

2. NORMATIVA

Art 1 Usos admesos

A l'àmbit objecte d'aquesta Pla de Millora Urbana, a més dels usos d'habitatge unifamiliar, hotel·ler, oficines i serveis permesos amb caràcter general pel planejament general, s'admet l'ús comercial, en les modalitats de petit, mitjà, gran establiment comercial i gran establiment comercial territorial, segons les definicions establertes pel Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials.

Art 2 Condició pels usos comercials

Els usos de mitjà establiment comercial, gran establiment comercial i gran establiment comercial territorial es condicionen a l'adopció de les determinacions, en quan a composició volumètrica i façanes, incloses en la documentació gràfica d'aquest Pla de Millora Urbana i la seva normativa.

Art 3 Aplicació subsidiària del PGM

En allò no determinat de forma expressa per aquest P.M.U. seran d'aplicació subsidiària les determinacions corresponents a la qualificació urbanística vigent en l'àmbit : Zona d'habitatge unifamiliar, tipus 1, clau 5B, establerta pel planejament general (Pla general d'Ordenació urbana de Lleida).

Art 4 Ordenació general de l'àmbit i ocupació de cada planta

La ordenació general de l'àmbit susceptible d'edificació privada, relativa a la proporció i la ubicació de l'edificació dins la parcel·la, dels perímetres ocupació definits per cada planta i de l'espai lliure privat, és la grafiada en el plànol nº 5 Planta d'Ordenació general de l'àmbit E:1/250.

Els ajustos que resultin necessaris del projecte d'execució definitiu de l'edificació, dins el compliment dels paràmetres edificatòris del planejament general, no comportaran modificació el Pla de millora urbana, sempre que no suposin una modificació substancial respecte de la ordenació definida en aquest P.M.U.

S'enten que no hi ha modificació substancial quan el gàlib edificatòris corresponent a la ocupació de la planta de cadascuna de les plantes, grafats en els plànols nº 7,8,9 i 10, no experimenten una variació superior al 5%, i la major part de l'espai lliure privat continua ocupant la meitat nord de l'àmbit.

Art 5 Ocupació de la planta soterrada –2

Hi és permesa l'ocupació del subsòl del terreny qualificat com a Verd Lineal (VL) pel Pla general Municipal de Lleida, segons es grafia al plànol nº 7. Són a càrrec del titular de l'edificació soterrada les despeses de urbanització, manteniment i conservació de la superfície del terreny qualificada com a VL; així com l'execució material d'aquestes tasques de conservació i manteniment amb total indemnitat per l'Ajuntament de Lleida.

Art.6 Alçada i nombre de plantes

El nombre de plantes i la seva alçada i posició respecte la rasant dels carrers perimetrals és l'establert en els plànols d'ordenació general, d'alçats i de seccions inclosos en aquest PMU.

Els ajustos que resultin necessaris del projecte d'execució definitiu de l'edificació, dins el compliment dels paràmetres edificatòris del planejament general, no comportaran modificació el Pla de millora urbana, sempre que no suposin una modificació substancial respecte de les alçades definides en aquest P.M.U.

S'enten que no hi ha modificació substancial si es manté el nombre de plantes i la variació d'alçada dels volums edificatòris no és superior a 1m.

Art 7 Separacions a límit de parcel·la

Les separacions dels volums edificats sobre rasant, respecte dels límits de parcel·la, serà, com a mínim, de la meitat de l'alçada de l'edificació, tal i com apareix grafiat en les plantes i seccions d'aquest document.

Art.8 Usos en cada planta

Els usos permesos en cada planta són els següents:

Planta sota rasant –2
(cota 91,12m) :

Aparcament
Magatzem
Espai d'instal·lacions

Planta sota rasant –1
(cota 95,17m) :

Establiment comercial petit, mitjà,
gran i gran establiment comercial
territorial.
Terciari. Oficines, serveis privats,...

Planta a rasant de carrer
(cota 100,12m) :

Establiment comercial petit, mitjà,
gran i gran establiment comercial
territorial.
Terciari. Oficines, serveis privats, ...
Hoteler

Planta pis
(cota 105,02m) :

Hoteler
Establiment comercial petit, mitjà,
gran i gran establiment comercial
territorial.
Terciari. Oficines, serveis privats,...

Art.9 Façanes. Composició.

La composició de les façanes seguirà el model i les característiques dels plànols d'alçats d'aquest document.

En la planta pis serà obligatòria la composició amb elements de proporció vertical i no s'alterarà la seva condició de façana plana.

En la façana de la planta a rasant de carrer, orientada a l'exterior de la parcel·la, la proporció de buits i plens del projecte d'execució definitiu, no suposarà una variació de més d'un 10% respecte de la grafiada en els alçats d'aquest document.

Art.10 Façanes materials

El materials de l'acabat exterior de la façana de la planta pis seran de panell lleuger composite color gris clar, en els paraments opacs i vidre amb acabat gris fosc des de l'exterior, en les oberures.

El materials de l'acabat exterior de la façana de la planta a rasant de carrer orientada a l'exterior de la parcel·la seran d'apacat de pedra fosca o similar, en els paraments opacs, i vidre en les oberures.

Únicament en el volum que inclou les comunicacions verticals i ascensor de l'hotel, s'admet l'acabat amb revestiment continu de color clar.

En les façanes que donen a l'interior de la pròpia parcel·la, així com en les situades sota rasant de carrer, molt poc visibles des de l'exterior, s'admet una major llibertat de composició, permetent-se les superfícies de paraments vidrats i la utilització dels colors propis dels requeriments funcionals de la superfície comercial a ubicar.

Finalment, i com a element compositiu singular de la proposta, s'admet la utilització de la franja de color taronja o similar, que apareix en els planols d'alçats del document, de xapa metàl·lica lacada o pintada, que constitueix una nota de color, la finalitat de la qual és emmarcar la part de la façana i de l'espai exterior destinats a la cafeteria de l'hotel i la seva terrassa.

Art 11 Rétols

En la planta a rasant de carrer, els rètols propis dels locals destinats als usos comercials i terciaris proposats (comerços, despatxos de professionals lliberals, consultes privades, oficines bancàries,...per exemple) s'ubicaran en la franja horitzontal situada a la part superior de les obertures en façana, a mode de fris, amb un disseny i colors establerts a partir d'un model i colors unitaris (blanc i negre), a concretar en el projecte executiu de l'edifici.

Art 12 Ordenació i tractament de l'espai lliure privat

L'espai lliure privat s'ordenarà i es desenvoluparà en dos nivells diferenciats, d'acord a allò grafiat en els plànols d'Ordenació general i de seccions del document.

L'accés rodat al mateix, es produirà mitjançant un rampa. A nivell peatonal, allà on la seva cota coincideix amb la de la rasant dels carrers perimetrals, aquest espai serà obert i permeable al pas de vianants i tindrà un tractament d'urbanització similar al de les voreres, en quan a textura i color, de forma que la seva superfície, des del punt de vista espacial, s'incorporarà a aquestes, com una ampliació de l'espai públic.

Tanmateix, a l'objecte de mantenir clara la línia de titularitat a partir de la qual el manteniment d'aquest espai correspon a la propietat privada, aquest es delimitarà visualment mitjançant uns motllons que no interrompin la permeabilitat física i visual entre l'espai lliure privat i el públic, a concretar en el projecte executiu de l'edifici.

Aquest espai privat restarà subjecte permanentment a l'ús d'espai lliure privat i no podrà ésser parcel·lat ni venut amb independència de la resta del solar o parcel·la (art.172.4.4 del PGO)