	4.008,00	1.992,00	0,00	0,00
		3.3	RP-4	0,00	1.402,67	701,33	999,00	0,00	2.108,70	539,30	455,00
		3.4	RL-1	4.056,00	0,00	0,00	0,00	4.056,00	0,00	0,00	0,00
	4	4.1	RL-1	3.340,00	0,00	0,00	0,00	3.340,00	0,00	0,00	0,00
		4.2	RL-1	4.363,00	0,00	0,00	0,00	4.363,00	0,00	0,00	0,00
		4.3	RP-4	0,00	4.166,00	2.083,00	2.788,00	0,00	6.248,10	1.617,90	1.171,00
		4.4	RP-2	0,00	2.518,00	1.259,00	1.339,00	0,00	2.788,29	988,71	1.339,00
		4.5	RL-2	2.863,00	0,00	0,00	474,00	2.863,00	0,00	0,00	474,00
	5	5.1	RL-1	3.340,00	0,00	0,00	0,00	3.340,00	0,00	0,00	0,00
		5.2	RL-1	6.314,00	0,00	0,00	0,00	6.314,00	0,00	0,00	0,00
		5.3	RP-4	0,00	3.022,67	1.511,33	1.997,00	0,00	4.541,52	1.168,48	821,00
		5.4	RP-2	0,00	2.520,00	1.260,00	1.340,00	0,00	2.791,29	988,71	1.340,00
		5.5	RL-2	2.863,00	0,00	0,00	474,00	2.863,00	0,00	0,00	474,00
	6	6.1	RL-1	3.340,00	0,00	0,00	0,00	3.340,00	0,00	0,00	0,00
		6.2	RL-1	6.314,00	0,00	0,00	0,00	6.314,00	0,00	0,00	0,00
		6.3	RP-4	0,00	3.065,33	1.532,67	2.041,00	0,00	4.619,52	1.168,48	851,00
		6.4	RP-2	0,00	2.516,67	1.258,33	1.335,00	0,00	2.786,29	988,71	1.335,00
		6.5	RL-2	2.863,00	0,00	0,00	474,00	2.863,00	0,00	0,00	474,00
	7	7.1	RL-1	13.828,00	0,00	0,00	1.387,00	13.828,00	1.387,00	0,00	0,00
		7.2	RL-4	4.549,00	0,00	0,00	2.261,00	4.549,00	2.261,00	0,00	0,00
		7.3	RP-1	0,00	2.653,33	1.326,67	0,00	0,00	2.901,40	1.078,60	0,00
		7.4	RL-1	4.182,00	0,00	0,00	0,00	4.182,00	0,00	0,00	0,00
	8	8.1	RP-4	0,00	3.996,67	1.998,33	1.243,00	0,00	4.466,99	1.528,01	1.243,00
		8.2	RL-4	3.607,00	0,00	0,00	1.792,00	3.607,00	1.792,00	0,00	0,00
		8.3	RL-1	4.357,00	0,00	0,00	0,00	4.357,00	0,00	0,00	0,00
		8.4	RP-1	0,00	2.764,67	1.382,33	0,00	0,00	3.068,40	1.078,60	0,00
		8.5	RL-1	6.556,00	0,00	0,00	0,00	6.556,00	0,00	0,00	0,00
	9	9.1	RL-2	12.258,00	0,00	0,00	2.866,00	12.258,00	0,00	0,00	2.866,00
		9.2	RP-1	0,00	2.786,67	1.393,33	0,00	0,00	3.101,40	1.078,60	0,00
9.3		RL-1	4.393,00	0,00	0,00	0,00	4.393,00	0,00	0,00	0,00	
9.4		RL-3	5.579,00	0,00	0,00	1.047,00	5.579,00	1.047,00	0,00	0,00	
10	10.1	RL-3	11.582,00	0,00	0,00	2.227,00	11.582,00	2.227,00	0,00	0,00	
	10.2	RL-2	4.350,00	0,00	0,00	1.104,00	4.350,00	0,00	0,00	1.104,00	
	10.3	RL-1	3.689,00	0,00	0,00	0,00	3.689,00	0,00	0,00	0,00	
	10.4	RP-1	0,00	2.340,67	1.170,33	0,00	0,00	2.612,17	898,83	0,00	
11	11.1	RL-3	8.103,00	0,00	0,00	1.610,00	8.103,00	1.610,00	0,00	0,00	
	11.2	C-1	0,00	0,00	0,00	7.043,00	0,00	5.360,00	0,00	1.683,00	
12	12.1	RL-1	10.296,00	0,00	0,00	0,00	10.296,00	0,00	0,00	0,00	
	12.2	C-1	0,00	0,00	0,00	7.851,00	0,00	5.640,00	0,00	2.211,00	
13	13.1	RL-1	6.568,00	0,00	0,00	0,00	6.568,00	0,00	0,00	0,00	
	13.2	C-1	0,00	0,00	0,00	7.990,00	0,00	5.720,00	0,00	2.270,00	
	13.3	RP-4	0,00	2.043,67	1.021,83	1.668,00	0,00	3.046,55	808,95	878,00	
14	14.1	RL-2	3.967,00	0,00	0,00	1.134,00	3.967,00	-14,00	0,00	1.148,00	
	14.2	RL-3	12.027,00	0,00	0,00	2.144,00	12.027,00	2.144,00	0,00	0,00	
	14.3	C-1	0,00	0,00	0,00	8.507,00	0,00	6.036,00	0,00	2.471,00	
2	15	15.1	RL-2	8.009,50	0,00	0,00	3.162,00	0,00	0,00	0,00	3.162,00
		15.2	RP-2	0,00	2.288,67	1.144,33	0,00	8.009,50	2.534,17	898,83	0,00
TOTAL SUR 19A				185.713,50	53.061,00	26.530,50	91.310,00	185.713,50	116.945,50	20.763,00	33.193,00
				356.615,00				356.615,00			

Polígon	Illa	Unitat Edificatòria	Clau	Densitat base				Densitat alternativa			
				N. habitatges lliures màxim	N. habitatges HPP mínim	N. habitatges HPC mínim	Habitatges totals màxim	N. habitatges lliures màxim	N. habitatges HPP màxim*	N. habitatges HPC màxim*	Habitatges totals mínim
1	1	1.1	C-1	0	0	0	0	0	32	0	32
		1.2	C-1	0	0	0	0	0	32	0	32
		1.3	C-1	0	0	0	0	0	32	0	32
		1.4	C-1	0	0	0	0	0	32	0	32
		1.5	RP-2	0	19	10	29	0	27	10	37
		1.6	RP-3	0	47	24	71	0	85	24	109
		1.7	RP-1	0	20	10	30	0	28	10	38
	2	2.1	RL-1	77	0	0	77	77	0	0	77
		2.2	RL-4	46	0	0	46	46	28	0	74
		2.3	RP-2	0	22	11	33	0	31	11	42
	3	3.1	RP-2	0	22	11	33	0	31	11	42
		3.2	RL-4	35	0	0	35	35	22	0	57
		3.3	RP-4	0	12	6	18	0	23	6	29
		3.4	RL-1	35	0	0	35	35	0	0	35
	4	4.1	RL-1	29	0	0	29	29	0	0	29
		4.2	RL-1	38	0	0	38	38	0	0	38
		4.3	RP-4	0	36	18	54	0	69	18	87
		4.4	RP-2	0	22	11	33	0	31	11	42
		4.5	RL-2	25	0	0	25	25	0	0	25
	5	5.1	RL-1	29	0	0	29	29	0	0	29
		5.2	RL-1	55	0	0	55	55	0	0	55
		5.3	RP-4	0	26	13	39	0	50	13	63
		5.4	RP-2	0	22	11	33	0	31	11	42
		5.5	RL-2	25	0	0	25	25	0	0	25
	6	6.1	RL-1	29	0	0	29	29	0	0	29
		6.2	RL-1	55	0	0	55	55	0	0	55
		6.3	RP-4	0	27	13	40	0	51	13	64
		6.4	RP-2	0	22	11	33	0	31	11	42
		6.5	RL-2	25	0	0	25	25	0	0	25
	7	7.1	RL-1	120	0	0	120	120	15	0	135
		7.2	RL-4	39	0	0	39	39	25	0	64
		7.3	RP-1	0	23	12	35	0	32	12	44
		7.4	RL-1	36	0	0	36	36	0	0	36
	8	8.1	RP-4	0	35	17	52	0	50	17	67
		8.2	RL-4	31	0	0	31	31	20	0	51
		8.3	RL-1	38	0	0	38	38	0	0	38
		8.4	RP-1	0	24	12	36	0	34	12	46
		8.5	RL-1	57	0	0	57	57	0	0	57
	9	9.1	RL-2	107	0	0	107	107	0	0	107
		9.2	RP-1	0	24	12	36	0	34	12	46
		9.3	RL-1	38	0	0	38	38	0	0	38
		9.4	RL-3	49	0	0	49	49	12	0	61
	10	10.1	RL-3	101	0	0	101	101	25	0	126
		10.2	RL-2	38	0	0	38	38	0	0	38
		10.3	RL-1	32	0	0	32	32	0	0	32
		10.4	RP-1	0	20	10	30	0	28	10	38
	11	11.1	RL-3	70	0	0	70	70	18	0	88
		11.2	C-1	0	0	0	0	0	60	0	60
	12	12.1	RL-1	90	0	0	90	90	0	0	90
		12.2	C-1	0	0	0	0	0	63	0	63
	13	13.1	RL-1	57	0	0	57	57	0	0	57
		13.2	C-1	0	0	0	0	0	64	0	64
		13.3	RP-4	0	18	9	27	0	34	9	43
	14	14.1	RL-2	34	0	0	34	34	0	0	34
		14.2	RL-3	105	0	0	105	105	24	0	129
		14.3	C-1	0	0	0	0	0	67	0	67
2	15	15.1	RL-2	70	20	10	100	70	28	10	108
TOTAL SUR 19A				1.615	461	231	2.307	1.615	1.299	231	3.145

(*) S'enten que en la hipòtesi de densitat alternativa el sostre i el nombre màxim d'habitatges en els dos règims de protecció són màxims sense perjudici de que es puguin qualificar unitats de lliure com a protegit.

4- Separacions entre parcel·les

Les separacions entre parcel·les quedaran a una distància mínima de 6 m. en els canvis de volumetria.

5- Cota de referència de la planta baixa

En el cas de les illes I01, I02, I03, I04, I05 i I06 (grafiades en el plànol O-3 "Planta de sòl amb aprofitament privat"), s'entendrà com planta baixa de cada parcel·la aquella que tingui el paviment situat entre 100 cm. per sobre i 20 cm. per sota la rasant del carrer, en els punts de cota més petita o més gran respectivament. Per a

la resta de l'àmbit, s'aplicarà la cota de referència de la planta baixa que indica l'article 82 de Pla General d'ordenació de Lleida.

Tanmateix, l'alçada màxima de la edificació es regula d'acord amb l'article 44 del Pla General de Lleida, segons la taula següent:

Nº. de plantes	Alçada màxima normal	Alçada màxima amb altell
PB	3,50	no altell
PB + 1 PP	6,50	no altell
PB + 2 PP	9,50	no altell
PB + 3 PP	12,50	no altell
PB + 4 PP	15,50	no altell
PB + 5 PP	18,50	no altell
PB + 6 PP	21,00	22,50
PB + 7 PP	24,00	25,40
PB + 8 PP	27,00	28,20

6- Cossos volats

En les edificacions que es situïn a línia de façana es permeten la construcció de cossos volats segons especifica la normativa del PGOU amb les següents excepcions:

- No es permetrà la construcció de cossos volats a les façanes, en els cassos en que l'edificació o la parcel·la veïna del davant estigui a una distància inferior a 15 m. comptats en línia recta perpendicular a l'esmentada façana.
- A efectes d'afavorir l'aparició d'espais de transició, control climàtic i/o circulacions horitzontals als habitatges, es permetrà la construcció de cossos volats oberts a les façanes a les edificacions situades a les illes I02, I03, I04, I05 i I06 (grafiades en el plànol O-3 "Planta de sòl amb aprofitament privat"), sense que aquest computin com a superfície edificada, concretats per edificacions:
- Façanes sud de les edificacions 4.1, 4.5, 5.1, 5.5, 6.1, i 6.5 a totes les plantes situades per sobre la planta baixa i façanes sud de les edificacions 3.4, 4.2, 4.4, 5.2, 5.4, 6.2 i 6.4 (grafiades en el plànol O-3 "Planta de sòl amb aprofitament privat") a les plantes situades sobre de la planta segona amb una volada màxima de 200 cm.

A totes aquestes edificacions, es permetrà la construcció de cossos volats a la totalitat de les façanes.

7- Regulació de les Cobertes

El pendent de la coberta inclinada de l'edifici no podrà ser superior al trenta per cent (30%), les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes situades a altura no superior a la màxima.

No és d'aplicació l'aprofitament sota coberta regulat per l'article corresponent de les Normes del Pla General de Lleida. No s'admetran sotacobertes habitables.

S'admetrà l'ús de la coberta com a espai privatiu, només en el cas de que aquesta pertanyi a la seva pròpia unitat d'edificació. Les tanques entre terrats tindran una alçada màxima de 100 cm.

8- Tanques

Les tanques opaques amb les parcel·les veïnes o amb espais públics, tindran una alçada màxima de 120 cm., mesurada respecte de la rasant de la vorera del carrer o des de les línies imaginàries que uneixen entre si, en línea recta i perpendicularment, les rasants de les voreres dels carrers oposats que limiten la illa on es troba la parcel·la. Podran arribar fins a 240 cm., mesurats respecte el mateix punt, amb independència de l'alçada a la qual es trobi la planta baixa, amb reixes o filats metàl·lics.

Aquestes tanques s'acabaran amb els materials propis de la façana de l'edifici al que pertanyen.

9- Regulació de les plantes pis

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

10- Regulació de les plantes soterrani

L'alçada lliure mínima de les plantes soterranis és de 2,20 m i la màxima són 3,00 m, llevat de justificacions tècniques degudes a desnivells de terrenys o casos similars.

No es permet en planta soterrani els locals d'ús permanent de personal.

Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

11- Elements per damunt l'alçada reguladora màxima.

Per damunt l'alçada reguladora màxima només s'admetran els elements següents:

- La coberta definitiva de l'edifici.
- Les cambres d'aire i elements de cobertures en els casos de terrat o coberta plana, amb una altura total màxima de seixanta centímetres (60 cm.).
- Les baranes amb una altura màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 cm.).
- Els elements tècnics de les instal·lacions.

- Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament ornamental, semàntic, simbòlic o decoratiu.

12- Aparcaments

El Pla Parcial preveu la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

13- Comercial i terciari

Comprèn diferents usos admissibles com a comercial i terciari definits als articles 88 i 89 del Pla General de Lleida, respectivament; es diferencien, bàsicament, en funció de la seva grandària a més de diversos tipus de serveis personals.

Pel que fa al ús terciari:

a. Oficines. Comprenen les diverses activitats administratives, de titularitat privada, que impliquen una utilització de l'espai en forma de sales baixes o despatxos. Com a activitats s'hi comprenen les institucions financeres, d'assegurances i auxiliars, els serveis a les empreses, lloguer de béns mobles i immobles, serveis de comunicacions, els intermediaris del transport, serveis educatius i sanitaris privats i els serveis professionals diversos i similars, tots sota el concepte genèric de despatxos.

b. Establiment hotel·ler. Establiment destinat a residència hotelera: hotels i motels, pensions i hostals i altres legalment reconeguts, excepte càmpings i similars, destinats a l'allotjament temporal per a transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, sales de reunions i/o festes, i accepta l'ús de petit comerç en una superfície inferior al 5% del total.

c. Recreatiu. Comprèn els serveis recreatius, de jocs d'atzar i màquines recreatives, d'ambientació musical i/o espectadors, d'exhibició en espais oberts i d'exhibició privada o col·lectiva, prestats amb finalitat de lucre. Inclou totes les activitats relacionades amb l'oci, el lleure i l'esbarjo.

d. Restauració. Establiments on es desenvolupa l'activitat d'elaborar i/o vendre begudes i aliments per a consum directe, permanentment o temporal per a residents, transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, restaurants, bars, cafès i similars. Existeixen dos grups genèrics: Bars o similars i restaurants o similars.

Pel que fa al ús comercial:

e. *Quioscs*: Comerç de petites dimensions, amb un màxim de 15 m² construïts i en construccions provisionals, que s'implanta en espais públics (en règim de concessió administrativa o similar). També és compatible en les edificacions públiques i/o privades, amb les limitacions legals pròpies de cada immoble, però amb un accés directe de la via pública.

f. *Petit comerç*: Locals oberts al públic destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals, amb una superfície màxima de venda de 1.000 m².

g. *Comerç mitjà o superfícies comercials mitjanes*: Compren els establiments individuals de venda al detall, que superen les condicions de superfície del petit comerç i no arriben a les de la gran superfície, la superfície màxima de venda és de 2500 m² i la màxima total construïda és de 3.500 m².

h. *Grans superfícies o grans establiments comercials*: Són el mateix tipus d'establiments anteriors, amb una superfície edificada total superior als 3.500 m² o una superfície neta de venda superior als 2.500 m², regulats per la legislació d'equipaments comercials. Inclou totes les fórmules de comerç mixt al detall en grans superfícies segons aquesta definició. Per als establiments individuals dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i altres vehicles de maquinària, de materials per a la construcció, de mobiliari i d'articles de sanejament, de portes i de finestres i per als centres de jardineria es computa només la superfície de venda superior a 2.500 metres quadrats, sempre que no estiguin integrats en un equipament col·lectiu.

i. *Comerç col·lectiu*: Són les activitats comercials integrades per un conjunt de punts de venda diferenciats a nivell empresarial i situats en un mateix recinte comercial o dins un parc comercial. Tindran la consideració de grans establiments comercials si llurs superfícies netes de venda són superiors a les de l'apartat anterior.

Article 29. Zona residencial en règim de renda lliure per volumetria específica (Clau RL).

Integren aquesta zona els sòls destinats a l'edificació d'habitatge plurifamiliar en règim de renda lliure, podent incloure usos terciaris, comercials o serveis en planta baixa i planta primera, segons el indicat en el plànols 0-4 ("Planta de concreció de la situació dels serveis i terciari obligat") i 0-5 ("Planta de concreció del sostre de serveis i terciari permutable").

Aquest tipus d'ordenació es regularà d'acord amb les determinacions del tipus d'ordenació en edificació oberta o edificació en bloc.

La parcel·la mínima es fixa en 400 m², excepte en les unitats de projecte arquitectònic (UPA), grafiades en el plànol O-3 "Planta gàlibs", que constituïran un parcel·la indivisible.

Aquesta clau es divideix amb quatre subclaus :

Clau RL-1. Zona residencial en règim de renta lliure amb vivenda en planta baixa.

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb vivenda en planta baixa.

El principals paràmetres de les edificacions són:

Ocupació màxima P Baixa	Segons plànol O-2
Ocupació màxima P soterrani	Segons plànol O-3
Nombre màxim de plantes	Segons plànol O-3
Fondària edificable planta pis	12 m.
Pendent màxima coberta	30%

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

Clau RL-2. Zona residencial en règim de renta lliure amb terciari obligat en planta baixa.

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb terciari obligat en planta baixa.

El principals paràmetres de les edificacions són:

Ocupació màxima P Baixa	Segons plànol O-2
Ocupació màxima P soterrani	Segons plànol O-3

Nombre màxim de plantes	Segons plànol O-3
Fondaria edificable planta pis	12 m.
Pendent màxima coberta	30%

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar / Terciari en planta baixa.
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

Clau RL-3. Zona residencial en règim de renta lliure amb terciari permutable en planta baixa.

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb terciari permutable en planta baixa.

El principals paràmetres de les edificacions són:

Ocupació màxima P Baixa	Segons plànol O-2
Ocupació màxima P soterrani	Segons plànol O-3
Nombre màxim de plantes	Segons plànol O-3
Fondaria edificable planta pis	12 m.
Pendent màxima coberta	30%

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar / Terciari permutable en planta baixa.
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

Clau RL-4. Zona residencial en règim de renta lliure amb terciari obligatori en planta baixa i permutable en planta primera.

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als

requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb terciari obligatori en planta baixa i permutable en planta primera.

El principals paràmetres de les edificacions són:

Ocupació màxima P Baixa	Segons plànol O-2
Ocupació màxima P soterrani	Segons plànol O-3
Nombre màxim de plantes	Segons plànol O-3
Fondaria edificable planta pis	Segons plànol O-3
Pendent màxima coberta	30%

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar / Terciari obligatori en planta baixa i permutable en planta primera.
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

Article 30. Zona residencial en règim de protecció per volumetria específica (Clau RP).

Integren aquesta zona els sòls destinats a l'edificació d'habitatge plurifamiliar en règim de protecció de qualsevol de les tres tipologies previstes en la legislació (règim especial, general o concertat), podent incloure usos terciaris, comercials o serveis en planta baixa i planta primera, segons el indicat en el plànols 0-4 i 0-5.

Aquest tipus d'ordenació es regularà d'acord amb les determinacions del tipus d'ordenació en edificació oberta o edificació en bloc.

La parcel·la mínima es fixa en 400 m², excepte en les unitats de projecte arquitectònic (UPA), grafiades en el plànol O-3 "Planta gàlibs", que constituïran un parcel·la indivisible.

Aquesta clau es divideix amb quatre subclaus :

Clau RP-1. Zona residencial en règim de protecció amb vivenda en planta baixa.

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als

requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb vivenda en planta baixa.

El principals paràmetres de les edificacions són:

Ocupació màxima P Baixa	Segons plànol O-2
Ocupació màxima P soterrani	Segons plànol O-3
Nombre màxim de plantes	Segons plànol O-3
Fondaria edificable planta pis	12 m.
Pendent màxima coberta	30%

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

Clau RP-2. Zona residencial en règim de protecció amb terciari obligatori en planta baixa.

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb terciari obligatori en planta baixa.

El principals paràmetres de les edificacions són:

Ocupació màxima P Baixa	Segons plànol O-2
Ocupació màxima P soterrani	Segons plànol O-3
Nombre màxim de plantes	Segons plànol O-3
Fondaria edificable planta pis	12 m.
Pendent màxima coberta	30%

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar / Terciari en planta baixa.
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

Clau RP-3. Zona residencial en règim de protecció amb terciari permutable en planta baixa.

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb terciari permutable en planta baixa.

El principals paràmetres de les edificacions són:

Ocupació màxima P Baixa	Segons plànol O-2
Ocupació màxima P soterrani	Segons plànol O-3
Nombre màxim de plantes	Segons plànol O-3
Fondaria edificable planta pis	12 m.
Pendent màxima coberta	30%

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar / Terciari permutable en planta baixa.
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

Clau RP-4. Zona residencial en règim de protecció amb terciari obligatori en planta baixa i permutable en planta primera.

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis plurifamiliars amb terciari obligatori en planta baixa i permutable en planta primera.

El principals paràmetres de les edificacions són:

Ocupació màxima P Baixa	Segons plànol O-2
Ocupació màxima P soterrani	Segons plànol O-3
Nombre màxim de plantes	Segons plànol O-3
Fondaria edificable planta pis	Segons plànol O-3
Pendent màxima coberta	30%

Condicions d'ús:

- Usos principals: Habitatge plurifamiliar / Terciari permutable en planta baixa i obligatori en planta primera.
- Usos compatibles: Oficines, residencial, sanitari.

Article 31. Zona terciària per volumetria específica (Clau C-1).

Definida per aquestes Normes, que s'identifica en el plànol "O-2 Zonificació. Concreció de les subclaus a les zones d'aprofitament privat" i respon als requeriments específics per a la instal·lació d'edificis amb terciari obligatori en planta baixa i permutable en la resta de plantes.

Aquest tipus d'ordenació es regularà d'acord amb les determinacions del tipus d'ordenació en edificació oberta o edificació en bloc.

El principals paràmetres de les edificacions són:

Ocupació màxima P Baixa	Segons plànol O-2
Ocupació màxima P soterrani	Segons plànol O-3
Nombre màxim de plantes	Segons plànol O-3
Fondaria edificable planta pis	Segons plànol O-3
Pendent màxima coberta	30%

Condicions d'ús:

- Usos principals: Comercial i Terciari.

Article 32. Terminis de l'edificació.

1. D'acord amb l'article 83.2 e) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'execució dels habitatges de protecció ha de complir els terminis màxims de 2 anys pel inici de les obres d'edificació, a comptar des de que la parcel·la tingui condició de solar, i 3 anys per la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

2. La resta de solars hauran iniciat les obres d'edificació abans de 4 anys des de la recepció de les obres d'urbanització per part de l'administració o des de que el

terreny mereixi la condició de solar i hauran d'estar acabades als 30 mesos d'aquest termini. Aquests terminis seran prorrogables, per motius justificats en un termini de 8 mesos.

Article 33. Valoració dels solars en expropiacions per incompliment dels terminis d'edificació.

Els solars inscrits en el registre de solars per incompliment dels terminis d'edificació, es valoraran d'acord als criteris emprats en el projecte de reparcel·lació que desenvolupi el present Pla Parcial, amb adopció dels mòduls per m² en el moment de la valoració en el cas d'habitatges protegits.

Disposició final:

La possibilitat admesa pel Pla General de Lleida d'implantar mitjanes superfícies en la terminologia del Pla General de Lleida (superfície de venda superior a 1000 m² i inferior a 2500 m²), en les modalitats admeses en el PTSEC; estarà supeditada a la incorporació de l'àmbit d'aquest pla parcial en la trama urbana consolidada en la terminologia del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials.

Lleida, juliol de 2008

Iñaki Baquero

BOPBAA

Josep Pinós

EGI

