

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL TURÓ DE GARDENY
DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

NORMATIVA



Equip **BCpN, SLP**

Carrer Santa Rosa número 12, baixos, 08012 BCN, TL. 932034867 email. bcpn@arquired.es

Document per l'aprovació provisional**Març de 2013**

Direcció del document

Ricard Pié i Ninot dr. arquitecte**Josep M. Vilanova i Claret** dr. arquitecte

Coordinació del document

Anna Majoral Pelfort arquitecta i Màster en Arquitectura del Paisatge, membre de BCPN

Altres membres de BCPN que han participat:

Purificación Díaz Ameneiro arquitecte i Màster en Projectació Urbanística, **Teresa Pazos** arquitecta, **Marianela Motkoski** arquitecta, **Sergi Obon** filòleg i **Clara Gilibets** secretaria

Equip col·laborador:

Romà Miró advocat**Xavier Testar** biòleg, Universitat de Barcelona i Director del Programa "Barcelona, Recerca i Innovació" de l'ajuntament de Barcelona**(az) Estudis i projectes de medi ambient i de paisatge, slp** medi ambient i paisatge: **Anna Zahonero** biòloga, **Sílvia Martín** ambientòloga, **Sergi Abellán** enginyer tècnic agrícola i paisatgista, **Margherita Neri** arquitecta i paisatgista**Transfer Enginyeria, sa** mobilitat i xarxes de serveis: **Jordi Julià** enginyer de camins, canals i ports, **Álvaro Nicolás** enginyer de camins, canals i ports i Màster en Planificació Urbana i **Clara Baltà** Arquitecta**Xavier Testar** biòleg, Universitat de Barcelona i Director del Programa "Barcelona, Recerca i Innovació" de l'ajuntament de Barcelona**BOMA consultors d'estructures, slp** estabilitat dels talussos: **Miquel Àngel Sala** arquitecte, **Rodrigo Martín** arquitecte.Amb la participació dels **Serveis de Planificació Urbanística i Habitatge de l'Ajuntament de Lleida**

ÍNDEX

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

- Article 1. Objecte del Pla Especial Urbanístic.
- Article 2. Àmbit territorial i delimitació.
- Article 3. Marc Normatiu.
- Article 4. Vigència del Pla.
- Article 5. Caràcter vinculant de les determinacions del Pla.
- Article 6. Revisió i modificació del Pla.
- Article 7. Interpretació dels documents del Pla.
- Article 8. Contingut del Pla.
- article 9. Qualificació del sòl

TÍTOL SEGON.- REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS

- article 10. Tipus de sistemes.
- article 11. Regulació dels sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit del Pla.
- article 12. Sistema viari.
- article 13. Sistema d'espais lliures.
- article 14. Sistema d'equipaments.
- article 15. Sistema d'infraestructures.

TÍTOL TERCER. DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ, DE L'ÚS I CONDICIONS D'HABITABILITAT.

CAPÍTOL I. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE LA URBANITZACIÓ

- article 16. Supressió de barreres arquitectòniques
- article 17. Condicions de les xarxes d'abastament.

CAPÍTOL II. CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

- article 18. Condicions d'ordenació i sistemes d'ordenació de l'edificació.
- article 19. Condicions bàsiques de distribució del sostre.
- article 20. Condicions generals de regulació de l'edificació.
- article 21. Condicions de regulació de l'edificació. Les plantes soterrani
- article 22. Condicions de regulació de l'edificació. La planta baixa.
- article 23. Condicions de regulació de l'edificació. Les plantes pis.



article 24. Condicions de regulació de l'edificació. La planta coberta.

article 25. Condicions de regulació de l'edificació. El perfil regulador.

article 26. Protecció del patrimoni arquitectònic.

article 27. Condicions particulars dels edificis.

article 28. Dotació d'aparcament.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS.

article 29. Règim general d'usos.

TÍTOL QUART. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT.

MESURES DE FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT

article 30. Eficiència energètica en la urbanització.

article 31. Ecoeficiència dels edificis.

article 32. Regulació del consum d'aigua.

article 33. Aigües residuals.

article 34. Cicle de vida de materials i residus.

article 35. Protecció de la geomorfologia, estabilització dels sòls i minimització de la ocupació.

article 36. Condicions per a la protecció de la biodiversitat.

article 37. Protecció del paisatge.

article 38. Protecció del medi atmosfèric, acústic, i del cel nocturn

TÍTOL CINQUÈ. GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC.

article 39. Execució del Pla Especial Urbanístic.

article 40. Projecte d'urbanització.

article 41. Gestió del sòl edificable.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.



TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Objecte del Pla Especial Urbanístic

La redacció de Pla Especial Urbanístic del turó de Gardeny (PEU) té per objecte concretar l'ordenació del Parc Científic i Tecnològic Agroalimentari de Lleida (PCITAL) a partir dels següents objectius:

- Consolidar definitivament aquest parc com un referent científic i tecnològic de primer ordre.
- Fer del turó de Gardeny un dels grans parcs de la ciutat.
- Recuperar i valorar el patrimoni arquitectònic i paisatgístic del lloc.
- Qualificar el PCITAL, millorant l'eficiència energètica del turó i introduint noves energies alternatives.

Article 2. Àmbit territorial i delimitació

1. Aquesta Normativa Urbanística és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del PEU. El seu àmbit queda delimitat en el plànol d'ordenació "POR.AMB" –Àmbit del PEU-.

2. Els límits de l'àmbit del PEU són: al sud, el sòl urbanitzable SUR17, la Nacional IIa, les Unitats d'actuació 80, 31 i 31bis i el sòl urbà consolidat; a l'est, el Gran Passeig de Ronda i el carrer cardenal Cisneros; al nord, el límit amb les unitats 30 i 30 bis, i finalment a l'oest, la via del TGV.

3. La superfície total de l'àmbit és de 502.848,83 m².

Article 3. Marc Normatiu

1. Aquest PEU s'ha redactat de conformitat amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística i, en particular, de conformitat amb el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i amb el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol; així com de conformitat amb la legislació sectorial aplicable.

2. En tot allò no previst en aquest PEU, serà d'aplicació supletòria les determinacions de la "Modificació Puntual del Pla General de Lleida referida a la Disposició Transitòria



1ª i a la delimitació de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic de Gardeny, i que ajusta l'àmbit del SUR 17 i suprimeix el Polígon d'Actuació Urbanística UA 32" i el propi Pla General Municipal d'Ordenació Urbana i Territorial de Lleida (PGOUT).

Article 4. Vigència del Pla

1. El PEU entrarà en vigor el dia següent al de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i de les seves normes urbanístiques.
2. El PEU, té vigència indefinida i és susceptible de modificació i de revisió.

Article 5. Caràcter vinculant de les determinacions del Pla

1. L'administració pública i els particulars queden obligats al compliment de les determinacions del Pla, de manera que qualsevol intervenció sobre el turó de Gardeny, de caràcter provisional o definitiva, d'iniciativa pública o privada, haurà de conformar-se a les mateixes, d'acord amb allò previst en la legislació vigent.
2. Aquest Pla, les seves normes urbanístiques i els altres documents que l'integren són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'ajuntament.

Article 6. Revisió i modificació del Pla

1. Seran circumstàncies que justifiquen la revisió d'aquest PEU:
 - En relació a l'ocupació i edificació del sòl:
 - L'assoliment del 85% de l'edificabilitat, corresponent a l'índex d'edificabilitat global de 1,7 m²st/m²s.
 - Ocupació del 85% de les unitats edificables previstes.
 - En relació als paràmetres funcionals:
 - Quan la intensitat d'ús resulti inferior a 20 m²st/treballador.
 - Quan la utilització del cotxe privat de forma individual sigui superior al 70%, un cop assolit el 75% del sostre previst.
 - Quan s'assoleixi el 85% del consum d'aigua o d'energia elèctrica previst.
 - Si durant el procés de desenvolupament es constata que els paràmetres funcionals definits pel present PEU no són els que s'estan consolidant.



2. S'entenen per paràmetres funcionals: la intensitat d'ús (m²st/treballador), l'ús del vehicle privat (60% dels treballadors), l'ocupació dels vehicles (1,2 persones/vehicle), circulació induïda (variació del 15% dels vehicles dels treballadors) i els consums previstos.

3. No es consideren modificacions del PEU:

- El reajustament de sostre de les unitats edificables, sempre que sigui inferior a +/- un 15% del sostre permès en cada unitat i es mantingui l'índex d'edificabilitat global de 2 m²st/m²s.
- Les petites variacions d'alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny, sempre i quan no representin modificacions en la superfície edificable en més/menys el 5%.

Article 7. Interpretació dels documents del Pla

1. La interpretació dels documents del Pla es farà a partir del sentit dels vocables i representacions gràfiques, atenent a la seva unitat i coherència, al sentit més favorable al compliment dels objectius i finalitats formulats a la Memòria, i a la realitat social de l'àmbit d'aplicació.

2. En tot cas, es tindran en compte els següents criteris:

2.1. En la interpretació dels plànols i representacions gràfiques prevalen:

- En matèria de qualificació del sòl, les determinacions, expressades en el plànol de qualificació del sòl a escala 1/2.000 i 1/1.000, sèrie POR.QL.
- En matèria de sòl edificable, les determinacions, expressades en el plànol de sòl edificable, a escala 1/2.000 i 1/1.000, sèrie POR.SE.
- En matèria de condicions d'ordenació, les determinacions, expressades en el plànol de condicions d'ordenació a escala 1/2.000 i 1/1.000, sèrie POR.CO.

2.2. Les normes urbanístiques prevalen sobre els restants documents del pla.

2.3. Els dubtes en la interpretació del planejament urbanístic produïts per imprecisions o per contradiccions entre documents d'igual rang normatiu es resoldran d'acord amb el que estableix l'article 10 del TRLLU.



3. No obstant el disposat amb anterioritat, la delimitació dels sistemes i dels sòls edificables assenyalats pel Pla podrà ser precisada o ajustada en els documents que es despleguin posteriorment, tenint en compte les toleràncies pròpies del Pla General de Lleida establertes en l'article 14 de la seva Normativa.

Article 8. Contingut del Pla

1. El contingut del Pla queda conformat pels següents documents:

- Memòria descriptiva i justificativa.
- Annexos de la memòria
- Informe ambiental
- Avaluació econòmica i financera i programació de les actuacions.
- Avaluació de la mobilitat generada.
- Normativa.
- Plànols:
 - Plànols d'informació.
 - Plànols d'ordenació.

2. Tenen la consideració de documents normatius:

- Els plànols d'ordenació: POR.EO "Estructura General i Orgànica", POR.AMB "Àmbit del PEU", POR.QL "Qualificació del sòl", POR.SE "Sòl edificable", POR.CO "Condicionants d'ordenació", POR.ACT "Activitats i Usos", POR.EE "Estratègies d'estabilització", POR.VEG "Propostes de vegetació al front sud" i els de xarxes.
- La normativa.

Article 9. Qualificació del sòl

1. El present PEU qualifica el sòl en sistemes.

2. La delimitació dels sistemes inclosos en el Pla es grafia en el plànol d'ordenació POR.QL "Qualificació del sòl".



TÍTOL SEGON.- REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS

Article 10. Tipus de sistemes

1. D'acord amb la Normativa del PGOUT de Lleida, el PEU de Gardeny defineix els següents sistemes:

1) Sistema Viari:

- Bàsic (clau VB)
- Aparcament (clau P)

2) Sistema d'espais lliures:

- Zones verdes o jardins (clau VJ)
- Parcs Urbans (clau PU)
- Verds Urbans (clau VU)

3) Sistema d'Equipaments:

- Equipament Comunitari de Gardeny (clau ECG)

Sub-claus:

- Equipament Comunitari de Gardeny d'accés (clau ECGa)
- Equipament Comunitari de Gardeny mixt (clau ECGm)
- Equipament Comunitari de Gardeny de nova creació (clau ECGn)
- Equipament Comunitari de Gardeny existent (clau ECGe)
- Equipament Comunitari de Gardeny sociocultural (clau ECGc)

4) Sistema d'infraestructures (clau IN)

Article 11. Regulació dels sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit del Pla

En tot allò relatiu als sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit del present PEU, que aquest no regula específicament, s'estarà a la regulació definida en la "Modificació Puntual del Pla General de Lleida referida a la Disposició Transitòria 1^a i a la delimitació de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic de Gardeny, i que ajusta l'àmbit del SUR 17 i suprimeix el Polígon d'Actuació Urbanística UA 32" i en les Normes Urbanístiques del PGOUT de Lleida.



Article 12. Sistema viari

1. El sistema viari és el definit en l'article 139 -Definició, identificació i tipus- de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida: "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".

2. En el PEU s'identifica el sistema viari amb les claus VB –xarxa viària urbana- i P – xarxa d'aparcaments-.

3. La xarxa viària urbana és la definida en l'article 139.2 de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida: "s'anomena xarxa viària urbana el conjunt de les vies i carrers de districte local i de titularitat municipal". S'identifica de forma genèrica en els plànols d'ordenació amb la clau VB.

4. La xarxa d'aparcaments és la definida en l'article 139.4 de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida: "La xarxa d'aparcaments està constituïda pel conjunt d'estacionament o aparcament en les seves diverses modalitats". S'identifica de forma genèrica en els plànols d'ordenació amb la clau P. La reserva d'aparcament en superfície serà com a mínim de 900 places en superfície.

5. Els projectes d'urbanització derivats del PEU compliran amb les següents determinacions, tal i com queda indicat en el plànol de proposta general:

- assoliran la xarxa viària fixada per aquest planejament, amb els ajustos i precisions necessaris, i es podran adaptar les alineacions i rasants per raons tècniques justificades.
- reconsideraran, quan s'escaigui, l'execució del procés d'urbanització preexistent.
- el viari que discorre en sentit est-oest, que enllaça la carretera vella de pujada a Gardeny amb el viari de baixada oest, tindrà una amplada mínima entre alineacions de 16,9 metres; amplada que respondrà a tres tipus de seccions:
 - Plataforma d'asfalt de 2 carrils (6,5 m.), 2 fileres d'aparcament (4,4 m.) i dues voreres de 3 m (6 m.).
 - Plataforma d'asfalt de 2 carrils (6,5 m.) i dues voreres de 5,2 m (10,4 m.).
 - Plataforma d'asfalt de 2 carrils (6,5 m.) i dues voreres, una de 5,2 m. i l'altre de 3 (8,8 m.), deixant una franja d'aparcament de 2,2m.

- Les dues anelles que enllacen amb el vial longitudinal est-oest, tindran una amplada variable en funció de si tenen banda d'aparcament o no (amplada mínima de la banda d'aparcament 2,2m.). Les voreres seran de com a mínim 3m., i els dos carrils rodats de 3,25 m. cadascun.
- La resta de sistema viari tindrà la circulació restringida, permesa únicament per a accedir als edificis, la urbanització serà amb plataforma única i d'amplada variable.
- Els aparcaments en superfície utilitzaran paviments permeables o semipermeables.

6. La resta de determinacions no contemplades en aquest PEU s'ajustaran al que s'estableix en els articles 139 i següents del bloc tercer, de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida.

Article 13. Sistema d'espais lliures

1. El sistema d'espais lliures és el definit en l'article 143 -Definició, identificació i tipus- de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida: "és el conjunt d'espais del territori diversificats i localitzats estratègicament, format tant per elements de la xarxa urbana com de la rural, al servei de les funcions lúdiques, d'esplai i de lleure, per usos culturals i pel gaudi del territori. També està constituït per un conjunt d'elements d'alt contingut estructurador del territori per a la potenciació dels valors mediambientals, com a reservoris naturals i per a la protecció dels contactes de la ciutat amb l'horta".

2. El sistema d'espais lliures de Gardeny s'estructuren en les sub-claus següents, definides en l'article 143 -Definició, identificació i tipus- de les normes urbanístiques del PGOUT com:

- Verds Urbans (VU): "els elements del sistema d'espais lliures de caràcter urbà, preparats per a funcions variades (representatives i de participació a nivell de ciutat i/o de barri, i places d'alta activitat urbana) que acolliran normalment activitats lúdiques i de festa i participació. Accepten l'ús d'aparcament i/o equipament soterrani però de propietat i servei públic".
- Parcs Urbans (PU): "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".
- Zones Verdes i Jardins (VJ): "les zones verdes de caràcter local, de més reduïda dimensió, que acolliran normalment jocs per infants, àrees d'estada i repòs i lleure en general, amb un tractament prioritàriament arbrat o d'enjardinat. En elles no

s'hi pot construir res en el seu subsòl, ni aparcament, ni transformadors, ni cap tipus d'elements de servei públic”.

3. L'ordenació d'aquestes zones es realitzarà mitjançant arbrat, jardineria, i elements accessoris propis de les funcions previstes a determinar amb precisió en els corresponents projectes d'urbanització, tal i com estableix l'article 145 de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida.

4. Les condicions d'ús són les establertes en l'article 146 de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida: “Els usos generals o característics del sistema d'espais lliures seran tots aquells de caràcter públic que serveixin al descans i l'esbarjo de la població. En relació al règim d'usos del present Pla General, es permeten tots els usos corresponents als definits com mediambientals, és a dir, d'activitats de tipus lúdic, sociocultural, educatives, científic, i conservatiu a l'aire lliure.

5. S'admeten també aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública, gestionats directa o indirectament amb règims de concessió administrativa.

6. Temporalment s'admeten usos provisionals, com ara la instal·lació de firetes, circs o atraccions, sempre que no malmetin els espais enjardinats i les obres d'urbanització.

7. L'aprofitament del subsòl per a implantació de garatges per aparcament és compatible solament en les places o verds urbans (VU). En qualsevol cas l'explotació dels usos en el mateix, serà de tipus públic o en règim de concessió administrativa.

8. En tots els casos serà permesa la construcció d'edificis i instal·lacions d'ús compatible (educatiu, sociocultural, esportiu, administratiu, així com els bars i restaurants) amb els fins i objectius del sistema, sempre que llur ocupació en planta sigui menor del 5% del total de l'àrea delimitada, i amb una alçària màxima de 10 m.

9. Es podran efectuar reserves de sòl dins d'aquest sistema urbanístic per a la implantació d'energies renovables d'acord amb el que estableix l'article 31 d'aquesta normativa.



10. La resta de determinacions no contemplades en aquest Pla s'ajustaran al que s'estableix en els articles 143 i següents del bloc tercer, de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida.

Article 14. Sistema d'equipaments

1. El sistema d'equipaments és el definit en l'article 135 -Definició, identificació i tipus- de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida: "comprèn els terrenys i immobles destinats al servei públic dels ciutadans".

2. L'equipament comunitari (clau EC) es defineix en l'article 135 com de titularitat pública, amb les excepcions de titularitat privada, i amb les condicions d'ordenació i protecció, d'ús i d'edificació de l'article 136 i següents.

3. Pel PEU del turó de Gardeny es crea la subclau d'equipament comunitari de Gardeny (ECG), subclau que es divideix en 5 sub-claus, tal i com s'identifica en el plànol d'ordenació POR.QL "Qualificació del sòl":

- Equipament Comunitari de Gardeny d'accés (clau ECGa)
- Equipament Comunitari de Gardeny mixt (clau ECGm)
- Equipament Comunitari de Gardeny de nova creació (clau ECGn)
- Equipament Comunitari de Gardeny existent (clau ECGe)
- Equipament Comunitari de Gardeny sociocultural (clau ECGc)

4. L'Equipament Comunitari de Gardeny d'accés (clau ECGa) és aquell que té com a objectiu, a més de materialitzar sostre logístic i terciari, crear nous accessos que comuniquin la plataforma superior del turó amb la ciutat, alhora que situar allotjament per a col·lectius específics o establiments hotelers.

5. L'Equipament Comunitari de Gardeny mixt (clau ECGm) és aquell que desenvolupa sostre logístic, terciari, d'allotjament per a col·lectius específics o establiments hotelers, amb uns paràmetres de regulació de l'edificació diferents per a cada cas.

6. L'Equipament Comunitari de Gardeny de nova creació (clau ECGn) és aquell que en un futur desenvoluparà sostre logístic i terciari.



7. L'Equipament Comunitari de Gardeny existent (clau ECGe), és aquell equipament que actualment ja està desenvolupat o en procés de desenvolupament en el moment de l'aprovació inicial del Pla.
8. L'Equipament Comunitari de Gardeny sociocultural (clau ECGc) és aquell soste que s'ubica entorn al museu i al Castell dels Templers, i que té o tindrà ús sociocultural.
9. Les condicions paramètriques per a la implantació i ordenació d'aquest ECG s'hauran d'ajustar al que s'estableix en els plànols d'ordenació i a la normativa edificatòria d'aquest Pla Especial. L'índex d'edificabilitat màxima és de 2,01 m²st/m²s.
10. Atès el que estableix la Normativa del PGOUT de Lleida en el seu article 138, l'assignació específica i concreta dels usos de l'equipament de Gardeny es realitza mitjançant el present PEU, concretament en l'article 30 d'aquesta normativa.
11. Els sòls adscrits al sistema d'equipaments seran, en execució del Pla i dels instruments que el desenvolupin, de titularitat pública, sens perjudici que la seva gestió pugui ser atribuïda al sector privat en les condicions establertes per la legislació vigent.
12. La resta de determinacions no contemplades en aquest Pla Especial s'ajustaran al que s'estableix en els articles 135 i següents del bloc tercer, de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida.
13. L'edificació de l'equipament es regula tenint en compte les condicions dels diferents sòls edificables que el present Pla determina, d'acord amb els plànols d'ordenació: POR.SE "Sòl edificable", POR.CO "Condicionants d'ordenació", POR.ACT "Activitats i Usos":

U.	ECG	Descrip	Superf	ien	St Total
1	m	Hotel	4.785,31		En projecte
					Rehabilitat
					Nou CTE
					9.570,62 Nou altres
					9.570,62 Total
2	a	Accés Oest	10.183,63		En projecte
					Rehabilitat
					10.500,00 Nou CTE
					4.500,00 Nou altres
					15.000,00 Total
3	n		3.525,24		En projecte
					Rehabilitat
				7.050,48	Nou CTE
					Nou altres
				7.050,48	Total
4	n		5.081,05		En projecte
					Rehabilitat
				10.162,10	Nou CTE
					Nou altres
				10.162,10	Total
5	e	Agricultura	4.210,55	2.800,00	En projecte
					Rehabilitat
				5.621,10	Nou CTE
					Nou altres
				8.421,10	Total
6	e	Cedico	2.311,40	2.346,00	En projecte
					Rehabilitat
				2.276,80	Nou CTE
					Nou altres
				4.622,80	Total
7	e	CPD	1.250,88	888,00	En projecte
					Rehabilitat
				1.613,76	Nou CTE
					Nou altres
				2.501,76	Total
8	n		5.807,00		En projecte
					Rehabilitat
				11.614,00	Nou CTE
					Nou altres
				11.614,00	Total
9	e	3H operatives	11.322,95		En projecte
				17.280,00	Rehabilitat
				5.720,00	Nou CTE
					Nou altres
				23.000,00	Total

10	n	4.229,66		En projecte
				Rehabilitat
			8.459,32	Nou CTE
				Nou altres
			8.459,32	Total

11	e	Innova	6.133,86	24.000,00	En projecte
					Rehabilitat
					Nou CTE
					Nou altres
				24.000,00	Total

12	e	Fruit Centre	4.405,04	10.650,00	En projecte
					Rehabilitat
					Nou CTE
					Nou altres
				10.650,00	Total

13	m	Hotel	5.526,60		En projecte
					Rehabilitat
					Nou CTE
				11.053,20	Nou altres
				11.053,20	Total

14	n		8.749,26		En projecte
					Rehabilitat
				17.498,52	Nou CTE
					Nou altres
				17.498,52	Total

15	n		8.794,26		En projecte
					Rehabilitat
				17.588,52	Nou CTE
					Nou altres
				17.588,52	Total

16	n		5.299,26		En projecte
					Rehabilitat
				10.598,52	Nou CTE
					Nou altres
				10.598,52	Total

17	c	Museu	10.493,96	7.500,00	En projecte
					Rehabilitat
				8.240,94	Nou CTE
					Nou altres
				15.740,94	Total

18	n/in	EGCn/IN	2.858,71		En projecte
					Rehabilitat
					Nou CTE
				5.717,42	Nou altres
				5.717,42	Total

19	e	3H no operatives	9.457,07		En projecte
				5.058,00	Rehabilitat
				13.856,14	Nou CTE
					Nou altres
				18.914,14	Total

20	a	Accés Sud	5.497,85		En projecte
					Rehabilitat
				10.500,00	Nou CTE
				4.500,00	Nou altres
				15.000,00	Total
21	e	Magical	7.268,70	2.250,00	En projecte
				4.750,00	Rehabilitat
				7.537,40	Nou CTE
					Nou altres
				14.537,40	Total
22	m	Plaça Infanteria	3.730,27		En projecte
					Rehabilitat
					Nou CTE
				7.460,54	Nou altres
				7.460,54	Total
23	c	Bar	926,21	600,00	En projecte
					Rehabilitat
					Nou CTE
					Nou altres
				600,00	Total
24	c		1.363,57		En projecte
					Rehabilitat
					Nou CTE
				300,00	Nou altres
				300,00	Total
25	c	Castell	1.618,04		En projecte
				1.142,50	Rehabilitat
					Nou CTE
					Nou altres
				1.142,50	Total

Article 15. Sistema d'infraestructures

1. El sistema d'infraestructures és el definit en l'article 127 -Definició, identificació i tipus- de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida: "comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdes d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids i altres possibles serveis de caràcter afí".

2. Pel PEU té una unitat edificable qualificada de sistema d'infraestructures en la que s'hi ubicarà un dipòsit de com a màxim 10.000 m³.

3. Les condicions paramètriques per a la implantació i ordenació d'aquesta unitat edificable s'hauran d'ajustar al que s'estableix en els plànols d'ordenació i a la normativa edificatòria d'aquest Pla especial. L'índex d'edificabilitat màxim és de $2\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$.

4. La resta de determinacions no contemplades en aquest Pla Especial s'ajustaran al que s'estableix en els articles 127 i següents del bloc tercer, de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida.



TÍTOL TERCER. DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ, DE L'ÚS I CONDICIONS D'HABITABILITAT.

CAPÍTOL I. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE LA URBANITZACIÓ

Article 16. Supressió de barreres arquitectòniques

1. Qualsevol document urbanístic de desenvolupament, de gestió i d'execució de les previsions d'aquest PEU ha de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no poden ser aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i pel Decret legislatiu 135/1995, de 24 de març, i en els corresponents reglaments de desenvolupament, i cossos normatius vigents en el moment de la seva formulació.

2. A aquests efectes es construiran dos edificis d'accés a la plataforma alta del turó per tal de garantir mitjançant elements mecànics l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic.

3. Els projectes d'urbanització del turó de Gardeny hauran de garantir la utilització dels camins d'accés al castell, ubicats en el costat est del turó i delimitats en el plànol d'ordenació POR.EE1, i hauran d'estudiar la possibilitat de connectar la passera de les escoles amb aquests camins d'accés.

Article 17. Condicions de les xarxes d'abastament

1. El disseny del sistema d'abastament d'aigua potable haurà de tenir en compte el "Pla director d'abastament d'aigua potable del terme municipal de Lleida". L'abastament d'aigua haurà de tenir en compte aquelles mesures de reaprofitament de les aigües grises i de pluja aplicables segons normativa sectorial.

2. El sistema de recollides d'aigües pluvials i residuals ha de ser del tipus separatiu, des de la plataforma sortiran dos col·lectors d'evacuació (un de pluvials i un de residuals i no podrà existir interconnexió entre ambdues xarxes, les aigües residuals es conduiran cap a la EDAR del Sistema de Lleida i les pluvials es vessaran al riu



Segre, sempre i quan el projecte d'urbanització no possibiliti l'aprofitament de les aigües de pluja pel reg de les zones verdes. El projecte d'urbanització estudiarà la possibilitat d'aprofitament de les aigües de pluja pel reg de les zones verdes. S'hauran d'observar les normatives sectorials d'aprofitament d'aigües.

3. La xarxa elèctrica es desenvoluparà tenint en compte la "Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios", ahora que normatives estatals i autòmiques.

4. La xarxa de gas es desenvoluparà segons els criteris tècnics que estableixi la companyia subministradora.

5. La xarxa de telecomunicacions es preveu amb tubs de PVC rígid de 40 mm diàmetre interior. Tot i això, els criteris tècnics de desenvolupament d'aquesta xarxa es desenvoluparan segons indicacions dels serveis tècnics municipals en el moment de redacció del projecte d'urbanització.

CAPÍTOL II. CONDICIONS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Article 18. Condicions d'ordenació i sistemes d'ordenació de l'edificació

El present PEU aplica i es subjecta a les determinacions regulades pel Bloc segon de la Normativa del PGOUT de Lleida pel que fa als paràmetres d'ordenació i els sistemes d'ordenació de l'edificació, excepte en allò que es determina a continuació.

Article 19. Condicions bàsiques de distribució del sostre

1. L'edificació de l'equipament s'ubicarà dins del sòl edificable que el present Pla especial determina.

2. S'entén per sòl edificable la porció de sòl sobre la que es poden adjudicar els sostres establerts en aquest PEU. Les unitats de sòls edificables són les que s'assenyalen en el plànol d'ordenació "POR.SE".



3. El sòl edificable es podrà subdividir en parcel·les de dimensió inferior. La unitat mínima edificable és aquella que fixa la superfície mínima necessària per a poder edificar una unitat constructiva individualitzada. Les unitats mínimes edificables són les que s'assenyalen en el plànol d'ordenació "POR.SE".

4. Els paràmetres que determinen el sostre dels diferents sòls edificables són:

- Sostre edificable màxim: és la suma total del sostre edificat d'un sòl edificable. El PEU estableix en alguns casos directament un sostre edificable màxim, mentre que en d'altres aquest resulta d'aplicar un índex edificabilitat màxima sobre la superfície de sòl edificable.
- Índex d'edificabilitat màxim: és el factor que fixa el sostre edificable màxim d'un sòl edificable en relació a la superfície total de la unitat edificable.

5. El sostre que li correspon a cada tipus d'ECG és:

- ECG d'accés (clau ECGa): 15.000 m²st per unitat de sòl edificable.
- ECG mixt (clau ECGm) i ECG de nova creació (clau ECGn): el resultat d'aplicar un índex d'edificabilitat màxim de 2 m²st/m²s sobre la unitat de sòl edificable.
- ECG existent (clau ECGe): el resultat d'aplicar un índex d'edificabilitat màxim de 2 m²st/m²s sobre la unitat de sòl edificable o l'estabert en el plànol d'ordenació "POR.SE"
- ECG sociocultural (clau ECGc): l'estabert en el plànol d'ordenació "POR.SE"

Article 20. Condicions generals de regulació de l'edificació

1. La tipologia edificatòria corresponent a les edificacions de la subclau ECG és d'edificació oberta en la modalitat de configuració flexible.

2 Els paràmetres d'ordenació que regulen la subclau ECG són:

Alineació de l'edificació:

- Alineació de façana obligatòria: és la línia que assenyala el límit entre el sistema viàri i el sistema d'equipaments o el límit entre l'espai ocupable per la edificació i el no ocupable.
- Alineació de façana obligatòria en PB: és la línia que assenyala el límit entre l'espai ocupable per la edificació i el no ocupable en planta baixa o en planta baixa i una planta pis.

Condicions d'ocupació:

- Ocupació màxima: es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints, de qualsevol tipus. En les sub-claus ECGm i ECGn es fixa un percentatge d'ocupació màxima del sòl edificable del 75%, excepte per a l'ECGm quan l'ús és hotel·ler o d'allotjament per a col·lectius específics, en què s'estableix una ocupació màxima del 50%
- Espai no ocupable en PB: és l'espai en el qual no està permès edificar en la planta baixa.
- Espai no ocupable en PB i una PP: és l'espai en el qual no està permès edificar en la planta baixa i una planta pis
- Espai no ocupable en PB i en totes les PP: és l'espai en el qual no està permès edificar en la planta baixa i en totes les plantes pis.

Perfil regulador:

- Perímetre regulador: d'acord amb l'establert en l'article 82 de la normativa del PGOUT de Lleida s'entén per perímetre regulador de l'edificació "les figures poligonals tancades, definides en el Pla Parcial o Especial i/o Estudi de Detall, que determinen la posició de l'edificació en projecció horitzontal. Totes les plantes i volades de l'edifici s'han de comprendre dins d'aquesta figura poligonal".
- Cota de referència de la planta baixa: és aquella cota que fixa el mesurament de l'alçada màxima de l'edificació.
- Alçada màxima: d'acord amb l'establert en l'article 85 –paràmetres complementaris- de la normativa del PGOUT de Lleida serà d'aplicació el que es defineix en els paràmetres corresponents del tipus d'ordenació segons edificació tancada.
- Número de plantes màxim: d'acord amb l'establert en l'article 85 –paràmetres complementaris- de la normativa del PGOUT de Lleida serà d'aplicació el que es defineix en els paràmetres corresponents del tipus d'ordenació segons edificació tancada.
- Canvi d'alçada: és la línia que assenyal·la un canvi d'alçada entre dues edificacions.
- Dret de vol de la edificació: d'acord amb el que estableix l'article 567-1 del Codi Civil de Catalunya, Llei 5/2006 de 10 de maig llibre 5º, és "el dret real sobre un edifici o un solar edificable que atribueix a algú la facultat de construir una o més plantes sobre el immoble gravat i fer seva la propietat de les noves construccions".

Altres:

- Façana protegida: comprèn el conjunt de façanes que per les seves condicions arquitectòniques i històriques conformen un conjunt que cal protegir, el valor de les quals resideix més en el conjunt que en la individualitat de les peces. Serà obligatòria la conservació i manteniment de les façanes protegides assenyalades en els plànols d'ordenació

3. Definició de volum màxim edificable:

3.1 El volum màxim edificable de cada unitat de sòl edificable es determina a partir d'un gàlib màxim que es defineix mitjançant l'alineació de façana, l'ocupació màxima i l'alçada màxima de la edificació.

3.2 No es permet cap tipus d'element edificat fora del gàlib màxim: ni elements ni cossos sortints.

3.3 Per sobre d'aquests gàlibs es prohibeix tot tipus d'edificació, excepte els elements tècnics i els anuncis.

Article 21. Condicions de regulació de l'edificació. Les plantes soterrani

1. La planta soterrani és la definida en l'article 51 - Definició de Planta Soterrani (PS)- de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida: "S'entendrà per "soterrani" tota planta situada per sota de la definida com a planta baixa en qualsevol dels fronts d'edificació, tingui o no tingui obertures per causa de desnivells".

2. Ocupació de les plantes soterrani: de forma general l'ocupació de les plantes soterrani podrà ser del 100% del sòl edificable. Amb les següents limitacions:

- Serà obligatòria la conservació i manteniment dels soterranis dels edificis inclosos en el catàleg de patrimoni arquitectònic.
- La intervenció sobre la resta del subsòl no podrà desvirtuar o desconfigurar els soterranis dels edificis inclosos en el catàleg de patrimoni arquitectònic, únicament es permetran petites actuacions de comunicació i connexió amb aquests.

3. Alçada de les plantes soterrani: l'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,2 m., excepte en les edificacions catalogades, on l'alçada existent es considera ajustada.



4. Condicions d'ús de les plantes soterrani: els usos compatibles permesos en les plantes soterrani són l'aparcament, el magatzem i els serveis tècnics. En el cas que s'implanti un ús considerat com a principal s'hauran de complir les següents condicions:

- que l'ús de la planta soterrani estigui vinculat al mateix ús en la planta baixa.
- i que compleixi amb la legislació sectorial que li correspongui.

5. L'edificabilitat dels soterranis, no computaran a efectes d'edificabilitat màxima, sigui quin sigui el seu ús.

Article 22. Condicions de regulació de l'edificació. La planta baixa

1. La planta baixa es defineix en l'article 50 -Definició de la Planta Baixa (PB)- de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida: "aquella el paviment de la qual se situï 0,60 m. per sobre, o per sota, de la rasant del vial en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponguin a la parcel·la", en aquest cas al sòl edificable.

2. Les alineacions de façana obligatòria i les alineacions de façana obligatòria en planta baixa, es grafien en el plànol d'ordenació "POR.CO" i seran vinculants per a la posició de la planta baixa.

3. Ocupació de la planta baixa: en els plànols d'ordenació es fixen els percentatges d'ocupació màxima dels sòls edificables.

4. Alçada de la planta baixa: l'alçada lliure mínima de la planta baixa mai serà inferior a 3,25 m. ni superior a 5,2 metres, excepte en les edificacions catalogades, on l'alçada existent es considera ajustada.

5. Condicions d'ús de la planta baixa: en els plànols d'ordenació s'assenyala la façana que preferentment s'ha de destinar a les entrades d'aparcament i que té la condició de preferent en l'ordenació de la planta baixa.

6. El sòl lliure de l'edificació de la planta baixa, dels edificis inclosos en el catàleg de patrimoni arquitectònic, s'incorporarà total o parcialment a la resta de l'espai públic del parc.



Article 23. Condicions de regulació de l'edificació. Les plantes pis

1. La planta pis es defineix en l'article 50 -Definició de Planta Pis (PP)- de les normes urbanístiques del PGOUT de Lleida: "S'entendrà per "planta pis" tota planta d'edificació per damunt de la planta baixa".
2. Les alineacions de façana obligatòria, es grafien en el plànol d'ordenació "POR.CO" i seran vinculants per a la posició de les plantes pis.
3. Alçada de les plantes pis: l'alçada lliure mínima de les plantes pis mai serà inferior a 2,7 m., excepte en les edificacions catalogades, on l'alçada existent es considera ajustada.

Article 24. Condicions de regulació de l'edificació. La planta coberta

1. La planta coberta és la planta terminal de l'edifici, que protegeix la construcció de la pluja mitjançant una teulada o un terrat, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
2. L'espai existent entre la planta coberta i el darrer forjat resistent d'una edificació serà com a màxim de 1,4 metres.
3. Els elements tècnics de les instal·lacions, podran quedar per sobre de l'envolvent delimitat com a volum màxim edificable.
4. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
5. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements s'establiran en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.



Article 25. Condicions de regulació de l'edificació. El perfil regulador**1. Nombre de plantes**

El nombre màxim de plantes, es defineix en el plànol d'ordenació "POR.CO" – Condicionants d'ordenació- d'aquest PEU. En la sub-clau ECGm es fixa el nombre de plantes màxim en B+4 per al sostre hotel·ler i d'allotjament per a col·lectius específics i de B+3 per a la resta de casos.

2. L'alçada màxima d'un edifici, és el paràmetre que fixa el punt per sobre del qual solament es podrà edificar la planta coberta i els elements tècnics de les instal·lacions. Aquesta es determina en relació a cada sòl edificable o edifici i s'estableix en els plànol d'ordenació "POR.CO" –Condicionants d'ordenació-, referides en cada cas a la cota de referència de la planta baixa.

Article 26. Protecció del patrimoni arquitectònic

1. Comprèn el edificis assenyalats en la fitxa HA 205 del Pla Especial de Protecció i Catàleg dels Elements d'Interès Històric-artístic vigent.

2. Les condicions d'ordenació i edificació són les que segueixen a continuació:

- En el cas del castell de Gardeny: mantenir la textura, la formalització i el cromatisme i respectar el volum exterior, mentre que per l'interior es proposa mantenir l'estructuració funcional general, l'estructura portant, la textura, la formalització i el cromatisme.
- Pels edificis de la plaça d'infanteria: mantenir l'ocupació en planta, la textura, la formalització i els materials de les construccions existents, respectant l'estructuració funcional general i el cromatisme de tot el conjunt. L'alçada màxima permesa serà de planta baixa més 3 plantes pis.

3. Serà obligatòria la conservació i manteniment de les façanes protegides assenyalades en els plànols d'ordenació.

4. Serà obligatori un informe favorable de la Comissió de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida per a desenvolupar els projectes de recreixement dels edificis catalogats pel Pla Especial de Protecció i Catàleg dels Elements d'Interès Històric-artístic vigent.



Article 27. Condicions particulars dels edificis

Façana de les edificacions: es preveu que els edificis de nova planta tinguin una doble pell per millorar la seva eficiència climàtica, a través d'una prolongació d'1 m. per a les façanes sud-est i sud-oest de les noves edificacions i de 0,5 per a la façana orientada a nord-oest. Aquests espais de reserva no podran destinar-se a cap altre ús que no sigui el descrit anteriorment i no computaran a efectes d'edificabilitat.

Article 28. Dotació d'aparcament

1. Els edificis de nova planta hauran de reservar l'àrea d'aparcament en el interior del sòl edificable, en superfície o en plantes soterrani.
2. El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure pels hotels és d'una plaça d'aparcament per cada 120 m² de sostre. Per a la resta d'edificacions el nombre mínim és d'una plaça d'aparcament per cada 80 m² de sostre excepte per a locals i establiments de comerç a la menuda i grans magatzems, a partir de 600 m² de superfície de venda, en que es reservarà una plaça d'aparcament per cada 20m² de superfície de venda.
3. Es preveu una reserva mínima de 25 m² d'aparcament per cada vehicle, tant per als aparcaments soterrats com pels de superfície.
4. Les condicions tècniques dels aparcaments i la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vindran regulades per l'ordenança municipal corresponent, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent.



CAPÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS

Article 29. Règim general d'usos

1. Els usos permesos en aquest Pla es classifiquen en principals i complementaris. Els usos principals són els dominants; els complementaris són usos compatibles amb els principals i solament es poden desplegar en funció dels serveis que ofereixin al principal.
2. Els usos permesos per als equipaments comunitaris es defineixen en l'article 92 de la Normativa del PGOUT de Lleida.
3. Per l'equipament comunitari de Gardeny es defineixen els següents usos com a principals: els d'equipament en les tres modalitats de comunitari (EE -educatiu, socio-cultural i esportiu-, ES –sanitàrio-assistencial- i EP –público-administratiu, religió i cementiri funerari-), l'ús logístic en la modalitat de serveis tecnològics i d'abastament (excepte la venda a l'engròs), el terciari (limitat al 10% del sostre de l'Equipament Comunitari del PEU) i l'allotjament per a col·lectius específics.
4. Per l'equipament comunitari de Gardeny es defineixen els següents usos com a compatibles: l'aparcament, magatzems i serveis tècnics.
5. Es permet la construcció de plantes pis i soterrani destinades a l'ús d'aparcament. D'acord amb el que estableix el punt 10 de l'article 138 del PGOUT de Lleida, les plantes soterrani destinades a aquest ús no computaran com a sostre edificable del PEU.
6. L'allotjament per a col·lectius específics queda limitat a les sub-claus ECGa (Equipament comunitari Gardeny d'accés) i ECGm (Equipament comunitari Gardeny mixt).
7. Els establiments hotelers queden limitats a les sub-claus ECGa (Equipament comunitari Gardeny d'accés) i ECGm (Equipament comunitari Gardeny mixt).



TÍTOL QUART. PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT. MESURES DE FOMENT DE LA SOSTENIBILITAT

Article 30. Eficiència energètica en la urbanització

1. Els elements de protecció solar o altres destinats a la millora de l'eficiència energètica no computen a efectes d'ocupació ni de sostre.
2. Els projectes d'urbanització cobriran el màxim possible de la demanda elèctrica mitjançant energies renovables, efectuant, si s'escau, les reserves de sòl necessàries. A partir de l'any 2019, l'energia consumida pel conjunt d'espais no edificables del PEU es produirà a partir de fonts renovables.
3. Els projectes d'urbanització preveuran en els espais lliures i enjardinats la plantació d'espècies que facilitin la minimització del consum energètic –caducifolis en espais d'ombra i perennes en espais de llum o similars...-, és a dir en funció de la insolació i de les diferents estacions de l'any.
4. Es triaran els colors dels paviments en funció de l'estalvi energètic, preferentment clars en espais assolellats o similar.

Article 31. Ecoeficiència dels edificis

1. D'acord amb l'establert en la Directiva 2010/31/UE de 19 de maig de 2010 (DEEEE), relativa a la eficiència energètica dels edificis, es seguiran els següents criteris en la construcció dels edificis del turó:
 - a) Els edificis hauran de preveure mesures que esmorteixin els efectes climàtics propis de les terres de Lleida com la insolació, el fred, el vent i la boira. A aquests efectes es preveuran solucions constructives que aportin inèrcia tèrmica, composicions de façana que no suposin major consum d'energia, creació de dobles espais o pells, patis interiors, espais d'ombra...
 - b) Els projectes arquitectònics escolliran aquells materials i elements que tinguin major rendiment energètic, procuraran per l'enjardinament de façanes i cobertes - amb l'objectiu principal de limitar les demandes de refrigeració a l'estiu- i facilitaran la instal·lació de captadors solars a les cobertes.

- c) Els nous edificis que es projectin hauran de ser edificis de consum energètic gairebé nul en l'horitzó temporal de la DEEEE o en la data que s'estableixi per normativa estatal o autonòmica. No obstant, aquest objectiu de eficiència energètica, s'haurà de complir un cop desenvolupat el sostre previst d'acord amb els criteris descrits en l'apartat 4.13 de la Memòria del PEU.
- d) Quan s'assoleixi el 85% de l'energia elèctrica prevista es revisarà el PEU. En cap cas es podrà desenvolupar nou sostre quan el consum elèctric sigui superior a 20.000 kw, sense aquesta revisió del PEU.
- e) D'acord amb l'establert en l'article 4 de la DEEEE, queden exempts d'aquest compliment els edificis protegits oficialment per formar part d'un entorn declarat o en raó del seu particular valor arquitectònic o històric, en la mesura que el compliment de determinats requeriments mínims d'eficiència energètica poguessin alterar de manera inacceptable el seu caràcter o aspecte.

2. En l'atorgament de llicències, s'exigirà la utilització per part dels edificis d'energies renovables. Els projectes d'edificació estudiaran la viabilitat de sistemes de climatització per geotèrmia.

3. Caldrà obtenir la certificació energètica dels edificis nous i existents que es modifiquin. Com a mínim els edificis han de tenir la categoria B en la certificació energètica segons estableix el CTE DB-HE.

4. En cas d'edificis existents s'haurà garantir, en el moment de fer reformes importants, nivells òptims de rendiment energètic de l'edifici o de la part renovada del mateix, complint com a mínim amb els requisits d'eficiència energètica establerts pel Decret 21/2006, de 14 de febrer, "pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis".

5. Les reformes que es realitzin a partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla Especial Urbanístic, realitzaran un estudi per tal d'avaluar la situació dels edificis que es troben en funcionament. L'estudi analitzarà les mesures d'estalvi desenvolupades en el conjunt de la plataforma i la seva temporalització, per tal redefinir a posteriori l'estratègia d'acompliment de l'objectiu de balanç energètic gairebé nul.



6. Caldrà evitar colors foscos en la coberta dels edificis.

7. Es permet enjardinar la planta coberta, per facilitar que es pugui utilitzar la vegetació com a controlador ambiental passiu.

Article 32. Regulació del consum d'aigua

1. A les zones verdes s'utilitzaran espècies vegetals que tinguin un baix consum d'aigua.

2. Els projectes d'urbanització preveuran la construcció de dipòsits soterrats de recollida de pluvials per tal que aquestes aigües siguin reutilitzables.

3. Els nous edificis que es projectin a partir de l'aprovació inicial del present PEU hauran de disposar d'una xarxa de sanejament que separi les aigües pluvials, les grises i les negres.

4. Les pluvials seran emmagatzemades en els nous edificis i s'utilitzaran per al reg de l'espai no edificat de la unitat de sòl edificable.

5. Les aigües grises emmagatzemades en els nous edificis es tractaran per tal de ser reutilitzades. L'ús d'aquestes aigües es farà segons normativa vigent de reutilització d'aigües grises. Els edificis hauran de disposar de les instal·lacions necessàries per aquesta reutilització.

6. Els edificis hauran d'implementar dispositius per reduir el consum d'aigua, amb mecanismes de doble descàrrega o interrompible en vàters, aixetes i dutxes, i amb mecanismes temporitzadors o de detectors de presència.

Article 33. Aigües residuals

Les aigües residuals que no es reutilitzin –negres- s'evacuaran, sense cap tractament previ, de la plataforma de Gardeny i es dirigiran directament cap a la estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) de Lleida.



Article 34. Cicle de vida de materials i residus

1. Caldrà preveure espais necessaris en la urbanització per a la deposició i recollida selectiva de residus i per a facilitar la gestió posterior, d'acord amb la normativa sectorial que li és d'aplicació.

Article 35. Protecció de la geomorfologia, estabilització dels sòls i minimització de la ocupació

1. En relació a l'estabilitat dels talussos, el PEU proposa tres tipus d'intervencions que hauran de realitzar els projectes d'urbanització:

- Respecte a la estabilitat del talús per trencament (rotura global):
 - 1) Els projectes d'urbanització en els sòls amb coeficients de seguretat baixos (Fs per sota de 1) realitzaran estudis geotècnics en les àrees delimitades en el plànol "POR.EE1". En base a aquests estudis els projectes d'urbanització determinaran les actuacions necessàries d'estabilització.
 - 2) Els projectes d'urbanització realitzaran les modificacions del relleu original marcades en els plànols "POR.EE1" i "POR:EE2", per tal d'assegurar l'estabilitat futura del talús.
- En relació a la inestabilitat de l'estrat granular que forma la terrassa superior (rotura local), els projectes d'urbanització reduiran el pendent del talús per tal que no superi l'angle de fregament del material granular. En els casos que aquesta intervenció no sigui possible, preveuran elements d'obra estabilitzadors en la coronació de la plataforma.
- Respecte a la inestabilitat per alteració i erosió de les lutites, els projectes d'urbanització actuaran seguint l'ordre d'intervenció establert per aquest PEU, alhora que determinaran el seguit d'actuacions necessàries per afavorir la seva protecció superficial a la erosió.

2. En cap cas es podrà desenvolupar la urbanització o la edificació de la plataforma sense assegurar l'estabilitat dels sòls afectats per les intervencions.

3. El projecte ha de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar dins de l'àmbit del PEU.



4. Els projectes constructius justificaran la màxima adaptació topogràfica, procurant que les aportacions de terres es facin amb les terres d'excavació que provenguin del mateix àmbit d'actuació i viceversa, aproximant-se el màxim possible al balanç zero de moviment de terres.

Article 36. Condicions per a la protecció de la biodiversitat

1. Els espais on s'ha detectat la presència de l'hàbitat d'interès comunitari (*Pegano-salsoletea*) PIN.VEG s'hauran de mantenir lliures de pavimentació. Les actuacions permeses en aquest àmbit requeriran un estudi justificatiu on s'especifiqui la superfície afectada, que haurà de ser la mínima necessària per als usos establerts.

2. En aquests espais s'admet la restitució dels hàbitats potencials compostos per l'alzinar continental (*Quercetum rotundifoliae*).

3. Com a mínim un 30% de les zones verdes de l'àmbit del PEU hauran d'estar vegetades. En els sòls edificables, el 50% de la superfície lliure d'edificació s'haurà de recobrir amb paviments permeables o semipermeables, alhora que s'haurà de vegetar.

4. En les zones verdes públiques i privades, es plantaran espècies que per les seves característiques ofereixin recursos tròfics, i permetin l'establiment d'estructures de vegetació complexes per tal d'afavorir la presència de fauna, com per exemple la utilització d'espècies autòctones com les figueres, els lledoners o equivalents.

5. Les espècies de l'enjardinament s'adequaran a les característiques climàtiques i edafològiques de l'àmbit i hauran de tenir un potencial bioinvasor nul. En cap cas s'utilitzaran espècies com l'ailantus, la robínia, les mimoses. S'utilitzaran espècies autòctones, no invasores.

6. Totes les actuacions de restauració de les comunitats vegetals del talús hauran de fer-se amb espècies autòctones, com per exemple la *Pegano salsoletea*, la *thero-brachypodietalia* o equivalents.

7. Aquelles espècies detectades que pel seu port o singularitat tenen valor –alzines, garrics, pin blanc, pi pinyoner...- i estan afectades pel procés urbanitzador,



s'integraran -en la mesura que sigui possible- en les noves zones verdes i, en segon terme, s'estudiarà la viabilitat del seu trasplantament.

8. La localització de les zones verdes haurà de dissenyar-se de manera que entrin en contacte els espais lliures interiors amb el sòl no urbanitzable de l'entorn.

Article 37. Protecció del paisatge

1. Es tindrà especial cura en la integració paisatgística de les actuacions de l'àmbit del Pla Especial, especialment en les àrees de major exposició visual, delimitades en els plànols de visibilitats PIN.VIS4 i PIN.VIS5.

2. Les edificacions previstes dins del sistema d'equipament comunitari de Gardeny d'accés, clau ECGa, utilitzaran materials i tonalitats cromàtiques que permetin l'adequada integració de les edificacions en el fons que esdevé el vessant de l'altiplà.

Article 38. Protecció del medi atmosfèric, acústic, i del cel nocturn

1. En les calçades destinades a trànsit motoritzat, s'utilitzaran paviments sonoreductors, que garanteixin la màxima absorció acústica.

2. S'evitarà la dispersió i l'extensió dels àmbits que requereixen enllumenat nocturn en espais exteriors.

3. Les instal·lacions i aparells d'enllumenat exterior, tant públics com privats, seran de mínim consum, sense detriment de la seguretat, i evitaran la contaminació lluminosa.



TÍTOL CINQUÈ. GESTIÓ DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC.

Article 39. Execució del Pla Especial Urbanístic

La gestió d'aquest PEU i dels instruments d'execució que el desenvolupen correspon, en primer lloc i prioritàriament, a l'Ajuntament de Lleida com administració actuant, sens perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres administracions i organismes de caràcter públic.

Article 40. Projectes d'urbanització

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en el PEU respecte de les obres d'urbanització, s'ha de redactar els corresponents projectes d'urbanització d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent.
2. Els projectes d'urbanització han de preveure la connexió amb les vies existents, i l'adequació de les xarxes de serveis per garantir-ne el seu correcte funcionament en l'àmbit del projecte.
3. Els projectes d'urbanització que executin les determinacions contingudes en el pla, hauran de preveure, en la mesura que sigui possible, el reaprofitament de les xarxes de serveis existents.

Article 41. Gestió del sòl edificable

El PEU determina la gestió directa del sòl edificable a partir de les llicències d'obra, que s'atorgaran quan els terrenys hagin assolit la condició de solar.



DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

- Mentre no s'aprovi el Pla Especial de Protecció dels elements històrics artístics de Lleida actualment en tràmit, s'aplicarà la normativa de protecció del patrimoni arquitectònic d'aquest articulat i qualsevol actuació que es realitzi evitarà l'afectació de l'àmbit visual de l'element catalogat com a Bé Cultural d'Interès Nacional, el Castell dels Templers de Gardeny.

