

Aprobat inicialment per l'Ajuntament Ple
en la sessió de data 28 de febrer de 2025
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

Antonio Roperó Vilaró
Secretari General

2025.03.04

14:28:20

+01'00'

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE
LLEIDA PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMETRIES I CONCRECIÓ D'USOS EN
L'ILLA DELIMITADA PEL CARRER ENGINYER SANTI COMPANYYS, L'AVINGUDA
ALBARÉS, EL CARRER ENGINYER ANTONI LLOBET I L'AVINGUDA PRESIDENT
JOSEP IRLA**

RAMON
COLOMER
OFERIL /
num:

Firmado digitalmente
por RAMON
COLOMER OFERIL /
num:1
Fecha: 2025.01.09
12:59:40 +01'00'

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Gener de 2025

Ramon Colomer Oferil, arquitecte. COLOMER-RIFÀ, SLP

**CONTINGUT**

Els documents que integren la present Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, per a la reordenació de volumetries i concreció d'usos en l'illa delimitada pel carrer Enginyer Santi Companys, l'avinguda de l'Albarés, el carrer Enginyer Antoni Llobet i l'avinguda President Josep Irla, són:

MEMÒRIA**1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA**

- 1.1 Àmbit de la proposta
- 1.2 Promotor, iniciativa i redactor
- 1.3 Estat actual
- 1.4 Estructura de la propietat
- 1.5 Antecedents
- 1.6 Marc legal aplicable
- 1.7 Planejament urbanístic vigent
- 1.8 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 Justificació, necessitat i conveniència
- 2.2 Planejament proposat
- 2.3 Programa de participació ciutadana
- 2.4 Justificació del desenvolupament sostenible
- 2.5 Justificació de la mobilitat generada
- 2.6 Justificació de la incorporació de la perspectiva de gènere

3. GESTIÓ**4. MEMÒRIA SOCIAL****5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA****NORMATIVA****PLÀNOLS****INFORMACIÓ**

- I.1. Situació en el municipi
- I.2. Estructura de la propietat
- I.3. Planejament general vigent
- I.4. Volumetries resultants segons planejament vigent

ORDENACIÓ

- O.1. Proposta d'ordenació
- O.2. Volumetries resultants segons proposta
- O.3. Imatges de l'ordenació resultant (no vinculant)



Ajuntament de Lleida

ANNEXOS

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

1. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

- 1.1 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments
- 1.2 Concreció del termini de suspensió
- 1.3 Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

2. RESUM

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

MEMÒRIA



Ajuntament de Lleida

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 Àmbit de la proposta

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació que formen part de l'expedient.

Es correspon amb el sòl privat de l'illa delimitada pel carrer de l'Enginyer Santi Companys, l'avinguda de l'Albarés, el carrer de l'Enginyer Antoni Llobet i l'avinguda del President Josep Irla, amb una superfície total de 15.935,99 m².

1.2 Promotor, iniciativa i redactor

La mercantil INMOBAJOCINCA SL, amb CIF número B-22.277.222 i adreça social a la carretera N-II, km. 437 de Fraga (22520) disposa d'una opció de compra de la finca inclosa en l'àmbit de la modificació puntual propietat de CRITERIA CAIXA SAU (amb CIF número A-63.379.135 i adreça social a la plaça Weyler, 3 de Palma (07001)), així com d'autorització expressa per part d'aquesta propietat actual per a instar la tramitació de la modificació puntual. D'altra banda, l'altra finca inclosa en l'àmbit és propietat de GESDIP SAU, amb CIF número A-08.785.826 i adreça social a la carretera C-17 km. 73 de les Masies de Voltregà (08508).

Aquestes dues mercantils – INMOBAJOCINCA SL i GESDIP SAU - posen de manifest a l'Ajuntament de Lleida la voluntat de procedir a una reordenació de les volumetries i usos en part dels sòls privats de l'illa delimitada pel carrer de l'Enginyer Santi Companys, l'avinguda de l'Àlbarès, el carrer de l'Enginyer Antoni Llobet i l'avinguda del President Josep Irla, actualment lliures de cap construcció. La reordenació es concretaria primerament tot definint uns nous paràmetres de posició i altures dels futurs volums en aquell sòl de forma més coherent amb les preexistències de l'entorn, i, segonament, establint que les edificacions plurifamiliars amb front al carrer de l'Enginyer Santi Companys serien exclusivament residencials, de manera que el potencial sostre terciari que actualment es possibilita en les seves plantes baixes sigui exclòs d'aquestes, i reubicat com a ampliació de l'establiment comercial contigu en funcionament.

Es constata però, que aquesta reordenació de volums i usos requereix d'una Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

L'Ajuntament de Lleida, vistos els interessos concurrents, i atenent que li concerneix, li pertoca valorar la documentació i continguts presentats pel promotor, per a assumir la seva iniciativa i iniciar la seva tramitació, si s'escau.

El redactor de la Modificació puntual és l'arquitecte Ramon Colomer Oferil, col·legiat número 17.844 del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, del gabinet COLOMER-RIFÀ, SLP, amb CIF número B-58.082.934 i adreça social al carrer Santa Maria número 6, 2n, de Vic (08500), per encàrrec de les propietats del sòl privat esmentat.

1.3 Estat actual

La modificació puntual del Pla general que es proposa abasta una superfície de 15.935,99 m², completament consolidat fruit del desenvolupament urbanístic del Pla parcial SUR5 Copa d'Or, en terrenys classificats com a sòl urbà consolidat d'acord amb la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana per al canvi de classificació de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat al SUR5 Copa d'Or, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme



Ajuntament de Lleida

de Lleida en la sessió de 5 de maig de 2021 i publicada en el DOGC número 8.444, de 25 de juny de 2021. Es correspon a l'illa identificada com a 'I' en aquell Pla parcial.

A la part oest de l'illa on es planteja aquesta modificació (illa identificada com a 'I' en aquell pla parcial) s'hi localitza un establiment comercial del grup Bonpreu, implantat l'any 2012. Aquest establiment disposa de planta soterrani, destinada a aparcament dels usuaris, una planta baixa on es localitza la sala de vendes, magatzem i annexes a l'activitat principal, i un petit altell on s'hi ubiquen oficines. La superfície construïda segons dades de la Seu del Cadastre és de 3.261 m² en planta baixa i 104 m² en planta altell.

A diferència del costat oest de l'illa, les parts centrals i est d'aquella estan lliures de cap edificació.

1.4 Estructura de la propietat

Les propietats incloses en la presenta modificació són les relacionades en el quadre següent:

FINCA	PROPIETARI	REF. CADASTRAL	SUPERFÍCIE m ²
1	GESDIP SAU	2785302CG0028F0001UZ	5.861,49 m ²
2	CRITERIA CAIXA SAU (*)	2785301CG0028F0001ZZ	10.074,50 m ²
TOTAL			15.935,99 m²

(*) = La mercantil INMOBAJOCINCA SL disposa de contracte d'opció de compra d'aquella finca propietat de CRITERIA CAIXA SAU, així com d'autorització expressa per part d'aquesta propietat per a instar a la tramitació de la modificació puntual proposada.

En el plànol I.2. Estructura de la propietat s'identifiquen gràficament les propietats i finques incloses dins l'àmbit objecte de modificació.

1.5 Antecedents

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

El Pla parcial sector SUR-5 (Copa d'or) va ser aprovat definitivament en data 12/11/01 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme, donant-se la conformitat al text refós en data 15/05/02 i publicant-se al DOGC núm. 3686 de data 26/07/2002. Aquest planejament derivat ha estat recentment derogat per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per al canvi de classificació de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat al sector SUR5, Copa d'Or, i publicat al DOGC núm. 8443, de data 25/06/2021.

En data 14/01/2010 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial d'ordenació Copa d'Or SUR 5 en relació amb la dotació d'aparcaments privats en els edificis, i publicat al DOGC núm. 5562, de data



Ajuntament de Lleida

08/02/2010. Aquesta modificació ha estat recentment derogada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per al canvi de classificació de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat al sector SUR5, Copa d'Or, i publicat al DOGC núm. 8443, de data 25/06/2021.

En data 10/11/2011 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament la Modificació Puntual del text refós del Pla parcial SUR 5 en l'àmbit de l'illa "I" entre els carrers Enginyer Santi Companys, núm. 2-30, l'Enginyer Antoni Llobet, núm. 1-17 i les avingudes de l'Albarés, núm. 40-42 i el President Josep Irla, núm. 33-35, per l'ordenació volumètrica i adaptació de la normativa a la regulació dels usos comercials i a l'alçada reguladora màxima de l'edificació, i publicat al DOGC núm. 6016, de data 30/11/2011. Aquesta modificació ha estat recentment derogada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per al canvi de classificació de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat al sector SUR5, Copa d'Or, i publicat al DOGC núm. 8443, de data 25/06/2021.

En data 26/10/2012 per acord del Ple de l'Ajuntament de Lleida es va aprovar definitivament la Modificació Puntual del text refós del Pla Parcial SUR 5 en relació amb l'alçada de les plantes baixes en els edificis i a la seva definició en els edificacions aïllades, i publicat al BOP núm. 165, de data 27/11/2012. Aquesta modificació ha estat recentment derogada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per al canvi de classificació de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat al sector SUR5, Copa d'Or, i publicat al DOGC núm. 8443, de data 25/06/2021.

En data 05/05/2021 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida es va aprovar definitivament la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per al canvi de classificació de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat al sector SUR5, Copa d'Or, i publicat al DOGC núm. 8443, de data 25/06/2021. Aquesta Modificació deroga el Pla parcial del sector SUR 5 Copa d'Or, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 12/11/2001, i les posteriors modificacions de dit pla parcial.

En data 25 d'abril de 2018 el Ple de l'Ajuntament va aprovar inicialment el Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida, publicant-se l'acord al BOP núm. 92 de data 14 de maig de 2018 i al DOGC núm. 7618 de data 14 de maig de 2018.

1.6 Marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; pel Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables; pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; per la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'Impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient; pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer; per la



Ajuntament de Lleida

Llei 18/2020 de 28 de desembre de facilitació de l'activitat econòmica; pel Decret Llei 17/2021, de 20 de juliol, pel qual s'adopten mesures extraordinàries de limitació a la densitat ramadera; per la Llei 2/2021, de 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic; i per la Llei 3/2023, de 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023; i el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

La Modificació puntual objecte d'aquest expedient s'efectua en base a l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquell article s'estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic queda subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol Tercer de la mateixa Llei.

L'objecte de la Modificació puntual del PGOU s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme i conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Conté alhora la documentació que requereix l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme: memòria i estudis justificatius i complementaris, plànols d'informació i d'ordenació i les normes urbanístiques.

1.7 Planejament urbanístic vigent

1.7.1 Planejament general

D'acord amb els plànols d'ordenació i les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, el règim urbanístic dels terrenys en l'àmbit de la modificació és el següent, tot tenint en compte que el sòl objecte de modificació està qualificat part com a 2S3, part com a 2U3, i part com a 8C2:

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

1. Definició de la zona.

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

2. Objectius generals.

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

3. Determinacions de l'ordenació.

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

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

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



Ajuntament de Lleida

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

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

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres generals

- a) Planta baixa. Les plantes baixes s'ajustaran a les determinacions de l'art. 50 d'aquestes Normes, excepte en l'edificació aïllada on serà d'aplicació l'art. 73 d'aquestes Normes.
- b) Planta soterrani. Les plantes soterrani s'ajustaran a les determinacions de l'art. 51 d'aquestes Normes, excepte en l'edificació aïllada on serà d'aplicació l'art. 73 d'aquestes Normes.

L'alçada mínima serà de 2,40 m.

- c) Els habitatges en varis nivells (dúplex i tríplex) si disposen d'espais de doble alçària, aquests no contarán a efectes de sostre. Les escales de comunicació que uneixen els diferents nivells, no es tindran en compte a efectes de còmput d'edificabilitat.
- d) Cossos sortints. Solament es permetran cossos sortints oberts, segons les determinacions de l'article 54.1.b d'aquestes normes.

La composició de volada dels vols oberts serà flexible i discrecional del projectista, sense ultrapassar mai el càlcul de $b=0,50 \times F \times L \times N$, essent F = Longitud de façana, L = Longitud de vol, i N = Nombre de pisos en alçària.

Es podran tancar amb vidrieres o amb tancaments lleugers el 50% dels vols per a formar galeries o elements arquitectònics diferenciadors. Aquests no comptabilitzaran a efectes del còmput d'edificabilitat

- e) Porxades. La fondària del porxo oscil·larà entre 4 i 5 m a precisar mitjançant PMU i l'alçària lliure mínima serà de 3,5 m. El PMU introduirà precisions de detall sobre les característiques formals i constructives de les porxades.

- f) Nuclis d'accessos verticals. Els nuclis d'accessos verticals (caixes d'escaleres i ascensors) disposaran d'il·luminació i ventilació directa al pla de façana.

En les claus 2S1, 2S2 i 2S3 quan estiguin projectats com elements amb volumetria autònoma i diferenciada de l'edifici i estiguin tancats en més d'un 50% de la seva superfície amb elements envidrats o bé siguin totalment oberts, computaran efectes d'edificabilitat o de sostre amb un 50% de les seves superfícies construïdes.

- g) Cobertes. Les cobertes seran prioritàriament planes, i no es permetrà l'aprofitament sota coberta de tipus privatiu o particularitzat, solament es permetrà un 25% d'aprofitament sota coberta amb usos comunitaris (dependències de la comunitat de propietaris de l'immoble) a part dels elements tècnics de les instal·lacions. El volum sota coberta estarà limitat per l'aplicació de l'Art. 65.3 d'aquestes Normes.

- h) Materials i acabats. Els tractaments dels materials serà lliure i es podrà emprar la cara vista conjunta o separatament de qualsevol tipus de material ja sigui revestiment, aplacats, formigó o d'altres.

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

Els tractaments de façana i les façanes de les edificacions es faran en quan a material de tancament amb les mateixes condicions a les façanes exteriors a vial i a les façanes interiors que donin front a Espai lliure privat.

Queda expressament prohibida la col·locació de rètols, marquesines, bandoleres i altres elements que sobresurtin del Pla de Façana.

L'existència d'aquests vindrà emmarcada i limitada dins dels forats de l'edificació, forats que no podran ser alterats en la seva morfologia bàsica.

- i) L'Espai Lliure Privat (ELLP) és l'espai lliure privat directament vinculat a les diferents parcel·les i d'ús exclusiu de les mateixes. Els paràmetres de regulació i ús de l'ELLP són els següents:



Ajuntament de Lleida

- i.1) L'ELLP es destinarà preferentment a jardins privats d'ús comunitari vinculats als edificis residencials de cadascuna de les parcel·les amb una rasant màxima de $\pm 1,50$ m de la rasant del PB dels immobles de la parcel·la.
- i.2) Per tant s'admetrà l'ús de piscines, estanys, fonts i tots aquells elements vinculats al medi aquàtic coherents amb l'ús de jardí comunitari, allunyades o separades dels llinars un mínim de 2,50 m.
- i.3) S'admetrà a fi de procurar ombra, l'ús d'ombrades, pèrgoles cobertes amb tendals pèrgoles vegetals gloriets i d'altres sempre i quan no excedeixin el 20% del total de l'ELLP.
- i.4) No es pavimentaran amb paviments durs mai més del 50% del total de la superfície de l'ELLP.
- i.5) Les separacions entre finques conveïnes es faran amb tanques vegetals: bardisses, heures, etc. Solament s'admetrà tanques d'obra les que limitin directament amb vials. Aquestes no podran tenir en la seva part opaca més de 2 m d'alçada sobre la rasant del vial, i tindran tractament i acabats de pla de façana.
- i.6) No es podrà construir cap mena d'edificació tancada perimetralment sobre rasant a l'interior de l'ELLP.
- i.7) En els àmbits d'ELLP serà obligatori el tractament vegetal (espai lliure arbrat i vegetal) de almenys un 20% de la seva superfície.
- i.8) Es recomana la plantació d'arbrat i d'espècies arbustives tant de tipus caducifoli com de fulla perdurable a fi de potenciar els elements d'ombra i d'ornamentació dins l'àmbit de l'espai lliure privat.
- i.9) Els elements d'il·luminació que s'utilitzin per enllumenar l'ELLP hauran de projectar-se de tal manera que no provoquin ni enlluernament ni molèsties a les finques conveïnes.
- i.10) Els elements d'arbrat i arbustius a emprar hauran d'estar amb harmonia amb les recomanacions tècniques de l'Àrea de Parcs i Jardins de l'Ajuntament, i s'evitaran aquells varietals que produeixen residus, que generin molèsties o afavoreixin processos al·lèrgics o siguin poc resistents a la climatologia local.
- i.11) A nivell de subsòl (sota rasant), per la construcció d'instal·lacions o elements i serveis comunitaris, depuradores, etc., no s'emprarà mai més del 30% com a màxim de l'ELLP, tenint especial cura de que la seva coberta sigui transitable i resti perfectament integrada a l'ELLP, així com no disminueixi la seva superfície aprofitable a efectes d'ús. Aquest espai mai es podrà destinar a ús d'aparcament.
- i.12) En cap cas s'admetrà l'abandonament, o el no tractament de l'ELLP, i els usos no previstos en els presents condicions.
- i.13) Els projectes tècnics d'edificació de les parcel·les, incorporaran el tractament previst de l'espai lliure privat, que serà vinculant.
- i.14) Quan l'ELLP limiti amb vial, podrà incorporar-se com espai afecte a l'ús públic i sumar-se a les voreres, restant clar que la seva conservació, neteja i manteniment dependrà dels propietaris de la parcel·la.
- i.15) Quan a l'ELLP hi donin front activitats comercials, d'hostaleria, de restauració, etc., podrà habilitar-se l'espai lliure privat com a terrasses dels esmentats locals, sempre i quan es garanteixi la intimitat i la no interferència entre diferents usuaris de l'ELLP.
- i.16) S'admetrà dins l'ELLP aquell mobiliari adient per l'ús, bancs, aparells de jocs d'infants i d'altres, amb l'expressa excepció de barbacoes amb caràcter fix que puguin donar lloc a molestar via olors a les finques veïnes.
- j) Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'annex núm. 4 d'aquestes Normes.

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

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

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



Ajuntament de Lleida

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

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

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

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

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració flexible i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 1,80 m²st/m²s.
- c) S'estableix una densitat màxima de 136,5 hab./Ha.
- d) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m².
L'espai lliure privat serà privatiu de cadascuna de les parcel·les.

- e) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 45% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis i del 70% de la parcel·la en planta soterrani.
- f) Separació mínima a l'indars: 3 m a façana i 5 m als altres l'indars.
- g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més cinc plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

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

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

- e) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima permès per plantes:

Planta Soterrani	100%.
Planta Baixa	85%.
Planta Primera	60%.
Planta Segona	60%.
Planta 3-6	40%.
Planta 7-14	20%.

- f) Separació a l'indars, únicament s'estableix una separació mínima a l'indars (3 m a façana i 5 m als altres l'indars) si s'opta per completar o desenvolupar les determinacions d'aquest pla mitjançant la redacció d'un PMU, apartat 3 d'aquest article.
Amb tot, l'edificació es podrà alinear a línia de façana sempre que es tramiti un projecte o avantprojecte unitari del conjunt de l'illa.

- g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més catorze plantes pis i una alçada reguladora màxima de 55 m.

- h) Regulació de l'ordenació del porxo.
*Obligatorietat de porxades en planta baixa amb un mínim del 5% de la superfície de la parcel·la. Tant aquest espai lliure privat a sota els porxos com la resta s'afectarà d'ús públic.
El porxo s'haurà d'ubicar a la façana sud-oest de l'illa, donant continuïtat a l'establert per a l'illa veïna.*

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

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració flexible i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 2,131738 m²st/m²s.
- c) S'estableix una densitat màxima de 214 hab./Ha.



Ajuntament de Lleida

- d) *Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m². L'espai lliure privat serà privatiu de cadascuna de les parcel·les.*
- e) *Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 65% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis i del 70% de la parcel·la en planta soterrani.*
- f) *Separació mínima a llindars: 3 m a façana i 4 m als altres llindars.*
- g) *Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.*
El nombre màxim de plantes es fixa amb caràcter general en planta baixa més cinc plantes pis. Per a l'edificació més propera a la Zona comercial, clau 8C, es fixa en planta baixa més sis plantes pis. L'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

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

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

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

5. Condicions particulars d'ús.

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

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

(...)

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

1. Definició de la zona.

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

2. Objectius generals.

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

3. Determinacions de l'ordenació.



Ajuntament de Lleida

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

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

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

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

- a) Ocupació per plantes:

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

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres Generals

- a) Planta baixa. Les plantes baixes s'ajustaran a les determinacions de l'art. 50 d'aquestes Normes, excepte en l'edificació aïllada on serà d'aplicació l'art. 73 d'aquestes Normes.
A la Subzona 2U1 les plantes baixes que es destinin a habitatge podran situar-se a $\pm 1,20$ m d'alçada sobre la rasant del terreny exterior, sense que això impliqui la modificació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació.
- b) Planta soterrani. Les plantes soterrani s'ajustaran a les determinacions de l'art. 51 d'aquestes Normes, excepte en l'edificació aïllada on serà d'aplicació l'art. 73 d'aquestes Normes.
L'alçada mínima serà de 2,40 m.
- c) Els habitatges en varis nivells (dúplex i tríplex) si disposen d'espais de doble alçària, aquests no contarán a efectes de sostre. Les escales de comunicació que uneixen els diferents nivells, no es tindran en compte a efectes de còmput d'edificabilitat.
- d) Cossos sortints. Solament es permetran cossos sortints oberts, segons les determinacions de l'article 54.1.b d'aquestes normes.
La composició de volada dels vols oberts serà flexible i discrecional del projectista, sense ultrapassar mai el càlcul de $b=0,50 \times F \times L \times N$, essent F = Longitud de façana, L = Longitud de vol, i N = Nombre de pisos en alçària.
Es podran tancar amb vidrieres o amb tancaments lleugers el 50% dels vols per a formar galeries o elements arquitectònics diferenciadors. Aquests no comptabilitzaran a efectes del còmput d'edificabilitat.
- e) Porxades. La fondària del porxo oscil·larà entre 4 i 5 m a precisar mitjançant PMU l'alçària lliure mínima serà de 3,5 m. El PMU introduirà precisions de detall sobre les característiques formals i constructives de les porxades.
- f) Nuclis d'accessos verticals. Els nuclis d'accessos verticals (caixes d'escales i ascensors) disposaran d'il·luminació i ventilació directa al pla de façana.
- g) Cobertes. Les cobertes seran prioritàriament planes, i no es permetrà l'aprofitament sota coberta de tipus privatiu o particularitzat, solament es permetrà un 25% d'aprofitament



Ajuntament de Lleida

sota coberta amb usos comunitaris (dependències de la comunitat de propietaris de l'immoble) a part dels elements tècnics de les instal·lacions. El volum sota coberta estarà limitat per l'aplicació de l'Art. 65.3 d'aquestes Normes.

- h) *Materials i acabats.* Els tractaments dels materials serà lliure i es podrà emprar la cara vista conjunta o separatament de qualsevol tipus de material ja sigui revestiment, aplacats, formigó o d'altres amb l'única restricció que els diferents propietaris d'un front de façana complert dins de la mateixa illa, utilitzaran de comú acord el mateix tractament material a fi de dotar d'una certa uniformitat als esmentats fronts i donar una continuïtat formal al front de façana.

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

Els tractaments de façana i les façanes de les edificacions es faran en quan a material de tancament amb les mateixes condicions a les façanes exteriors a vial i a les façanes interiors que donin front a Espai lliure privat.

- i) *Queda expressament prohibida la col·locació de rètols, marquesines, bandoleres i altres elements que sobresurtin del Pla de Façana.*

L'existència d'aquests vindrà emmarcada i limitada dins dels forats de l'edificació, forats que no podran ser alterats en la seva morfologia bàsica.

- j) *Espai lliure privat, es diferencien els quatre tipus següents:*

j.1) *L'Espai lliure Vinculat (ELLV) és l'espai lliure privat directament vinculat a les plantes baixes i llurs usos i esta destinat a garantir la intimitat de les plantes baixes dels edificis, sobretot quan siguin destinades a l'ús d'habitatge.*

El seu ús serà privatiu dels locals, finques o habitatges de les plantes baixes dels edificis.

j.2) *L'Espai lliure Privat (ELLP) és l'espai lliure privat directament vinculat a les diferents parcel·les i d'ús exclusiu de les mateixes.*

j.3) *L'Espai lliure Comunitari (ELLC) es constitueix per agrupació i mancomunació d'ús de l'espai lliure privat de totes les parcel·les de la mateixa illa o bé per l'agrupació i mancomunació d'ús d'espai lliure privat d'una forma física predeterminada i estructurada.*

j.4) *La Reserva Viària (RV) és l'espai lliure de domini privat destinat a ús públic exclusiu dels vianants.*

- k) *Els paràmetres de regulació i ús de l'ELLP i de l'ELLC són els següents:*

k.1) *L'ELLP i ELLC es destinarà preferentment a jardins privats d'ús comunitari vinculats als edificis residencials de cadascuna de les parcel·les amb una rasant màxima de $\pm 1,50$ m de la rasant del PB dels immobles de la parcel·la.*

k.2) *Per tant s'admetrà l'ús de piscines, estanys, fonts i tots aquells elements vinculats al medi aquàtic coherents amb l'ús de jardí comunitari, allunyades o separades dels llindars un mínim de 2,50 m.*

k.3) *S'admetrà a fi de procurar ombra, l'ús d'ombrades, pèrgoles cobertes amb tendals pèrgoles vegetals glories i d'altres sempre i quan no excedeixin el 20% del total de l'ELLP ni de l'ELLC.*

k.4) *No es pavimentaran amb paviments durs mai mes del 50% del total de la superfície de l'ELLP ni de l'ELLC.*

k.5) *Les separacions entre finques conveïnes es faran amb tanques vegetals: bardisses, heures, etc. Solament s'admetrà tanques d'obra les que limitin directament amb vials.*

Aquestes no podran tenir en la seva part opaca més de 2 m d'alçada sobre la rasant del vial, i tindran tractament i acabats de pla de façana.

k.6) *No es podrà construir cap mena d'edificació tancada perimetralment sobre rasant a l'interior de l'ELLP ni de l'ELLC.*

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

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



Ajuntament de Lleida

- k.9) Els elements d'il·luminació que s'utilitzin per enllumenar l'ELLP o l'ELLC hauran de projectar-se de tal manera que no provoquin ni enlluernament ni molèsties a les finques veïnes.
- k.10) Els elements d'arbrat i arbustius a emprar hauran d'estar amb harmonia amb les recomanacions tècniques de l'Àrea de Parcs i Jardins de l'Ajuntament, i s'evitaran aquells varietals que produeixen residus, que generin molèsties o afavoreixin processos al·lèrgics o siguin poc resistents a la climatologia local.
- k.11) A nivell de subsòl (sota rasant), per la construcció d'instal·lacions o elements i serveis comunitaris, depuradores, etc., no s'emprarà mai més del 30% com a màxim de l'ELLP ni de l'ELLC, tenint especial cura de que la seva coberta sigui transitable i resti perfectament integrada a l'ELLP o l'ELLC, respectivament, així com no disminueixi la seva superfície aprofitable a efectes d'ús. Aquest espai mai es podrà destinar a ús d'aparcament.
- k.12) En cap cas s'admetrà l'abandonament, o el no tractament de l'ELLP ni de l'ELLC, i els usos no previstos en els presents condicions.
- k.13) Els projectes tècnics d'edificació de les parcel·les, incorporaran el tractament previst de l'espai lliure privat, que serà vinculant.
- k.14) Quan l'ELLP o l'ELLC limitin amb vial, podrà incorporar-se com espai afecte a l'ús públic i sumar-se a les voreres, restant clar que la seva conservació, neteja i manteniment dependrà dels propietaris de la parcel·la.
- k.15) Quan a l'ELLP o a l'ELLC hi donin front activitats comercials, d'hostaleria, de restauració, etc., podrà habilitar-se l'espai lliure privat com a terrasses dels esmentats locals, sempre i quan es garanteixi la intimitat i la no interferència entre diferents usuaris de l'ELLP o de l'ELLC.
- k.16) S'admetrà dins l'ELLP i l'ELLC aquell mobiliari adient per l'ús, bancs, aparells de jocs d'infants i d'altres, amb l'expressa excepció de barbacoes amb caràcter fix que puguin donar lloc a molestar via olors a les finques veïnes.

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

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

Dotació per habitatges: 1,3 plaça d'aparcament per cada habitatge.
Alternativament, es pot substituir 0,3 de les places per habitatge obligatòries, per un espai protegit comunitari en una superfície no inferior a 3 m² per cada plaça no realitzada, destinat a l'aparcament de bicicletes o similars.

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

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

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

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

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració unívoca i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes.
- c) Densitat, en els plànols d'ordenació detallada s'estableix el nombre màxim d'habitatges per cada conjunt edificatori.
- d) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m². Es disposarà d'espai lliure privat vinculat a la parcel·la i la resta de l'espai lliure serà privat o comunitari del conjunt de l'illa d'acord amb els plànols d'ordenació detallada.



Ajuntament de Lleida

e) Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En planta soterrani s'admet l'ocupació del 70% de la parcel·la.

f) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més cinc plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

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

a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració unívoca i tipologia d'habitatge plurifamiliar.

b) Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes.

c) Densitat, en els plànols d'ordenació detallada s'estableix el nombre màxim d'habitatges per cada conjunt edificatori.

d) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m². L'espai lliure privat serà de gestió comunitària vinculat amb les parcel·les conveïnes.

e) Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En planta soterrani s'admet l'ocupació del 70% de la parcel·la.

f) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més sis plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

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

a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració unívoca i tipologia d'habitatge plurifamiliar.

b) Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes.

c) Densitat, s'estableix una densitat màxima de 211 hab./Ha.

d) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m². Es disposarà d'espai lliure privat de la parcel·la.

e) Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En planta soterrani s'admet l'ocupació del 80% de la parcel·la.

f) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més sis plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

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

a) L'ús comercial només està permès en planta baixa.

b) En les plantes pis l'ús terciari està limitat a un màxim del 15% del sostre total de l'illa.

c) Les plantes baixes de les edificacions de la subzona 2U2 seran obligatòriament no residencials.

d) Quan es destini la planta baixa a ús residencial, aquesta no podrà ultrapassar la part edificable de les plantes pis.

(...)

Art. 179 bis Zona Comercial, clau 8C

1. Definició de la zona.

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

2. Objectius generals.

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



3. Determinacions de l'ordenació.

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

- Subzona 8C1 - Subzona comercial flexible tipus 1

- Subzona 8C2 - Subzona comercial flexible tipus 2

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

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

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

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres Generals

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



Ajuntament de Lleida

i) L'Espai Lliure Privat (ELLP) és l'espai lliure privat directament vinculat a les diferents parcel·les i d'ús exclusiu de les mateixes. Els paràmetres de regulació i ús de l'ELLP són els següents:

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

S'admetrà la utilització de l'espai lliure com a aparcament de vehicles a l'aire lliure.



Ajuntament de Lleida

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

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

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

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

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

a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus de d'edificació aïllada amb configuració flexible i tipologia d'ús comercial, terciari i de serveis.

b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 1,25 m²st/m²s.

c) Intensitat d'ús, en la mateixa parcel·la no conviuran mai més de 3 activitats. La mida mínima de l'activitat serà de 500 m² de sostre.

d) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 2.000 m².

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

e) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 65% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis i del 100% de la parcel·la en planta soterrani.

f) Separació mínima a l'indars: 3 m a façana i 5 m als altres l'indars.

g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més dos plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes. Amb el Pla de millora urbana previst en l'apartat 3 d'aquest article el nombre màxim de plantes pot augmentar fins a planta baixa més quatre plantes pis.

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

a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus de d'edificació aïllada amb configuració flexible i tipologia d'ús comercial, terciari i de serveis.

b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,559756 m²st/m²s.

c) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 3.000 m².

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

d) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 60% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis i del 70% de la parcel·la en planta soterrani.

e) Separació mínima a l'indars: 3 m a façana i 4 m als altres l'indars.

f) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més una planta pis i l'alçada reguladora màxima és 10 m, independentment si l'edificació es construeix en planta baixa o en planta baixa i pis.

5. Condicions particulars d'ús.

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

1.8 Objectius de la modificació. Descripció de la proposta

L'objectiu de la present modificació del Pla general d'ordenació urbana és la reordenació de les volumetries i usos de l'illa delimitada pel carrer de l'Enginyer Santi Companys, l'avinguda de l'Albarés, el carrer de l'Enginyer Antoni Llobet i l'avinguda del President Josep Irla.

Això es duria a terme a partir de les següents actuacions:

- Pel que fa a la reordenació de volumetries:



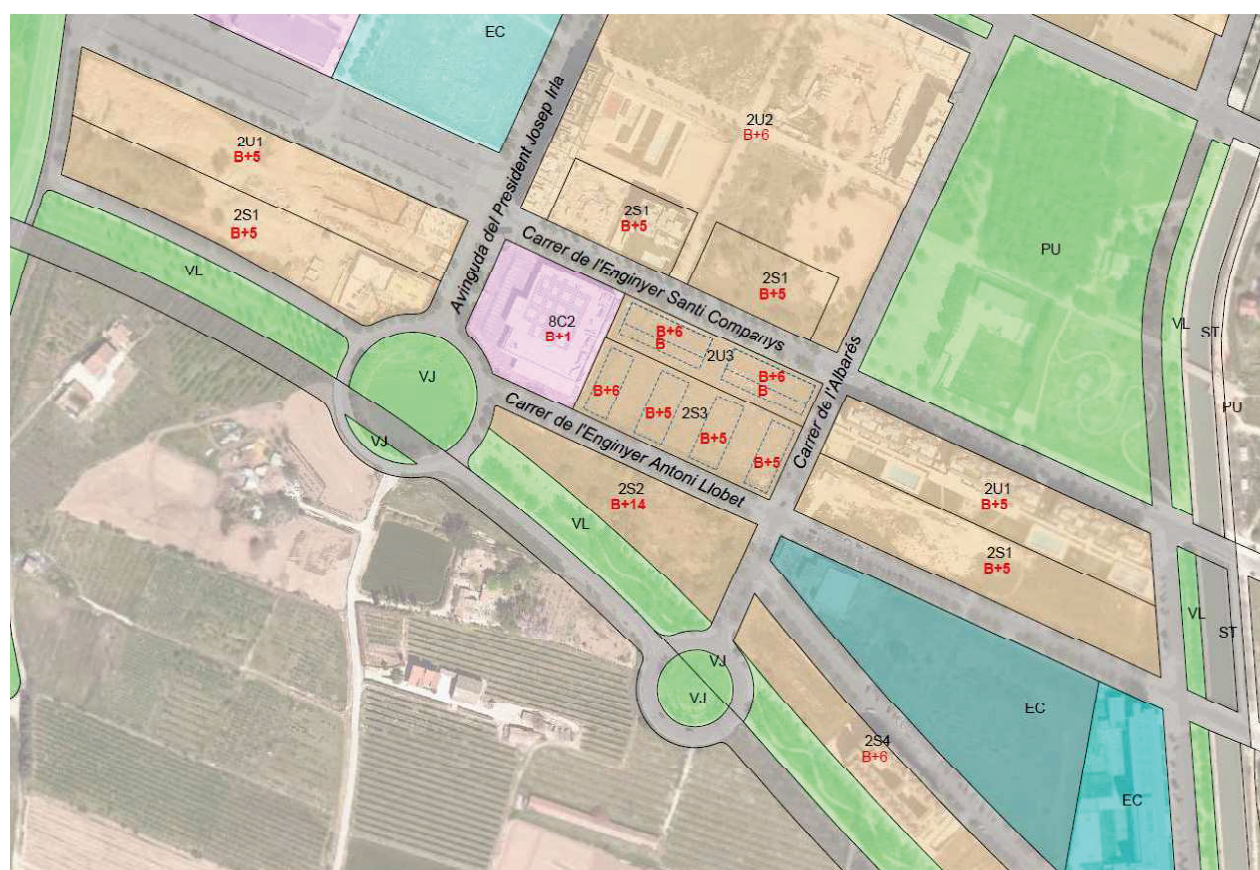
Ajuntament de Lleida

- Reducció d'una planta d'altura en la clau 2U3, passant de les set plantes actuals a un màxim de sis plantes, en un únic cos enlloc dels dos cossos fixats actualment.
- Increment del nombre de plantes admeses per a la clau 2S3, passant de les sis/set plantes actuals a nou plantes.
- Pel que fa a la reordenació dels usos:
 - Exclusió dels usos comercials en les plantes baixes de les edificacions amb clau 2U3 (2.140 m² de sostre).
 - Possibilitar l'ampliació de l'establiment comercial existent a l'illa, amb clau 8C2, per a una edificabilitat coincident amb l'exclusa de la clau 2U3 contigua (2.140 m² de sostre).

Derivat d'aquesta reordenació de volums i usos, es produeix una variació de les superfícies de les claus urbanístiques de l'illa, de manera que s'incrementa el sòl comercial en clau 8C, en detriment dels sòls qualificats com a 2S3 i 2U3.

Seguidament es realitza el comparatiu dels paràmetres vigents respecte els proposats en la present modificació, per a comprovar que no es produeix cap alteració derivada del que es planteja en aquest expedient.

Primerament, la següent imatge i taula recullen els còmputos de sòl, edificabilitats i usos del vigent Pla general d'ordenació urbana, en l'àmbit de la modificació puntual i entorn immediat:

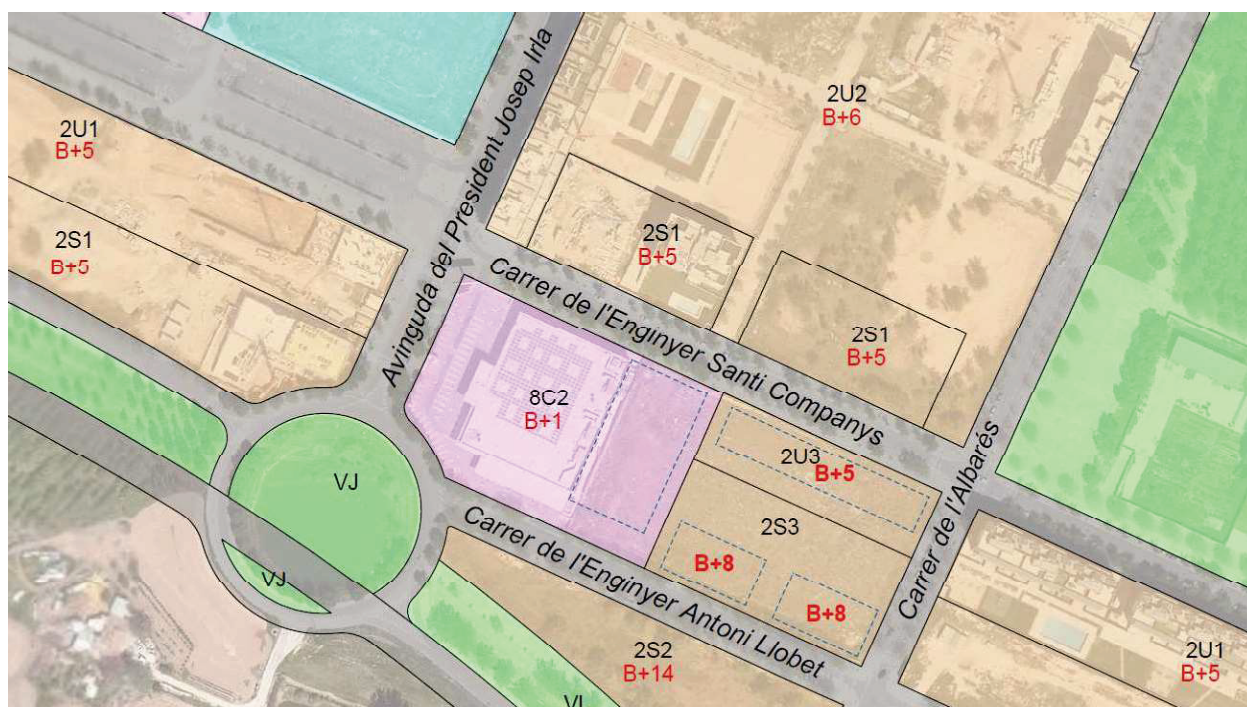




Ajuntament de Lleida

Qualificació	Sòl m2	Sostre m2	Habitatges	Plantes
2U3	3.801,41	10.486,00 (2.140,00 m2 comercial màx. en PB)	80 ut	PB+6
2S3	6.273,09	13.372,58 (comercial i terciari admès en PB,P1,P2)	134 ut	PB+6 i PB+5
8C2	5.861,49	Comercial 3.281,00	0 ut	PB+1
	15.935,99	Residencial + comercial 23.858,58 (2.140,00 m2 comercial màxim en 2U3) (comercial i terciari admès en PB,P1,P2 en 2S3) Comercial exclusiu 3.281,00 m2	214 ut	
		Total m2 sostre de l'illa =		27.139,58

Partint de l'ordenació vigent i els còmputos que en resulten, i en base al que s'ha exposat sobre la reordenació de les altures i dels usos en l'illa delimitada pel carrer de l'Enginyer Santi Companys, l'avinguda del President Josep Irla, el carrer de l'Enginyer Antoni Llobet i l'avinguda de l'Albarés, es proposa el següent ajustament de sòl i altures en aquesta illa concreta (ordenació no vinculant normativament):



La disposició dels volums edificables que es contempla en l'anterior imatge permetria la reordenació que la present modificació puntual persegueix:

- la reducció en una planta d'altura en la clau 2U3, passant de B+6 a B+5, en un volum en forma de prisma amb la mateixa profunditat per totes les seves plantes, de 15,50 m (reduint la profunditat en planta baixa que s'admet actualment per a ser destinada a usos comercials), i definint la mateixa separació a vial que els edificis en clau 2U1 més propers (4 m).
- l'increment de plantes per als cossos en la clau 2S3, passant de tres volums de B+5 i un volum de B+6, a dos volums de B+8.
- l'ampliació de sòl i sostre comercial que l'actual establiment comercial requereix.

El quadre de paràmetres resultants d'aquesta reordenació quedaria com segueix:



Ajuntament de Lleida

Qualificació	Sòl m2	Sostre m2	Habitatges	Plantes
2U3	2.792,26	Residencial exclusiu 8.058,45	80 ut	PB+5
2S3	4.602,24	Residencial + comercial 13.660,13 (comercial i terciari admès en PB,P1,P2)	134 ut	PB+8
8C2	8.541,49	Comercial exclusiu 5.421,00	0 ut	PB+1
15.935,99		Total m2 sostre de l'illa =	27.139,58	214 ut

Pot comprovar-se que els paràmetres de sòl, sostre i densitat màxima d'habitatges no es veuen incrementats per la reordenació plantejada, produint-se únicament una nova ubicació del sostre comercial en planta baixa de la clau 2U3 cap a un sòl exclusivament comercial, i l'ajustament en superfície de sòl i d'altura de plantes de les edificacions que en conjunt es necessiten per a dur-ho a terme.

Alhora, s'ha detectat una errada material en l'actual redactat de l'apartat 5a) de l'article 165bis, sense afectació en l'àmbit de la modificació puntual, però que s'aprofita per esmenar. En aquest sentit, en la *Modificació del Pla general d'ordenació urbana per al canvi de classificació de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat del sector SUR5, Copa d'Or, al terme municipal de Lleida*, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de 5 de maig de 2021, i publicada en el DOGC número 8443, de 25 de juny de 2021, es va refondre la normativa i els plànols del Pla Parcial vigent en l'àmbit del SUR 5, anomenat Copa d'Or. La zona EF5 establerta pel Pla parcial SUR 5 es va refondre com a clau 2S2 Subzona d'edificació flexible tipus 2 en el Pla general, dins l'article 165bis Zona d'edificació flexible, Clau 2S. En aquella zona EF5, d'acord a la normativa, es permetia l'ús comercial en planta baixa, planta primera i planta segona, i així hauria de contemplar-se en els usos admesos per a la clau 2S2. No obstant, per un error de transcripció, quan es va refondre aquest paràmetre en l'apartat 5a) de l'article 165bis, aquest es va referir a la clau 2S3, enlloc de la 2S2.

S'aprofita l'avinentesa per a esmenar dit error, tot corregint l'apartat 5a) de l'article 165bis Zona d'edificació flexible, Clau 2S, eliminant la referència a la clau 2S3 tot substituint-la per la referència a la clau 2S2.



2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificació de la modificació. Necessitat i conveniència

L'article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta es justifica per la necessitat i l'interès generals que té per al municipi la concreció d'una ordenació molt més coherent i integrada de les edificacions d'una illa concreta de l'antic pla parcial SUR 5 Copa d'Or dins el barri on s'ubica, corregint certs aspectes en l'altura de les plantes possibles més unitària respecte el carrer de l'Enginyer Santi Companys, i de forma més gradual en sentit perpendicular al mateix carrer. Dita reordenació respon a l'anàlisi dels volums i usos que el planejament possibilita en aquesta illa, respecte els de les illes del seu entorn més proper, constatant-se certes incoherències que poden ser objecte d'esmena mitjançant una nova proposta de definició dels cossos edificables en aquella illa en concret.

En aquest sentit, de l'avaluació global del nombre de plantes i les tipologies edificatòries al voltant d'aquella illa, se'n desprèn primerament que el carrer de l'Enginyer Santi Companys, al llarg dels 700 metres de recorregut dins l'àmbit de l'antic SUR 5 Copa d'Or, es caracteritza fonamentalment per la disposició de blocs lineals plurifamiliars de sis plantes d'altura, creant així una continuïtat coherent dels coronaments dels edificis. Aquesta continuïtat en la línia de coronament es veu trencada en la part central del carrer, on el sòl qualificat com a 2U3 permet dos volums de 53 metres de llargada i set plantes d'altura, generant un graonat que distorsiona aquella continuïtat. Amb aquestes premisses, es planteja la reducció en una planta d'altura en la clau 2U3 (qualificació que es dona dins el Pla general d'ordenació únicament en el sòl de 3.801,41 m2 de superfície de la part central del carrer de l'Enginyer Santi Companys).

Pel que fa a les altures de les edificacions al llarg del carrer de l'Enginyer Antoni Llobet, en el sòl qualificat com a 2S3 de l'illa en qüestió s'admeten altures de sis plantes en el costat est, i de set plantes en el costat oest. A banda i banda d'aquesta illa, l'altura dels blocs lineals plurifamiliars és de sis plantes. El més significatiu dels volums al llarg d'aquest carrer, no obstant, és el nombre de plantes que s'admet en el sòl qualificat com a 2S2 (a l'altra banda del carrer del sòl qualificat com a 2S3), atès que el planejament possibilita quinze plantes d'altura. Per tant, perpendicularment als carrers de l'Enginyer Antoni Llobet i de l'Enginyer Santi Companys en una distància d'uns 200 metres, en sentit sud-nord, el nombre de plantes admeses passa de quinze (clau 2S2), a sis/set (clau 2S3), a sis (proposats per la reducció en una planta en la clau 2U3), i a sis (clau 2S1). Es produeix, per tant, un salt molt pronunciat del nombre de plantes entre les claus 2S2 i 2S3, separades únicament pel carrer de l'Enginyer Antoni Llobet. Per tant, resulta coherent plantejar un increment del nombre de plantes dels cossos admissibles en el sòl amb clau 2S3, que pogués encabir part de l'edificabilitat que es planteja suprimir en el front amb el carrer de l'Enginyer Santi Companys i que generés un graonat més coherent del perfil de les edificacions en sentit sud-nord d'aquest àmbit.

Val a dir que aquesta reordenació de les altures de les construccions afecta sòls que, tot i tenir dues qualificacions, són de la mateixa propietat, de manera que és un únic propietari el que veu reordenats inicialment els aprofitaments, sense comportar en cap cas una variació de les edificabilitats i densitats que el planejament ha assignat al conjunt d'aquells terrenys.



Ajuntament de Lleida

A banda d'aquesta proposta inicial de reordenació volumètrica, s'han detectat també en el barri d'altres circumstàncies que repercuteixen de forma directa i indirecta en l'illa que es pretén reordenar. En aquest sentit, es constata el caràcter comercial i terciari que està adquirint i es va consolidant en l'àmbit nord del barri, vertebrat per l'avinguda de Miquel Batllori, a partir de la qual s'han anat implantant nombroses activitats exclusivament comercials i de restauració, i d'altres de mixtes (edificacions residencials plurifamiliars amb usos comercials en planta baixa en la façana de l'avinguda de Miquel Batllori, aprofitant aquella centralitat comercial). La constatació, alhora, de l'existència de nombrosos locals comercials en desús a la ciutat, en edificacions assimilables a les de la clau 2U3, que provoquen una imatge de degradació que perjudica tant al propi edifici com al barri, i la percepció que aquesta situació es pot produir en els volums amb front al carrer de l'Enginyer Santi Companys, esdevé un motiu afegit d'intentar evitar en la mesura del possible que això succeeixi en aquest barri en expansió.

Tot plegat porta a replantejar, en el carrer de l'Enginyer Santi Companys, si el model mixt de volums residencials amb usos comercials en planta baixa esdevé el més adequat en aquesta via. En aquest context, les plantes baixes de les demés edificacions residencials amb front a aquella avinguda no contenen usos comercials, de manera que tota l'edificació constitueix una comunitat exclusivament residencial, i gaudint d'uns espais lliures de qualitat en la part posterior de les seves plantes baixes al servei dels habitatges dels corresponents edificis. Amb la voluntat de seguir amb aquestes tipologies, es planteja l'exclusió dels usos comercials en planta baixa en el sòl qualificat com a 2U3 en l'àmbit de la modificació puntual, perquè aquests passin a ser destinats a residencials. L'exclusió d'aquest ús concret propicia alhora que es pugui reduir la profunditat edificable en la seva planta baixa, podent-se obtenir uns espais lliures privats de majors dimensions al servei de la comunitat residencial, potenciant la cohesió social i la pròpia sensació de comunitat, tot incrementant lleugerament la profunditat edificable de totes les plantes admeses (de 13 m a 15,50 m per encabir part de l'edificabilitat suprimida al reduir una planta), i fixant la separació a vial en 4 m, generant així una visual de les edificacions des del carrer de l'Enginyer Santi Companys similar a la de resta de cossos residencials a l'altra banda de l'avinguda Albarés.

Una altra circumstància que s'ha evidenciat és que el progressiu creixement de població que està experimentant el barri esdevé, precisament, el motiu principal pel que l'establiment comercial alimentari del grup Bonpreu (inserir en el teixit residencial del sud del barri) precisi d'ampliació per a continuar abastint els seus usuaris de forma adequada. La localització d'aquest establiment, al costat del sòl qualificat com a 2U3 que es proposa destinar a usos exclusivament residencials, fa plantejar la possibilitat que aquella edificabilitat comercial en planta baixa s'incorpori a la clau 8C2, on hi ha implantat dit establiment comercial, i tot incrementant el sòl d'aquella qualificació, en detriment de la superfície dels sòls contigus (part 2U3 i part 2S3). Es produiria així una concentració dels usos comercials en un sòl així qualificat, i uns usos residencials exclusius en el sòl contigu, en plena coherència amb la resta de construccions residencials de l'avinguda de l'Enginyer Santi Companys. L'exclusió d'aquests usos permetrà disposar d'un volum unitari i amb totes les seves entitats constituint una comunitat exclusivament residencial, garantint així el bon estat i manteniment tant de les parts privatives com de les parts comunes, especialment en els espais lliures situats a la part posterior de la planta baixa al servei del conjunt d'habitatges.

Finalment, i respecte la correcció de l'apartat 5a) de l'article 165bis, s'aprofita el tràmit de modificació puntual per a corregir-ne l'actual redactat i que es contemplin les limitacions d'usos que li són d'aplicació a la clau 2S2 (enlloc de la 2S3), i d'acord amb el que es preveia en la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per al canvi de classificació de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat del sector SUR5 Copa d'Or.



Ajuntament de Lleida

Amb tot el que s'ha exposat anteriorment, es justifica abastament la modificació puntual, conjuminant l'interès públic amb l'interès privat dels propietaris de l'illa objecte de reordenació.

2.2 Planejament proposat

La modificació proposada es concreta en:

- Modificar el redactat de l'apartat 4.4 de l'article 165bis Zona d'Edificació Flexible, Clau 2S, del text articulat del PGOU, per a ajustar els paràmetres de la Subzona d'edificació flexible tipus 3, Clau 2S3, pel que fa a l'índex d'edificabilitat net, densitat màxima, i nombre de plantes i alçada reguladora màxima, resultants de la reordenació proposada, així com l'apartat 5a) del mateix article, per a corregir l'error detectat en l'actual redactat de les limitacions d'usos, per a contemplar la clau 2S2 enlloc de la 2S3.
- Modificar el redactat de l'apartat 4.4 de l'article 165tris Zona d'Edificació Alineada, Clau 2U, del text articulat del PGOU, per a ajustar els paràmetres de la Subzona d'edificació alineada tipus 3, Clau 2U3, pel que fa a densitat màxima, i nombre de plantes i alçada reguladora màxima, resultants de la reordenació proposada; i l'apartat 5 del mateix article per a fixar que l'ús comercial només s'admet en les plantes baixes de les subzones 2U1 i 2U2.
- Modificar el redactat de l'apartat 4.3 de l'article 179bis Zona Comercial, Clau 8C, del text articulat del PGOU, per a ajustar els paràmetres de la Subzona comercial flexible tipus 2, Clau 8C2, pel que fa a l'índex d'edificabilitat net, resultant de la reordenació proposada.
- Modificar el plànol Ordenació detallada de la ciutat, Sucs i Raïmat tal com es reflecteix en el plànol O.1 Proposta d'ordenació, en el sentit de definir un nou repartiment del sòl privat de l'illa delimitada pel carrer de l'Enginyer Santi Companys, l'avinguda del President Josep Irla, l'avinguda de l'Albarés i el carrer de l'Enginyer Antoni Llobet, tot ampliant el sòl qualificat com a 8C2, en detriment dels sòls qualificats com a 2S3 i 2U3.

La comparativa entre les dades actualment vigents i les que resulten del que es contempla en la present modificació és la següent:

Superfícies:

Qualificació	Vigent PGOU	Proposta modificació PGOU
	Sòl	Sòl
2U3	3.801,41 m2	2.792,26 m2
2S3	6.273,09 m2	4.602,24 m2
8C2	5.861,49 m2	8.541,49 m2
TOTALS	15.935,99 m2	15.935,99 m2

Edificabilitats: (I.E.N.: Índex d'edificabilitat net)

Qualificació	Vigent PGOU		Proposta modificació PGOU	
	I.E.N.	Sostre màxim	I.E.N.	Sostre màxim
2U3	-	10.486,00 m2	-	8.058,45 m2
2S3	2,131738 m2s/m2	13.372,58 m2	2,968150 m2s/m2	13.660,13 m2
8C2	0,559756 m2s/m2	3.281,00 m2	0,634667 m2s/m2	5.421,00 m2
TOTALS		27.139,58 m2		27.139,58 m2

Densitats: (I.D.N.: Índex de densitat net)



Ajuntament de Lleida

Qualificació	Vigent PGOU		Proposta modificació PGOU	
	I.D.N.	Núm. habitatges	I.D.N.	Núm. habitatges
2U3	211 hab/Ha	80 ut	287 hab/Ha	80 ut
2S3	214 hab/Ha	134 ut	292 hab/Ha	134 ut
8C2		0 ut		0 ut
TOTALS		214 ut		214 ut

2.3 Programa de participació ciutadana

L'Ajuntament de Lleida, promotor d'aquesta Modificació puntual, garanteix el procés participatiu de la ciutadania en relació amb la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per a la reordenació de volumetries i concreció d'usos en l'illa delimitada pel carrer de l'Enginyer Santi Companys, l'avinguda del President Josep Irla, el carrer de l'Enginyer Antoni Llobet i l'avinguda de l'Albarés, mitjançant el mateix procés de tramitació, que donarà compliment, com a mínim, a les determinacions establertes per la legislació vigent en relació amb la informació pública referida a un document de modificació puntual: durant el procés de tramitació d'aquesta modificació s'efectuaran les corresponents informacions públiques de caràcter general i les notificacions i consultes individualitzades als organismes afectats o responsables de la tramitació i aprovació de les mateixes.

El caràcter localitzat de la modificació i el seu abast, justifiquen la innecessarietat d'altres mesures excepcionals en el procés de participació.

2.4 Justificació del desenvolupament sostenible

Pel que fa referència a la documentació ambiental, l'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, determina quines modificacions de plans i programes s'han de sotmetre a avaluació ambiental:

"Article 7 Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental"

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal



Ajuntament de Lleida

que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada."

La present proposta de modificació puntual no es troba en cap dels supòsits de l'apartat 1 transcrit anteriorment, motiu pel qual no ha de ser objecte d'avaluació ambiental.

2.5 Justificació de la mobilitat generada

L'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada determina l'àmbit d'aplicació d'aquells estudis, com es transcriu a continuació:

"Article 3 Àmbit d'aplicació

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
- 3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
- d) Clíriques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) Altres implantacions que puguin generar de forma recurrent un nombre de viatges al dia superior a 5.000."*

La present Modificació puntual no es troba en cap dels supòsits de l'apartat 3.1 anterior, donat que no es correspon a cap pla territorial sectorial, no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable, ni té per objectiu la implantació de nous usos o activitats. Per aquest motiu, no ha de contenir entre la seva documentació cap estudi d'avaluació de la mobilitat generada.



Ajuntament de Lleida

2.6 Justificació de la incorporació de la perspectiva de gènere

Esdevé fonamental plantejar l'urbanisme des de la perspectiva de gènere, per tal de tenir en compte les necessitats i activitats quotidianes en funció del gènere de l'individu; en tota la seva diversitat i en totes les etapes de la vida, i situar-los al centre de les accions polítiques i estratègiques de l'entorn i el territori en què viu.

L'urbanisme inclusiu no significa que es tingui en compte únicament la dona, sinó que el terme "dona" engloba també tots aquells altres col·lectius més indefensos com: persones grans, infants, persones amb mobilitat reduïda, immigrants,...

Alguns dels aspectes a tenir en compte per a l'aplicació de l'urbanisme inclusiu, amb la finalitat de crear espais vius que augmentin el benestar i la seguretat de la població, poden ser:

- Garantir la mobilitat de totes les persones, a partir de l'adequació de la il·luminació viària; de la millora de les línies de transport públic; de l'adequació dels recorreguts urbans eliminant les barreres arquitectòniques,...
- Identificar els espais insegurs i transformar-los en espais més segurs.
- Millorar els llaços socials entre el veïnat, a partir de l'establiment de distàncies curtes entre els habitatges i els espais que cobreixen les necessitats quotidianes; del foment de punts de trobada quotidians, intergeneracionals i interculturals.
- Crear espais que facilitin la conciliació de la vida personal, familiar i laboral.
- Assegurar que hi hagi una previsió de serveis bàsics per a totes les persones.
- Assegurar que hi ha hagi un accés universal a espais i habitatges.
- Establir mesures per a potenciar la seguretat cap a les dones.
- Fomentar la participació de les dones a la vida pública.

La present modificació, per l'abast i contingut que inclou, no afecta cap espai públic de la ciutat, sinó que reordena les volumetries i usos en el sòl privat d'una illa concreta del municipi, pel que es considera que la proposta de modificació puntual té repercussions mínimes respecte els aspectes enumerats anteriorment.

3. GESTIÓ

La modificació no comporta cap delimitació poligonal ni la previsió de despeses d'urbanització derivades de la reordenació volumètrica. No s'escau, alhora, tramitar cap modificació dels instruments de gestió tramitats per al desenvolupament de l'antic SUR 5 Copa d'Or.

4. MEMÒRIA SOCIAL

L'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, defineix el contingut de la memòria social dels instruments de planejament general. Atesa la naturalesa de la modificació, sense efectes en la producció d'habitatge protegit ni cap tipus d'habitatge assequible, no es requereix l'elaboració d'una memòria social.



Ajuntament de Lleida

5. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3.d del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que es refereix a la redacció dels plans d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les modificacions posteriors, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit informe.

En aquest cas, la Modificació del pla general d'ordenació urbana no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos de la hisenda pública, ni de les despeses, amb la justificació que tot seguit s'exposa.

5.1 Fonaments de dret

El RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, determina el següent en el seu article 22:

"Article 22. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, i garantia de la viabilitat tècnica i econòmica de les actuacions sobre el medi urbà.

(...)

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística haurà incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà, en particular, l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius."

Així mateix, el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix el següent en els articles 59 i 116:

"Article 59

Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal

(...)

3. La memòria a què es refereix l'apartat 1.a ha d'integrar:

(...)

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

(...)

Article 116

Concepte d'execució urbanística. Participació en el procés d'execució dels plans urbanístics

(...)

6. Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el que disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del que preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix."



Ajuntament de Lleida

5.2 Aspectes legals als que dona resposta l'informe

5.2.1 Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

La present modificació no altera el còmput global de sòl destinat a usos productius en l'illa delimitada pel carrer de l'Enginyer Santi Companys, l'avinguda Albarés, el carrer de l'Enginyer Antoni Llobet i l'avinguda del President Josep Irla. La reordenació proposada comporta, entre altres, un increment del sòl destinat a activitat econòmica en detriment del sòl residencial contigu, però mantenint la superfície de sòl privat actual que el planejament vigent assigna al total de l'illa.

5.2.2 Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries

A. Hisenda pública afectada: Ajuntament de Lleida.

B. Despeses d'implantació i manteniment de les infraestructures necessàries.

B.1. Criteris generals aplicats.

Les despeses d'implantació no es veuen afectades per la modificació.

La modificació no afecta sòl qualificat com a sistemes urbanístics.

B.2. Criteris específics de cada infraestructura.

B.2.1. Xarxa viària.

El manteniment de la vialitat té un ràtio anual de 7,75 €/m², el que suposa:

$0,00 \text{ m}^2 \times 7,75 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$

B.2.2 Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.

La modificació no hi té incidència.

B.2.3 Xarxa d'enllumenat públic.

La modificació no afecta l'enllumenat públic.

B.2.4 Xarxa de telecomunicacions.

La xarxa de telecomunicacions no es modifica.

B.2.5 Xarxa d'aigua potable.

La modificació no afecta la xarxa d'aigua potable.

B.2.6 Xarxa de sanejament. Aigua pluvials i residuals.

La xarxa projectada no pateix modificacions.

B.2.7 Sistema d'espais lliures de zones verdes

El manteniment de les zones verdes té un ràtio anual de 4,38 €/m², el que suposa:

$0,00 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ € anuals}$

L'impacte total de l'actuació per la hisenda pública és de:

TOTAL COST MANTENIMENT 0,00 € anuals

B3. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.

No és necessari establir cap servei resultant de l'actuació.

B4. Ingressos municipals generats per l'actuació urbanística proposada.

La reordenació volumètrica i d'usos en aquesta illa concreta de la ciutat no suposarà canvis substancials en els ingressos de cap tipus:

TOTAL INGRESSOS 0,00 €/any

B5 Conclusió:

Despeses fruit de la modificació - 0,00 €

Ingressos produïts per la modificació 0,00 €

Saldo resultant 0,00 €



Ajuntament de Lleida

Es conclou, per tant, que la modificació no té cap tipus d'impacte en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, ja que es tracta d'una modificació puntual que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.

Vic, gener de 2025.
L'arquitecte,
Ramon Colomer Oferil

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

NORMATIVA



NORMATIVA

Article 1

Es modifica l'article 165bis Zona d'Edificació Flexible, Clau 2S, que resta redactat de la manera següent:

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

1. Definició de la zona.

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

2. Objectius generals.

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

3. Determinacions de l'ordenació.

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

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

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

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

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

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres generals

- a) Planta baixa. Les plantes baixes s'ajustaran a les determinacions de l'art. 50 d'aquestes Normes, excepte en l'edificació aïllada on serà d'aplicació l'art. 73 d'aquestes Normes.
- b) Planta soterrani. Les plantes soterrani s'ajustaran a les determinacions de l'art. 51 d'aquestes Normes, excepte en l'edificació aïllada on serà d'aplicació l'art. 73 d'aquestes Normes.
L'alçada mínima serà de 2,40 m.
- c) Els habitatges en varis nivells (dúplex i tríplex) si disposen d'espais de doble alçària, aquests no contarán a efectes de sostre. Les escales de comunicació que uneixen els diferents nivells, no es tindran en compte a efectes de còmput d' edificabilitat.
- d) Cossos sortints. Solament es permetran cossos sortints oberts, segons les determinacions de l'article 54.1.b d'aquestes normes.
La composició de volada dels vols oberts serà flexible i discrecional del projectista, sense ultrapassar mai el càlcul de $b=0,50 \times F \times L \times N$, essent F = Longitud de façana, L = Longitud de vol, i N = Nombre de pisos en alçària.



Ajuntament de Lleida

Es podran tancar amb vidrieres o amb tancaments lleugers el 50% dels vols per a formar galeries o elements arquitectònics diferenciadors. Aquests no comptabilitzaran a efectes del còmput d' edificabilitat

- e) Porxades. La fondària del porxo oscil·larà entre 4 i 5 m a precisar mitjançant PMU i l'alçària lliure mínima serà de 3,5 m. El PMU introduirà precisions de detall sobre les característiques formals i constructives de les porxades.

- f) Nuclis d'accessos verticals. Els nuclis d'accessos verticals (caixes d'escaleres i ascensors) disposaran d'il·luminació i ventilació directa al pla de façana.

En les claus 2S1, 2S2 i 2S3 quan estiguin projectats com elements amb volumetria autònoma i diferenciada de l'edifici i estiguin tancats en més d'un 50% de la seva superfície amb elements envidrats o bé siguin totalment oberts, computaran efectes d'edificabilitat o de sostre amb un 50% de les seves superfícies construïdes.

- g) Cobertes. Les cobertes seran prioritàriament planes, i no es permetrà l'aprofitament sota coberta de tipus privatiu o particularitzat, solament es permetrà un 25% d'aprofitament sota coberta amb usos comunitaris (dependències de la comunitat de propietaris de l'immoble) a part dels elements tècnics de les instal·lacions. El volum sota coberta estarà limitat per l'aplicació de l'Art. 65.3 d'aquestes Normes.

- h) Materials i acabats. Els tractaments dels materials serà lliure i es podrà emprar la cara vista conjunta o separadament de qualsevol tipus de material ja sigui revestiment, aplacats, formigó o d'altres.

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

Els tractaments de façana i les façanes de les edificacions es faran en quan a material de tancament amb les mateixes condicions a les façanes exteriors a vial i a les façanes interiors que donin front a Espai Lliure privat.

Queda expressament prohibida la col·locació de rètols, marquesines, bandoleres i altres elements que sobresurtin del Pla de Façana.

L'existència d'aquests vindrà emmarcada i limitada dins dels forats de l'edificació, forats que no podran ser alterats en la seva morfologia bàsica.

- i) L'Espai Lliure Privat (ELLP) és l'espai lliure privat directament vinculat a les diferents parcel·les i d'ús exclusiu de les mateixes. Els paràmetres de regulació i ús de l'ELLP són els següents:

- i.1) L'ELLP es destinarà preferentment a jardins privats d'ús comunitari vinculats als edificis residencials de cadascuna de les parcel·les amb una rasant màxima de $\pm 1,50$ m de la rasant del PB dels immobles de la parcel·la.

- i.2) Per tant s'admetrà l'ús de piscines, estanys, fonts i tots aquells elements vinculats al medi aquàtic coherents amb l'ús de jardí comunitari, allunyades o separades dels llindars un mínim de 2,50 m.

- i.3) S'admetrà a fi de procurar ombra, l'ús d'ombrades, pèrgoles cobertes amb tendals pèrgoles vegetals gloriets i d'altres sempre i quan no excedeixin el 20% del total de l'ELLP.

- i.4) No es pavimentaran amb paviments durs mai més del 50% del total de la superfície de l'ELLP.

- i.5) Les separacions entre finques conveïnes es faran amb tanques vegetals: bardisses, heures, etc. Solament s'admetrà tanques d'obra les que limitin directament amb vials. Aquestes no podran tenir en la seva part opaca més de 2 m d'alçada sobre la rasant del vial, i tindran tractament i acabats de pla de façana.

- i.6) No es podrà construir cap mena d'edificació tancada perimetralment sobre rasant a l'interior de l'ELLP.

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

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

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



Ajuntament de Lleida

- i.10) Els elements d'arbrat i arbustius a emprar hauran d'estar amb harmonia amb les recomanacions tècniques de l'Àrea de Parcs i Jardins de l'Ajuntament, i s'evitaran aquells varietals que produeixen residus, que generin molèsties o afavoreixin processos al·lèrgics o siguin poc resistents a la climatologia local.
- i.11) A nivell de subsòl (sota rasant), per la construcció d'instal·lacions o elements i serveis comunitaris, depuradores, etc., no s'emprarà mai més del 30% com a màxim de l'ELLP, tenint especial cura de que la seva coberta sigui transitable i resti perfectament integrada a l'ELLP, així com no disminueixi la seva superfície aprofitable a efectes d'ús. Aquest espai mai es podrà destinar a ús d'aparcament.
- i.12) En cap cas s'admetrà l'abandonament, o el no tractament de l'ELLP, i els usos no previstos en els presents condicions.
- i.13) Els projectes tècnics d'edificació de les parcel·les, incorporaran el tractament previst de l'espai lliure privat, que serà vinculant.
- i.14) Quan l'ELLP limiti amb vial, podrà incorporar-se com espai afecte a l'ús públic i sumar-se a les voreres, restant clar que la seva conservació, neteja i manteniment dependrà dels propietaris de la parcel·la.
- i.15) Quan a l'ELLP hi donin front activitats comercials, d'hostaleria, de restauració, etc., podrà habilitar-se l'espai lliure privat com a terrasses dels esmentats locals, sempre i quan es garanteixi la intimitat i la no interferència entre diferents usuaris de l'ELLP.
- i.16) S'admetrà dins l'ELLP aquell mobiliari adient per l'ús, bancs, aparells de jocs d'infants i d'altres, amb l'expressa excepció de barbacoes amb caràcter fix que puguin donar lloc a molestar via olors a les finques veïnes.
- j) Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'annex núm. 4 d'aquestes Normes.

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

- Dotació per habitatges: 1,3 plaça d'aparcament per cada habitatge.
Alternativament, es pot substituir 0,3 de les places per habitatge obligatòries, per un espai protegit comunitari en una superfície no inferior a 3 m² per cada plaça no realitzada, destinat a l'aparcament de bicicletes o similars.
- Dotació d'altres usos: 2 places d'aparcament privat per cada 100 m² de sostre no residencial.
Es pot reduir la quantitat mínima de places a 1 plaça per cada 100 m² de sostre, sempre i quan es reservi un espai de 5 m² per aparcament de bicicletes o similars, per cada plaça no realitzada, en un espai comunitari en l'edifici o la parcel·la.

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

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

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

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més cinc plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

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

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració flexible i tipologia d'habitatge plurifamiliar.



Ajuntament de Lleida

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

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

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

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració flexible i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 2,968150 m²st/m²s.
- c) S'estableix una densitat màxima de 292 hab./Ha.
- d) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m². L'espai lliure privat serà privatiu de cadascuna de les parcel·les.
- e) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 65% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis i del 70% de la parcel·la en planta soterrani.
- f) Separació mínima a l'indars: 3 m a façana i 4 m als altres l'indars.
- g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.
El nombre màxim de plantes es fixa amb caràcter general en planta baixa més vuit plantes pis. L'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

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

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

Planta Soterrani	100%.
------------------	-------



Ajuntament de Lleida

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

5. Condicions particulars d'ús.

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

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

Article 2

Es modifica l'article 165tris Zona d'Edificació Alineada, Clau 2U, que resta redactat de la manera següent:

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

1. Definició de la zona.

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

2. Objectius generals.

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

3. Determinacions de l'ordenació.

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

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

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

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

- Ocupació per plantes:

Planta baixa	55% total parcel·la
Plantes pis	45% total parcel·la
- Etaques d'execució simultània màximes: 2.
- Es fixa amb caràcter general l'alineació obligatòria de la façana en planta baixa en el front del carrer Joaquín Costa, i l'alineació obligatòria de la façana en planta baixa i planta pis en el front de l'Avinguda Miquel Batllori.
- Les cobertes de les edificacions en planta baixa i els elements de les instal·lacions que s'hi integrin tindran un tractament adequat que garanteixi la seva integració urbana.
- Els espais lliures que es destinin a aparcament o altres usos que comportin l'acumulació d'objectes o materials incorporaran un tractament vegetal d'aquest espai que matisi el seu impacte visual.



Ajuntament de Lleida

- f) S'estableix la obligatorietat de destinar el 20% de l'Espai Lliure Privat (ELLP) de cada parcel·la a àrees enjardinades, llevat que, mitjançant acord dels propietaris, aquest 20% se situï en una altra ubicació dins l'illa.
- g) En els espais lliures resultants de la ordenació del Pla de Millora Urbana se'ls aplicaran les mateixes condicions establertes en l'apartat 4.1.i) del present article per als ELLP.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Paràmetres Generals

- a) Planta baixa. Les plantes baixes s'ajustaran a les determinacions de l'art. 50 d'aquestes Normes, excepte en l'edificació aïllada on serà d'aplicació l'art. 73 d'aquestes Normes.
A la Subzona 2U1 les plantes baixes que es destinin a habitatge podran situar-se a $\pm 1,20$ m d'alçada sobre la rasant del terreny exterior, sense que això impliqui la modificació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació.
- b) Planta soterrani. Les plantes soterrani s'ajustaran a les determinacions de l'art. 51 d'aquestes Normes, excepte en l'edificació aïllada on serà d'aplicació l'art. 73 d'aquestes Normes.
L'alçada mínima serà de 2,40 m.
- c) Els habitatges en varis nivells (dúplex i tríplex) si disposen d'espais de doble alçària, aquests no contarán a efectes de sostre. Les escales de comunicació que uneixen els diferents nivells, no es tindran en compte a efectes de còmput d' edificabilitat.
- d) Cossos sortints. Solament es permetran cossos sortints oberts, segons les determinacions de l'article 54.1.b d'aquestes normes.
La composició de volada dels vols oberts serà flexible i discrecional del projectista, sense ultrapassar mai el càlcul de $b=0,50 \times F \times L \times N$, essent $F=$ Longitud de façana, $L=$ Longitud de vol, i $N=$ Nombre de pisos en alçària.
Es podran tancar amb vidrieres o amb tancaments lleugers el 50% dels vols per a formar galeries o elements arquitectònics diferenciadors. Aquests no comptabilitzaran a efectes del còmput d' edificabilitat.
- e) Porxades. La fondària del porxo oscil·larà entre 4 i 5 m a precisar mitjançant PMU l'alçària lliure mínima serà de 3,5 m. El PMU introduirà precisions de detall sobre les característiques formals i constructives de les porxades.
- f) Nuclis d'accessos verticals. Els nuclis d'accessos verticals (caixes d'escales i ascensors) disposaran d'il·luminació i ventilació directa al pla de façana.
- g) Cobertes. Les cobertes seran prioritàriament planes, i no es permetrà l'aprofitament sota coberta de tipus privatiu o particularitzat, solament es permetrà un 25% d'aprofitament sota coberta amb usos comunitaris (dependències de la comunitat de propietaris de l'immoble) a part dels elements tècnics de les instal·lacions. El volum sota coberta estarà limitat per l'aplicació de l'Art. 65.3 d'aquestes Normes.
- h) Materials i acabats. Els tractaments dels materials serà lliure i es podrà emprar la cara vista conjunta o separatament de qualsevol tipus de material ja sigui revestiment, aplacats, formigó o d'altres amb l'única restricció que els diferents propietaris d'un front de façana complert dins de la mateixa illa, utilitzaran de comú acord el mateix tractament material a fi de dotar d'una certa uniformitat als esmentats fronts i donar una continuïtat formal al front de façana.
No s'admetran acabats ni materials de poca durabilitat constructiva en Planta Baixa.
Els tractaments de façana i les façanes de les edificacions es faran en quan a material de tancament amb les mateixes condicions a les façanes exteriors a vial i a les façanes interiors que donin front a Espai Lliure privat.
- i) Queda expressament prohibida la col·locació de rètols, marquesines, bandoleres i altres elements que sobresurtin del Pla de Façana.
L'existència d'aquests vindrà emmarcada i limitada dins dels forats de l'edificació, forats que no podran ser alterats en la seva morfologia bàsica.
- j) Espai lliure privat, es diferenciï els quatre tipus següents:
 - j.1) L'Espai Lliure Vinculat (ELLV) és l'espai lliure privat directament vinculat a les plantes baixes i llurs usos i esta destinat a garantir la intimitat de les plantes baixes dels edificis, sobretot quan siguin destinades a l'ús d'habitatge.



Ajuntament de Lleida

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



Ajuntament de Lleida

esmentats locals, sempre i quan es garanteixi la intimitat i la no interferència entre diferents usuaris de l'ELLP o de l'ELLC.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració unívoca i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes.
- Densitat, en els plànols d'ordenació detallada s'estableix el nombre màxim d'habitatges per cada conjunt edificatori.
- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m². Es disposarà d'espai lliure privat vinculat a la parcel·la i la resta de l'espai lliure serà privat o comunitari del conjunt de l'illa d'acord amb els plànols d'ordenació detallada.
- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En planta soterrani s'admet l'ocupació del 70% de la parcel·la.
- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més cinc plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

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

- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració unívoca i tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes.
- Densitat, en els plànols d'ordenació detallada s'estableix el nombre màxim d'habitatges per cada conjunt edificatori.
- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m². L'espai lliure privat serà de gestió comunitària vinculat amb les parcel·les conveïnes.
- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En planta soterrani s'admet l'ocupació del 70% de la parcel·la.
- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més sis plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

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

- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb configuració unívoca i tipologia d'habitatge plurifamiliar.



Ajuntament de Lleida

- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes.
- c) **Densitat, s'estableix una densitat màxima de 287 hab./Ha.**
- d) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.500 m². Es disposarà d'espai lliure privat de la parcel·la.
- e) Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En planta soterrani s'admet l'ocupació del 80% de la parcel·la.
- f) **Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.**
El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més cinc plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

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

- a) L'ús comercial només està permès en planta baixa **en les edificacions de les subzones 2U1 i 2U2.**
- b) En les plantes pis l'ús terciari està limitat a un màxim del 15% del sostre total de l'illa.
- c) Les plantes baixes de les edificacions de la subzona 2U2 seran obligatòriament no residencials.
- d) Quan es destini la planta baixa a ús residencial, aquesta no podrà ultrapassar la part edificable de les plantes pis.

Article 3

Es modifica l'article 179bis Zona Comercial, Clau 8C, que resta redactat de la manera següent:

Art. 179 bis Zona Comercial, clau 8C

1. Definició de la zona.

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

2. Objectius generals.

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

3. Determinacions de l'ordenació.

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

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

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

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

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

4. Determinacions de l'edificació.



Ajuntament de Lleida

4.1.- Paràmetres Generals

- a) Planta baixa. Les plantes baixes s'ajustaran a les determinacions de l'art. 73 d'aquestes Normes.
- b) Planta soterrani. Les plantes soterrani s'ajustaran a les determinacions de l'art. 73 d'aquestes Normes.
L'alçada mínima serà de 2,40 m.
- c) Cossos sortints. Solament es permetran cossos sortints oberts, segons les determinacions de l'article 54.1.b d'aquestes normes.
La composició de volada dels vols oberts serà flexible i discrecional del projectista, sense ultrapassar mai el càlcul de $b=0,50 \times F \times L \times N$, essent F = Longitud de façana, L = Longitud de vol, i N = Nombre de pisos en alçada.
Es podran tancar amb vidrieres o amb tancaments lleugers el 50% dels vols per a formar galeries o elements arquitectònics diferenciadors. Aquests no comptabilitzaran a efectes del còmput d' edificabilitat
- d) Porxades. La fondària del porxo oscil·larà entre 4 i 5 m a precisar mitjançant PMU i l'alçada lliure mínima serà de 3,5 m. El PMU introduirà precisions de detall sobre les característiques formals i constructives de les porxades.
- e) Nuclis d'accessos verticals. Els nuclis d'accessos verticals (caixes d'escaleres i ascensors) disposaran d'il·luminació i ventilació directa al pla de façana.
Quan estiguin projectats com elements amb volumetria autònoma i diferenciada de l'edifici i estiguin tancats en més d'un 50% de la seva superfície amb elements envidrats o bé siguin totalment oberts, computaran efectes d'edificabilitat o de sostre amb un 50% de les seves superfícies construïdes.
- f) Materials i acabats. Els tractaments dels materials serà lliure i es podrà emprar la cara vista conjunta o separatament de qualsevol tipus de material ja sigui revestiment, aplacats, formigó o d'altres.
No s'admetran acabats ni materials de poca durabilitat constructiva en Planta Baixa.
Els tractaments de façana i les façanes de les edificacions es faran en quan a material de tancament amb les mateixes condicions a les façanes exteriors a vial i a les façanes interiors que donin front a Espai lliure privat.
- g) Es permet la col·locació de rètols, marquesines, bandoleres i altres elements que sobresurtin del Pla de Façana mitjançant un Pla de millora, al qual s'hi incorporarà una regulació específica de publicitat.
Mentre no es tramiti el PMU, l'existència d'aquests vindrà emmarcada i limitada dins dels forats de l'edificació, forats que no podran ser alterats en la seva morfologia bàsica.
- h) El volum sota coberta estarà limitat per l'aplicació de l'art. 65.3 d'aquestes Normes.
- i) L'Espai lliure Privat (ELLP) és l'espai lliure privat directament vinculat a les diferents parcel·les i d'ús exclusiu de les mateixes. Els paràmetres de regulació i ús de l'ELLP són els següents:
 - i.1) L'ELLP es destinarà preferentment a jardins privats d'ús comunitari vinculats als edificis de cadascuna de les parcel·les amb una rasant màxima de $\pm 1,50$ m de la rasant del PB dels immobles de la parcel·la.
 - i.2) Per tant s'admetrà l'ús de piscines, estanys, fonts i tots aquells elements vinculats al medi aquàtic coherents amb l'ús de jardí comunitari, allunyades o separades dels lindars un mínim de 2,50 m.
 - i.3) S'admetrà a fi de procurar ombra, l'ús d'ombrades, pèrgoles cobertes amb tendals pèrgoles vegetals gloriets i d'altres sempre i quan no excedeixin el 20% del total de l'ELLP.
 - i.4) Es podran pavimentar en la seva totalitat sempre que sigui executada simultàniament a la plantació d'arbrat distribuït en la zona pavimentada a raó d'1 arbre/100m² d'ELLP.
 - i.5) Les separacions entre finques conveïnes es faran amb tanques vegetals: bardisses, heures, etc. Solament s'admetrà tanques d'obra les que limitin directament amb vials.
Aquestes no podran tenir en la seva part opaca més de 2 m d'alçada sobre la rasant del vial, i tindran tractament i acabats de pla de façana.



Ajuntament de Lleida

- i.6) No es podrà construir cap mena d'edificació tancada perimetralment sobre rasant a l'interior de l'ELLP.
- i.7) En els àmbits d'ELLP serà obligatori el tractament vegetal (espai lliure arbrat i vegetal) de almenys un 20% de la seva superfície.
- i.8) Es recomana la plantació d'arbrat i d'espècies arbustives tant de tipus caducifoli com de fulla perdurable a fi de potenciar els elements d'ombra i d'ornamentació dins l'àmbit de l'espai lliure privat.
- i.9) Els elements d'il·luminació que s'utilitzin per enllumenar l'ELLP hauran de projectar-se de tal manera que no provoquin ni enlluernament ni molèsties a les finques conveïnes.
- i.10) Els elements d'arbrat i arbustius a emprar hauran d'estar amb harmonia amb les recomanacions tècniques de l'Àrea de Parcs i Jardins de l'Ajuntament, i s'evitaran aquells varietals que produeixen residus, que generin molèsties o afavoreixin processos al·lèrgics o siguin poc resistents a la climatologia local.
- i.11) A nivell de subsòl (sota rasant), per la construcció d'instal·lacions o elements i serveis comunitaris, depuradores, etc., no s'emprarà mai més del 30% com a màxim de l'ELLP, tenint especial cura de que la seva coberta sigui transitable i resti perfectament integrada a l'ELLP, així com no disminueixi la seva superfície aprofitable a efectes d'ús.
Aquest espai mai es podrà destinar a ús d'aparcament.
S'admet l'ús d'aparcament en soterrani de l'espai lliure privat de la subzona 8C1 garantint les condicions de plantació contingudes en el present article i sense que es superi una ocupació de càlcul de tota l'edificació del 80% de la parcel·la (suma de les projeccions en planta de les plantes sobre i sota rasant).
- i.12) En cap cas s'admetrà l'abandonament, o el no tractament de l'ELLP, i els usos no previstos en els presents condicions.
- i.13) Els projectes tècnics d'edificació de les parcel·les, incorporaran el tractament previst de l'espai lliure privat, que serà vinculant.
- i.14) Quan l'ELLP limiti amb vial, podrà incorporar-se com espai afecte a l'ús públic i sumar-se a les voreres, restant clar que la seva conservació, neteja i manteniment dependrà dels propietaris de la parcel·la.
- i.15) Quan a l'ELLP hi donin front activitats comercials, d'hostaleria, de restauració, etc., podrà habilitar-se l'espai lliure privat com a terrasses dels esmentats locals, sempre i quan es garanteixi la intimitat i la no interferència entre diferents usuaris de l'ELLP.
S'admetrà la utilització de l'espai lliure com a aparcament de vehicles a l'aire lliure.
- i.16) S'admetrà dins l'ELLP aquell mobiliari adient per l'ús, bancs, aparells de jocs d'infants i d'altres, amb l'expressa excepció de barbacoes amb caràcter fix que puguin donar lloc a molestar via olors a les finques veïnes.
- j) Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'annex núm. 4 d'aquestes Normes.

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

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

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

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus de d'edificació aïllada amb configuració flexible i tipologia d'ús comercial, terciari i de serveis.
- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 1,25 m²st/m²s.
- c) Intensitat d'ús, en la mateixa parcel·la no conviuran mai més de 3 activitats. La mida mínima de l'activitat serà de 500 m² de sostre.
- d) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 2.000 m².



Ajuntament de Lleida

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

- e) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 65% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis i del 100% de la parcel·la en planta soterrani.
- f) Separació mínima a llandars: 3 m a façana i 5 m als altres llandars.
- g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més dos plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons determinacions de l'Art. 44 d'aquestes Normes. Amb el Pla de millora urbana previst en l'apartat 3 d'aquest article el nombre màxim de plantes pot augmentar fins a planta baixa més quatre plantes pis.

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

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus de d'edificació aïllada amb configuració flexible i tipologia d'ús comercial, terciari i de serveis.

b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,634667 m²st/m²s.

- c) Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 3.000 m².

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

- d) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima del 60% de la parcel·la en planta baixa i plantes pis i del 70% de la parcel·la en planta soterrani.
- e) Separació mínima a llandars: 3 m a façana i 4 m als altres llandars.
- f) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més una planta pis i l'alçada reguladora màxima és 10 m, independentment si l'edificació es construeix en planta baixa o en planta baixa i pis.

5. Condicions particulars d'ús.

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

LA PAERIA



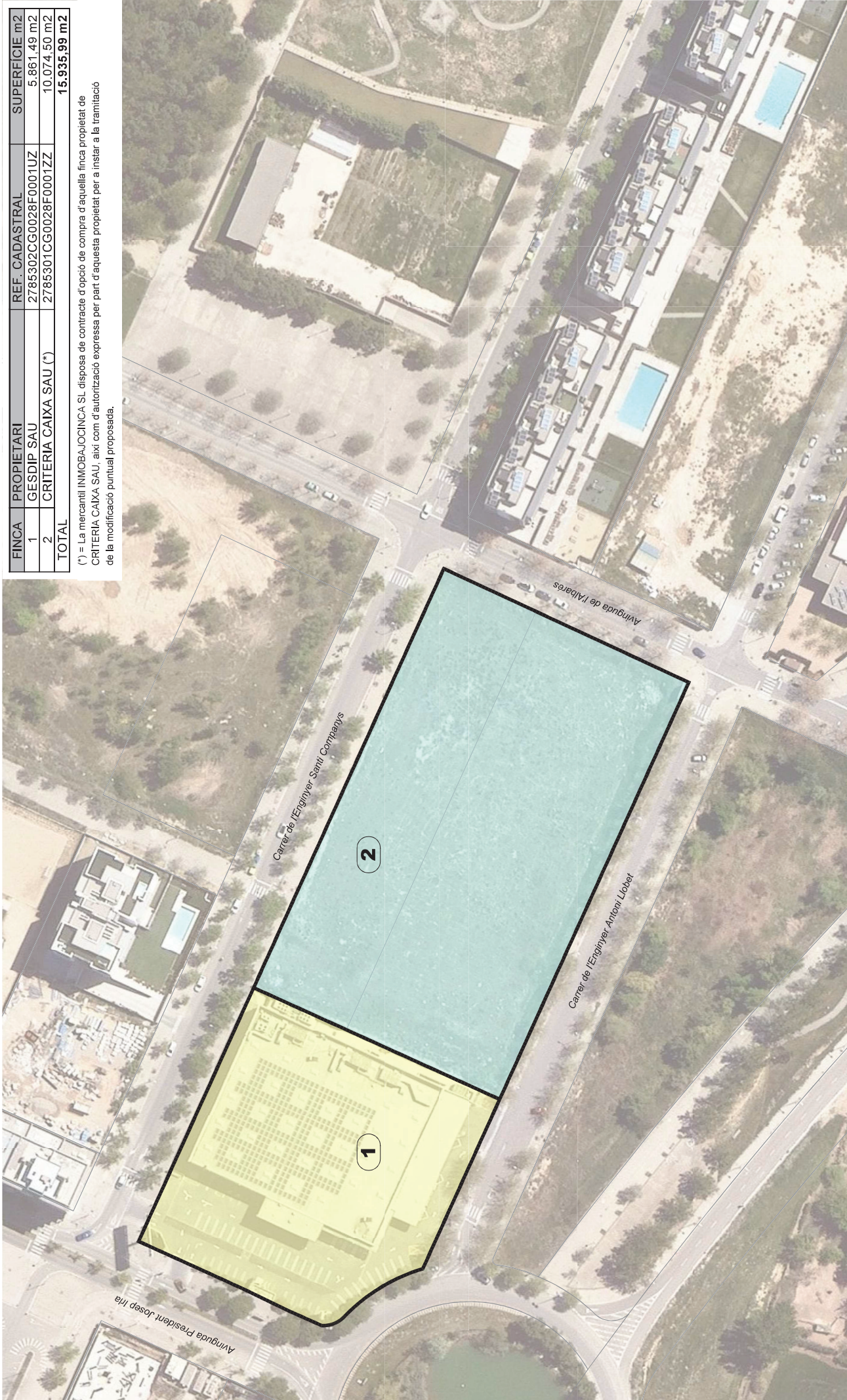
Ajuntament de Lleida

PLÀNOLS



FINCA	PROPIETARI	REF. CADASTRAL	SUPERFÍCIE m2
1	GEDIP SAU	2785302CG0028F0001UZ	5.861,49 m2
2	CRITERIA CAIXA SAU (*)	2785301CG0028F0001ZZ	10.074,50 m2
TOTAL			15.935,99 m2

(*) = La mercantil INMOBIAJOCINCA SL disposa de contracte d'opció de compra d'aquella finca propietat de CRITERIA CAIXA SAU, així com d'autorització expressa per part d'aquesta propietat per a instar a la tramitació de la modificació puntual proposada.



LA PIERA



Ajuntament de Lleida

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMETRES I CONCRECIÓ D'USOS EN L'ILLA DELIMITADA PEL CARRER ENGINYER SANTI COMPANYS, L'AVINGUDA ALBARES, EL CARRER ENGINYER ANTONI LLOBET I L'AVINGUDA PRESIDENT JOSEP IRLA

REF:

240074

SITUACIÓ:

C. Enginyer Santi Companys, C. Albarés
25001 Lleida

DATA:

Gener 2025

ESCALA:

1/1000

NOM PLÀNOL:

I2 Estructura de la propietat

NÚM. PLÀNOL:

I2

DIBUIXAT: DSE

REVISAT: RCO

APROVAT: RCO

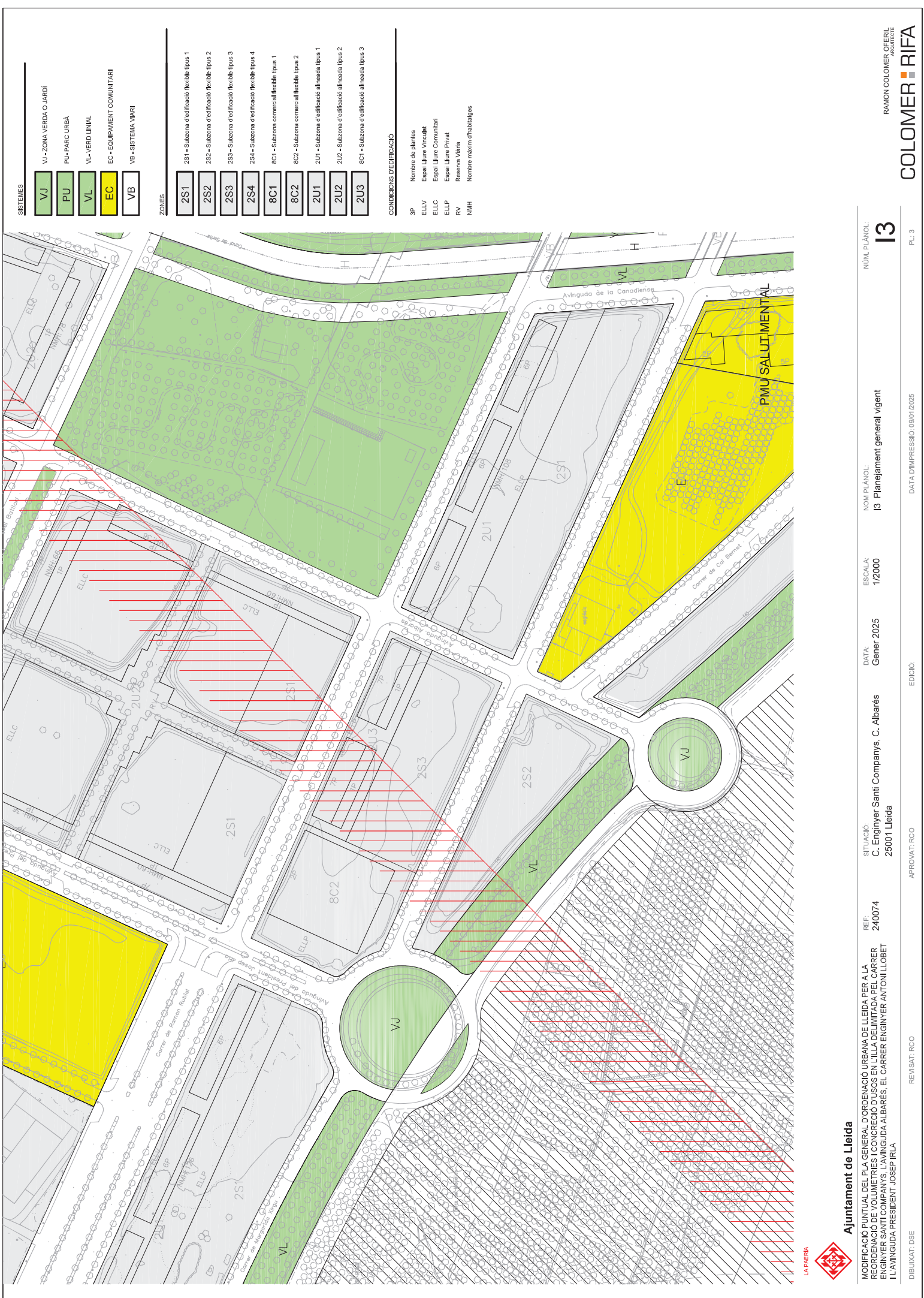
EDICIÓ:

DATA D'IMPRESSIÓ: 09/01/2025

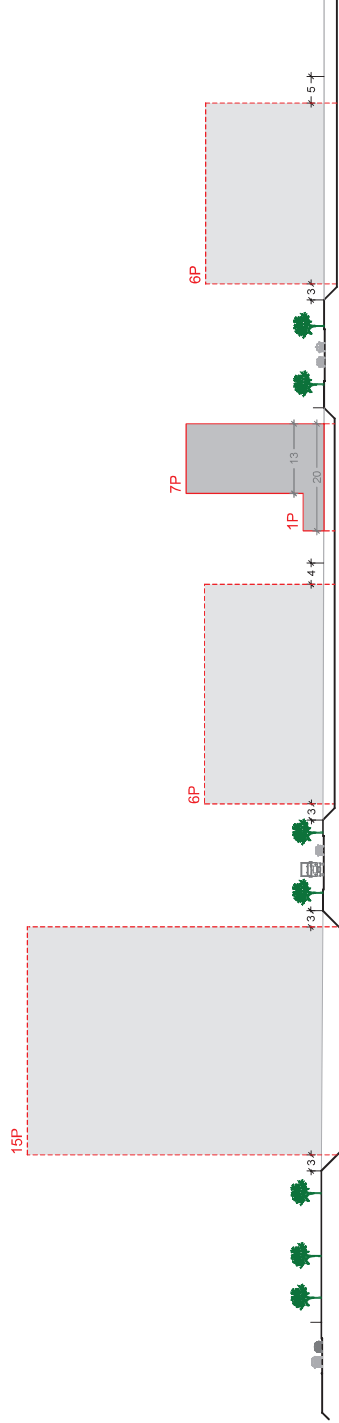
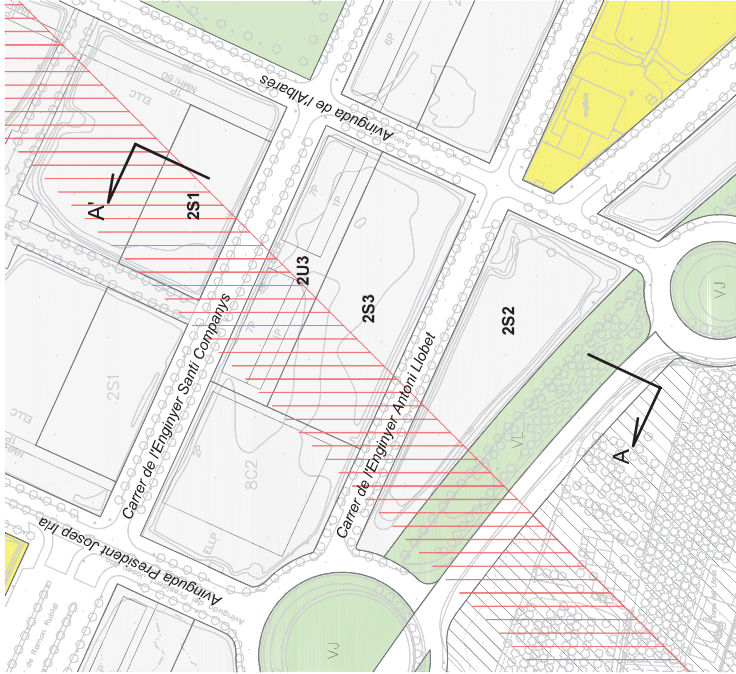
PL 2

RAMON COLOMER OFERIL
ARQUITECTE

COLOMER RIFA



SISTEMES		CONDICIONS D'EDIFICACIÓ	
VJ	VI - ZONA VERDA O JARDI	3P	Nombre de plantes
PU	PU - PARC URBÀ	ELLV	Espai Lliure Vinculat
VL	VL - VERD URBAL	ELLC	Espai Lliure Comunitari
EC	EC - EQUIPAMENT COMUNITARI	ELLP	Espai Lliure Privat
VB	VB - SISTEMA (VARI)	RV	Reserva Viària
		NMH	Nombre màxim d'habitatges
ZONES			
2S1	2S1 - Subzona d'edificació flexible tipus 1		
2S2	2S2 - Subzona d'edificació flexible tipus 2		
2S3	2S3 - Subzona d'edificació flexible tipus 3		
2S4	2S4 - Subzona d'edificació flexible tipus 4		
8C1	8C1 - Subzona comercial flexible tipus 1		
8C2	8C2 - Subzona comercial flexible tipus 2		
2U1	2U1 - Subzona d'edificació alineada tipus 1		
2U2	2U2 - Subzona d'edificació alineada tipus 2		
2U3	8C1 - Subzona d'edificació alineada tipus 3		



Vialitat	Espais lliures	2S2	Vialitat	2S3	2U3	Vialitat	2S1
C. Enginyer Antoni Llobet							
C. Enginyer Santi Companys							

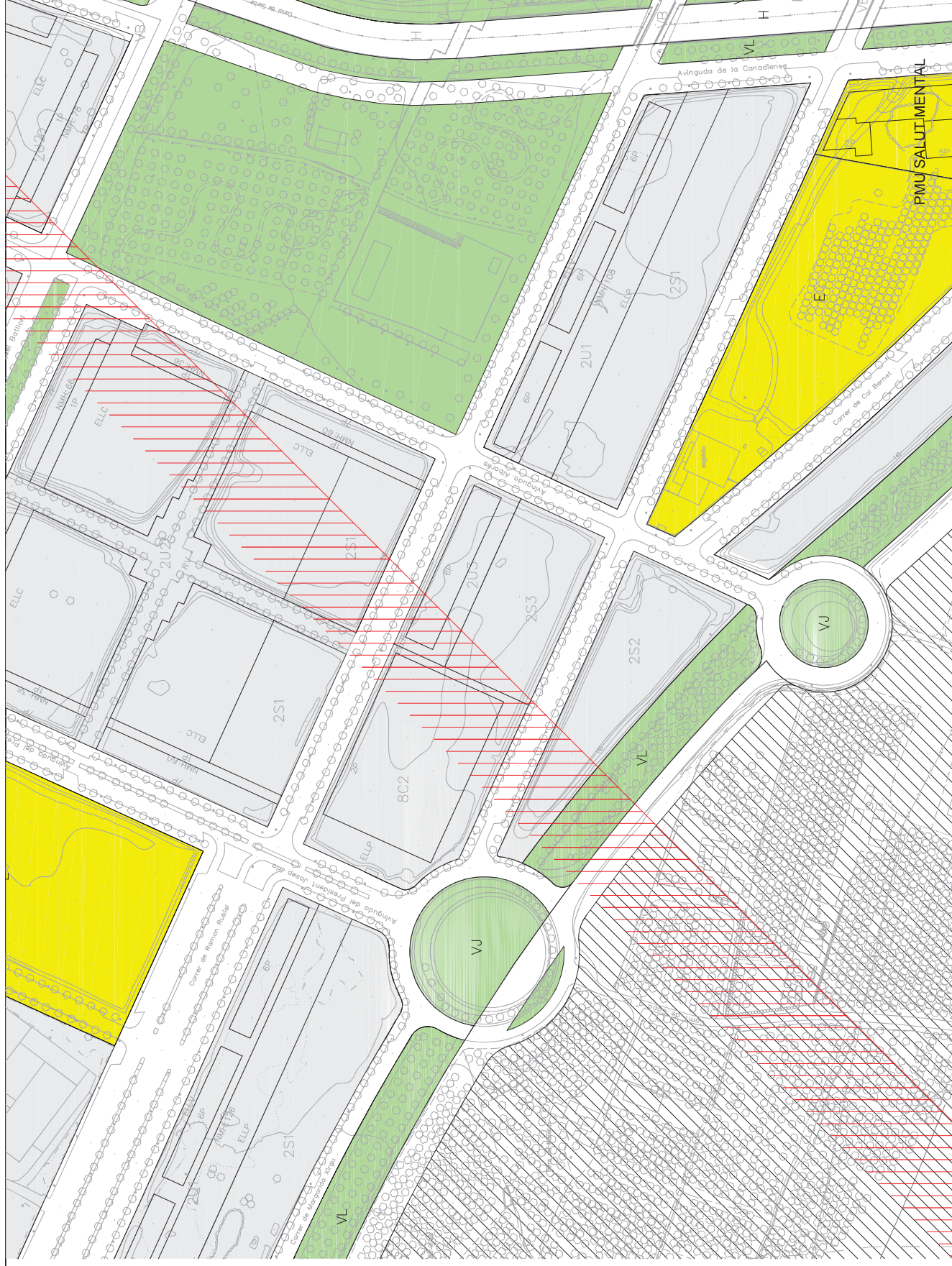
SECCIÓ A-A' Planejament vigent

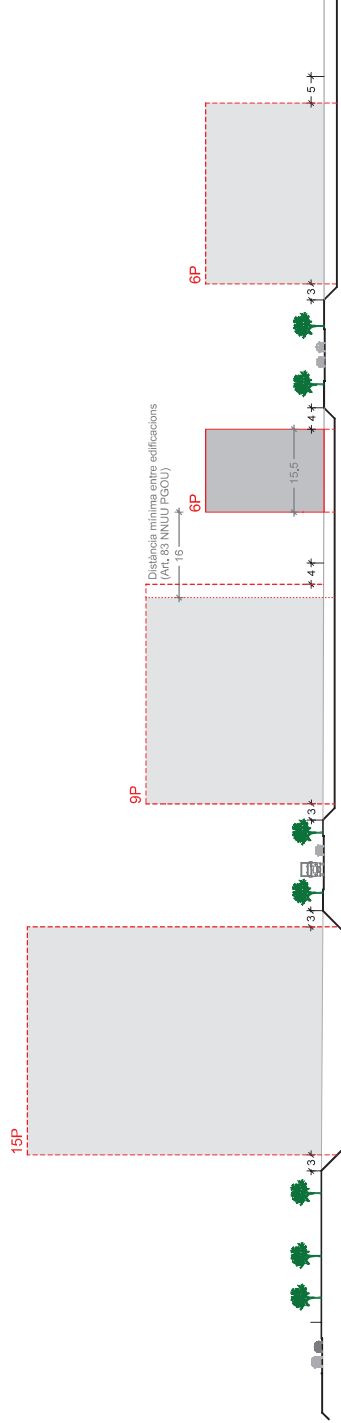
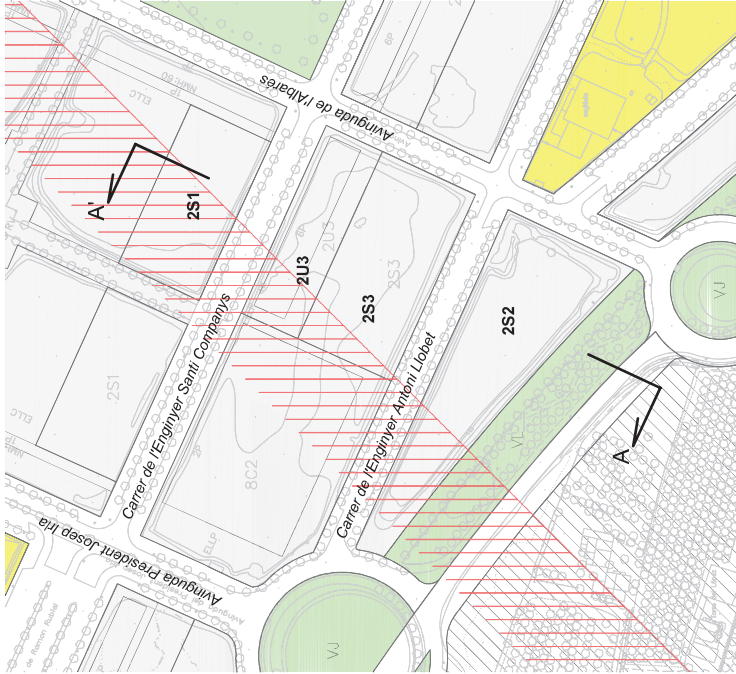
SISTEMES	
VJ	VJ - ZONA VERDA O JARDI
PU	PU - PARC URBÀ
VL	VL - VERD LINIAL
EC	EC - EQUIPAMENT COMUNITARI
VB	VB - SISTEMA VERD

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

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

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





Vialtat	Espais lliures	2S2	Vialtat	2S3	2U3	Vialtat	2S1
C. Enginyer Antoni Llobet							
C. Enginyer Santi Companys							

SECCIÓ A-A' Planejament proposat



2U3

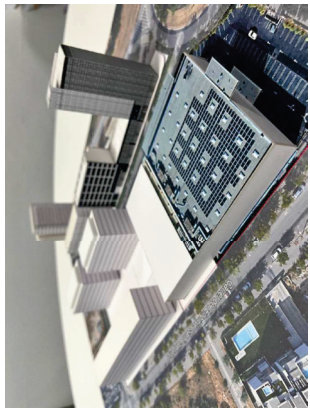
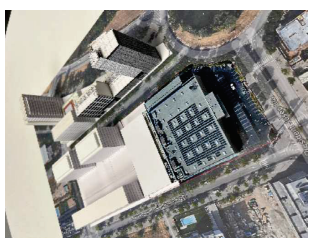
Superfície:
2.792,26 m²
Edificabilitat:
8.059,45 m²
Número habitatges:
80 ut

2S3

Superfície:
4.602,24 m²
Edificabilitat:
13.960,13 m²
Número habitatges:
134 ut

8C2

Superfície:
8.541,49 m²
Edificabilitat:
5.421,00 m²
Número habitatges:
0 ut



LA PIERA



Ajuntament de Lleida

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMETRIES I CONCRECIÓ D'USOS EN L'ILLA DELIMITADA PEL CARRER ENGINYER SANTI COMPANYYS, L'AVINGUDA ALBARRÉS, EL CARRER ENGINYER ANTONI LLOBET I L'AVINGUDA PRESIDENT JOSEP IRLA

SITUACIÓ:
C. Enginyer Santi Companyys, C. Albarrés
25001 Lleida

DATA:
Gener 2025

ESCALA:
1/1500

NOM PLÀNOL:
O3 Paràmetres resultants i maqueta proposta (no vinculant)

NÚM. PLÀNOL:
O3

DIBUIXAT: DSE

REVISAT: RCO

APROVAT: RCO

EDICIÓ:

DATA D'IMPRESSIÓ: 09/01/2025

PL: 7

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE
LLEIDA PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMETRIES I CONCRECIÓ D'USOS EN
L'ILLA DELIMITADA PEL CARRER ENGINYER SANTI COMPANYYS, L'AVINGUDA
ALBARÉS, EL CARRER ENGINYER ANTONI LLOBET I L'AVINGUDA PRESIDENT
JOSEP IRLA**

ANNEXOS

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Gener de 2025
Ramon Colomer Oferil, arquitecte. COLOMER-RIFÀ, SLP

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU



Ajuntament de Lleida

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

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

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

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per a la reordenació de volumetries i concreció d'usos en l'illa delimitada pel carrer de l'Enginyer Santi Companys, l'avinguda de l'Albarés, el carrer de l'Enginyer Antoni Llobet i l'avinguda del President Josep Irla, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes següents:

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

L'abast de la suspensió de llicències és el dels terrenys de l'àmbit objecte de la present Modificació puntual del PGOU, definit gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació. Es tracta del sòl amb aprofitament que limita al nord amb el carrer de l'Enginyer Santi Companys, a l'oest amb l'avinguda del President Josep Irla, al sud amb el carrer de l'Enginyer Antoni Llobet, i a l'est amb l'avinguda de l'Albarés. La superfície total de l'àmbit és de 15.935,99 m².

1.2. Concreció del termini de suspensió

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

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

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

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



2. RESUM

L'objectiu de la present modificació del Pla general d'ordenació urbana és la reordenació de les volumetries i usos de l'illa delimitada pel carrer de l'Enginyer Santi Companys, l'avinguda de l'Albarés, el carrer de l'Enginyer Antoni Llobet i l'avinguda del President Josep Irla.

Això es duria a terme a partir de les següents actuacions:

- Pel que fa a la reordenació de volumetries:
 - Reducció d'una planta d'altura en la clau 2U3, passant de les set plantes actuals a un màxim de sis plantes, en un únic cos enlloc dels dos cossos fixats actualment.
 - Increment del nombre de plantes admeses per a la clau 2S3, passant de les sis/set plantes actuals a nou plantes.
- Pel que fa a la reordenació dels usos:
 - Exclusió dels usos comercials en les plantes baixes de les edificacions amb clau 2U3 (2.140 m² de sostre).
 - Possibilitar l'ampliació de l'establiment comercial existent a l'illa, amb clau 8C2, per a una edificabilitat coincident amb l'exclòsa de la clau 2U3 contigua (2.140 m² de sostre).

Derivat d'aquesta reordenació de volums i usos, es produeix una variació de les superfícies de les claus urbanístiques de l'illa, de manera que s'incrementa el sòl comercial en clau 8C, en detriment dels sòls qualificats com a 2S3 i 2U3.

Aquesta reordenació respon a l'anàlisi dels volums que el planejament possibilita en aquesta illa, respecte els de les illes del seu entorn més proper, constatant-se certes incoherències que poden ser objecte d'esmena mitjançant una nova proposta de definició dels cossos edificables en aquella illa en concret.

En aquest sentit, es planteja la reducció en una planta d'altura en la clau 2U3, en un sòl lliure d'edificacions, per a mantenir una altura unitària respecte les edificacions existents o possibles al llarg del carrer de l'Enginyer Santi Companys, i que totes les plantes d'aquella qualificació 2U3 tinguin idèntica profunditat, reduint així la major profunditat actual que es possibilita en les plantes baixes. En resulta així un volum de sis plantes (planta baixa i cinc plantes pis) -enlloc de set plantes (planta baixa i sis plantes pis) actualment possibles, i una profunditat constant de 15,50 m. La separació respecte el vial es fixa en 4 m, per a ser coincident amb la que està fixada en les edificacions del mateix carrer, a l'altre costat de l'avinguda Albarés.

Respecte el sòl en clau 2S3, amb front al carrer de l'Enginyer Antoni Llobet, i atès que en la parcel·la de l'altra banda del carrer (amb clau 2S2) s'admeten edificacions de quinze plantes d'altura (planta baixa i catorze plantes pis), es planteja un increment de l'altura de les edificacions tot encabint part de l'edificabilitat que s'ha exclòs en la qualificació contigua, que permeti alhora un graonat de les altures dels edificis en sentit sud-nord. Es proposa així que els volums puguin tenir nou plantes, enlloc de les set plantes (planta baixa i sis plantes pis) i sis plantes (planta baixa i cinc plantes pis) que actualment s'admeten.

Aquesta reordenació de les volumetries porta associat també un canvi en els usos admesos en la planta baixa de la clau 2S3, que com s'ha apuntat veu reduïda la seva profunditat. Es planteja excloure'n els usos comercials d'aquella planta baixa i que l'ús residencial es converteixi en exclusiu per a totes les plantes de la clau 2S3. Aquesta possible edificabilitat comercial es passa a concentrar en la parcel·la comercial veïna (amb clau 8C2), que amb l'ampliació de sòl necessària per a encabir aquella edificabilitat, podrà ampliar les instal·lacions existents i adaptar-les així al creixement progressiu de la població que està experimentant el barri.



Ajuntament de Lleida

S'aprofita l'avinentesa per a esmenar un error material detectat en el redactat actual de l'apartat 5a) de l'article 165bis Zona d'ordenació flexible clau 2S, eliminant la referència a la clau 2S3 i substituint-la per la referència a la clau 2S2. Dit error es produí en la transcripció de la refosa de la normativa del pla parcial vigent en la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per al canvi de classificació de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat del sector SUR 5, Copa d'Or, i ara se'n contempla la seva esmena.

La comparativa de paràmetres que resulten de la proposta de modificació és la següent:

- Pel què fa a les superfícies:

Qualificació	Vigent PGOU	Proposta modificació PGOU
	Sòl	Sòl
2U3	3.801,41 m2	2.792,26 m2
2S3	6.273,09 m2	4.602,24 m2
8C2	5.861,49 m2	8.541,49 m2
TOTALS	15.935,99 m2	15.935,99 m2

- Respecte les edificabilitats: (I.E.N.: Índex d'edificabilitat net)

Qualificació	Vigent PGOU		Proposta modificació PGOU	
	I.E.N.	Sostre màxim	I.E.N.	Sostre màxim
2U3	-	10.486,00 m2	-	8.058,45 m2
2S3	2,131738 m2s/m2	13.372,58 m2	2,968150 m2s/m2	13.660,13 m2
8C2	0,559756 m2s/m2	3.281,00 m2	0,634667 m2s/m2	5.421,00 m2
TOTALS		27.139,58 m2		27.139,58 m2

- Pel què fa a les densitats: (I.D.N.: Índex de densitat net)

Qualificació	Vigent PGOU		Proposta modificació PGOU	
	I.D.N.	Núm. habitatges	I.D.N.	Núm. habitatges
2U3	211 hab/Ha	80 ut	287 hab/Ha	80 ut
2S3	214 hab/Ha	134 ut	292 hab/Ha	134 ut
8C2		0 ut		0 ut
TOTALS		214 ut		214 ut

Vic, gener de 2025.
L'arquitecte,
Ramon Colomer Oferil

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

PLÀNOLS



ÀMBIT DE LA SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

Carrer de l'Enginyer Santi Company
Carrer de l'Enginyer Antoni Llobet
Carrer de l'Enginyer Josep Irla

LA PIERA



Ajuntament de Lleida

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER A LA
REORDENACIÓ DE VOLUMETRES I CONCRECIÓ D'USOS EN L'ILLA DELIMITADA PEL CARRER
ENGINYER SANTI COMPANYY, L'AVINGUDA ALBARRÉS, EL CARRER ENGINYER ANTONI LLOBET
I L'AVINGUDA PRESIDENT JOSEP IRLA - ANNEX 1 DOCUMENT COMPRENSIU

REF:

240074

SITUACIÓ:

C. Enginyer Santi Company, C. Albarrés
25001 Lleida

DATA:

Gener 2025

ESCALA:

1/5000

NOM PLÀNOL:

An1 Situació de la delimitació de la suspensió de llicències

NÚM. PLÀNOL:

An1

DIBUIXAT: DSE

REVISAT: RCO

APROVAT: RCO

EDICIÓ:

DATA D'IMPRESSIÓ: 09/01/2025

PL: 11

RAMON COLOMER OFERIL
ARQUITECTE

COLOMER RIFA



ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

LA PIERA



Ajuntament de Lleida

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMETRES I CONCRECIÓ D'USOS EN L'ILLA DELIMITADA PEL CARRER ENGINYER SANTI COMPANYY, L'AVINGUDA ALBARÈS, EL CARRER ENGINYER ANTONI LLOBET I L'AVINGUDA PRESIDENT JOSEP IRLA - ANNEX 1 DOCUMENT COMPRENSIU

REF:

240074

SITUACIÓ:

C. Enginyer Santi Companya, C. Albarès
25001 Lleida

DATA:

Gener 2025

ESCALA:

1/5000

NOM PLÀNOL:

An2 Situació de l'àmbit de la modificació puntual

NÚM. PLÀNOL:

An2

RAMON COLOMER OFERIL
ARQUITECTE

DIBUIXAT: DSE

REVISAT: RCO

APROVAT: RCO

EDICIÓ:

DATA D'IMPRESSIÓ: 09/01/2025

PL: 12

COLOMER RIFA

251	- Subzona edificazió flexible tipus 1
252	- Subzona edificazió flexible tipus 2
253	- Subzona edificazió flexible tipus 3
254	- Subzona edificazió flexible tipus 4
8C1	- Subzona comercial flexible tipus 1
8C2	- Subzona comercial flexible tipus 2
2U1	- Subzona edificazió afínada tipus 1
2U2	- Subzona edificazió afínada tipus 2
2U3	- Subzona edificazió afínada tipus 3

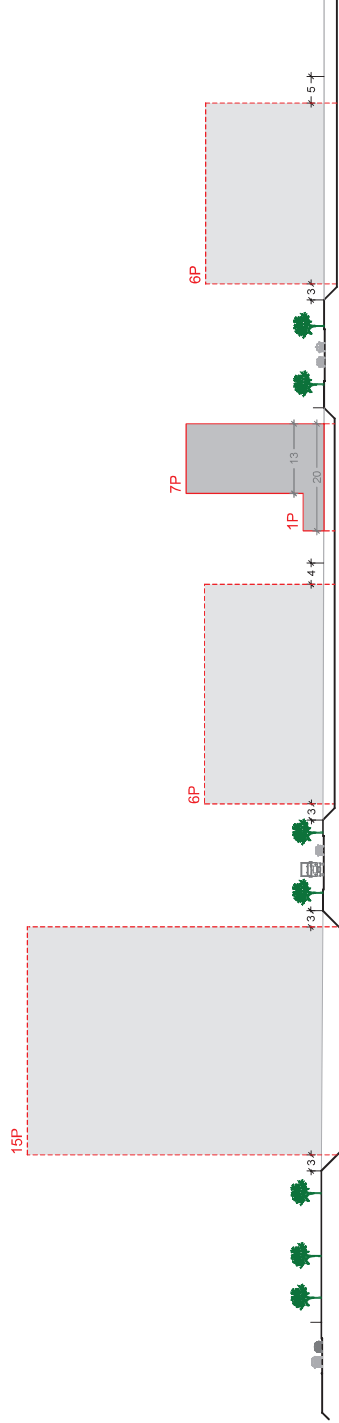
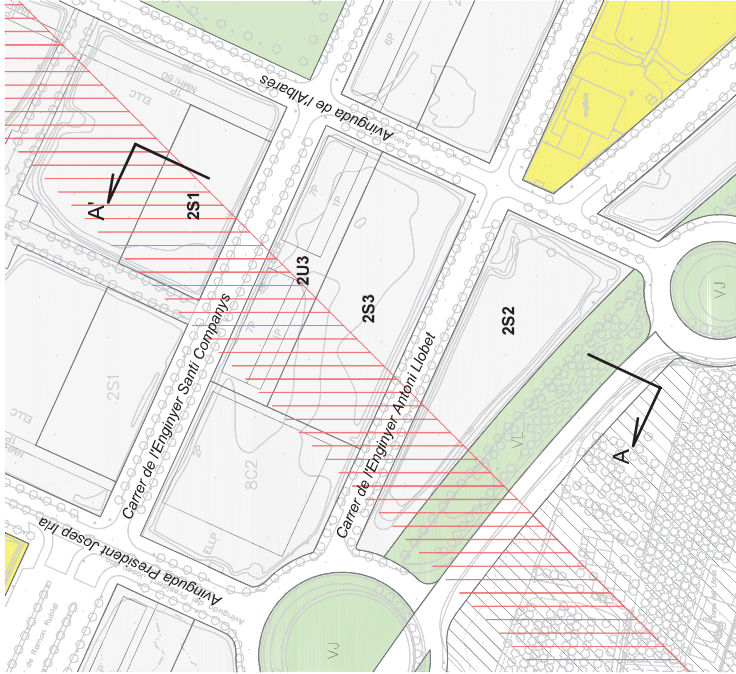
3P	Nombre de plantes
ELLV	Espai Llure Vinculat
ELLC	Espai Llure Comunitari
ELLP	Espai Llure Privat
RV	Reserva Viària
NMH	Nombre màxim d'habitages



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER A LA REORDENACIÓ DE VOLUMETRIES I CONCRECIÓ D'USOS EN L'ILLA DELIMITADA PEL CARRER ENGINYER SANTI COMPANYS I L'AVINGUDA ALBARBÉS, EL CARRER ENGINYER ANTONI LLOBET I L'AVINGUDA PRESIDENT JOSEP IRLA - ANNEX 1 DOCUMENT COMPENSU

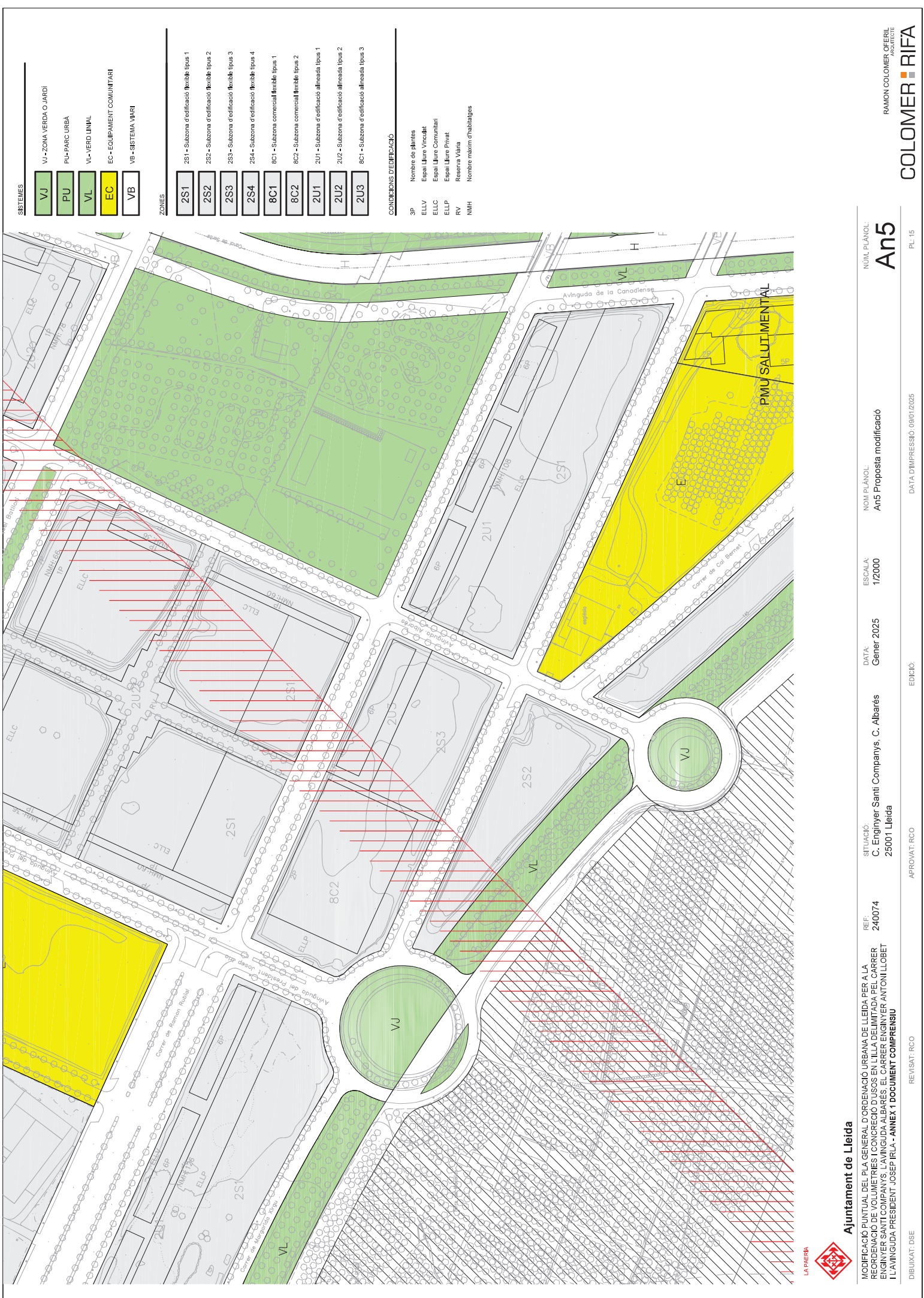
NÚM. PLÁNOL: **An3**

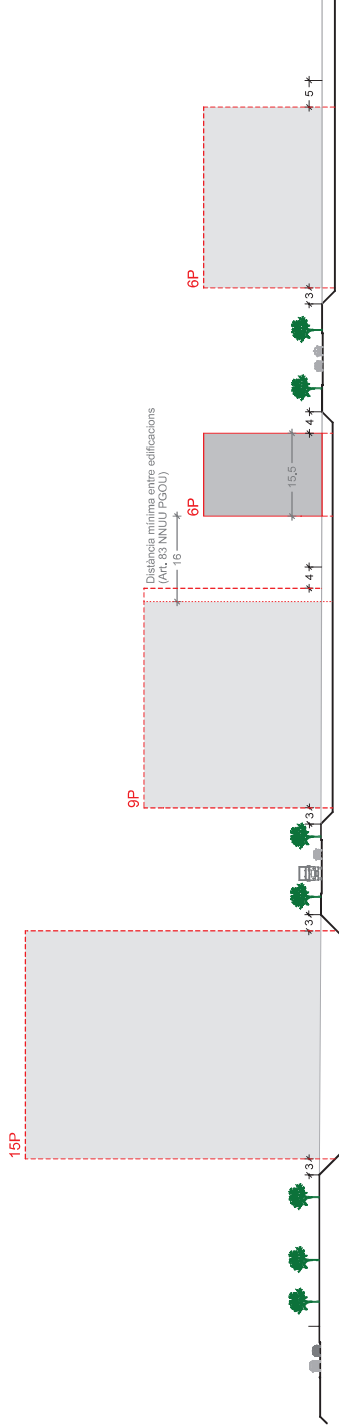
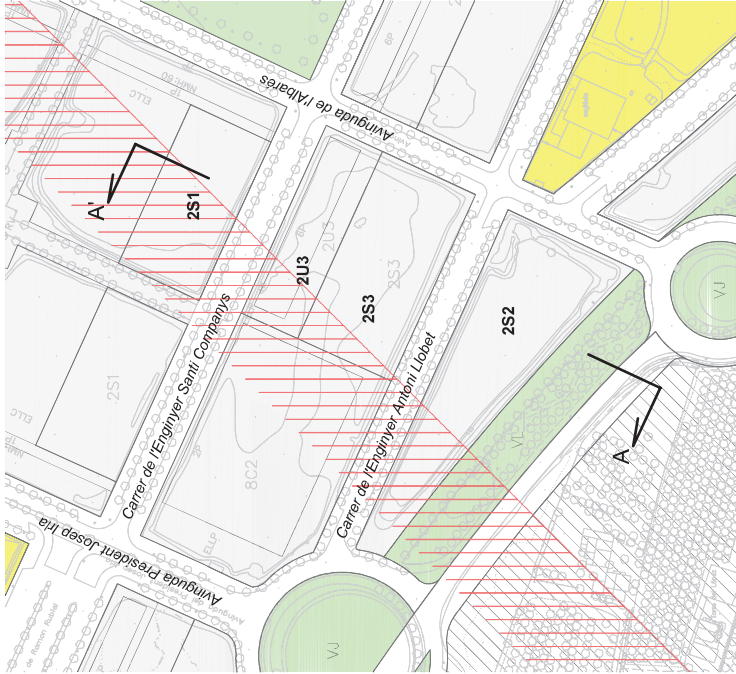
PL: 13



Vialitat	Espais lliures	2S2	Vialitat	2S3	2U3	Vialitat	2S1
C. Enginyer Antoni Llobet							
C. Enginyer Santi Companys							

SECCIÓ A-A' Planejament vigent





Vialitat	Espais lliures	2S2	2S3	2U3	Vialitat	2S1
C. Enginyer Antoni Llobet						
C. Enginyer Santi Companys						

SECCIÓ A-A' Planejament proposat