

PLA GENERAL DE LLEIDA

MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA I TERRITOIRAL 1995-2015

NORMES URBANÍSTIQUES (PLANEJAMENT REFÓS GENER 2022)

AJUNTAMENT DE LLEIDA. DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

INDEX GENERAL:

BLOC PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS	8
APARTAT 1 - NATURALESA I ABAST DEL PLA	8
Art. 1 Objecte del Pla General de Lleida	8
Art. 2 Contingut i documentació del Pla General.....	8
Art. 3 Vigència i obligatorietat	8
Art. 4 Revisió del Pla General.....	8
Art. 5 Modificació del Pla General.....	9
Art. 6 Interpretació normativa.....	9
Art. 7 Identificació normativa.....	9
APARTAT 2 - DESENVOLUPAMENT DEL PLA	10
Art. 8 Competència administrativa	10
Art. 9 Planejament urbanístic.....	10
Art.10 Primacia del Pla General.....	10
Art.11 Desenvolupament del Pla en Sòl Urbà.....	10
Art.12 Desenvolupament en Sòl Urbanitzable.....	11
Art.13 Iniciatives particulars	11
Art.14 Precisió de límits i tolerància màxima.....	12
Art.15 Determinacions fonamentals	13
APARTAT 3 - EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	14
Art. 16 Execució del Pla General	14
Art. 17 Abast de les cessions de sòl	15
Art. 18 Sistema d'Expropiació Forçosa	15
Art. 19 Expropiació de zones laterals.....	15
Art. 20 Gestió dels equipaments públics	16
BLOC SEGON - REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	17
APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNES.....	17
Art. 33 Règim urbanístic del sòl	17
Art. 34 Classificació del sòl i règim jurídic	17
Art. 35 Abast de les determinacions.....	17
Art. 36 Estructura general urbanística.....	18
Art. 37 Gestió dels Sistemes Generals	18
Art. 38 Sistemes Locals i proporcionalitat	18
Art. 39 Cessions obligatòries i gratuïtes.....	19
Art. 40 Aprofitament urbanístic.....	19
APARTAT 2 - PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ	20
Art. 41 Unitat de zona de sistema	20
Art. 42 Àrea de referència (ARUZA).....	20
Art. 43 Definició de parcel·la i solar.....	20
Art. 44 Definició dels paràmetres tècnics	21
Art. 45 Paràmetres de l'ordenació.....	23
APARTAT 3 - TIPUS I SUBTIPUS D'EDIFICACIÓ	25
Art. 46 Definició i classificació.....	25
Art. 47 Paràmetres de l'edificació	25
Art. 48 Desenvolupament normatiu.....	25
APARTAT 4 - PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ TANCADA O EN LÍNIA.....	26
Art. 49 Ocupació màxima de parcel·la	26
Art. 50 Definició de la Planta Baixa (PB).....	26
Art. 51 Definició de Planta Soterrani (PS)	27
Art. 52 Definició de Planta Pis (PP).....	27
Art. 53 Elements tècnics de les instal·lacions.....	27
Art. 54 Cossos sortints (volades)	28
Art. 55 Elements sortints.....	29

Art. 56 Patis de parcel·la.....	31
Art. 57 Celoberts.....	32
Art. 58 Patis de ventilació	33
Art. 59 Patiets de ventilació	34
Art. 60 Xemeneies de ventilació i de fums	34
Art. 61 Alineació oficial.....	35
Art. 62 Línia de façana.....	35
Art. 63 Façana mínima.....	35
Art. 64 Amplada de vial.....	35
Art. 65 Alçada d'edificació.....	36
Art. 66 Mitjanera (o mitgera)	38
Art. 67 Illa tancada.....	38
Art. 68 Profunditat edificable	38
Art. 69 Espai lliure interior de l'illa	40
Art. 70 Reculades de l'edificació	40
APARTAT 5 - PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA....	43
Art. 71 Intensitat d'edificació màxima.....	43
Art. 72 Ocupació màxima en planta	43
Art. 73 Definició de plantes (PB-PS)	43
Art. 74 Alçària de l'edificació	43
Art. 75 Cossos sortints.....	44
Art. 76 Separacions mínimes.....	44
Art. 77 Construccions auxiliars.....	44
Art. 78 Tancaments de parcel·la	45
Art. 79 Adaptació topogràfica.....	45
Art. 80 Paràmetres complementaris.....	45
APARTAT 6 - PARÀMETRES EDIFICACIÓ OBERTA O EDIFICACIÓ EN BLOC....	46
Art. 81 Edificabilitat Neta.....	46
Art. 82 Paràmetres de Forma.....	46
Art. 83 Paràmetres de Disposició.....	48
Art. 84 Cossos Sortints	48
Art. 85 Paràmetres complementaris.....	48
APARTAT 7 - REGULACIÓ DELS USOS GENERALS	50
Art. 86 Classificació general.....	50
Art. 87 L'ús residencial.....	50
Art. 88 L'ús comercial	51
Art. 89 L'ús terciari.....	52
Art. 90 Us industrial	52
Art. 91 Ús logístic.....	53
Art. 92 Us d'equipament comunitari	53
Art. 93 Usos agraris	54
Art. 94 Usos de tipus especial.....	54
Art. 95 Us mediambiental.....	55
Art. 96 Usos permesos	55
Art. 97 Usos incompatibles	55
Art. 98 Usos condicionats	55
Art. 99 Usos provisionals	56
Art. 100 Usos fora d'ordenació.....	56
Art. 101 Desplegament normatiu	56
APARTAT 8 - REGULACIÓ DE LES D'ACTIVITATS I/O INSTAL·LACIONS	57
Art. 102 Llicència d'activitat i/o instal·lació	57
Art. 103 Tipus de llicència d'activitats i/o instal·lacions	57
Art. 104 Usos i condicions de compatibilitat	57
Art. 105 Nivell d'incidència d'una activitat i/o una instal·lació	58
Art. 106 Nivells de compatibilitat de l'emplaçament	58

Art. 107 Desenvolupament normatiu.....	58
APARTAT 9 - CONDICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE ACTIVITATS.....	59
Art. 108 Condicions de grandària.....	59
Art. 109 Condicions de soroll i vibracions.....	59
Art. 110 Condicions de contaminació atmosfèrica.....	61
Art. 111 Condicions de les aigües residuals.....	63
Art. 112 Condicions de residus sòlids	64
Art. 113 Condicions de càrrega i descàrrega	64
Art. 114 Condicions d'aparcament	65
Art. 115 Condicions d'Olor	65
Art. 116 Condicions de radiacions electromagnètiques.....	65
Art. 117 Condicions de risc d'incendi	65
Art. 118 Condicions de risc d'explosió.	66
APARTAT 10 - REGULACIONS ESPECÍFIQUES	67
Art. 119 Ús i activitat d'Aparcament	67
Art. 120 Estacions de servei i similars.....	67
Art. 121 Ús recreatiu i restauració.....	68
BLOC TERCER - ORDENACIÓ DE SISTEMES	69
APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNS	69
Art. 122 Definició dels sistemes	69
APARTAT 2 - SISTEMA HIDROGRÀFIC	70
Art. 123 Definició. Identificació i tipus.....	70
Art. 124 Titularitat i règim urbanístic.....	70
Art. 125 Condicions d'ordenació i protecció	70
Art. 126 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament.....	71
APARTAT 3 - SISTEMA D'INFRASTRUCTURES.....	72
Art. 127 Definició, identificació i tipus	72
Art. 128 Titularitat i règim urbanístic.....	72
Art. 129 Condicions d'ordenació i de protecció	73
Art. 130 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament.....	73
APARTAT 4 - SISTEMA FERROVIARI	75
Art. 131 Definició, identificació i tipus.....	75
Art. 132 Titularitat i règim urbanístic.....	75
Art. 133 Condicions d'ordenació i de protecció	75
Art. 134 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament.....	78
APARTAT 5 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS.....	79
Art. 135 Definició, identificació i tipus.....	79
Art. 136 Titularitat i règim urbanístic.....	79
Art. 137 Condicions d'ordenació i de protecció	80
Art. 138 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament.....	81
Art. 138 bis Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics. Clau HD.....	83
APARTAT 6 - SISTEMA XARXA VIÀRIA	85
Art. 139 Definició, identificació i tipus.....	85
Art. 140 Titularitat i règim urbanístic.....	85
Art. 141 Condicions d'ordenació i protecció	85
Art. 142 Aparcaments públics	88
APARTAT 7 - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	89
Art. 143 Definició, identificació i tipus.....	89
Art. 144 Titularitat i règim urbanístic.....	91
Art. 145 Condicions d'ordenació i protecció:	92
Art. 146 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament.....	94
Art. 147 Zona de dotacions i serveis, clau DS.....	95
APARTAT 8 - DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES.....	97
Art. 148 Ordenació de l'aparcament i nodes	97

Art. 149 Pla Director dels Camins de l'Horta	98
Art. 150 Eixos cívics i d'accessibilitat urbana	99
BLOC QUART - ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	100
APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNES.....	100
Art.151 Reglamentació detallada	100
Art.152 Desenvolupament del Pla General	100
Art. 152 bis. Condicions d'ordenació i desplegament del Pla de Millora Urbana del Seminari	101
Art.153 Unitat del Plànol Municipal	102
Art.154 Informació Urbanística.....	102
Art.155 Topografia Municipal	104
Art.156 Plànol Municipal d'Ordenació	105
Art. 157 Condicions d'Habitabilitat	106
Art.158 Declaració de Ruïna	106
Art.159 Obres d'Execució	107
Art.160 Obertura de nous carrers	107
Art. 161 Condicions de conservació.....	108
APARTAT 2 - DISPOSICIONS PARTICULARS	109
Art. 162 Zona de Centre Històric - Clau 1H.....	109
Art. 163 Zona de Centre Comercial - Clau 1C.....	112
Art. 164 Zona de Renovació Urbana - Clau 1R.....	114
Art. 165 Zona d'Eixample Residencial Clau 2R.....	116
Art. 165bis Zona d'Edificació Flexible, Clau 2S.....	118
Art. 165tris Zona d'Edificació Alineada, Clau 2U.....	123
Art. 166 Zona d'Edificació Oberta Clau 2E.....	128
Art. 166 bis Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatus, clau 2F	130
Art. 167 Zona Urbana Residencial - Clau 3A	132
Art. 168 Zona d'Edificació suburbana tipus 1- Clau 3B	134
Art. 169 Zona d'edificació suburbana, tipus 2 - clau 3C	136
Art. 170 Zona d'Ordenació Urbana - Clau 4.....	137
Art. 171 Zona d'habitatge unifamiliar aïllat - Clau 5A	139
Art. 172 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1 - Clau 5B	140
Art. 173 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 2 - Clau 5C	142
Art. 174 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 3 - Clau 5D	143
Art. 174 bis Zona Unifamiliar tipus 4, clau 5E.....	144
Art. 175 Zona Industrial urbana - Clau 6A.....	147
Art. 176 Zona de Polígon Industrial - Clau 6B.....	149
Art. 177 Zona de planejament aprovat - Clau 7A	151
Art. 178 Zona de remodelació urbana - Clau 8U.....	153
Art. 179 Zona d'activitat terciària - Clau 8T	154
Art. 179 bis Zona Comercial, clau 8C.....	155
Art. 180 Zona de remodelació industrial - Clau 8R.....	159
Art. 181 Zona d'ordenació especial tipus 1 - Clau 9A.....	160
Art. 182 Zona d'ordenació especial tipus 2 - Clau 9B.....	161
Art. 183 Zona d'ordenació especial tipus 3 - Clau 9C	163
Art. 184 Zona d'edificació continua tipus 1 - Clau 10E	164
Art. 185 Zona d'edificació continua tipus 2 - Clau 10T	168
Art. 186 Zona de rehabilitació urbana - Clau 10V.....	169
Art. 187 Zona de nuclis urbans d'edificació aïllada - Clau 11A.....	170
Art. 188 Zona de nuclis urbans d'edificació continua - Clau 11C.....	171
Art. 188 bis Zona Hotelera, clau 8H.....	172
BLOC CINQUÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....	173
APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNS	173
Art. 189 Determinacions fonamentals	173

Art. 190 Qualificació Urbanística del Sòl	173
Art. 191 Aprofitament Mitjà (AM) dels sectors	174
Art. 192 Cessions gratuïtes i obligatòries de sòl.....	174
Art. 193 Desenvolupament del Sòl Urbanitzable	174
Art. 193 bis. Determinacions de l'Àrea Residencial Estratègica, SUD PDU-ARE	174
Art. 194 Connexió a la Xarxa de Serveis	175
APARTAT 2 - DISPOSICIONS PARTICULARS	176
Art. 195 Zona d'urbanització residencial tipus 1- Clau 12A	176
Art. 196 Zona d'urbanització residencial tipus 2 - Clau 12B	179
Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C	183
Art. 198 Zona d'Urbanització Residencial tipus 4 - clau 12D	186
Art. 199 Zona d'Urbanització Industrial - Clau 13A.....	188
Art. 200 Zona d'urbanització unifamiliar - Clau 14A	190
Art. 201 Zona d'activitats terciàries - Clau 15T.....	191
Art. 202 Zona d'activitats logístiques-Clau 15L	192
BLOC SISÈ - ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	194
APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNES.....	194
Art. 203 Definició general i funcions bàsiques.....	194
Art. 204 Objectius de la regulació del Sòl Rural	194
Art. 205 Delimitació i ordenació del Sòl Rural	195
Art. 206 Desenvolupament del Pla General	195
Art. 207 Condicions de protecció mediambiental en sòl rural.....	196
Art. 208 Parcel·lació del Sòl Agrícola	201
Art. 209 Definició d'usos al Sòl Rural.....	202
Art. 210 Instal·lacions d'Utilitat Pública	204
Art. 211 Instal·lacions d'Obres Públiques.....	205
Art. 212 Condicions de projectació.....	205
Art. 213 Condicions de procediment	206
Art. 214 Condicions de l'edificació	208
APARTAT 2 DISPOSICIONS PARTICULARS	211
Art. 215 Zona de protecció agrícola-Clau R1	211
Art. 216 Zona agrícola de recs antics - Clau R2.....	213
Art. 217 Zona agrícola dels nous recs - Clau R3.....	215
Art. 218 Zona agrícola de secans - Clau R4	217
Art. 219 Zona d'Àrees d'interès natural - Clau AIN.....	218
BLOC SETÈ - DISPOSICIONS ESPECIFIQUES	219
APARTAT 1 - REGULACIÓ ACTIVITATS RAMADERES	219
Art. 220 Explotacions ramaderes	219
APARTAT 2 - REGULACIÓ DE L' ÚS EXTRACTIU	221
Art. 221 Definició de l'ús extractiu.....	221
Art. 222 Prohibició de caràcter general	221
Art. 223 Requisits de la llicència municipal	221
Art. 224 Sol·licituds de la llicència municipal	222
Art. 225 Condicions de la llicència municipal	222
Art. 226 Ordenança Municipal Complementària.....	223
APARTAT 3 - REGULACIÓ D'USOS ESPECIALS.....	224
Art. 227 Usos especials de caràcter públic	224
Art. 228 Usos especials de caràcter privat	224
APARTAT 4 - REGULACIÓ ÚS DE CÀMPING	226
Art. 228bis: Ús de càmping	226
BLOC VUITÈ - PROTECCIONS URBANÍSTIQUES.....	228
APARTAT 1 - DISPOSICIONS DEL PATRIMONI CULTURAL	228

Art. 229 Objectius i naturalesa de la protecció	228
Art. 230 Comissió Municipal de Patrimoni.....	228
Art. 231 Control de les actuacions	229
Art. 232 Composició i funcionament.....	229
APARTAT 2- PROTECCIONS DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC.....	230
Art. 233 Objectius i naturalesa de la protecció	230
Art. 234 Àmbits i Àrees de Protecció Arqueològica	230
Art. 235 Nivells de protecció arqueològica	230
Art. 236 Nivell de Protecció Arqueològica 1.	230
Art. 237 Nivell de Protecció Arqueològica 2.	231
Art. 238 Bens arqueològics Catalogats, Bens arqueològics Inventariats, Àrees de Protecció Arqueològica i nivell de protecció	231
APARTAT 3 - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC.....	233
Art. 239 Objectius i naturalesa de la protecció	233
Art. 240 Categories de Protecció	233
Art. 241 Bens Culturals d'Interès Nacional, clau BCIN.....	233
Art. 242 Elements d'Interès Històrico-Artístic i Arquitectònic, clau HA.....	234
Art. 243 Elements inventariats, clau I.....	234
Art. 244 Formes d'actuació i procediment per a la intervenció	234
Art. 245 Bens Catalogats i Bens Inventariats	236
Art. 246 Competència	236
Art. 247 Instruments	236
Art. 248 Control de les actuacions	237
Art. 249 Entorns.....	237
Art. 250 Inclusió de nous elements al Catàleg	237
Art. 251 Procediment en el cas de ruïna legal.....	237
Art. 252 Actuacions que precisen informe de la Comissió Municipal del Patrimoni	238
Art. 253 Inspecció	238
Art. 254 Documentació	238
Art. 255 Regulació d'usos	238
Art. 256 Activitats temporals	238
Art. 257 Informació pública	238
APARTAT 4 - PROTECCIÓ DEL PAISATGE URBÀ	239
Art. 258 Obligatorietat de l'observança de la conservació.....	239
Art. 259 Condicions de seguretat, salubritat i ornat.....	239
Art. 260 Ordre d'execució referida a l'obligatorietat de la conservació	239
Art. 261 Protecció de visuals del paisatge urbà de Lleida	239
Art. 262 Protecció de l'espai públic en obres privades	240
Art. 263 Publicitat de les obres i de les activitats privades	240
Art. 264 Instal.lació d'elements a l'espai públic i promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques	240
Art. 265 Declaració d'obres d'especial interès en l'espai públic	240
APARTAT 5 - PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT	241
Art. 266 Definició i finalitats.....	241
Art. 267 Objectius de la protecció mediambiental	241
Art. 268 Desenvolupament de les mesures de protecció del medi ambient.....	242
Art. 269 Reservoirs naturals.....	246
Art. 270 Corredors ecològics:.....	246
Art. 271 Àrees d'intervenció ambiental.....	247
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	249
1ª) Ordenació del Turó de Gardeny	249
2ª) Sector Residencial unifamiliar de la Cerdera Alta.....	249
3ª) Edificacions i instal.lacions en sòl no urbanitzable.....	250

4 ^a) Pla Director i Pla Especial de l'Estació de RENFE	251
5 ^a) Ordenació i estudi del nou aeroport de Lleida	251
6 ^a) Edificis i instal·lacions en la modalitat de restauració existents en zones d'habitatge unifamiliar	251
7 ^a) Unitats d'Actuació en tràmit.....	251
8 ^a) Línies d'edificació de la carretera N-II marge esquerra entre l'entrada a la Caparrella i l'actual estació de servei Dalmau.....	251
9 ^a) Variant de les línies d'alta tensió al sud de la Ciutat	252
10 ^a) Desenvolupament de l'Informe de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural a Lleida, de data 5 de novembre de 1997.....	252
11a) Condicions de càrrega i descàrrega vinculada al comerç, previstes a l'article 113	252
12a) Condicions d'aparcament vinculat al comerç previstes a l'article 114 i l'Annex 4	252
DISPOSICIONS ADDICIONALS.....	253
1 ^a) Pla Director d'Accessibilitat i dels Eixos Cívics.....	253
2 ^a) Ordenació de la Variant Nord de l'Autovia N-II	253
3 ^a) Ordenació de l'entorn de la Seu Vella (Monument)	253
4 ^a) Ordenació d'alçades en els carrers del Centre	254
5 ^a) Pla Director dels Camins de l'Horta	254
6 ^a) Pla Director dels corredors ecològics	254
7 ^a) Entitats Urbanístiques de Col·laboració.....	254
8 ^a) Estudi de Detall de la Maternitat-Misericòrdia.....	254
9 ^a) Orientació de l'Equipament Comercial.....	255
10 ^a) Ordenació dels perímetres de Pla Especial en SNU.....	255
11 ^a) Implantació del cable a la Ciutat.....	256
12 ^a) Ordenació de les Vies Pecuàries.....	256
13 ^a) Regulació de l'ús comercial als sectors de planejament tramitats.....	256
14 ^a) Regulació de l'alçada de les edificacions als sectors de planejament tramitats	256
15 ^a) Servituds Aeronàutiques	257
16a) Accessibilitat.....	259
DF. Disposició Final.....	261

BLOC PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS

APARTAT 1 - NATURALESA I ABAST DEL PLA

Art. 1 Objecte del Pla General de Lleida

El Pla General de Lleida, del qual formen part aquestes Normes Urbanístiques, té per objecte l'ordenació urbanística de la totalitat del seu terme municipal, i és el resultat de la revisió del Pla General Municipal del 1979 i del desenvolupament de les previsions de l'Avanç de Pla 1995-2015, segons l'acord del Ple Municipal de data 29 de desembre de 1995.

Art. 2 Contingut i documentació del Pla General

D'acord amb el que preveu la Legislació Urbanística vigent, aquest Pla consta dels següents documents normatius:

DOCUMENTACIÓ DEL PLA

- 1.1. Memòria general del Pla
- 1.2. Normes urbanístiques
- 1.3. Plànols d'ordenació
- 1.4. Programa d'actuació
- 1.5. Estudi econòmico-financer

Art. 3 Vigència i obligatorietat

La vigència d'aquest Pla General s'inicia el dia següent de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Butlletí Oficial de la Província o al Diari Oficial de la Generalitat. El Pla General produirà des de la seva entrada en vigor els efectes establerts a la Legislació Urbanística vigent.

Les determinacions contingudes en aquestes Normes, incloses llurs disposicions transitòries, obliguen per igual els particulars i l'Administració Pública, en qualsevol de les seves personificacions. No limiten, tanmateix, les facultats que corresponen als diferents departaments ministerials o de la Generalitat de Catalunya, per a l'exercici, d'acord amb el Pla, de les seves competències institucionals.

Art. 4 Revisió del Pla General

1. El Pla General té vigència indefinida en tant no sigui escaient la revisió d'acord amb el que preveu el paràgraf següent.
2. La revisió del Pla General s'escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
 - a) Pel transcurs de vint (20) anys des de la seva entrada en vigor; o bé per haver superat la ciutat 144.630 habitants en l'any 2010.

- b) En els supòsits previstos en la Legislació Urbanística vigent.
- c) Majors exigències d'espais públics, derivades de la mateixa evolució demogràfica o de disposicions urbanístiques de categoria superior.
- d) Saturació per edificació de les dues terceres parts de les previsions de sòl urbanitzable, destinat a un ús homogeni del Pla.

Art. 5 Modificació del Pla General

1. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es regirà pel que disposa la Legislació Urbanística vigent i en allò que no preveu, pel que es disposa en aquestes Normes.
2. No es consideraran modificacions aquelles variacions que impliquin una alteració substancial de les previsions del Pla, que s'hauran de tramitar com a revisió, d'acord amb el procediment establert en la Legislació Urbanística.
3. El projecte de modificació del Pla haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla General i comprendrà un estudi de caràcter urbanístic que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del present Pla General i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió.

Art. 6 Interpretació normativa

Aquestes Normes s'han d'interpretar d'acord amb llur contingut i amb les finalitats i objectius del Pla General i, en cas de dubte respecte de determinacions contradictòries del Pla General, preval la solució més favorable al menor aprofitament privat del sòl i a les majors dotacions i espais públics, o subsidiàriament, d'ús públic o col·lectiu.

Art. 7 Identificació normativa

En els documents del Pla, figura detallada l'ordenació urbanística, que es llegirà en funció de les claus d'identificació, codis numèrics i noms que constitueixen la denominació oficial dels sistemes i de les zones, independentment de llur règim urbanístic, que figuren en l'Annex 1.

APARTAT 2 - DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Art. 8 Competència administrativa

1. Les competències per al desenvolupament d'aquest Pla corresponen a la Corporació Municipal de Lleida. Així mateix, els particulars podran redactar plans amb idèntic objectiu, sense que la col.laboració que a aquest efecte facilita el Municipi, minvi les seves atribucions per a la tramitació i aprovació del Pla.
2. El Municipi, en l'exercici de les seves competències, procurarà la major col.laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.
3. Les altres administracions públiques podran intervenir en el desenvolupament dels elements o sistemes que es refereixin a matèries de llur competència.

Art. 9 Planejament urbanístic

1. Per al desenvolupament del Pla General es redactaran Plans Parcial, Especials, Programes d'Actuació urbanística, Estudis de Detall i ordenances complementàries, d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes.
2. Es podrà acudir, en tot cas, a la formació de Plans Especials per a qualsevol dels objectius a què fan referència la Legislació Urbanística vigent, en particular, per a l'execució directa dels elements dels Sistemes a través dels quals es defineixi l'Estructura General Orgànica del Territori del Pla General.

Art.10 Primacia del Pla General

1. Els Plans Parcial o Especials, els Programes d'Actuació Urbanística, els Estudis de Detall i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla General, no podran contenir determinacions que li siguin contraries. En cap cas no es podran establir regulacions de paràmetres o condicions d'edificació que donin lloc a una edificabilitat major que assenyalada per aquest Pla per a cada sector, àrea o zona.
2. El que s'estableix en el paràgraf anterior és d'aplicació també respecte dels plans i documents de planificació, amb incidència en el territori, previstos en lleis especials.

Art.11 Desenvolupament del Pla en Sòl Urbà

1. En sòl urbà, el Pla General es desenvoluparà mitjançant Plans Especials i Estudis de detall, en els àmbits delimitats en els plànols d'ordenació i per aplicació directa de les normes d'edificació, en la resta de zones. No obstant això, en les altres zones o sectors es podran redactar Plans Especials d'Ordenació, amb les finalitats i documentació prevista en la Legislació Urbanística. Específicament es podran redactar Estudis de Detall per resoldre imprecisions de propietat, topogràfiques o d'edificació, alineacions i rasants.
2. En els supòsits en què el Pla General determini Unitats de Gestió (Unitats d'Actuació o Polígons d'Actuació, Unitats d'Execució) es podran redactar Estudis de

Detall, per tal de precisar les determinacions compreses en les dites unitats de gestió, a no ser que es formuli un Pla Especial.

3. El Planejament derivat podrà proposar una distinta ordenació de la definida en el Pla, sempre que s'asseguri el manteniment dels sistemes generals del sector o polígon d'actuació sense perjudici del seu ajust per aconseguir una adequada coherència en relació amb l'estructura general de la ciutat.

Art.12 Desenvolupament en Sòl Urbanitzable

1. En Sòl Urbanitzable, el Pla General es desenvoluparà necessàriament a través de Plans Parcial. Els terrenys classificats d'aquesta manera no es podran parcel·lar ni urbanitzar sense la prèvia aprovació definitiva del corresponent Pla Parcial, ni edificar sense que, vigent el Pla Parcial, s'hagin realitzat les obres d'urbanització i dut a terme les cessions gratuïtes i obligatòries per part dels propietaris, d'acord amb el que es preveu a la Legislació Urbanística vigent.

2. En els plànols d'ordenació del Pla General es conté la divisió dels sectors del Pla als efectes de la redacció dels Plans Parcial pertinents.

3. El Sòl Urbanitzable no Programat es desenvoluparà necessàriament amb Programes d'Actuació Urbanística i Plans Parcial, excepte pel desenvolupament del Sistema d'Equipaments, de Parcs i Jardins, de les Infraestructures i els elements determinats del desenvolupament urbà, que es podran executar mitjançant un Pla Especial i en Projectes d'Obres i/o Urbanització.

4. Els Plans Parcial contindran les determinacions previstes en la Legislació Urbanística vigent, i regularan tots els aspectes de l'ordenació perquè, amb la simple formació dels corresponents Projectes d'Urbanització, puguin ésser immediatament executables. Els Plans Parcial podran complementar les previsions d'aquest Pla, però no modificar-les.

5. Els Plans Parcial hauran d'observar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per a cada àrea s'indiquin en aquest Pla, i caldrà que aquests extrems es justifiquin expressament. En cap cas, els espais destinats a finalitats públiques o col·lectives no poden ésser inferiors als previstos en la Legislació Urbanística vigent.

6. Els Plans parcial podran proposar una distinta ordenació de la definida en el Pla, sempre que s'asseguri el manteniment dels sistemes generals del sector sense perjudici del seu ajust per aconseguir una adequada coherència en relació amb l'estructura general de la ciutat.

Art.13 Iniciatives particulars

1. Els particulars podran formular Plans Parcial i, en el seu cas, Plans Especials o Estudis de Detall, per al desenvolupament d'aquest Pla General. Obtinguda la prèvia autorització de l'Ajuntament, els seran facilitats els elements informatius precisos, i presentant, en el seu cas, un Avanç del Pla a l'Ajuntament, es fixaran les bases per a la redacció d'aquest.

2. A més de les determinacions i documents propis dels Plans Parcial, d'acord amb el que s'estableix en la Llei, en el Reglament i en aquestes Normes, els plans d'iniciativa

particular hauran de contenir les determinacions i documents previstos en la Legislació Urbanística vigent.

3. En relació a la urbanització es concretaran els compromisos que estableixin els promotors amb l'Ajuntament i amb els futurs adquirents de solars, sigui quina sigui la relació jurídica que es proposi de contreure per a l'alienació, àdhuc les tals obligacions o compromisos tinguin només per objecte la conservació de les obres i serveis urbanístics.

4. En tot cas, els compromisos a què es refereix la Legislació Urbanística vigent en sòl urbanitzable, hauran de comprendre:

a) Les cessions gratuïtes i obligatòries dels terrenys per a Sistemes (d'acord amb el que es preveu en la Legislació Urbanística i en aquestes Normes) i dels terrenys en què es materialitzi l'edificació, equivalent al deu per cent (10%) de l'aprofitament mitjà del sector (o edificabilitat bruta en m²t/m²s).

b) El cost de la realització de les obres d'urbanització d'acord amb l'abast previst a la Legislació Urbanística vigent, i en els terminis previstos en el Pla d'Etapes, amb les precisions que pugui afegir l'acord d'aprovació del Pla.

5. El promotor haurà de formalitzar els compromisos i les garanties patrimonials abans de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla.

6. Les garanties patrimonials hauran de ser suficients en relació amb l'entitat econòmica dels compromisos, i en la documentació del Pla caldrà justificar específicament aquesta suficiència, que no podrà ser inferior al percentatge fixat en la Legislació Urbanística vigent. En el seu cas, s'instarà l'oportuna anotació marginal en el Registre de la Propietat respecte de les finques corresponents, tot especificant, els compromisos assumits pel propietari, sense la qual cosa el Pla mancarà d'eficàcia.

7. El promotor, un cop s'hagi efectuat el lliurament de la urbanització a l'Ajuntament mitjançant Acta de Recepció, quedarà alliberat de l'obligació de conservació en serà exempt per la conversió.

8. L'incompliment de les obligacions concretes donarà lloc a l'adopció, per part de l'Ajuntament, d'algunes de les següents mesures:

a) Realització de les garanties econòmiques.

b) Revocació del Pla o suspensió dels efectes de l'aprovació del Pla.

c) Subrogar la seva execució a l'Administració en la quantia del valor del sòl, d'acord amb la seva qualificació anterior a l'aprovació del Pla, i de l'obra útil realitzada;

d) Expropiació dels terrenys compresos en el Pla, d'acord amb allò que estableix la Legislació Urbanística vigent.

Art.14 Precisió de límits i tolerància màxima

Els límits de les zones dels sistemes, dels sectors o de les àrees de planejament i de les unitats de gestió o polígons, podran precisar-se en els respectius Plans Parcialis o Especials, i en els Estudis de Detall, i els documents de delimitació de les unitats de gestió o polígons d'acord amb els següents criteris:

a) Respondran a ajustaments gràfics, justificats, deguts a:

1. Les alineacions o línies d'edificació vigents;
2. Les característiques topogràfiques del terreny;
3. Els límits de la propietat rústica o urbana;
4. L'existència d'altres elements físics.

b) No comportaran distorsions significatives de la forma, amb una tolerància d'un cinc per cent (5%), respecte de la superfície originària dels plànols d'ordenació.

Art.15 Determinacions fonamentals

1. Es consideren determinacions fonamentals d'aquest Pla general els sistemes que componen l'estructura urbana proposada i, respecte de les zones, l'aprofitament urbanístic determinat. Concretament, l'aprofitament urbanístic entès com la ponderació de l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.

L'edificabilitat s'expressa, en tots els casos, en m² de sostre per m² de sòl.

En el cas de l'ús residencial, la intensitat de l'ús és la densitat i s'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea.

La resta de paràmetres tècnics dels tipus d'ordenació: alçàries, profunditats, ocupacions, etc., són secundaris i no es consideren determinacions fonamentals, si no figuren explícitament assenyalades en la definició de la qualificació urbanística de cada zona.

2. El planejament derivat podrà proposar una distinta ordenació dels sistemes urbanístics generals de la definida en el Pla general, sempre que s'asseguri el manteniment de la superfície i del valor estructurant dels mateixos en el àmbit d'actuació urbanística.

Tanmateix, els paràmetres secundaris determinats pel Pla general tenen caràcter indicatiu amb la finalitat d'orientar la redacció del planejament derivat que, en tot cas, ha de respectar els paràmetres que determinen l'aprofitament urbanístic del sector.

Concretament, en la redacció del planejament derivat caldrà respectar l'índex d'edificabilitat bruta, la intensitat de l'ús -densitat d'habitatges en el cas de l'ús residencial-, els usos principals i compatibles, els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments, tal com es determina en aquest Pla general per a cada sector.

3. En les zones 2 i 3 es podrà regularitzar la profunditat edificable d'una parcel·la, fins la menor de les dos veïnes, així com adaptar o normalitzar el nombre de plantes, amb les condicions següents:

- a) Caldrà mantenir el sostre i volum edificable màxim de les plantes pis.
- b) No es pot traslladar sostre de la planta baixa a les plantes pis.
- c) L'increment del nº de plantes no serà superior a dues plantes
- d) L'alçada resultant serà la dels quadres de l'article 44 (PGM).
- e) El nombre de plantes no podrà ultrapassar el de l'edificació limítrofe més alta.

APARTAT 3 - EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Art. 16 Execució del Pla General

1. El Pla General i en especial els sectors de planejament i/o les unitats de gestió s'executaran per qualsevol dels sistemes o procediments previstos en la Legislació Urbanística vigent.

2. D'una manera particular, es determina el procediment de les cessions obligatòries i gratuïtes, així:

a) En el Sistema de Compensació, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i les obres d'urbanització seran trameses al municipi un cop executat el Projecte d'Urbanització, d'acord amb els terminis previstos en el Pla d'Etapes, i prèviament a la concessió de llicències d'edificació.

b) Si s'actua segons el Sistema de Cooperació, la transmissió dels terrenys que els propietaris han de cedir gratuïtament i obligatòriament es produeix amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació, en el cas que aquesta sigui preceptiva o, en cas contrari, amb la publicació del Pla Parcial. En tot cas, aquesta cessió ha de ser formalitzada abans de l'atorgament de llicències d'edificació.

3. Delimitació i sistema d'execució de les unitats d'actuació en sòl urbà. El Pla general delimita a E 1/2000 les Unitats d'actuació en sòl urbà, les quals poden ser precisades d'acord a la legislació vigent i amb la tolerància de l'art. 14. Es fixa el sistema d'actuació per reparcel·lació, amb la modalitat de compensació, per a tots els polígons d'actuació urbanística, excepte per a les UA 98, 99 i 100 que s'executaran amb la modalitat de cooperació, i per a les UA 7, 8, 9, 11, 24, 55, 56, 58, 74 i 97 que s'executaran pel sistema d'expropiació.

4. Determinació d'àmbits d'actuació urbanística comú (AUC). S'estableix com a instrument d'execució del Pla general la determinació dels àmbits d'actuació urbanística comú (AUC) per a l'execució de les infraestructures que siguin necessàries per al desenvolupament de diversos polígons d'actuació urbanística, o diversos sectors o subsectors, sense que sigui possible la seva execució per fases a càrrec de cadascun dels àmbits d'actuació, als efectes de garantir llur participació en l'execució de la indicada infraestructura.

L'àmbit d'actuació urbanística comú s'executa per l'administració actuant mitjançant reparcel·lació econòmica, i els polígons, sectors o subsectors que es desenvolupin amb anterioritat a aquesta reparcel·lació econòmica han de garantir davant de l'administració actuant la seva participació en l'execució, mitjançant la incorporació en el seu compte de liquidació provisional, de la previsió de la part de cost corresponent a l'infraestructura comú.

Tanmateix es preveu, com a alternativa a la reparcel·lació econòmica, que una part de l'aprofitament urbanístic dels àmbits quedi afecte al finançament de les referides infraestructures. En aquest cas, en l'execució de cada un dels àmbits l'aprofitament afectat s'adjudica a l'administració actuant, la qual ha de destinar íntegrament el seu valor a finançar el cost d'execució de les infraestructures comunes, o a sufragar altres despeses d'urbanització dels àmbits, en el supòsit que l'aprofitament afectat generés un excés de valor sobre el cost de la infraestructura comuna.

En concret el Pla general estableix els Àmbits d'actuació urbanística comuns, següents:

AUC 1- L'àmbit corresponent a la UA1 del Pla de millora urbana de l'Estació, a la UA39 i a la UA69 per a l'execució de la infraestructura comú de cobriment del tram de vies, qualificat com a sistema ferroviari, que abasta des del carrer de Alcalde Recasens fins al carrer dels Comtes d'Urgell.

AUC 2- L'àmbit corresponent a la UA1 i a la UA3 del Pla de millora urbana de l'Estació per a l'execució de la infraestructura comú del cobriment del tram de vies, qualificat com a sistema ferroviari, que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers.

AUC 3- L'àmbit corresponent a la UA1 i a la UA4 del Pla de millora urbana de l'Estació per l'execució de la infraestructura comú Pont sobre el riu Segre que prolonga el carrer de Príncep de Viana.

S'estableix com a criteri per al repartiment de les càrregues corresponents a la construcció de la infraestructura respectiva, entre els polígons d'actuació urbanística, la relació entre els aprofitaments urbanístics corresponents als polígons inclosos en cada Àmbit d'actuació urbanística comú (AUC) tot considerant la relació entre els beneficis i les càrregues de cada actuació, respecte la del conjunt de l'Àmbit.

Art. 17 Abast de les cessions de sòl

L'abast de les cessions obligatòries i gratuïtes per part dels propietaris de sòl, destinat a Sistemes derivarà de l'aplicació dels estàndards de cada zona, subzona o sector en l'àmbit definit en el Pla General d'acord amb la Legislació Urbanística vigent i disposicions complementàries i, en el seu defecte, en aquestes Normes. Específicament en les operacions de reforma interior i de millora urbana, l'abast de les cessions serà el fixat pel planejament especial de segona escala, en aplicació del que es disposa en la Legislació Urbanística vigent.

Art. 18 Sistema d'Expropiació Forçosa

1. Els Sistemes Generals i les actuacions aïllades en Sòl Urbà, quan no sigui possible delimitar Polígons o Unitats d'Actuació s'executaran per expropiació.

2. Quan de l'execució dels Sistemes se'n deriven beneficis especials per als sectors pròxims o adjacents, l'administració actuant podrà repercutir els costos de l'expropiació, imposant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra o pel servei es farà en el Pla, en el Projecte d'Urbanització o en el Projecte d'Obres, o separadament, d'acord amb el procediment previst per a la divisió poligonal.

3. L'execució dels sistemes que no precisin l'ocupació plena del domini, es podrà realitzar mitjançant la constitució de servituds i/o ocupacions temporals per expropiació, o mitjançant el conveni de gestió urbanística corresponent.

Art. 19 Expropiació de zones laterals

1. L'expropiació de béns per a l'execució de Sistemes o d'algun dels seus elements podrà limitar-se als terrenys indispensables per a l'execució de les obres, a les zones laterals d'immediata influència del Sistema

2. Quan l'expropiació s'estengui a aquestes zones, caldrà presentar en el Pla o Projecte, les superfícies expropiades i raonar en la documentació d'aquests l'interès públic justificatiu de l'ampliació de l'expropiació.

Art. 20 Gestió dels equipaments públics

Sobre els sòls destinats a equipaments i dotacions, que en execució del Pla siguin de titularitat pública, l'Administració competent podrà atorgar concessions administratives per a la construcció i explotació dels corresponents equipaments i aparcaments. Aquesta concessió, que no confereix drets per ser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys. Així mateix, la gestió podrà realitzar-se mitjançant la constitució del corresponent Dret de Superfície, d'acord amb les condicions de la legislació vigent.

Ambdós sistemes de gestió es podran atorgar directament al titular dels terrenys, mitjançant conveni o contracte de cessió gratuïta al Municipi, simultània a la constitució de la Concessió Administrativa o del Dret de Superfície.

BLOC SEGON - REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNES

Art. 33 Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que es preveu en la Legislació Urbanística vigent, es defineix a través dels següents elements:

- a) Classificació del Sòl, segons el seu Règim Jurídic.
- b) Determinació i regulació de l'Estructura General i Orgànica del Territori.
- c) Qualificació Urbanística del Sòl, amb la seva divisió en Sistemes i Zones.

Art. 34 Classificació del sòl i règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla General es classifica als efectes de règim jurídic en Sòl Urbà (SU), Sòl Urbanitzable (SUR) i Sòl No Urbanitzable (SNU).
2. En els plànols d'ordenació es reflecteix la classificació inicial del sòl. El Sòl Urbanitzable es convertirà en Urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament urbanístic, i és condició imprescindible pel canvi de règim l'efectiva realització de les obres d'urbanització i el compliment de les seves obligacions per part dels propietaris.
3. El Sòl No Urbanitzable només es pot transformar en Urbanitzable per mitjà d'una revisió global del Pla General, d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes.

Art. 35 Abast de les determinacions

1. En el Sòl Urbà el Pla General determina l'ordenació física en forma detallada dels sòls segons el seu destí per Sistemes i Zones. També regula normativament el tipus d'edificació, els usos generals i les activitats.
2. En Sòl Urbanitzable, el Pla determina els sectors de desenvolupament en Plans Parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana, l'aprofitament mitjà dels sectors, i estableix mitjançant la qualificació urbanística en zones de regulació genèrica dels diferents usos generals i de llurs nivells d'intensitat. En aquest tipus de sòl, la disposició detallada de sòl per a xarxa viària i estacionament, zones verdes, dotacions i edificació privada resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial, d'acord amb aquestes Normes.
3. En el Sòl No Urbanitzable es determinen els usos incompatibles i l'ordenació dels sòls agrícoles protegits, a més a més de l'ordenació i de la regulació dels diferents elements i àrees d'interès natural del territori, segons la Legislació Urbanística vigent.

Art. 36 Estructura general urbanística

1. Als efectes de la determinació de l'Estructura General i Orgànica del Territori, aquest Pla General preveu una qualificació urbanística de Sistemes pels elements bàsics de l'estructura urbana.

La seva diferenciació en Sistemes Generals i Locals s'efectua mitjançant els Plànols d'Ordenació d'acord amb els criteris normatius, d'acord amb llur funció, superfície i significació en l'estructura urbanística.

2. La consideració de Sistema, amb les excepcions que s'indiquen en aquestes Normes, implicarà la utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels terrenys afectats a Sistemes, als efectes del que es disposa en la Legislació Urbanística vigent.

Art. 37 Gestió dels Sistemes Generals

1. Els Sistemes Generals de l'Estructura Urbanística s'executaran mitjançant el Sistema d'Expropiació, d'acord amb el que es disposa en el punt 2 de l'article. Si l'àmbit de llur execució és poligonal, equivalent a una unitat de zona o sistema de la qualificació urbanística, caldrà aplicar el mètode de taxació conjunta. En el cas de l'execució parcial d'aquests, es procedirà pel mètode de taxació individual.

2. Els Sistemes Generals en règim de Sòl Urbanitzable que es trobin fora dels sectors de planejament parcial, seran executats pel Sistema d'Expropiació, i a efectes de valoració urbanística se'ls podrà aplicar el 90% de l'aprofitament mitjà del sector adjacent. Els Sistemes Generals inclosos en un sector podran ser executats total o parcialment per expropiació sense previ Pla Parcial, en valoració se'ls atorgarà el 90% de l'aprofitament mitjà del sector.

3. En el sòl urbà s'aplicarà el criteri del punt 1 d'aquest article, excepte si els Sistemes Generals fossin inclosos en un Polígon o Unitat d'Actuació d'aquest.

4. Els Sistemes Generals en Sòl No Urbanitzable es valoraran pel valor inicial, d'acord amb aquest règim jurídic del sòl.

Art. 38 Sistemes Locals i proporcionalitat

1. La superfície total dels terrenys ordenats per Plans Parcials i Plans Especials de Reforma Interior destinada a Sistemes Locals queda determinada, d'acord amb la Llei i amb el Reglament, pels estàndards específics que per a cada zona estableixen aquestes Normes, tenint en compte els índexs d'edificabilitat, intensitat d'usos i posició urbana.

2. Donada la relació referida en el paràgraf anterior, qualsevol reducció dels estàndards per a Sistemes Locals, o del caràcter gratuït de llur cessió, acordada o imposada durant la vigència del present Pla, comportarà la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en què hagin estat alterats els esmentats estàndards.

Art. 39 Cessions obligatòries i gratuïtes

1. En sòl urbà, són de cessió gratuïta i obligatòria els terrenys reservats per aquest Pla General a vials, places, parcs i jardins, centres docents i assistencials d'acord als termes que fixa la Legislació Urbanística. En les operacions de reforma interior les cessions obligatòries i gratuïtes i les càrregues urbanístiques es delimitaran en el Pla Especial.

2. Els equipaments i dotacions, que en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest Pla siguin de domini i gestió privada mantindran el seu règim mentre no variï llur actual funció o la variació suposi l'adscripció a un ús del mateix grup general o família d'usos de l'article 138 d'aquestes Normes.

3. En sòl urbanitzable, són de cessió gratuïta i obligatòria els sistemes generals inclosos en els sectors de planejament determinats pel planejament general, al que se'ls atorga l'aprofitament del sector i els sistemes locals destinats a vials, accessos i estacionament, parcs i jardins, zones verdes públiques, zones esportives públiques i d'esbarjo i expansió, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris que determina el pla parcial en compliment dels percentatges i mòduls d'estàndards legalment establerts i en desenvolupament de les normes urbanístiques del present Pla. També serà de cessió el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector o índex d'edificabilitat bruta.

Art. 40 Aprofitament urbanístic

1. El Pla General determina l'aprofitament urbanístic del Sòl Urbà, referit a les zones (o subzones) i als sistemes d'una manera detallada. En el sòl urbà l'aprofitament urbanístic del titular d'un terreny (parcel·la o solar) és el determinat per les Normes Urbanístiques i Plànols d'Ordenació del Pla. En aquest cas l'aprofitament urbanístic patrimonialitzable és igual a l'edificabilitat neta resultant de l'aplicació de l'índex corresponent o de les condicions directes d'edificació.

L'aprofitament tipus o mitjà es calcularà, als efectes de la gestió urbanística, si no està fixat directament per les Normes Urbanístiques. Pel càlcul s'adoptarà l'índex d'edificabilitat brut (en m^2t/m^2s), ponderat per l'ús general de la zona, dividit per la superfície de tota zona, inclosos els vials i els sistemes no sotmesos a planejament especial dins dels sectors corresponents. En casos especials de zones urbanístiques territorialment discontinües s'actuarà com si fos una única zona, prèvia delimitació dels diferents àmbits, segons els criteris anteriors.

2. En sòl urbanitzable el Pla General determina l'aprofitament mitjà dels sectors. Els drets dels titulars de terrenys són iguals al 90% de l'aprofitament mitjà. Aquest és equivalent a l'índex d'edificabilitat brut de la zona o sistema (mesurat en m^2t/m^2s), ponderat per l'ús general de la zona o sistema; aquest aprofitament urbanístic es pot aplicar també pels sistemes generals inclosos en els sectors de planejament a canvi de la seva cessió gratuïta i obligatòria.

Els sistemes generals i locals i el 10% restant són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració municipal. El sòl d'aprofitament privat serà el que resulti de substraure a la superfície dels sectors els sòls destinats a sistemes generals i locals, així com la superfície de sòl edificable amb el 10% de l'aprofitament mitjà.

APARTAT 2 - PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ

Art. 41 Unitat de zona de sistema

S'entén per Unitat de Zona o subzona de sistema tota superfície homogèniament qualificada per aquest Pla General i delimitada per sòls de distinta qualificació urbanística, i individualitzats per una mateixa "àrea de referència".

Art. 42 Àrea de referència (ARUZA)

1. S'entén per "Àrea de Referència de la Unitat de Zona" (ARUZA), o d'un sistema (ARUSA) la superfície (en m²) que individualitza o defineix cada zona o subzona. Els criteris de delimitació i superficiació són els establerts en els tres apartats següents, excepte per als sectors de planejament parcial o especial, o en els àmbits de planejament dels Estudis de Detall, que figurin grafiats en els plànols d'ordenació d'aquell Pla General. En tots els casos l'ARUZA serveix per aplicar, sobre la seva superfície, l'índex d'edificabilitat (m²t/m²s) i, a partir de les densitats resultants, els estàndards urbanístics de sistemes locals.

2. Delimiten l'àrea de referència de qualsevol Unitat de Zona les línies de separació entre sòls de diferent règim jurídic, de distinta qualificació i els vials grafiats en els plànols, excepte que el Pla Parcial, Especial o Estudi de Detall determinin específicament que no constitueixen límit, malgrat tenir la mateixa qualificació en ambdós fronts, d'acord amb el que es preveu en el punt següent.

3. Quan tot o part del sòl d'un vial s'hagi obtingut, s'obtingui, o estigui previst d'obtenir-lo per expropiació, o per un altre mecanisme independent del procés urbanitzador de la zona, l'àrea de referència no inclourà la superfície de l'esmentada porció de vial. En cas de cessió obligatòria s'incorporarà en l'ARUZA fins al semieix corresponent.

Art. 43 Definició de parcel·la i solar

1. S'entén per parcel·la tota porció de sòl urbà o urbanitzable destinat a acollir la unitat mínima d'edificació. La seva grandària, dimensions i característiques es regiran, entre altres, per les següents condicions:

a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, i es pot donar el cas que una d'aquelles en compregui vàries d'aquestes, o viceversa.

b) Quan en aquestes Normes o en els Plans Parcials o Especials o estudis de detall, s'establís una parcel·la mínima o unes condicions mínimes de superfície o forma, serà obligatori, per tal de poder edificar, complir aquests mínims de superfície o forma. Se n'exceptuen aquelles parcel·les de menor superfície en Sòl Urbà existents abans de la data d'Aprovació definitiva d'aquest Pla General, quan ho permetin explícitament

aquestes Normes. Les parcel·les mínimes seran indivisibles d'acord amb el que es preveu en la legislació urbanística vigent.

c) La qualitat d'indivisible caldrà fer-la constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el registre de la propietat.

2. S'entendrà com a solar, una parcel·la que compleixi les condicions de l'apartat anterior i de l'Art. 29, als efectes de condicions mínimes d'urbanització i, a més, les condicions de superfície i forma (excepte que pel fet de trobar-se situat entre edificacions o per qualsevol altra causa plenament justificada, sigui impossible la seva normalització o modificació) següents:

a) Que el seu fons normal sigui almenys de 10 m. tot prenent com a tal el del 80% del seu fons, perpendicular a l'alineació oficial.

b) Que la seva superfície sigui igual o major de 80 m² de sòl, excepte en el Centre Històric.

c) Que les seves mitgeres o lindars, en la primera crugia de 4 metres, siguin perpendiculars a la façana o formin un angle, amb la perpendicular, no superior a 25 graus.

Art. 44 Definició dels paràmetres tècnics

A efectes de regulació de l'edificabilitat, de determinació dels estàndards d'urbanització per a Sistemes Locals o complementaris, i de fixar l'ordenació concreta de les diverses zones, es defineixen els següents conceptes:

a) Sostre Edificable Total (SET en m²t)

La superfície de sostre edificable total és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixes i pis i siguin de potencial edificació. Els sotacoberta, si és independent de l'última planta pis, i d'alçada lliure major d'1,50 mts. també computa com sostre edificable.

b) Índex d'Edificabilitat Brut (IEB, m²t/m²s):

L'índex d'edificabilitat brut és la relació existent entre la superfície de sostre edificable i la superfície de la totalitat del sòl comprès en una àrea de referència d'una Unitat de Zona, i s'expressa en metres quadrats de sostre (m²t) edificable per metre quadrat de sòl. L'índex d'edificabilitat bruta fixa el nivell màxim d'edificació de cada zona.

c) Densitat màxima d'habitatges (DMH, en m²st)

La densitat màxima d'habitatges és el nombre màxim de vivendes per hectàrea que es poden construir en cada àrea de referència, o sector o àmbit de planejament. La densitat màxima pot ésser bruta (DMB) o neta (DMN).

d) Superfície de Sistemes Locals (SSL)

La superfície de Sòl que cal destinar a cada un dels Sistemes Locals es fixa en percentatges sobre l'àrea de referència de cada Unitat de Zona. Els valors s'estableixen en funció de l'edificabilitat de la zona d'acord amb els estàndards fixats

per la legislació vigent i per aquestes Normes en relació amb les necessitats constatades.

e) Superfície d'Aprofitament Privat (SAP, en m²s)

La superfície de sòl susceptible d'aprofitament privat es determina en relació a l'Àrea de Referència de cada Unitat de Zona i resulta de deduir de la superfície de l'àrea de referència de cada unitat de zona, els espais per a Sistemes Locals i Generals, en el seu cas. El sòl susceptible d'aprofitament privat inclou el conjunt de sòls privats edificables, amb ocupació total o parcial en planta baixa, segons el tipus d'edificació de cada zona o subzona.

f) L'Envolupant Màxima d'Edificació (EME)

És el perfil resultant dels valors que determinen, de forma independent, els paràmetres reguladors de façanes, alçàries i profunditats, en cada tipus d'ordenació.

g) Índex d'Edificabilitat Net (IEN, m²t/m²s)

És la relació entre la superfície de sostre edificable total (SET) i la superfície d'aprofitament privat (SAP), expressat en m²t/m²s.

h) Intensitat Màxima d'Edificació (IME, m²t/m²s)

És la relació existent entre la superfície màxima de sostre edificable i la superfície de la parcel·la, expressada en metres quadrats de sostre dividits per metres quadrats de parcel·la. La intensitat d'edificació constitueix una cota màxima que no atorga cap aprofitament urbanístic, ja que aquest ve definit exclusivament pels índexs d'edificabilitat nets. És un paràmetre de limitació formal.

i) Nombre Màxim de Plantes (NMP) i Alçada Reguladora Màxima (ARM) en funció del nombre de plantes permès.

1. El present Pla, en les zones ordenades segons el tipus d'edificació en edificació tancada estableix, per a cada front de carrer el nombre màxim de plantes i així s'indica gràficament als plànols d'ordenació.

L'alçada reguladora màxima (ARM), per a tots els àmbits inclosos al Sòl Urbà o Urbanitzable, es determina en funció del nombre màxim de plantes per aplicació del quadre següent:

Quadre 1. Alçades en funció del nombre de plantes

Nº. de plantes	Alçada màxima normal	Alçada màxima amb altell
PB	5,60	no altell
PB + 1 PP	7,90	no altell
PB + 2 PP	11,20	no altell
PB + 3 PP	14,50	no altell
PB + 4 PP	17,65	no altell
PB + 5 PP	20,80	no altell
PB + 6 PP	23,95	25,45
PB + 7 PP	27,10	28,60
PB + 8 PP	30,25	31,75

Per calcular l'alçada reguladora màxima per damunt de PB+8PP, cal sumar a l'alçada establerta en el quadre anterior, 3,15 m per a cada planta permesa més.

Aquesta regulació serà d'aplicació en el planejament derivat aprovat definitivament en desenvolupament del Pla general municipal de Lleida.

Aquest quadre serà d'aplicació en tot l'àmbit urbà i urbanitzable del Pla, amb les següents excepcions:

a) En els edificis catalogats que cal preservar d'acord amb el Catàleg dels béns a protegir, i que és possible augmentar-ne el número de plantes preexistent, la seva alçada reguladora màxima serà la existent més 3,15 m per a cada planta permesa més.

b) En les zones en que hi hagi una normativa específica que reguli directament la relació de nombre de plantes màxima i alçada reguladora.

Subsidiàriament s'aplicarà el quadre 2 següent en totes les zones en absència de regulació. Els Estudis de Detall de regularització de nombre de plantes, se'ls aplicarà el quadre nº 1 en funció del nombre de plantes que resulti de la regularització.

2. El present quadre de nombre màxim de plantes és d'aplicació subsidiària en sòl urbà quan no estiguin grafiades en els plànols d'ordenació:

Quadre 2. Quadre d'alçades en funció de l'ample del carrer zones 2 i 3

A. Zones 2R i 2E:

Condicció d'ample carrer	Nombre màxim de plantes
Carrer menor de 12 mts.	PB + 2 PP
Carrer entre 12 i 20 mts.	PB + 4 PP
Carrer entre 20 i 30 mts.	PB + 6 PP
Carrer major de 30 mts.	PB + 8 PP

B. Resta de zones

Carrer menor de 10 mts.	PB + 2 PP
Carrer entre 10 i 20 mts.	PB + 3 PP
Carrer major de 20 mts.	PB + 4 PP

Art. 45 Paràmetres de l'ordenació

El Pla General determina l'ordenació urbanística mitjançant la regulació del règim del sòl i la qualificació urbanística en base a la zonificació en Sistemes i Zones, amb els paràmetres bàsics següents:

a) Els sistemes i les zones es defineixen per la Unitat de Zona (o àdhuc per la Unitat de Sistema), que es medeix per l'ARUZA, segons els criteris de delimitació i de medició d'aquestes normes. La unitat de zona o sistema es pot correspondre o no amb la unitat digital. Aquesta és la unitat digital (gràfica i numèrica) que determina normalment un "polígon digital" o una unitat de topologia, que relaciona les dades numèriques del Pla amb els documents gràfics. Per últim, també es defineix la que podem denominar Unitat d'Ordenació o Illa com un conjunt de parcel·les i/o solars que són edificables, d'acord a les condicions d'ordenació del Pla.

b) Les condicions d'edificació i les d'ús que articulen i desenvolupen detalladament la zonificació, es regulen a través de la definició de tipus d'edificació (o subtipus) i l'establiment dels usos generals i activitats i/o instal·lacions.

c) Els tipus d'edificació se subdivideixen en tres, que contenen a la vegada subtipus. Són els següents:

- Tipus d'edificació tancada o en línia
- Subtipus d'edificació en línia
- Subtipus d'edificació reculada
- Tipus d'edificació aïllada sobre parcel·la
- Subtipus d'edificació en filera
- Tipus d'edificació oberta o en bloc

d) Els usos i les activitats i/o instal·lacions es regulen per condicions generals d'ús de caràcter urbanístic, i per condicions específiques de compatibilitat segons els nivells i grau d'incidència.

APARTAT 3 - TIPUS I SUBTIPUS D'EDIFICACIÓ

Art. 46 Definició i classificació

L'ordenació física de les zones es regula a través dels següents tipus d'edificació.

a) Edificació tancada o en línia

Correspon al tipus d'edificació tradicional, entre mitgeres, tot al llarg del front continu d'un vial; l'edificació se situa sobre la mateixa alineació del vial en línia o reculada a una distància. Les seves condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i alçària reguladora màxima, mesurada habitualment en funció del nombre de plantes o de l'amplada del vial. En alguns casos, es regulen a més per un índex d'edificació, superfície de la parcel·la i el percentatge màxim d'ocupació. A més a més del tipus normal, hi han els subtipus d'edificació en línia (Art. 66) i d'edificació d'habitatge reculat amb jardí (Art. 69.2.e).

b) Edificació aïllada sobre parcel·la

Correspon al tipus d'edificació fixada a partir de la forma i superfície de les parcel·les, i les seves condicions d'edificació es regulen bàsicament a través d'una densitat d'habitatges màxima, una alçària màxima, un índex d'edificabilitat net, un percentatge màxim d'ocupació i unes distàncies als límits de la parcel·la. A més a més del tipus normal hi ha el subtipus d'edificació amb filera sobre parcel·la.

c) Edificació oberta o en bloc

Correspon a edificacions regulades per un índex d'edificabilitat, un percentatge màxim d'ocupació, i una alçària màxima, i si s'escau, una densitat d'habitatges i distàncies entre edificació.

Art. 47 Paràmetres de l'edificació

Els paràmetres específics de cada tipus d'edificació fixen de forma conjunta i interdependent, les màximes envolupants dels volums d'edificació que permeten aquestes Normes. Tanmateix aquestes envolupants d'edificació no són obligatòries, fins als seus valors màxims, absoluts o relatius, bé de caràcter geomètric, bé de caràcter aritmètic, i en qualsevol cas determinen les "condicions d'Edificació".

Art. 48 Desenvolupament normatiu

1. En les Normes que desenvolupen cada zona es determina el tipus o els subtipus d'edificació que poden o han d'aplicar-se a cada una, i els valors màxims o mínims que en cada cas adquireixen específicament els paràmetres.

2. Són d'aplicació els preceptes que amb caràcter general regulen els paràmetres de cada tipus d'edificació, subsidiàriament i en absència de regulació s'utilitzaran els conceptes de l'edificació tancada o en línia.

APARTAT 4 - PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ TANCADA O EN LÍNIA

Art. 49 Ocupació màxima de parcel·la

Per a les distintes zones s'estableixen els percentatges d'ocupació màxima de l'edificació en cada parcel·la. Habitualment el percentatge d'ocupació de la planta baixa és del 100% en les zones d'edificació tancada consolidada. En les plantes pis no es defineix l'ocupació atès que l'edificació es regula per la fondària edificable.

Art. 50 Definició de la Planta Baixa (PB)

1. En el tipus d'edificació tancada s'entendrà per "planta baixa" aquella el paviment de la qual se situï 0,60 m. per sobre, o per sota, de la rasant del vial en els punts de major i menor cota, respectivament, que corresponguin a la parcel·la. En els casos que, a causa del pendent, més d'una planta se situï dins dels límits exposats (façana escalonada), cada tram de la façana en què ocorri això definirà una planta baixa distinta. Per a les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de la planta baixa és la corresponent a cada front, com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals arriba fins al punt mitjà de l'illa de cases.

2. La planta baixa admesa presenta tres solucions tipològiques:

- planta baixa normal
- planta baixa i altell
- semisoterrani i planta aixecada d'ús residencial

2.1. La primera tipologia, de planta baixa normal o sense subdivisió, és general en tots els casos d'edificació tancada.

2.2. La tipologia de planta baixa i altell s'admet solament en els fronts indicats en els plànols d'ordenació. En aquests casos s'admetrà l'alternativa d'ús residencial en dúplex sempre que representi una solució per al conjunt de la planta baixa i altell, inclosos els accessos a l'aparcament.

2.3. La tipologia de semi-soterrani i planta aixecada residencial s'admet en tots els casos d'edificació tancada.

En aquest cas s'admetrà que el paviment destinat a ús residencial se situï a 1,50 mts. de la rasant del carrer constituint per tant una excepció a la norma general. La planta semisoterrani tan sols pot ser per l'ús d'aparcament vinculat als habitatges i a les instal·lacions auxiliars.

L'habitatge no podrà ultrapassar el fons edificable permès en plantes pis i caldrà que l'edificació a l'interior d'illa se separi un mínim de 5 mts. de la línia de fons edificable en plantes pis. En la hipòtesi d'impossibilitat de compliment d'aquesta condició serà inedificable l'edificació en l'interior d'illa.

En un mateix immoble no es podrà combinar la solució de planta baixa i altell i la de semisoterrani i planta aixecada d'ús residencial.

3. L'alçària lliure de la planta baixa mai serà inferior a 3,25 m. ni superior a 5,20 metres, mesurada del punt més alt de la rasant de la vorera fins al sostre del primer forjat.

4. No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresol.

5. En la planta baixa es permeten altells, solament en els fronts assenyalats en els plànols d'ordenació, amb les següents condicions:

a) No poden tenir accés independent del local de la planta baixa del que formen part, ni cap comunicació directa amb els accessos verticals de l'edifici.

b) Se separaran un mínim de tres (3) metres de la façana que contingui l'accés principal de l'edifici, i llur alçària lliure mínima per sota serà 2,6 i per sobre, serà de 2,20 m.

c) Els entresolats ocuparan com a màxim el 70% de la superfície útil de la total construïda en planta baixa.

Art. 51 Definició de Planta Soterrani (PS)

a) S'entendrà per "soterrani" tota planta situada per sota de la definida com a planta baixa en qualsevol dels fronts d'edificació, tingui o no tingui obertures per causa de desnivells.

b) En els soterranis no es permet l'ús residencial ni d'habitatge, ni la ubicació d'habitacions en l'ús hotel·ler i sanitari.

c) Els soterranis no es podran destinar a activitats distintes de l'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i altres com ara cambres cuirassades i similars. No obstant això, es podran autoritzar usos diferents de l'apartat b, si es dota el local de mesures tècniques que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres, i el desallotjament amb seguretat de les persones en aquestes eventualitats d'acord a l'activitat corresponent.

d) L'alçària lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,20 m.

Art. 52 Definició de Planta Pis (PP)

1. S'entendrà per "planta pis" tota planta d'edificació per damunt de la planta baixa.

2. L'alçària lliure mínima de les plantes pis, mesurada entre el paviment i el cel ras o sostre, mai no serà inferior a 2,40 m. i en edificis d'habitatge no serà inferior a 2,50 mts.

Art. 53 Elements tècnics de les instal·lacions

S'entén per "elements" tècnics de les instal·lacions els següents conceptes: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració, conductes de ventilació o de fums, claraboies i acabats de murs, antenes de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espai per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per a l'accés d'aquestes al terrat o coberta, i elements de suport per a l'estesa i l'assecatament de la roba. El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveuran a través d'una

composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació.

Les instal·lacions tècniques menors que se situïn en la façana o volats sobre la via pública o en elements comuns de l'edifici acompliran les prescripcions fixades en el moment de sol·licitar la llicència municipal d'edificació i d'acord amb les prescripcions fixades per aquestes instal·lacions en les Ordenances Municipals.

Art. 54 Cossos sortints (volades)

1. Són els cossos edificats habitables o ocupables, tancats o oberts, que sobresurten de les línies de façana o de l'alineació interior de l'illa o de les alineacions de l'edificació. L'ur definició és la següent:

a) Són cossos sortints tancats, aquells que tinguin tancats llurs contorns laterals i/o frontals, mitjançant elements opacs i/o indesmuntables.

b) Són cossos sortints oberts, aquells que no es troben en les condicions anteriors.

2. Es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa i en les plantes pis hauran de complir les condicions de volada de l'apartat 4 d'aquest article, així com els següents criteris:

a) La superfície en planta de tots els cossos sortints es tindrà en compte en els percentatges de l'apartat b), a efectes de l'ocupació màxima en planta baixa, i de les separacions o límits de propietat i altres edificis o sistemes.

b) La superfície en planta dels cossos sortints tancats comptarà al 100% , a efectes de càlcul de la superfície de Sostre Edificable Total (SET). Els cossos sortints oberts no computen.

c) La forma i dimensions de les volades haurà de respectar les subjeccions privades entre predis adjacents.

3. S'entén per "plànol límit de volada" el plànol vertical perpendicular a la façana que limita la volada de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest plànol límit de volada se situa a una distància de la mitgera igual a la longitud de volada dels cossos sortints i no serà mai inferior a 0,60 m.

4. En tot el que no es preveu respecte de cossos sortints en les condicions particulars de cada zona, regiran les següents normes generals:

a) La volada màxima, no podrà excedir en la dècima part de l'amplada del vial. Si a conseqüència d'aquesta regla resultés una volada superior a 1,50 m. s'aplicarà aquesta mesura com a màxima volada. Si l'edificació dona enfront de vies o trams de vies de distinta amplada serà la corresponent a la via o tram de via en què recau, amb el límit màxim d'1,5 metres. La volada dels cossos sortints no podrà superar en cap punt l'amplada de la vorera menys 0,60 metres, excepte quan l'alçària de la volada sigui superior a 4,50 metres.

En tot cas, l'alçària mínima entre la part més baixa del vol i la vorera, mai serà inferior a 3,25 metres.

b) La volada màxima dels cossos sortints en l'espai lliure interior d'illa no podrà excedir d'1,20 m. i a més s'hauran de separar 3 m. del límit de fons de la propietat i a 45º en la mitgera; seran oberts quan ultrapassin la profunditat edificable, encara que es podran tancar amb vidrieres.

c) La superfície de volada en plantes de cossos sortints tancats mai no serà superior a la fórmula de càlcul $S=0,50 F \times L \times N$ (essent S = superfície en m²; F = longitud de façana en metres lineals; L = longitud de volada màxima en mts. i N = nombre de plantes pis). La seva composició serà flexible, i solament vindrà limitada pel "plànol límit de volada", segons regula l'apartat 3 d'aquest article, i per la volada màxima establerta en l'apartat 4 a).

Art. 55 Elements sortints

1. Són elements constructius no habitables ni ocupables i de caràcter fix, que sobresurten de la línia de façana, o de la línia de profunditat màxima edificable, o de l'alineació d'edificació. Es consideren com a tals elements els sòcols, pilars, ràfecs, impostes, motlures, gàrgoles, marquesines, para-sols i altres elements similars justificables per llur exigència constructiva o funcional. No s'inclouen en aquesta definició els elements sortints de caràcter no permanent, que es regulen per condicions de construcció particulars, així com per les generals de l'apartat 2, quan no siguin contradictòries:

- Sòcols, portades i aparadors, apartat 3.
- Marquesines i similars, apartat 4.
- Rètols i similars, apartat 5.

2. La volada dels elements sortints tindrà les mateixes limitacions que la dels cossos sortints, si bé s'admetran:

a) Elements sortints en planta baixa, sempre que donin enfront d'un carrer de més de 10 m. d'amplada.

No sobresurtin més d'una cinquantena part de l'amplada del vial, sense excedir mai de la dècima part de l'amplada de la vorera ni de 0,25 m. quan afectin menys de la cinquena part de la longitud de la façana. Si ocupen més d'aquesta cinquena part de la longitud, només en podran sobresortir 15 cm. Sempre ha de deixar lliure en la vorera un pas de 1,50 m.

b) Els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçària inferior als 3,00 metres, per damunt de la rasant de la vorera, i la seva volada no resulti superior en cap punt a l'amplada de la vorera menys 0,60 metres, o per la distància d'un metre a l'eix de les línies dels fanals i troncs d'arbrat, s'admetrà un límit màxim de volada de 2,00 metres quan siguin elements opacs i de 3 metres quan siguin translúcids.

c) Els ràfecs podran volar del plànol de la façana fins un màxim de 0,30 m. en carrers menors de 4 metres d'amplada, i un màxim de 0,40 m. per als carrers de 4 a 20 metres, i fins 0,90 m. per als carrers de més de 20 metres. Sobre cossos sortints tancats (miradors o tribunes) es permetrà una volada de ràfec de 0,30 metres i, en els cossos oberts fins a la seva longitud de vol.

d) Les impostes i motlures es permetran fins un màxim de 0,15 m. de volada del pla de la façana i del pla dels cossos sortints.

3.- Els sòcols, les portades, requadres de cavitats, aparadors i similars. En carrers menors a 15 metres podran existir aparadors amb un màxim de 15 centímetres, de volada. En la resta de carrers es permeten amb un màxim de 25 cm. i una centèsima part de l'amplada de l'element, sempre que deixin un pas lliure en la vorera de 1,50 metres. La seva autorització requereix la presentació del plànol de la façana, acolorit, i amb indicació de materials, subscrit per un tècnic, amb la corresponent direcció facultativa, que permeti comprovar que les seves característiques estètiques harmonitzen amb el conjunt urbanístic.

4.- Les marquesines, veles, persianes i similars, es podran construir en carrers d'amplada major de 6 m. i a una alçària mínima de:

a) En marquesines, a 3 m. sobre la rasant de la vorera.

b) Les veles, persianes i similars, a 2,20 m. sobre la vorera.

Així mateix llur relleu vindrà limitat per un màxim de 2 m. per 1/10 de l'amplada del carrer, per 0,60 m. menys que el relleu de la vorera, o per la distància d'1 m. a l'eix de la línia de fanals o troncs d'arbrat, existents o en projecte.

En tots els casos vindran limitades pel pla vertical a 45º, que parteixi la mitgera, excepte document públic que ho autoritzi, per part del veí, i en cap cas no seran permeses sobre les plantes d'habitatge. Específicament, les veles, tenderols i similars, seran plegables o cargolables i les caixes que contenen els aparells mecànics de recollida i on es dipositen els elements armats, s'hauran de situar a una alçària superior a 2,50 m. i llur relleu en el pla de la façana, no podrà ser major de 45 cm.

5.- Els rètols, banderoles i similars, mai no suposaran una limitació del pas dels vianants en les voreres, han de deixar una alçària lliure de 2,50 m. a més de separar-se 0,60 m. del relleu de la vorera, i 1 m. de la línia de fanals o arbrat. Fora d'aquestes limitacions i en els edificis catalogats, s'han d'ubicar exempts o pintats dins els forats existents en la façana.

En tots els casos vindran limitades pel pla vertical a 45º, que parteixi la mitgera, excepte document públic que ho autoritzi, per part del veí.

En ambdós casos caldrà adjuntar a la sol.licitud de llicència un esquema acotat i acolorit, per comprovar l'acompliment de les condicions de volada i estètiques, en relació al conjunt. En el cas de rotulació en un edifici catalogat, s'ha de presentar la direcció tècnica d'un arquitecte, així també en les banderoles i cartelleres.

6.- Les dimensions de volada:

a) Rètols i il.luminacions en carrers menors de 15 m. podran volar 20 cm. en una línia paral.lela a la façana.

b) Rètols i il.luminació, quan estiguin volats des del balcó, tribuna o mirador, podran sortir del parament exterior d'aquests, 20 cm. amb les limitacions d'amplada i separació corresponent a les volades màximes.

c) Rètols i il.luminació en carrers majors de 15 m. podran volar com a màxim 45 cm.

d) La dimensió de l'alçada en els casos a, b, c, serà 1/3 de l'amplada de l'element sortint.

e) Banderoles, la dimensió màxima de volada serà entre 0,50 i 1,50 m. amb una gruix de 15 cm. La separació entre els elements serà, almenys, del triple de llur volada i llur alçària serà lliure.

f) Cartelleres publicitàries, sempre col.locades sobre suport metàl.lic tant quan són sobre paret mitgeres com sobre tanca, la dimensió màxima de volada inclòs el suport, serà de 20 cm. La separació entre cartelleres serà sempre el triple de llur volada, i mai superarà el nombre de 3 ut. Les dimensions màximes admeses són de 3 x 8 m. La ubicació de les cartelleres amb fins publicitaris, mai podrà fer-se en una zona verda.

Art. 56 Patis de parcel.la

1. En els edificis d'habitatges, els dormitoris i estances interiors s'hauran de ventilar i captar la llum, almenys, de celoberts. Les altres dependències i peces auxiliars interiors i les escales, ho poden fer per mitjà dels patis de ventilació. La ventilació i il.luminació mitjançant mitjans tècnics, sense servir-se de celoberts o de patis de ventilació s'admetrà per a dependències i peces auxiliars de l'habitatge no destinades a dormitoris i estances, quan s'assegurin les condicions higièniques i estiguin autoritzats per les Normes Estatals i Municipals sobre la matèria. Les cuines que tinguin obertures que comuniquin a celoberts o patis de ventilació interiors als quals també comuniquin escales, dormitoris, estances i altres dependències similars, estaran obligats a posseir un sistema tècnic de ventilació independent dels patis, a fi d'evitar molèsties derivades de fums, olors, etc. Això no serà obligatori si aquests patis només ventilen cuines i sales de bany.

En l'ús d'oficines i comercials, les estances i els locals de treball podran efectuar llur ventilació a través de patis de ventilació. Així mateix, es permetrà la ventilació o il.luminació mitjançant elements tècnics de provada eficàcia que assegurin condicions adequades d'higiene.

L'ús dels esmentats elements o mitjans tècnics ha de ser regulat per Ordenances Municipals de Construcció. Per a l'atorgament de la llicència d'obres d'ampliació, permeses en aquestes Normes per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts, es requerirà que els patis de parcel.la que es regulen a continuació (corresponents a les noves plantes annexionades), tinguin les condicions mínimes de superfície i forma que els correspondria segons el nombre de plantes de l'edifici ampliat.

En els edificis de nova planta, malgrat no arribin al sostre edificable màxim, els patis de parcel.la hauran de tenir com a mínim les dimensions exigides segons el nombre de plantes màxim possibles en la parcel.la.

2. Per a l'atorgament de la llicència d'obres d'ampliació, permeses en aquestes Normes per addició de noves plantes pis sobre edificis ja construïts, es requerirà que els patis de parcel.la compleixin les condicions mínimes de superfície en les plantes annexionades, segons el nombre de plantes de l'addició o reforma.

Els patis de parcel.la les divideixen en els següents tipus: celoberts, patis de ventilació i xemeneies de ventilació.

Art. 57 Celoberts

1. S'entendrà per celobert l'espai no edificat situat dins del volum de l'edificació, destinat a permetre la il.luminació i ventilació de les dependències de l'edifici, o a crear en l'interior espais lliures privats amb jardineria.

El celobert es considera interior quan no s'obre a l'espai lliure o de vial. En cas contrari, es denominarà celobert mixt o exterior.

2.a) Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels celoberts interiors seran en funció de l'alçària del pati, amb un mínim de tres metres, així mateix, la distància mínima entre qualsevol obertura i el paràmetre oposat serà de 3 metres en el cas de dormitoris i estances, i de 2 metres en la resta de peces, i una superfície mínima fixada en la següent taula:

Alçària del pati (Nombre plantes pis)	Sup. mínima (S) (m ²)
1	9
2	9
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20
més de 7	22

b) Per aquells edificis d'habitatge amb amplades de façana inferior a sis metres i el nombre de plantes de les quals no superi el corresponent a planta baixa i dues plantes pisos, s'admetrà una reducció de les dimensions mínimes dels celoberts d'acord amb les condicions següents:

- Hauran de permetre inscriure en llur interior un cercle de diàmetre mínim: 2 metres.
- Hauran de disposar d'una superfície mínima de 5 metres quadrats.
- Si la peça o estança principal ventila al pati reduït, aquest haurà d'obrir a l'espai vial, o a l'espai lliure interior de l'illa de cases, i haurà de disposar enfront de les obertures corresponents a l'esmentada estança d'una llum recta mínima de sis metres (6 m.).

3. El celobert exterior o mixt és aquell que es troba obert en alguna o algunes de les seves cares a espai lliure o vial. Aquests patis no hauran de complir, quant a dimensions, les superfícies mínimes fixades per als interiors, però en qualsevol cas hauran de guardar les distàncies mínimes establertes entre parets de l'apartat 2.a) d'aquest article. Les parets dels celoberts exteriors es consideraran façanes a tots els efectes.

4. El celobert exterior o mixt és aquell que es troba obert en alguna o algunes de les seves cares a espai lliure o vial. Aquests patis no hauran de complir, quant a dimensions, les superfícies mínimes fixades per als interiors, però en qualsevol cas hauran de guardar les distàncies mínimes establertes entre parets, de l'apartat 2.a) d'aquest article. Les parets dels celoberts exteriors es consideraran façanes a tots els efectes.

5. El celobert serà mancomunat quan pertanyi al volum edificable de dues o més finques contigües. Serà indispensable que la dita mancomunitat de pati s'estableixi per escriptura pública inscrita en el registre de la Propietat. Les normes dels patis mancomunats seran les mateixes que regeixen per als interiors.

5.a) Els celoberts no comptaran en la superfície ni en el volum, a efectes de càlcul de la superfície o volum de sostre edificable.

b) Les llums mínimes entre murs del pati no es podran reduir amb safareigs ni cossos sortints de cap gènere.

c) L'alçària del pati es mesurarà en nombre de plantes des de la més baixa que contingui habitatges servits pel pati fins a la més elevada, que l'envolti totalment o parcial. El paviment del pati es trobarà com a màxim, a un metre per damunt del nivell del sòl de la dependència a il·luminar o ventilar.

d) Els celoberts es podran cobrir amb claraboies sempre que entre les parets del pati i la claraboia es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap classe, amb una superfície de ventilació igual a la del pati.

e) En els celoberts en planta baixa es permetran (mitjançant llicències d'obra menor), la instal·lació de viseres de material desmuntable, amb una dimensió màxima de 1,50 m.

Art. 58 Patis de ventilació

1. El pati de ventilació és el volum no edificat destinat a la ventilació d'escales i dependències que no siguin dormitoris ni estances, així com dels locals de treball destinats a usos d'oficines i comerços. Els patis de ventilació podran ser mancomunats, en la forma indicada per als celoberts.

2. Les dimensions i superfícies mínimes obligatòries dels patis de ventilació vindran donades en funció de l'alçària del pati.

Les dimensions dels patis hauran de permetre inscriure en el seu interior un cercle de diàmetre mínim igual a una setena part de l'alçària total de l'edifici, amb un mínim de dos metres (2 m) i amb una superfície mínima fixada en la taula següent:

Alçària del pati (Nombre plantes pis)	Sup. mínima (S) (m ²)
1	5
2	5
3	5
4	9
5	11
6	13
7	15
més de 7	17

3.a) Els volums de patis de ventilació interior comptaran a efectes del càlcul de la superfície o volum de sostre edificable i de l'ocupació màxima de la parcel·la.

b) No es permetrà de reduir les llums mínimes interiors amb cossos sortints de cap gènere.

c) L'alçària del pati es mesurarà en nombre de plantes des de la més baixa que contingui habitatges servits pel pati fins a la més elevada, que l'envolti totalment o parcial. El paviment del pati es trobarà com a màxim a un metre del nivell del sòl de la dependència a ventilar.

d) Els patis es podran cobrir amb claraboies, sempre que entre la part superior de les parets del pati de ventilació es deixi un espai perifèric lliure, sense cap mena de tancament, igual a la superfície del mateix pati.

4. Els patis de ventilació podran ser exteriors en les mateixes condicions que els celoberts.

5. Les escales o nuclis d'accés vertical dels edificis, hauran de complir les següents condicions.

a) Com a mínim existirà una ventilació i il·luminació superior d'1 m², mitjançant una finestra o claraboia practicable, que serà d'aplicació en tots els casos.

b) En els edificis de nova planta amb una alçària superior a la planta baixa i tres pisos, l'escala haurà de tenir a més un ull de dimensió mínima de 0,60 m, excepte que el costat menor sigui igual o major a 2,20 m; i una ventilació zenital d'una superfície igual a 1/6 de la superfície en planta de l'escala, excepte que ventili mitjançant un pati (de dimensions mínimes d'1,20 x 1,20 m) o directament a l'exterior.

Art. 59 Patiets de ventilació

Són el volum no edificat destinat a la ventilació exclusiva de les peces tipus cambra de bany, lavabo i/o vàter. Hauran de ser registrables, i de tal forma que s'hi pugui inscriure en el seu interior un cercle d'un diàmetre mínim de 0,70 metres. Llur superfície mínima serà de 0,75 m². Quan llur alçària sigui superior a 15 m. o hi ventilin 5 o més plantes-pis, hauran de tenir una entrada d'aire en la part inferior de superfície mínima de 0,30 m². A continuació es fixen les superfícies mínimes segons nombre de plantes:

Alçària del pati (Nombre plantes pis)	Sup. mínima (S) (m ²)
1	0,80
2	0,80
3	0,80
4	0,80
5	0,80
6	1,00
7	1,00
més de 7	1,30

Art. 60 Xemeneies de ventilació i de fums

L'ús d'aquests conductes de ventilació forçada es permetrà sempre que reuneixin els requisits mínims de les Normes Tecnològiques de l'Edificació, per a la ventilació exclusiva de sales de bany.

Els projectes de nova planta disposaran de dos conductes independents per cada local diferenciat de planta baixa a l'efecte de possibilitar la instal·lació d'activitats que precisin d'aquest tipus d'instal·lació. Un conducte serà per a fums i l'altre serà per als serveis higiènics i dimensionat per a tal fi.

Art. 61 Alineació oficial

És la línia que assenyala el límit entre el vial o domini públic i la zona de domini privat. Solament en aquest tipus d'edificació aquesta alineació coincideix amb la línia de façana, excepte en els casos de reculada permesos.

Art. 62 Línia de façana

La línia de façana es la línia que defineix l'edificació pertanyent a cada parcel·la. En el tipus d'edificació tancada hi han dos línies de façana. Normalment coincideixen amb l'alineació oficial i amb l'espai lliure interior de l'illa.

Art. 63 Façana mínima

És la dimensió mínima de línies de façana pertanyent a una mateixa parcel·la, exigible per a unes correctes condicions de l'edificació quan a accessos, nombre d'habitatges, usos comercials, condicions higièniques, etc. Quan la parcel·la doni enfront de dos vials contigus, tot formant cantonada o xamfrà, serà suficient que un qualsevol dels seus fronts compleixi aquesta condició.

En els casos de parcel·les amb façanes inferiors a la mínima, existents amb anterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla General, seran també edificables excepte que les determinacions de la zona precisin el contrari. A aquest efecte caldrà acreditar mitjançant registre la indicada preexistència.

Art. 64 Amplada de vial

1. És la distància més curta entre les dues alineacions d'un vial, per a cada tram d'aquest comprès entre dues cantonades o xamfrans i es pren com a paràmetre subsidiari per l'edificació.

2. Si les alineacions de vialitat estan constituïdes per rectes o corbes paral·leles, la distància de les quals entre dues cantonades o xamfrans és constant en tot un tram de vial, es prendrà aquesta distància com a amplada vial.

3. Si les alineacions de vialitat no són paral·leles o presenten eixamplament, reculada o qualsevol altre tipus d'irregularitat, es prendrà la mínima amplada en el tram considerat, com a amplada del vial per a cada tram de carrer comprès entre dues cantonades o xamfrans.

4. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracti de parcel·les amb front a vials de nova obertura, l'amplada de vial serà la que, en virtut del Pla i del Projecte d'urbanització, afecti realment l'ús públic i, a aquests efectes, se cedeixi i urbanitzi amb subjecció a les normes sobre execució. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçàries dels edificis, o de les volades permeses.

Art. 65 Alçada d'edificació

1. El nombre màxim de plantes i l'alçada reguladora màxima es regulen en les normes i en els plànols d'ordenació; cal respectar conjuntament la relació unívoca existent entre l'alçària i el nombre de plantes.

2. L'alçària reguladora màxima es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana, fins al pla superior de l'últim forjat.

3. Per damunt de l'alçària reguladora només es permetran:

a) La coberta definitiva de l'edifici serà de pendent inferior al 30% i la base de la qual partirà d'una alçària situada com a màxim a 45 cm. per damunt del sortint màxim determinat per la volada de l'últim forjat de les façanes anterior i posterior. El punt més alt de la coberta no ultrapassarà els 3,5 metres per damunt de l'últim forjat. L'espai interior resultant sota coberta solament serà habitable si està integrat en l'habitatge inferior i no disposa d'accés independent des de l'escala o altres espais comuns de l'edifici. En cas que hi hagi accés independent des de l'escala, només podrà destinar-se l'espai sotacoberta a trasters de superfície no superior a 10 m².

b) Les cambres d'aire i elements de cobertura en els casos de terrats o coberta plana, amb una alçària total màxima de 0,60 m.

c) Les baranes de façana anterior i posterior i les dels patis interiors que s'aixequin directament sobre l'alçària reguladora màxima, la qual no podrà excedir d'1,50 metres.

d) Els elements de separació entre terrats, situats directament sobre l'alçària màxima, sense que puguin tenir més d'1,80 m. d'alçària si són opacs, ni més de 2,50 m. d'alçària si són reixes o similars.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions, regulats en l'Art. 53.

f) Els acabats de façana exclusivament decoratius o ornamentals.

4. La determinació del punt en què es mesurarà l'alçària serà diferent per cadascun dels següents supòsits:

a) Edificis amb front a una sola via:

Si la rasant del carrer, presa en la línia de façana, presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de més alta cota i el seu centre, menor de 0,60 m. l'alçària màxima es prendrà al centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt. Si, al contrari, aquesta diferència de nivells és major de 0,60 m. l'esmentada alçària es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la zona de l'extrem de la línia de façana de major cota. Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que en determinats punts de la façana la rasant de la vorera se situï a més de 2,50 m. per davall d'aquell punt d'aplicació de l'alçària reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris per tal que això no ocorri. En cadascun dels trams necessaris, l'alçària reguladora es mesurarà, d'acord amb el cas exposat corresponent, tot considerant a aquests efectes, cada tram com a façana independent.

b) Edificis amb front a dues o més vies públiques formant cantonada o xamfrà.

L'alçària es determinarà com si es tractés de façanes independents, segons correspongui a cada vial i amb compliment de les següents prescripcions:

- Si l'alçària de l'edificació fos la mateixa en cada front de vial, s'obtindrà d'acord amb el que es disposa en l'apartat precedent a), però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.

- Si les alçàries reguladores fossin distintes, la major abastarà els vials adjacents, de menor amplada-alçària, mitjançant el perllongament recte de la profunditat edificable. Així mateix haurà de respectar dos criteris més per a la seva construcció: la separació de 2 m. a efectes de subjeccions de llums i vistes de la mitgera, que així podrà obrir obertures sobre la pròpia parcel·la, enfront de l'adjacent, i la mitgera tindrà sempre tractament de façana.

c) Edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin ni cantonada ni xamfrà.

Els edificis en solars amb front a dues o més vies que no formin ni cantonada ni xamfrà i l'edificació dels quals vingui separada de l'obra per l'espai lliure interior d'illa, es regularan com si es tractés d'edificis independents.

d) Edificis en illes que no disposin o disposin parcialment d'espai lliure interior.

L'alçària reguladora es mesurarà per l'amplada de vial a què doni front cada edificació. Aquesta alçària s'aplicarà fins a una profunditat edificable determinada pel lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la del front oposat.

e) Edificis enfront de places.

- Les dimensions de les places no influiran en la determinació de les alçàries d'edificació en front d'aquelles, les quals es fixaran per la major de les alçàries reguladores corresponents a les vies que formen plaça o hi aflueixen.

- A efectes de determinació de les alçàries no es tindran en compte aquells carrers l'amplada dels quals sigui major que la dimensió mínima de la plaça.

Els creuaments de vies i els xamfrans no tindran la consideració de places.

- L'Ajuntament podrà redactar Estudis de Detall que contemplin tots els fronts d'edificació de la plaça, amb la finalitat de determinar alçàries inferiors a les resultants d'aplicar el criteri anterior si les particulars condicions de la plaça referents a superfície, forma i característiques de l'edificació, assolejament, composició i altres finalitats anàlogues, aconsellessin la disminució de les alçàries de l'edificació.

f) Edificis enfront dels espais lliures i equipaments de tipologia aïllada.

En els casos en què l'alineació d'edificació no doni enfront de vial, però sí a sòls destinats a parcs urbans i/o equipaments, l'alçària serà la menor de les corresponents als dos fronts de la mateixa illa, contigus al que es tracti.

g) Edificis enfront del sòl destinat a altres sistemes.

En els casos en què l'edificació, a través de l'amplada del seu vial, doni enfront del sòl pertanyent a línies de ferrocarril, línies de transport d'energia, conduccions públiques o altres que ocasionessin subjecció de domini públic, l'alçària serà la que correspongui a l'amplada del vial pertanyent a la calçada al qual doni front l'edificació sense que les

majors amplades, per existència d'aquell sòl públic, ni altres vials en el front oposat, influencin en el càlcul de l'alçària reguladora.

Art. 66 Mitjanera (o mitgera)

1. S'entén per "mitgera" la paret lateral de contigüitat entre dues edificacions o parcel·les que s'eleva des dels fonaments a la coberta, fins i tot quan la seva continuïtat pugui quedar interrompuda per celoberts i patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2. Les mitjaneres que resultin al descobert amb caràcter permanent, per diferent alçària reguladora, reculament, profunditat edificable o altra causa, s'acabaran amb materials de façana, murals artístics, o podran ésser retirades a una distància que permeti l'aparició d'obertures com si es tractés d'una façana. Es prohibeix la publicitat de qualsevol mena a les mitgeres.

3. Si la mitjanera que resulti de l'edificació de dues parcel·les contigües no és perpendicular a la línia de façana, només es podran edificar les parcel·les quan l'angle format per la mitjanera amb la perpendicular a la façana en el punt de la seva intersecció sigui inferior a 25°. Altrament, les parcel·les es regularitzaran amb els criteris inspirats en aquest article.

Art. 67 Illa tancada

S'anomena "illa" la superfície regular de sòl delimitada per les alineacions oficials, normalment vialitat o línies de façanes contigües, i que poden contenir qualificacions i dominis de sòl diversos.

D'una manera particular s'anomenen edificació en línia les agrupacions d'edificis subjectes a una sola alineació oficial de vial, sense cap altra que la delimiti. En aquestes unitats s'aplicarà una ocupació de l'edificació màxima en plantes pis del 80%, sense poder sobrepassar aquesta, en cap cas, els 25 m. de profunditat edificable.

Art. 68 Profunditat edificable

1. S'entendrà per profunditat edificable la línia de façana que limita per la part posterior l'edificació, la seva longitud serà arrodonida cada deu (10) cm. per defecte. La línia límit resultant serà paral·lela a l'alineació oficial. La profunditat edificable màxima no serà superior a 18 mts. ni inferior a 8 mts.

2. En els casos d'illes irregulars i amb alineacions amb encreuaments aguts i de parcel·lació no ortogonal, la línia límit de la profunditat edificable es podrà situar de forma no paral·lela a la línia de façana, sempre que no resulti major superfície edificable en planta baixa o en plantes pisos. L'ajust corresponent es podrà fer amb un estudi de detall.

3. La profunditat edificable de cada parcel·la només podrà ésser sobrepassada, per damunt de la planta baixa, amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.

4. Les parts de la parcel·la que ultrapassin les profunditats edificables corresponents a cada alineació oficial amb que confronti la parcel·la, no seran edificables per damunt de la planta baixa.

5. Per als casos en què no es troba definida la profunditat edificable i per les zones de desenvolupament en Pla Parcial, Pla Especial o Estudi de Detall, que s'acullin al tipus d'edificació tancada o en línia, regiran els paràmetres de profunditat edificable següents:

a) L'espai lliure interior d'illa haurà de contenir un cercle inscrivible amb el diàmetre mínim del quadre següent:

Nombre límit de plantes	Diàmetre mínim
Fins a PB + 2.	6 m.
PB+3/PB+4.	12 m.
Més de PB+4.	20 m.

b) Si resultés alguna parcel·la amb una profunditat edificable inferior a la mínima permesa, aquesta dimensió constitueix la profunditat mínima edificable, sempre que a la vegada permeti d'inscriure una circumferència de 6 m. de diàmetre entre façanes interiors. Quan per raons de les dimensions de l'illa no sigui possible complir aquesta última condició, les parcel·les en les quals succeeixi això seran totalment edificables.

6. La profunditat edificable d'una parcel·la no vindrà modificada per l'existència de passatges, ni per llur inclusió en l'espai lliure interior de l'illa, o en alguna de les parcel·les amb front a la via pública, del sòl destinat a jardí, parc, dotacions, equipament o sòls lliures privats. Si es vol efectuar obertures en les mitjaneres a aquest espai, quan estigui destinat a jardí o parcs caldrà que es reculi segons la modalitat d) de reculada, una franja mínima de 2 metres.

En aquest cas, el càlcul de la profunditat edificable es realitzarà igualment en la forma establerta per les Normes de cada zona, com si les dites parcel·les fossin edificables per a usos privats.

En el cas particular que es tracti d'espais lliures o parcs i jardins urbans que donin a dos fronts de via pública com a mínim, la profunditat edificable es calcularà tot excloent-los i obligant aquests espais a un tractament de façana de les alineacions i mitjaneres.

7. Els passatges i travessies de penetració en l'espai lliure interior de l'illa es podran edificar a una alçària màxima de 7,00 m. i PB + 1 P pis com a màxim, tot retirant l'edificació de l'alineació del passatge la distància del jardí o pati existent, si n'hi hagués. La profunditat edificable màxima serà de 12 m. sempre que no sobrepassi la meitat de la distància entre l'alineació d'edificació del passatge i la línia de profunditat edificable.

Les parcel·les emplaçades en els creuaments del passatge amb alineacions oficials de l'illa, se subjectaran a les condicions d'edificació del passatge, quan estiguin expressament reglamentades, i quan no ho estiguin, hi haurà una separació de 3 m. entre les edificacions del passatge i la línia de profunditat edificable.

8. Es consideren passatges els següents: Passatge Sant Jordi, c/ Antoni Bergos i Massó, Travessia Cardenal Remolins, Passatge Riu Canaletes i Travessia del Bruc, i

Passatge de l'Ex-Camí d'Alpicat. La resta de carrers urbans denominats com a travessies o passatges no tenen aquesta consideració, a efectes normatius.

Art. 69 Espai lliure interior de l'illa

1. S'entén per espai lliure interior de l'illa l'espai lliure d'edificació, que resulta de l'aplicació del paràmetre regulador de la profunditat edificable.

Aquest espai és edificable en planta baixa, tot complint les condicions dels punts següents i sense sobrepassar en cap cas l'alçària màxima de coronació de 7 m. i l'alçària màxima lliure de 5 m. excepte que les normes ho regulin expressament.

2. En els casos de desnivell entre les façanes oposades de l'illa caldrà complir que l'edificació en l'espai lliure no sobrepassi el pla reglat ideal, traçat a 45º des del límit de la profunditat edificable de la parcel·la oposada, a l'altura del sostre de la planta baixa. Tampoc no sobrepassarà el pla traçat en la mateixa forma, des del límit de la profunditat edificable de les parcel·les corresponents als altres fronts de l'illa.

3. Els angles aguts menors de 45º (quaranta-cinc graus) s'hauran de truncar de manera que resulti una línia de façana interior d'edificació no menor de sis metres (6m). Quan, complertes les condicions anteriors, resultin en alguna alineació profunditats inferiors a 8 m. d'acord amb les dimensions de l'illa, regiran les condicions establertes en l'apartat 5 de l'article anterior.

Art. 70 Reculades de l'edificació

1. A efectes de reculament de l'edificació de l'alineació de vialitat es consideren els següents tipus:

- a) Reculament en tot el front d'alineació en la totalitat de l'illa.
- b) Reculament parcial del front d'alineació en la totalitat de les plantes de l'edifici.
- c) Reculament en plantes pisos.
- d) Reculament de mitjanera a parc urbà, jardí o espai lliure.
- e) Reculament d'edificació d'habitatge en filera amb jardí.

2. Modalitat a): Reculament en tot el front d'alineació en la totalitat de l'illa

És condició per realitzar aquest tipus de reculament que es destini a l'eixamplament del carrer per a espai vial o de trànsit de vianants, i que se cedeixi gratuïtament el sòl a L'Ajuntament. L'amplada de la nova via formada servirà de conjunt per tal d'obtenir la nova alçària màxima. La profunditat edificable serà la resultant de restar-li la dimensió de la reculada realitzada.

Serà obligatòria la redacció d'un estudi de detall de fixi la reculada i la compensació en alçària reguladora. La nova amplada del vial serà irrellevant per determinar l'alçària dels altres trams de carrer i en el front oposat a la reculada, que es regularan d'acord amb l'amplada del vial anterior a l'eixamplament.

3. Modalitat b): Reculament parcial del front d'alineació en la totalitat de les plantes de l'edifici.

Quant a aquesta segona modalitat, haurà de reunir els següents requisits:

- Que la reculada s'estengui almenys en una longitud de 10 m.
- Que s'iniciï a més de 3,60 m. de cada mitjanera.

Aquesta modalitat b) no dóna lloc a la cessió de l'espai reculat, ni a augments d'alçària, ni a compensació de volums.

4. Modalitat c): Reculament en plantes pisos.

La tercera modalitat comprèn els reculaments en plantes pis sense reculada en planta baixa, i haurà de reunir els següents requisits:

- Que la reculada s'estengui almenys en una longitud de 10 m.
- Que la reculada s'iniciï a més de 3,60 m. de cada mitjanera.
- que la separació entre paraments oposats de façana compleixi les dimensions mínimes establertes per als celoberts mixtos.

Aquesta modalitat c) no dóna lloc a augments d'alçària, ni compensació de volums.

5. Modalitat d): Reculament de mitjanera a parc urbà, jardí o espai lliure.

Aquesta modalitat de reculament permet de convertir en línia de façana la mitjanera a parc-jardí o espai lliure segons les següents condicions:

- La reculada es produirà en tota la longitud i l'alçària de la mitjanera de parcel·la que doni enfront dels esmentats espais.
- L'espai reculat serà com a mínim de 2 m. i en cap cas no donarà lloc a compensació de volum.

6. Modalitat e) Reculament d'edificació d'habitatge en filera amb jardí.

Reculament d'edificació d'habitatge en filera amb jardí: En zona 3A i 3B s'admetrà la construcció d'habitatge en filera amb jardí privat, enretirant la línia de façana quan el front sobre el que es fa la construcció tingui una longitud mínima de 25 mts. i el fons mínim de la parcel·la tingui 18 mts., en aquest cas el reculament podrà superar la profunditat edificable amb la condició que se separi 3 mts. mínim als veïns.

L'edificació tindrà un fons màxim de 12 mts. mesurats des de l'alineació de l'edificació proposada i les mitgeres existents o possibles es tractaran com façanes a càrrec de la promoció si existeixen, mitjançant estudi de detall.

7. A més de les regles anteriors, regeixen en matèria de reculades les següents:

a) En planta baixa es permeten, façanes porticades formant porxades, d'ús general, sempre que la llum de pas entre pilars i façana reculada, en tota l'extensió de la

reculada sigui com a mínim d'1,80 m. i l'alçària lliure mínima en les porxades sigui de 3,60 m.

b) Els propietaris de les finques reculades assumeixen els costos de tractament com a façana de les mitjaneres que quedin al descobert, excepte que aquestes s'hagin reculat per la seva banda. En l'atorgament de la llicència d'edificació s'entendrà que aquest condicionament va inclòs.

APARTAT 5 - PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA

Art. 71 Intensitat d'edificació màxima

La intensitat d'edificació màxima es defineix pels paràmetres següents: índex d'edificabilitat neta, ocupació màxima, les distàncies als llindars i l'alçada màxima segons determinen les normes de cada zona.

Art. 72 Ocupació màxima en planta

A les normes de cada zona es fixen els percentatges d'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints, de qualsevol tipus que defineix el plànol de cobertes.

Art. 73 Definició de plantes (PB-PS)

1. Serà planta baixa la primera per damunt de la planta soterrani, real o possible, segons la definició donada per aquestes Normes.
2. S'entén per planta soterrani la totalitat o part d'una planta que es trobi semi-soterrada i el sostre de la qual estigui menys d'un metre (1 m.) per damunt del nivell del terreny exterior. La planta semi-soterrada en tota la part que el sostre sobresurti més de l'esmentada altura tindrà la consideració de planta baixa.
3. No es permetrà la construcció d'entresolats en planta baixa.

Art. 74 Alçària de l'edificació

1. L'alçària màxima de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de part de planta que tingui una tal consideració.

En els casos en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçària màxima que correspongui per raó de cada una de les esmentades parts, i l'edificació total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes no es podran establir amb una variació absoluta de més-menys un metre en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència de cada alçària el centre de gravetat de cada planta baixa.

2. Per damunt de l'alçària màxima, només es permetrà:

- a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), i l'arrencada de la qual se situï sobre una línia horitzontal que sigui paral·lela als paràmetres exteriors de les façanes, situada a una alçària no superior a la màxima, i la volada de la qual no superi el màxim admès per als ràfecs. O bé la coberta plana o

terrat amb cambres d'aire i elements de cobertura, amb una alçària total de seixanta centímetres (60 cm.).

- b) No és d'aplicació l'aprofitament sota coberta regulat per l'Art. 65.3 a.
- c) Les baranes fins a una alçària màxima d'1,10 metres.
- d) Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.
- e) Els elements tècnics de les instal.lacions.

Art. 75 Cossos sortints

Per als cossos sortints, oberts o tancats, és d'aplicació el que es disposa en l'Art. 54 d'aquestes Normes, i específicament en el seu apartat 2.a) per tal de calcular la distància als límits de propietat.

Art. 76 Separacions mínimes

Es fixen distàncies de l'edificació, principals enfront de la via pública, al fons de la parcel.la, a les seves mitgeres laterals i entre edificacions d'una mateixa parcel.la, si s'escau.

Les esmentades separacions són les distàncies mínimes a què es pot situar l'edificació, incloses les seves volades i els soterranis respecte de tots els límits de la parcel.la

La separació entre edificis d'una mateixa parcel.la també es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de volada.

Els ràfecs i canelons podran ocupar un màxim de 30 cm. de l'espai lliure resultant de l'aplicació dels paràmetres de separacions mínimes.

Art. 77 Construccions auxiliars

1. S'entén per construccions auxiliars les edificacions o cossos d'edificació al servei dels edificis principals, amb destí a porteria, garatge particular, dipòsit d'eines de jardineria, maquinària de piscina, vestuaris, estables, rentadors, rebost, hivernacles, barbacoes o focs a terra, quioscs i garites de control, i altres usos similars.

2. El sostre edificat de construccions auxiliars computa als efectes de la intensitat de l'edificació.

3. L'edificació auxiliar es limita a les disposicions establertes per a cada zona quant a sostre edificable, ocupació en planta baixa, alçària màxima i separacions mínimes als límits.

Art. 78 Tancaments de parcel·la

1. Les alçàries i materials de les tanques amb front a vials públics, dotacions i espais lliures es regularan d'acord amb les disposicions de cada zona, o en les Ordenances Municipals, o bé en els bans de l'Alcaldia.

2. Les tanques amb front a espais públics s'hauran de subjectar, en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, tanmateix en determinats casos es permetrà endarrerir-les i recular-les en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació del vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació s'haurà de mantenir enjardinat a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.

3. L'alçària màxima de les tanques opaques en qualsevol cas serà d'1,80 m. mesurats des de la cota natural del terreny de cada punt del terme o de la rasant de la vorera, excepte en allò que fa referència a la longitud de veïnatge en mitjanera de les construccions auxiliars, que no excedirà de 3,50 m. d'alçària total i una longitud de 12 mts.

4. No es permetrà incrementar l'alçària de les tanques opaques amb instal·lacions tipus frontons i similars. Els elements d'obra destinats a aquest tipus d'ús, que se situïn a l'interior de les parcel·les, hauran de complir, la condició de projectar una ombra màxima de 45° (quaranta-cinc graus de projecció) sobre les parcel·les adjacents no superior a la determinada per la tanca opaca de 1,80 mts.

Art. 79 Adaptació topogràfica

A les parcel·les amb pendent i en els casos en què sigui imprescindible l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran d'una tal manera que la cota de cada una compleixi les següents condicions:

1) Les plataformes d'anivellament, en el punt dels límits, no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt o a més de 2,20 m. per davall de la cota natural del terme o llindars de la parcel·la.

2) La plataforma d'anivellament en interior de parcel·la (excepte els soterranis) s'haurà de disposar de manera que no sobrepassi uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçària: base) traçats des de les cotes per damunt o per davall, possibles en els llindars. Els murs d'anivellament de terres en els límits no arribaran, en cap punt, a mesurar 1,50 metres per damunt de la cota natural del terme ni a 2,20 metres per davall. Els murs interiors de contenció de terres no podran ultrapassar, en la part vista, una alçària de 3,70 metres.

Art. 80 Paràmetres complementaris

1. En tot allò que fa referència als paràmetres, que se citen tot seguit: parcel·la, planta pis i alçària lliure entre plantes, elements tècnics de les instal·lacions, elements sortints, patis de parcel·la, celoberts, patiets de ventilació, els serà d'aplicació allò que es defineix en els articles d'ordenació segons alineació de vial.

2. Per a qualsevol concepte referent a un paràmetre no previst en aquest capítol, serà d'aplicació el que es defineix en el paràmetre unívoc dels altres tipus d'ordenació.

APARTAT 6 - PARÀMETRES EDIFICACIÓ OBERTA O EDIFICACIÓ EN BLOC

Art. 81 Edificabilitat Neta

1. Els paràmetres específics d'aquest tipus d'edificació són:

- a) Índex d'edificabilitat net.
- b) Forma, façana i tamany mínim de la parcel·la.
- c) Ocupació màxima de parcel·la, que es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints. Les plantes soterrani resultants de desmuntatges, anivellaments o excavacions podran ultrapassar l'ocupació màxima de parcel·la, sense superar el trenta per cent (30%) ni l'espai lliure per a usos privats.
- d) Nombre de plantes i alçades màxima.
- e) Densitat màxima d'habitatges.

2. La determinació d'aquests paràmetres es precisarà perceptivament en el Pla Parcial, Especial i/o Estudi de Detall, segons els casos, excepte en aquelles zones en què es precisin llurs condicions en els plànols d'ordenació o normativa de les zones de forma directa.

Art. 82 Paràmetres de Forma

1. La determinació de la forma de l'edificació es realitzarà en el Pla Parcial, Pla Especial i/o Estudi de Detall, segons els casos, mitjançant l'adopció d'una de les dues modalitats següents:

- a) Configuració unívoca: consisteix en la fixació de les alineacions d'edificació, cotes de referència de la planta baixa, alçàries màximes i nombre de plantes.
- b) Configuració flexible: consisteix en la determinació dels perímetres reguladors de l'edificació, i de les cotes de referència de la planta baixa.

2. Cota de referència de la planta baixa.

a) El Pla Parcial, Especial i/o Estudi de Detall, segons la qualificació del sòl, completarà les següents prescripcions o determinacions:

a.1.) Regulació respecte del moviment de terres que comporti el procés d'urbanització.

a.2.) Cotes de referència dels plànols d'anivellament i terrosament en què se sistematitzi el sòl edificable. Aquestes dades es fixaran en els plànols d'anivellament i rasants, i en el d'ordenació de l'edificació, sense perjudici de fixar-hi també els anivellaments o rasants de les vies, places i altres espais lliures. Com a pla d'anivellament es podrà adoptar la cota natural del terreny, quan per circumstàncies topogràfiques o per exigències de l'ordenació no sigui precís modificar la seva configuració natural.

a.3.) Les cotes de referència podran ser varies per a un mateix edifici. Les cotes de referència fixen la base de mesurament de l'alçària màxima de l'edificació, sigui quina sigui la modalitat.

a.4.) Les cotes fixades hauran de ser respectades. Tanmateix, es podran augmentar o disminuir quan l'execució del projecte d'urbanització exigeixi una adaptació o reajustament, o bé una millor concepció tècnica o urbanística aconselli aquesta variació, sense ultrapassar, en un cas o altre, els 0,60 metres. La variació major de 0,60 metres requerirà l'elaboració d'un Estudi de Detall.

3. Paràmetres específics de la configuració unívoca:

a) Alineacions d'edificació: són alineacions d'edificació les precisades en el Pla Parcial, Especial i/o Estudi de Detall, segons els casos, que defineixen els límits de la planta baixa de l'edificació. A falta de regles d'ordenació s'aplicaran les normes del tipus d'edificació tancada.

b) Alçària màxima i nombres de plantes: l'alçària màxima de l'edificació es comptarà a partir de la cota o cotes de referència de la planta baixa. Quan l'edificació es desenvolupa esglaonadament, d'acord amb les característiques topogràfiques del terreny, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes conceptuades com a baixes, s'ajustaran a l'alçària màxima que correspongui per raó del nivell de cada una de les dites plantes o parts de planta. L'edificabilitat total no podrà superar l'edificabilitat teòrica resultant de construir en un pla horitzontal.

L'alçària màxima i el nombre de plantes s'hauran de complir conjuntament i simultània. Per damunt de l'alçària màxima només es permetran:

- La coberta definitiva de l'edifici, de pendent inferior al trenta per cent (30%), les arrencades de la qual siguin línies horitzontals paral·leles als paràmetres exteriors de les façanes situades a altura no superior a la màxima, i el resultat de la qual no serà habitable. No és d'aplicació l'aprofitament sota coberta regulat per l'article corresponent d'aquestes Normes.

- Les cambres d'aire i elements de cobertures en els casos de terrat o coberta plana, amb una altura total màxima de seixanta centímetres (60 cm.).

- Les baranes amb una altura màxima d'un metre vuitanta centímetres (1,80 cm.).

- Els elements tècnics de les instal·lacions.

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

En determinades zones es tindrà en compte la possibilitat d'establir la planta baixa lliure i oberta, en aquest cas no computarà a efectes d'edificabilitat. A efectes de càlcul de la superfície màxima de sostre edificable s'inclouran els volums que interfereixin eventualment la continuïtat de l'espai obert, com ara bucs d'escala o d'ascensor, espais de consergeria i recepció, cambres dels mals endreços o de protecció d'instal·lacions, garatges, locals comercials i altres cossos d'edificació.

4. Paràmetres específics de la configuració flexible:

a) Perímetre regulador: S'entén per perímetre regulador de l'edificació les figures poligonals tancades, definides en el Pla Parcial o Especial i/o Estudi de Detall, que determinen la posició de l'edificació en projecció horitzontal. Totes les plantes i volades de l'edifici s'han de comprendre dins d'aquesta figura poligonal. L'ocupació de

l'edificació no podrà ser superior al vuitanta per cent (80%) de la superfície continguda dins de cada perímetre regulador excepte els vols.

Art. 83 Paràmetres de Disposició

1. Separació mínima entre edificacions o cossos d'edificació:

a) Als efectes de preservació de les condicions d'intimitat, la distància mínima entre dos edificis pròxims serà funció de la major alçària de les edificacions corresponents, d'acord amb el que segueix:

Alçària de les edificacions	Distància mínima
Fins a PB+2PP.....	4 m.
PB+3PP i PB+4PP.....	8 m.
PB+5PP i PB+6PP.....	12 m.
PB+7PP i PB+8PP.....	16 m.
Superior a PB+8PP.....	20 m.

2. Per tal de limitar els efectes negatius que es podrien eventualment originar sobre l'edificació existent o possible en sectors adjacents, s'hauran de respectar també les separacions mínimes establertes a l'apartat anterior excepte en mitgeres existents.

3. Els volums de l'edificació quan se situïn en l'alineació de la vialitat, acompliran les alçades màximes fixades en l'Art. 44 del present Pla. L'edificació, en cas d'enretirada en el front del vial, no ultrapassarà el pla inclinat traçat des del semieix de vial al que dona front l'edificació amb un angle de 60º respecte del pla horitzontal situat en la rasant del vial, en aquest cas, els volums seran simples o maclats.

Art. 84 Cossos Sortints

1. Als cossos sortints, se'ls aplicarà els paràmetres de definició de l'article corresponent del tipus d'edificació tancada.

2. En concret, es limitaran a una volada màxima d'una desena part de la distància entre alineacions d'edificació (separacions), i quan per aplicació d'aquesta regla en resultés una volada superior a un metre i mig (1,5 m.), es reduirà a aquesta dimensió màxima.

Art. 85 Paràmetres complementaris

1. En tot allò que fa referència als paràmetres que es citen a continuació, planta pis i altura lliure mínima entre plantes, elements tècnics de les instal.lacions, elements sortints, patis de parcel.la, patis de ventilació, celoberts i xemeneies de ventilació, els serà d'aplicació el que es defineix en el corresponent article del tipus d'ordenació, segons el tipus d'edificació tancada.

2. En tot allò que fa referència als paràmetres d'ocupació màxima de la parcel.la (% ocupació en planta), planta baixa, altura màxima i nombre límit de plantes, serà d'aplicació el que es defineix en els paràmetres corresponents del tipus d'ordenació segons el tipus d'edificació tancada.

3. Per a qualsevol concepte referent a un paràmetre no previst en aquest capítol, serà d'aplicació la definició i condicions dels altres tipus d'ordenació.
4. No s'admeten altres.

APARTAT 7 - REGULACIÓ DELS USOS GENERALS

Art. 86 Classificació general

La normativa d'usos constitueix una eina bàsica per a l'acompliment dels objectius ordenadors de la ciutat i del territori. Per això el Pla General estableix i detalla els usos, que s'escauen a la zona urbana, i les àrees de creixement. Així com regula les condicions de compatibilitat en el sòl rural.

La normativa d'usos fa referència a: diverses definicions provinents de legislacions sectorials, i s'aplica sobre les edificacions, siguin quins siguin els elements en què estiguin construïts o el seu emplaçament incloent quan es tracta de formes o elements perfectament transportables, tant en la ciutat com en les diverses formes d'explotació del sòl rústic.

Una primera classificació general recull la terminologia habitual dels tipus d'ús atenent a criteris urbanístics, ambientals, impositius o funcionals. Aquests mateixos criteris obliguen a una divisió d'aquesta classificació general en usos més detallats, que s'utilitzen en alguns casos per a fer més precisa i clara la normativa d'usos.

Els usos generals o característics de la zona i els usos detallats (que s'hi inclouen) són definits en els articles que segueixen. Atesa la particular rellevància d'alguns d'aquests usos, en particular l'agrícola, o la seva coincidència amb determinats "sistemes" que organitzen la ciutat, el Pla General en desenvolupa la definició i regulació en un capítol diferenciat.

L'ús predominant o característic d'una zona urbana, es refereix a aquell ús que es defineix com a dominant en relació d'altres. S'adopta com a referent per ordenar l'edificabilitat i determinar l'aprofitament urbanístic.

En funció de les assignacions realitzades en el Pla es contempla una agrupació dels usos en urbà sèrie d'usos generals o característics següents:

1. Residencial.
2. Comercial.
3. Terciari.
4. Industrial.
5. Logístic.
6. Equipament comunitari
7. Agrari.
8. De tipus especial.
9. Mediambiental.

Art. 87 L'ús residencial

L'ús residencial caracteritza per ell mateix determinades zones urbanes atès que constitueix una funció bàsica de la ciutat. Comprèn com a usos detallats el d'habitatge i els residencials següents:

1.- Habitatge unifamiliar. Es refereix a als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.

2.- Habitatge plurifamiliar. Edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els apart-hotels ni cap ús subsumible en l'ús hoteler.

3.- Habitatge rural. Es refereix a un habitatge familiar, dels residents al sòl rural, lligat funcionalment amb l'explotació agrària o amb el nucli familiar.

4.- Residencial especial. Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, residències d'estudiants, militars o religiosos i d'altres similars.

5.- Residencial mòbil - Fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i/o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de "roulottes" o similars dins d'aquest ús.

Art. 88 L'ús comercial

Comprèn els establiments comercials d'acord amb la legislació sectorial específica en matèria de comerç.

No s'inclouen en aquesta consideració els espais situats en terrenys de domini públic, destinats a mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, que han d'estar degudament autoritzats.

La regulació general, les definicions dels seus elements i la classificació dels diversos tipus d'establiments és l'establerta per la legislació sectorial específica en matèria de comerç.

En els establiments comercials amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m², s'admet la destinació d'una part de l'edificació per al subministrament i venda de carburants, que ha d'acomplir les condicions següents:

- a) Ha d'estar integrada físicament i arquitectònicament amb l'edifici comercial.
- b) L'ocupació no superarà el 10% del total de l'edificació on s'integra, ni una superfície màxima de 400 m² d'edificació.
- c) S'ha de situar separada de les parcel·les veïnes i de tal manera que no resulti visible des de les mateixes si estan destinades a l'ús residencial.
- d) El projecte ha de justificar que els fluxes dels vehicles no incideix negativament en la mobilitat urbana i les mesures adoptades per garantir una emissió dels sorolls adequada.

La regulació urbanística concreta de l'ús comercial, el grau de compatibilitat en cada una de les zones i les condicions específiques de la seva implantació està determinat en el quadre general de l'Annex 2, amb els criteris següents:

1. Admès dins de la TUC. En les zones on així es determina els terrenys han d'estar inclosos dins de la trama urbana consolidada, delimitada d'acord amb els requeriments i el procediment previst en la legislació sectorial en matèria de comerç.

2. Admès amb EAMG. En les zones que així es determina els projectes d'establiments comercials amb una superfície de venda superior a 800 m² i menor de 2.500 m² s'han de tramitar amb un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tret que s'emplacin en solars als que s'hi pot accedir, en tot el recorregut des dels vials estructurants de la ciutat, amb espais públics d'amplada superior als 20 metres. Els establiments

comercials amb una superfície de venda superior a 2.500 m², en tot els casos tenen la consideració d'implantacions singulars d'acord amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

3. Admès amb tràmit de PMU. En les zones que així es determina, prèviament a l'atorgament de la llicència cal tramitar un pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i les façanes, amb l'objectiu de garantir l'adequada integració en la trama urbana i la compatibilitat amb la tipologia de les edificacions de l'entorn.

4. S'entén que un petit establiment comercial està vinculat a l'activitat productiva principal quan es destina exclusivament a la venda dels productes resultants de l'activitat i la superfície de venda no supera el 25% de la superfície destinada a la producció.

En tot cas, la implantació dels usos comercials està subjecta a les determinacions i limitacions pròpies de la normativa sectorial del comerç.

Art. 89 L'ús terciari.

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

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

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

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

Art. 90 Us industrial

Compren un seguit d'usos relacionats amb les diverses fases dels processos transformadors inclosa la distribució a l'engròs i l'emmagatzematge en general de productes (magatzems annexes), els tallers i instal·lacions logístiques. S'inclouen en aquest ús les activitats pròpiament manufactureres i els magatzems i instal·lacions annexes necessàries (excepte activitats extractives), les activitats de tallers de reparacions, la recuperació de productes, comerç a l'engròs de ferralla i altres), i és compatible el comerç a l'engròs i/o els dipòsits i emmagatzematge de mercaderies, així com els magatzems en general.

En l'aspecte normatiu la regulació d'aquestes activitats ve determinada per la seva incidència ambiental, d'acord amb la qual s'estableixen 6 nivells que es detallen en l'article 106:

Nivell 1.

Nivell 2.

Nivell 3.

Nivell 4.

Nivell 5.

Nivell 6.

No obstant, atesa la complexitat d'aquest ús té una regulació específica a la que s'ha de remetre obligatòriament per a la interpretació de les condicions d'ús.

Art. 91 Ús logístic

1. Serveis tecnològics:

- Serveis a la producció, que inclouen els centres d'inspecció, control i certificació, centres de test i assaig, centres de condicionament i embalatge de productes, serveis d'enginyeria industrial i consells en enginyeria i altres serveis tècnics lligats a la producció o construcció.

- Serveis informàtics.

- Serveis de comunicació, com ara serveis de premsa i bases de dades, correu, missatgeries i serveis avançats de telecomunicació.

- Recerca i desenvolupament. Centres d'investigació i primeres fases del desenvolupament d'un producte.

- Serveis a les activitats comercials, que inclouen publicitat, estudis de mercat, promoció, marketing, ajut a l'exportació.

2. Abastament i venda a l'engròs: Comprèn les funcions característiques del comerç a l'engròs, sota les seves diverses modalitats (epígraf 612 a 619 de l'Impost d'Activitats Econòmiques). S'hi inclouen les activitats relacionades amb necessitats de l'abastament urbà com ara els mercats centrals.

3. Serveis de transport: Inclou les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat. Inclou també les funcions de magatzem, de productes de tot tipus, sempre que no hi hagi activitat de venda, excepte els que tenen graus de perillositat, els classifiqui com una activitat o ús industrial, com per exemple: llotges, zones logístiques i de transport, dipòsits, fires, centres de reexpedició i centres d'intercanvi modal, agències i les activitat de servei al transport, aparcaments vinculats i les activitats complementàries de tallers i similars.

Art. 92 Us d'equipament comunitari

L'equipament comunitari comprèn un seguit de funcions que tenen una component dominant de servei col·lectiu.

1. Educatiu. Es refereix a les activitats formatives i d'ensenyament, que segueixen el sistema educatiu oficial, més activitats formatives reglades i serveis educatius de suport, com per exemple: Llar d'infants, educació primària i secundari, batxillerat i formació tècnico-professional, educació especial, ensenyaments reglats, aules d'adults, universitat i serveis educatius públics.

2. Sanitàrio-assistencial: Comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts i en general les relacionades amb la sanitat, la higiene i l'assistència geriàtrica. No inclou l'ús residencial de persones grans. Exemple: Hospitals i clíniques públics i privats, centres d'assistència primària públics, centres d'especialitats públics, llar de jubilats, residència assistida per a gent gran, centre ocupacional disminuïts, llar-residència disminuïts, centres d'acollida per a grups marginats i aules taller.

3. Sòcio-cultural: Comprèn les activitats culturals i de relació social, amb totes les funcions complementàries de serveis annexes. Exemple: biblioteques i sales de lectura, arxius, museus, teatres, centres culturals i casals socials, sales d'exposició.

4. Esportiu: Comprèn les activitats d'ensenyament i pràctica de l'educació física i l'esport en general, per exemple: pistes i pavellons polisportius, camps de futbol, piscines, complex esportiu, sales esportives, pista petanca, pista atletisme.

5. Público-administratiu: Comprèn els centres o instal·lacions de l'Administració pública i/o de les empreses, instituts o organismes dependents que gestionen funcions públiques, per exemple: l'Administració de l'Estat i la Generalitat i els seus organismes, els de les Administracions locals i els seus organismes, l'Administració de seguretat i defensa, l'Administració de Justícia i les Institucions de dret públic.

6. Religiosos: Es diferencien de les activitats socio-culturals per que la comunitat o col·lectivitat que utilitza el servei d'aquest ús són limitades i s'inclouen els centres de culte i les residències de religiosos.

7. Altres serveis comunitaris, que inclouen els serveis funeraris i els serveis veterinaris públics.

Art. 93 Usos agraris

1. Els conreus agrícoles inclosos els conreus forestals i els conreus forçats.
2. Edificacions ramaderes destinades a la cria i engreix del bestiar: granges, estables, quadres, pletes, galliners, etc.
3. Magatzems agrícoles i sitges per al servei de l'explotació agrària.
4. Edificis i instal·lacions de transformació dels productes agraris procedents de la mateixa explotació agrària.
5. Edificis i instal·lacions de l'explotació agrària relacionades amb l'agroturisme.
6. Coberts per a la maquinària i serveis de l'explotació, exclusivament destinats a guardar els ormeigs, àrreus i tota mena d'eines de conreu (màxim de 6 m² i 3 mts. d'alçada màxima).

Art. 94 Usos de tipus especial

Comprèn un seguit d'usos que per la seva naturalesa o impacte territorial, mereixerà una regulació especial:

1. Abocadors i deixalleries i instal·lacions de tractament dels residus.
2. Cementiris i serveis funeraris en general amb sentit ampli.
3. Espais esportius singulars, (camps de golf, instal·lacions hípiques, kartings i similars).
4. Grans instal·lacions recreatives privades, com ara casinos, multicinemes i similars.
5. Estacions de servei i unitats de subministre i similars.

6. Estacionament i aparcament. Cobreixen l'estacionament de vehicles a l'aire lliure o a cobert, en espais de domini públic o privat, i les diverses formes d'explotació d'aparcaments en edificis o en soterranis.
7. Servei de les obres públiques. Construccions o instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniments o servei de les obres públiques (inclosos en normatives referides al no urbanitzable).
8. Activitats extractives: explotacions de pedreres o mines o similars.

Art. 95 Us mediambiental

És el conjunt de les activitats a desenvolupar en els espais caracteritzats per la seva protecció natural o per l'ús comunitari com espai lliures, en els quals s'exclouen, amb alguna excepció, la implantació de les infraestructures anteriors i les edificacions. Els espais de referència són els següents:

- a). Espais lliures urbans: places, àrees de circulació restringida a peu, àrees de joc, passejos, jardins i parcs i alguns altres espais més residuals no edificables.
- b). Espais lliures rurals: destinats a lleures fora de la zona urbana.
- c). Espais naturals del territori: lleres fluvials, àrees d'interès natural i altres espais no destinats a un aprofitament productiu rellevant.

Les activitats o usos a desenvolupar en aquests espais es defineixen així:

1. Conservació
2. Regeneració o restauració ambiental
3. Educació ambiental
4. Recerca
5. Lleure

Art. 96 Usos permesos

A efectes de regulació urbanística, el Pla estableix la relació d'usos permesos que figura en el quadre general (Annex 2) i en l'articulat referit a cada una de les zones urbanes. Els usos no inclosos en la relació s'han de considerar com a incompatibles i, en conseqüència, queden prohibits o com condicionats. S'adopta la lletra (P) com a codi.

Art. 97 Usos incompatibles

A efectes de regulació urbanística, els usos incompatibles venen a ser els usos que no poden coexistir perfectament en un mateix àmbit, que queden doncs, explícitament prohibits en aquestes àrees. S'adopta la lletra (I) com a codi.

Art. 98 Usos condicionats

Tot i tractar-se d'usos permesos o compatibles, i sense perjudici d'allò que pugui establir la legislació sectorial, el Pla i el seu desplegament normatiu posterior podran establir algunes condicions per a fer efectiva l'autorització de determinats usos. Aquests usos es denominen usos condicionats. S'adopta la lletra (C) com a codi.

Art. 99 Usos provisionals

Es consideren com a usos provisionals aquells que, pel fet de no necessitat d'obres i instal·lacions permanents i no obstaculitzar l'acompliment del Pla, ni dificultar la seva execució, es poden autoritzar de manera provisional i d'acord amb els termes i el procediment de l'article 91.2 del Decret 1/1990 sobre reforma de la legislació urbanística de Catalunya.

En tot cas, aquests usos provisionals hauran de cessar i demolir-se les instal·lacions quan el municipi n'acordi la revocació, sense originar cap dret d'indemnització. L'autorització haurà de renovar-se cada quatre anys, sinó es considerarà caducada.

Art. 100 Usos fora d'ordenació

Els usos existents abans de l'aprovació d'aquest Pla i que hi resultin disconformes, es consideren com a fora d'ordenació. Els hi serà d'aplicació allò que preveu la Llei del Sòl i les Disposicions Finals d'aquestes Normes.

Art. 101 Desplegament normatiu

En desenvolupament del Pla General, i a través de les corresponents ordenances municipals, es podran fer més precises, a partir de la localització i característiques dels usos permesos, les previsions d'aquest Pla General. D'una manera particular el llistat d'activitat es podrà actualitzar periòdicament per un Ban d'Alcaldia.

Els Plans Parcial o Especials que desenvolupin el Pla General detallaran l'abast de cadascun dels usos permesos en cada sector i podran fer més estrictes les previsions a complir per a la seva localització, tot raonant els criteris en què es recolzi la decisió. No obstant, la relació directa de la zonificació urbanística amb els usos i les activitats es determina en el Quadre General d'Usos (Annex 2) i en el Llistat de les Activitats (Annex 3).

APARTAT 8 - REGULACIÓ DE LES D'ACTIVITATS I/O INSTAL·LACIONS

Art. 102 Llicència d'activitat i/o instal·lació

S'entén per activitat l'exercici d'una ocupació o tasca d'una persona, conjunt de persones, i/ o entitats, que es puguin realitzar en un espai físic delimitat.

S'entén per instal·lació la col·locació o muntatge d'un conjunt d'aparells o elements, conduccions, accessoris, etc. per un ús o servei concret.

Qualsevol activitat i/o instal·lació, que es desenvolupi o s'efectuï en l'àmbit d'aquest pla, estarà subjecta a prèvia llicència municipal d'activitat i/o instal·lació.

L'obligació d'obtenir prèviament la llicència a que fa referència l'apartat anterior afecta així mateix els sectors o activitats subjectes també a altres competències. En cap cas la necessitat d'obtenir les autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la corresponent llicència municipal per iniciar una activitat i/o instal·lació.

Quan es tracti d'actes promoguts per òrgans de l'Estat o entitats de dret públic que administrin béns estatals o per òrgans de la Generalitat de Catalunya, és també preceptiva la sol·licitud de llicència.

El procediment d'atorgament de la llicència s'ajustarà al que preveu la legislació vigent per cada cas en particular.

Art. 103 Tipus de llicència d'activitats i/o instal·lacions

En funció de les seves característiques específiques s'estableixen tres tipus de llicències d'activitat i/o instal·lacions.

1. Llicència per activitat i/o instal·lació classificada.
2. Llicència per activitat i/o instal·lació no classificada o innòcua.
3. Llicència per instal·lació menor.

El tipus de llicència que cal sol·licitar per una activitat i/o instal·lació determinada és l'indicat en la Relació d'Activitats i/o Instal·lacions de l'annex 3.

Les activitats de tipus 1, classificades, es tramitaran segons el que preveu el Reglament d'Activitats Classificades o els nous procediments que s'estableixin, i els projectes tècnics descriptius hauran de donar compliment a totes les normes reguladores de la incidència ambiental de les activitats, és adir, sorolls i vibracions, contaminació atmosfèrica, residus, aigües residuals, incendis i risc d'explosió.

Art. 104 Usos i condicions de compatibilitat

Als efectes de regular i establir la compatibilitat, les activitats i/o instal·lacions és classifiquen atenent en primer lloc a l'adscripció als usos urbanístics, permesos o condicionats, en funció de la qualificació urbanística i del grau d'incidència sobre l'entorn i el mediambient.

Així mateix aquest Pla estableix per cada sistema o zona quins són els usos generals permesos, incompatibles i condicionats i les condicions necessàries per la seva compatibilitat. Cada activitat i/o instal·lació ha de complir amb les condicions d'ús urbanístic i també amb les condicions de compatibilitat, en funció del grau d'incidència.

Art. 105 Nivell d'incidència d'una activitat i/o una instal·lació

1. El nivell d'incidència de qualsevol activitat i/o instal·lació sobre l'entorn s'estableix mitjançant els següents paràmetres:
 - P1 → Grandària.
 - P2 → Soroll i vibracions.
 - P3 → Contaminació atmosfèrica.
 - P4 → Aigües residuals.
 - P5 → Residus sòlids.
 - P6 → Càrrega i descàrrega.
 - P7 → Aparcament.
 - P8 → Olor.
 - P9 → Radiacions electromagnètiques.
 - P10 → Risc d'incendi.
 - P11 → Risc d'explosió.

2. Quan la implantació d'una activitat i/o instal·lació estigui afectada per paràmetres no previstos a l'apartat 1 d'aquest article, els serveis tècnics municipals n'establiran el seu nivell d'incidència i determinaran la possibilitat d'emplaçament i les mesures correctores que caldrà adoptar.

Art. 106 Nivells de compatibilitat de l'emplaçament

1. S'estableixen sis nivells d'incidència de les activitats i/o instal·lacions que impliquen una compatibilitat determinada segons l'emplaçament:
 - Nivell 1: compatibilitat amb la ubicació en planta pis.
 - Nivell 2: compatibilitat amb la ubicació en soterrani o altres plantes sempre que es disposi d'accés independent al carrer.
 - Nivell 3: compatibilitat amb la ubicació en edifici exclusiu que disposa d'accés independent.
 - Nivell 4: compatibilitat amb la ubicació en edifici exclusiu adjacent a d'altres usos diferents de l'habitatge i accés independent.
 - Nivell 5: compatibilitat amb la ubicació en un edifici exclusiu separat d'un altre ús o activitat per un espai sense edificar.
 - Nivell 6: compatibilitat amb la ubicació en un edifici exclusiu allunyat de la zona urbana.
2. Aquest Pla estableix el nivell d'incidència de cada activitat que figura com Annex 3. En tot cas, un determinat nivell d'incidència resulta compatible amb les ubicacions d'un grau d'incidència superior.

Art. 107 Desenvolupament normatiu

Els preceptes continguts en aquesta regulació general i en les condicions específiques, podran ésser desenvolupats amb ordenances municipals o reglamentàriament per l'Ajuntament de Lleida. No obstant, la Relació d'Activitats i/o Instal·lacions que figura com Annex 3, es pot actualitzar periòdicament per Decret d'Alcaldia.

APARTAT 9 - CONDICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE ACTIVITATS.

Art. 108 Condicions de grandària

S'entén per grandària d'una activitat i/o instal·lació la superfície (en m²) i/o el volum (en m³) ocupat per aquestes.

En aquelles activitats i/o instal·lacions que el paràmetre grandària és un indicador del grau d'incidència, s'estableix, en la relació activitats i/o instal·lacions el nivell en funció de la superfície i/o volum.

Art. 109 Condicions de soroll i vibracions.

1. Notacions.

a) S'utilitzaran les definicions acústiques, notacions i unitats basades en les directius de la Unió Europea. Mentre es produeix l'adaptació a les esmentades directrius s'utilitzaran les que figuren a la Norma Bàsica de l'Edificació "Condiciones acústicas en los edificios (NBE-CA-88)", i en les successives ampliacions i modificacions que en un futur siguin establertes pels òrgans competents.

b) Per a la correcta utilització dels termes acústics no inclosos a les directrius o normes esmentades, es recorrerà al significat que apareix en les normes UNE, i si més no a les normes ISO.

Els nivells sonors calculats en els projectes i les lectures o registres realitzats mitjançant equips de mesurament, s'expressaran en dBA, decibels escala de ponderació A.

2. Definicions.

2.1. S'entén per període de "dia" el comprés entre les 8,00 i les 22,00 hores i per període de "nit" el comprés entre les 22,00 hores i les 8,00 hores.

2.2. S'entén per nivell sonor exterior, en dBA, el procedent d'una font emissora, mesurat a l'exterior de l'edifici receptor. S'utilitzarà el nivell sonor exterior com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeix que el soroll es transmet des del lloc emissor, per via aèria de façana, finestra o balcons. El micròfon de l'equip de mesura es col·locaria a una distància d'uns 50 cm de la façana, finestres, balcons, murs exteriors de patis d'illa o de patis de llums de l'edifici receptor.

2.3. S'entén per nivell sonor interior, en dBA, el procedent d'una font emissora, mesurat a l'interior de l'edifici receptor. S'utilitzarà el nivell sonor interior com a indicador del grau de molèstia per soroll en un edifici quan es presumeix que el soroll es transmet des del lloc emissor per l'estructura. El micròfon de l'equip de mesura es col·locarà a una distància no inferior a 1 m de les parets i a una alçada de 1,2 a 1,5 m. La mesura s'efectuarà amb les finestres, portes i balcons tancats, tot descartant les mesures en passadissos, cuina i serveis.

2.4. Les mesures s'efectuaran amb velocitat d'integració "FAST". En casos degudament justificats s'admetran velocitats d'integració diferents.

2.5. S'entén per intensitat de vibració el paràmetre que s'utilitzarà com a indicatiu del grau de vibració existent en els edificis i es defineix com el valor eficaç de l'acceleració vertical en m/s^2 i en terços d'octava entre 1 i 80 Hz. Es simbolitza amb la lletra A.

2.6. El nivell de vibració ve definit per l'expressió:

$$L_A = 20 \log A / A_0$$

essent L_A el nivell de vibració, expressat en dB, i A_0 la intensitat de vibració de referència en m/s^2 a les diferents freqüències, en terços d'octava entre 1 i 80 Hz, segons la següent taula 1.

TAULA 1

A_0 en m/s^2	freqüència en Hz
$2 \cdot 10^{-5} \cdot f^{-1/2}$	$1 < f < 4$
10^{-5}	$4 < f < 8$
$0,125 \cdot 10^{-5} \cdot f$	$8 < f < 80$

2.7. L'acceleròmetre es fixarà en zones fermes de sòl, sostres o forjats, en el centre de les habitacions de l'immoble receptor de des vibracions.

3. Zonificació.

Als efectes d'establir els límits del nivell sonor màxim admissible es consideren tres zones diferents que són representatives de les diferents situacions en que es pot trobar una font emissora determinada.

- Zona d'ús preferent d'habitatges (A), es considera aquella illa en què domina l'edificació d'habitatges, i es permeten activitats situades en les plantes pis, baixes, soterranis o amb contigüitat.
- Zona industrial (B), es considera aquella illa qualificada d'industrial per aquest Pla i ocupada totalment per indústries.

4. Nivells sonors màxims.

Els nivells sonors màxims expressats en dB(A) que es poden percebre a la zona receptora procedent d'una font emissora s'ajustaran als valors assenyalats a la taula 2.

TAULA 2

Zona	Període	Nivell interior sonor	Nivell sonor exterior
A	dia	40	50
	nit	30	40
B	dia	50	60
	nit	40	50

5. Nivells de vibració màxims.

Els nivells de vibració màxims admissibles en el local receptor, esperats en dB, s'ajustaran als valors assenyalats en la taula 3.

TAULA 3

Zona	Període	Nivell sonor interior
A	dia	60
	nit	55
B	dia	65
	nit	60

6. Projecte acústic.

Els serveis tècnics municipals podran exigir la presentació de projecte acústic a aquelles activitats i/o instal·lacions que s'efectuïn en contigüitat amb l'habitatge i puguin presentar especial problemàtica pel que fa a sorolls i vibracions.

El projecte acústic es presentarà conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'activitat i/o instal·lació, o a requeriment posterior tècnic justificat.

7. Desenvolupament tècnic.

Els preceptes continguts en aquesta regulació de condicions específiques podran ésser desenvolupats per les ordenances municipals o reglamentàriament per aquest Ajuntament. No constituirà modificació de Pla la seva actualització a normatives superiors, ni el desenvolupament tècnic, encara que els paràmetres adoptin valors diferents.

Art. 110 Condicions de contaminació atmosfèrica

1. Condicions generals.

1.1. Els nivells màxims d'emissió a l'atmosfera, són els que s'indiquen al "Decreto 833/75, de 6 de febrero" que desenvolupa la "Ley 38/72, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico", o altra normativa que les substitueixi o complementi.

1.2. La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87, de 23 de setembre, de desplegament de la Llei 22/83, de 21 de novembre, de Protecció de l'Ambient Atmosfèric, o altra normativa que la substitueixi o complementi.

1.3. No es poden llençar a l'exterior fums, bafes, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió, o a temperatura diferent de l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 frigories/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

1.4. No es permet cap emissió de fums, bafes, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió que produeixin olors en quantitats tals que puguin ésser fàcilment detectables, sense aparells de control, en el límit de la propietat de la parcel·la de la

qual són emesos. En cas d'impossibilitat d'eliminació total dels olors, aquests hauran de ser conduïts per xemeneia.

1.5. L'evacuació a l'exterior de fums, bafs, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió permesos, s'ha de fer per xemeneies o conductes perfectament estancs, de dimensions adients. A fi d'evitar condensacions contaminants, en aquells casos en que hi hagi una variació sensible de temperatura respecte a l'ambient, serà necessari l'aïllament tèrmic de la xemeneia.

2. Classificació dels contaminats.

Segons els tipus de contaminants emesos per una activitat i/o instal·lació a l'atmosfera es distingeixen:

1. *Categoria 1:* Focus de combustió que consumeixen combustibles gasosos, calefactores elèctrics, instal·lacions de condicionament o qualssevol altres que no emetin contaminants ni olors. L'opacitat dels fums no arribarà al número 1 de l'escala de Ringelmann, exceptuant el moment de l'encesa i càrrega, i durant un termini màxim de 10 minuts en que podrà arribar fins a 2 de l'escala. En aquesta categoria s'inclou les instal·lacions individuals de calefacció i producció d'aigua calenta sanitària.
2. *Categoria 2:* Focus de combustió que consumeixen combustibles en els quals el contingut en sofre es igual o inferior a l'1%, activitats que desprenen bafs o olors. En aquest apartat s'inclouen les calefaccions col·lectives, cuines o aparells de cocció de bars i restaurants, establiments similars, etc.
3. *Categoria 3:* Focus industrials, i focus que emeten fums, bafs o gasos no compresos en els nivells anteriors.

3. Alçades de les xemeneies i conductes.

3.1. L'alçada i àmbit d'influència de les xemeneies o conductes en funció de les categories dels focus emissors definits en l'apartat anterior són les indicades en la taula 4.

3.2. Es defineix com radi d'influència la distància mínima que hi ha des de la xemeneia o conducte a l'edificació més propera.

TAULA 4

Categoria	Radi d'influència	Alçada sobre edificació
1	10 m	1 m
2	25 m	2 m
3	40 m	3 m

3.3. L'evacuació d'aire calent o enrariat produït pel condicionament dels locals s'haurà d'efectuar de la següent forma:

- a) Si el cabal volumètric d'aire evacuat es inferior a 0,2 m³/s el punt de sortida d'aire distarà, com a mínim, 2 m de qualsevol forat de finestra en el pla vertical.

- b) Si el cabal volumètric d'aire evacuat es comprès entre 0,2 m³/s i 1 m³/s , el punt de sortida d'aire distarà, com a mínim, 3 m de qualsevol forat de finestra en el pla vertical i 2 m de les situades en el pla horitzontal.
- c) Per volums superiors a 1m³/s la sortida d'aire tindrà la consideració d'un focus de categoria 1.
- d) Si l'evacuació es per façana l'alçada mínima sobre la voravia serà de 2 m i disposarà de reixeta de 45 ° d'inclinació que dirigeixi l'aire cap amunt.

3.4. Tot aparell o sistema de condicionament que produeixi condensació, tindrà necessàriament que disposar de recollida i conducció d'aigua que impedeixi l'abocament a l'exterior.

3.5. Les torres de refrigeració s'ubicaran a la cota més elevada de l'edifici i a més de 15 m de forats de façana pròxima o, si estan ubicats en un altre emplaçament es situaran a 20 m de forats o façanes amb finestres.

3.6. Per tal d'evitar la consegüent degradació estètica dels edificis, cap element físic de les instal·lacions de condicionament no sobresortirà de la línia de la façana ni podrà ésser visualitzat des de la via pública, a menys que s'integrin arquitectònicament en l'edifici amb paraments decoratius.

3.7. Els Serveis Tècnics Municipals, fent ús de les seves competències, podran proposar l'aplicació de qualsevol altra mesura correctora que considerin adient per evitar la repercussió sobre l'entorn.

4 Enlluernaments.

No podrà ser visible cap enlluernament directe o reflectit, produït per fonts lluminoses de gran intensitat, o a processos d'incandescència a altes temperatures, tals com combustió, soldadura o d'altres. Cap focus emissor de llum amb caràcter fix, be sigui per acció directa o reflectida podrà suposar enlluernament perillós per als vehicles o vianants o persones que circulin per les vies públiques, o habitin en les seves proximitats. En aparadors situats en carrers de trànsit rodat, no s'hi podran col·locar vidres oblics a l'eix del carrer que puguin produir reflexos dels fars dels cotxes que enlluernin o desorientin als conductors.

Art. 111 Condicions de les aigües residuals

1. Definicions.

1.1. Es consideren com abocaments domèstics aquells abocaments procedents d'habitatge, conjunts d'habitatges o altres usos residencials., o aquells que per les seves característiques siguin assimilables als abocaments domèstics.

1.2. Es consideren abocaments industrials aquells que no figuren en l'apartat anterior.

2. Condicions dels abocaments.

2.1. Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa del clavegueram municipal han de complir les disposicions que el municipi estableixi reglamentàriament.

2.2. Els abocaments a llera pública, requerirà l'autorització de "Organismo de cuenca" competent i, en qualsevol cas, compliran les disposicions del RD 849/86, de l'11 d'abril, pel qual s'aprova el "Reglamento del Dominio Publico Hidráulico" o de les normes que el substitueixin o complementin.

Art. 112 Condicions de residus sòlids

Totes aquelles activitats i/o instal·lacions que generin residus, han de complir les disposicions que el municipi estableixi reglamentàriament, i aquelles altres de caràcter general o específic vigents.

Especialment es tindrà en consideració els condicionaments establerts per la Llei 6/1993, de 15 de juliol, i el Decret 201/1994, de 26 de juliol, reguladora dels enderroc i altres residus de la construcció.

Art. 113 Condicions de càrrega i descàrrega

1. Obligació de disposar de càrrega i descàrrega.

Han de disposar d'una zona de càrrega i/o descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

1. Comercial amb superfície construïda major de 500 m².
2. Magatzems amb superfície construïda major de 300 m².
3. Industrial amb superfície construïda major de 500 m².

2. Condicions de la zona de càrrega i/o descàrrega.

2.1. La zona de càrrega i/o descàrrega estarà situada a l'interior del local o dins del límit de la parcel·la.

2.2. La zona de càrrega i/o descàrrega tindrà unes dimensions mínimes definides en planta per un rectangle de 8 m de llargada per 4 m d'amplada, lliure de tot obstacle i perfectament senyalitzada al paviment. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament del vehicle totalment a l'interior, sense perjudici de les condicions mínimes.

2.3. L'alçada lliure de la zona de càrrega i/o descàrrega inclosa la de l'accés, haurà de ser de 4 m com a mínim.

2.4. La zona de càrrega i/o descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent fins a la línia de façana. L'amplada de accés serà com a mínim de 4 m i la via pública des del qual s'hi accedeix, ha de tenir una amplada mínima de 7 m.

3. Cas particular del Centre Històric.

En els casos que per motius urbanístics no sigui possible complir alguna de les prescripcions precedents, precisaran d'una tramitació prèvia de conformitat municipal, que contindrà una memòria justificativa de les condicions de maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats. Aquesta tramitació prèvia de conformitat precisa l'informe favorable dels diferents Serveis Tècnics Municipals, que en cada cas, n'establiran les condicions de l'autorització.

Art. 114 Condicions d'aparcament

1. Totes les activitats i/o instal·lacions hauran de disposar del nombre de places d'aparcament fixat per cadascun dels usos admesos o condicionats, que figura en aquesta normativa urbanística, i especialment en els Annexes 3 i 4.
2. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultant d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.

Art. 115 Condicions d'Olor

1. Definicions.

S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte.

2. Regulació en funció de les emissions d'olors.

Qualsevol activitat i/o instal·lació que produeixi olors detectades pel sentit de l'olfacte estaran sotmeses a les disposicions dels paràmetres de Contaminació Atmosfèrica.

Art. 116 Condicions de radiacions electromagnètiques.

Qualsevol activitat i/o instal·lació que produeixi radiacions electromagnètiques estan sotmeses al control i l'autorització del Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya. Per obtenir la llicència municipal d'activitat i/o instal·lació es preceptiu adjuntar a la sol·licitud de llicència l'autorització esmentada en l'article anterior.

Art. 117 Condicions de risc d'incendi

1. La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb: la "Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección contra Incendios" vigent o la norma que la substitueixi i/o la complementi, el Decret 241/94, de 26 de juliol, sobre condicions urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, i les disposicions normatives que pugui establir el municipi dins l'àmbit de les seves competències.
2. Per aquelles activitats i/o instal·lacions que no siguin d'aplicació la normativa esmentada en el punt 1, s'aplicarà la normativa sectorial específica. En aquells casos que no n'existeixi o sigui insuficient s'adoptarà com a referència normes i manuals de reconeguda eficiència (el manual "Recomanacions a l'hora de considerar el risc d'incendi i explosió" de l'Associació/Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya, les normes CEPREVEN, etc.).
3. Les instal·lacions de protecció contra incendis compliran les disposicions que estableix el "RD 1942/93, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de instalaciones de protección contra incendios" o el que en el seu dia el substitueixi o complementi.

Art. 118 Condicions de risc d'explosió.

1. Definicions.

1.1. Es consideren activitats i/ o instal·lacions amb risc d'explosió aquelles que compleixin alguna de les següents característiques:

- a) Les que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:
 - 1. Processos endotèrmics (hidrogenació, hidròlisi, aromatització, isomerització, sulfonació, alquilació, polimerització, halogenació, nitruració etc.).
 - 2. Processos que utilitzin substàncies combustibles amb grau de perillositat alta o mitjana (segons l'apèndix del Decret 241/94, de 26 de juliol, sobre condicions urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis) i que hi hagi risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable.
 - 3. Processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.
- b) Activitats i/ o instal·lacions que utilitzin explosius industrials.

1.2. S'exceptuen de la qualificació anterior aquelles activitats en què les substàncies combustibles siguin per a instal·lacions de condicionament dels locals i estiguin regulats per reglaments específics (reglament d'instal·lacions de calefacció, climatització i aigua calenta sanitària).

2. Regulació en funció del risc d'explosió.

2.1. Les activitats i/o instal·lacions que es considerin amb risc d'explosió són incompatibles amb edificis amb altres usos.

2.2. Per establir les mesures de protecció i prevenció contra explosions s'adoptarà com a referència, sense perjudici d'altres disposicions reglamentaries d'obligat compliment, el manual "Recomanacions a l'hora de considerar el risc d'incendi i explosió" de l'Associació/Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya.

APARTAT 10 - REGULACIONS ESPECIFIQUES

Art. 119 Ús i activitat d'Aparcament

L'aparcament és una de les funcions urbanes bàsiques en la ciutat que cal regular específicament, en atenció a la seva diversitat de formes de realització, que poden classificar-se en les dos tipus o genèriques següents:

a) S'entén per estacionament la funció d'aturar i deixar l'automòbil o vehicle de transport en l'espai obert, fora de la calçada de circulació, destinat a parada temporal. Són espais normalment de domini públic, que resulten dels estàndards urbanístics (per vials i estacionament), desenvolupats pel planejament de segona escala. En les zones centrals urbanes o en els que la circulació, el trànsit i l'ús intensiu de l'espai públic ho recomana, l'estacionament es pot regular amb "zona blava" o formules similars per atendre a l'interès general.

b) S'entén per aparcament les àrees o espais destinats a l'estacionament o la guarda de vehicles temporal o permanent. Normalment se situarà en espais, locals, en edificacions específiques d'equipament-aparcament, i en edificacions i/o amb instal·lacions especials per la guarda i/o manteniment de vehicles. Inclou aquesta definició els espais a l'aire lliure no afectats a via pública però sí destinats a l'aparcament.

La reserva d'espais per aparcament i estacionament constitueix una obligació urbanística, en funció de les condicions globals d'estàndards urbanístics dels sistemes i de les zones. Aquesta obligació genèrica de reservar espais d'aparcament es definirà, quantitativament i qualitativa, amb un estàndards i unes condicions específiques en l'Annex nº 4. Aquestes condicions tenen nivell normatiu d'una Ordenança Municipal.

Art. 120 Estacions de servei i similars

Es denominen estacions de servei i punts de subministrament a les activitats, en locals, coberts o a l'aire lliure, destinats al subministrament de carburants i lubricants de vehicles automòbils. Es poden complementar amb un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m², instal·lacions de rentat i altres d'entreteniment dels vehicles. És a dir, funcions de greixatge, aire/aigua, i operacions de manteniment, però no de reparació, que són pròpies dels tallers i que es considera una activitat vinculada a l'ús industrial.

No es consideren estacions de servei les instal·lacions de subministrament i venda de carburants i productes per l'automoció que estan vinculades funcionalment i física a establiments comercials de gran dimensió d'acord amb les condicions que es regulen en l'ús comercial.

Les condicions específiques de regulació de les estacions de servei i punts de subministre, a més a més de la regulació d'usos i activitats, figuren en l'Annex 5 de les Normes Urbanístiques a nivell d'Ordenança Municipal.

Art. 121 Ús recreatiu i restauració

Aquests dos usos tenen una definició general, així com unes condicions de compatibilitat per les diverses formes que adopten les seves activitats, en aquestes Normes. Però a més a més, en virtut de l'experiència urbanística acumulada, s'incorporen unes condicions específiques a nivell normatiu d'una Ordenança Municipal en l'Annex 6 de les Normes Urbanístiques.

BLOC TERCER - ORDENACIÓ DE SISTEMES

APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNES

Art. 122 Definició dels sistemes

Els Sistemes són els espais o xarxes que constitueixen la base comunitària de la ciutat i del territori on aquesta està inserta. Normalment tenen una vocació de domini i de titularitat pública sens perjudici de formes de gestió privades dels serveis.

Els sistemes garanteixen que funcionin les relacions generals de comunicació i de la resta de serveis públics, entre les zones preferentment de domini privat. La regulació urbanística és complementària de la legislació sectorial de cada sistema.

L'ordenació dels sistemes s'efectuarà a través de la zonificació tant dels àmbits zonals de servei públic que configuren "unitats de sistema", com de les xarxes o dels àmbits de protecció que requereixen les xarxes generals i locals (de distribució) dels diversos serveis públics. Els àmbits de protecció es grafien en els plànols d'ordenació.

Sens perjudici del que expliciten els dos paràgrafs anteriors, les proteccions també es defineixen a través de les normes urbanístiques, amb franges, referides a la zona de domini públic (o a la xarxa) de servitud o d'afectació a la protecció del sistema. Per la regulació urbanística de les proteccions es determinen les següents condicions:

- a) El Pla General delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent Legislació Sectorial vigent, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
- b) En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable a efectes de delimitació dels àmbits de protecció en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui i que derogui l'anterior.
- c) Els àmbits de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
- d) No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

APARTAT 2 - SISTEMA HIDROGRÀFIC

Art. 123 Definició. Identificació i tipus

És el constituït pel conjunt de lleres d'aigua, riu, clamors, sèquies, regs, canals, fonts, les aigües subterrànies, el subsòl de les diverses capes freàtiques, els embassaments públics i els espais margeners del mateixos. S'identifiquen amb la clau H i PH (protecció hidrogràfica) i pel grafisme corresponent en els plànols d'ordenació. Bé directament o a través de les corresponents proteccions o servituds. Atesa la naturalesa fluïda de l'element bàsic, l'aigua, no tenen necessàriament una definició gràfica, ni uns límits exactes, ni uns tipus definits en el Pla General.

Sense perjudici de l'aplicació dels règims que resultin d'aquestes normes i plans normatius, s'estableix una zona de protecció de les vies d'aigua, definida per una línia a ambdós costats del jaç, vora exterior del caixer, peu dels terraplens o coronament del desmuntatge, d'acord amb les següents distàncies: 50 m. pel Canal d'Aragó i Catalunya, Canal d'Urgell, Canal de Vallmanya i Canal de Seròs, 10 metres per altres cursos d'aigua i una amplada variable per al riu Segre grafiada als plànols d'ordenació com a protecció fluvial. Igualment es consideraran els recs agrícoles en el cas de presentar comunitats vegetals desenvolupades, que hagin esdevingut elements propis del paisatge local.

Art. 124 Titularitat i règim urbanístic

Els sòls qualificats de sistema hidrogràfic seran de titularitat pública. En l'ordenació, obtenció de sòl, finançament, construcció, ús, conservació i gestió del sistema hidrològic, s'observarà el que es disposa en la present Normativa, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial o Ordenances Municipals. No obstant, el conjunt d'elements del Sistema Hidrogràfic es consideren d'àmbit general de servei, als efectes urbanístics.

Art. 125 Condicions d'ordenació i protecció

1. Els espais adscrits a aquest Sistema no són edificables, excepció feta de les obres i/o instal·lacions vinculades al servei i administració del Sistema corresponent.
2. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges que no estiguin inclosos en projectes oficials.
3. L'abocament o conduccions de residus industrials o pecuaris es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. No obstant, pel conjunt d'activitats privades són d'aplicació les condicions específiques de les activitats.
4. Les respectives administracions públiques competents establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de les rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos que s'estimi oportú.

5. S'estarà al que disposa aquest Pla General i la Llei 29/1985 de 2 d'agost d'Aigües i el Reglament de "Dominio Público Hidráulico" (aprovat per R. Decret 849/1986 d'11 d'abril), i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli per al seu desenvolupament. Específicament es tindran en compte les següents condicions generals de protecció ambiental:

6. Qualsevol activitat que pugui afectar el sistema fluvial caldrà que contempli mesures específiques de protecció de la qualitat ambiental de les aigües, que figuren en l'article 206, punt 1.

7. Atesa la importància creixent de fomentar un consum racional de l'aigua com a recurs natural, les captacions d'aigües superficials i subterrànies requeriran llicència municipal, a més a més de complir les condicions establertes a la disposició addicional segona de la Llei 19/1991 de reforma de la Junta de Sanejament.

Art. 126 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

En atenció a la naturalesa d'aquest sistema no hi han altres condicions que les d'ordenació i protecció genèrica, així com les més específiques de protecció mediambiental dels articles anteriors.

L'autorització de construcció de minicentrals hidroelèctriques al sistema hidrogràfic estarà condicionada al respecte a les condicions de protecció i d'integració mediambiental que s'especifiquen en aquestes normes.

APARTAT 3 - SISTEMA D'INFRASTRUCTURES

Art. 127 Definició, identificació i tipus

El sistema d'infraestructures i serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdes d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids i altres possibles serveis de caràcter afí. S'identifiquen amb la clau IN, i el grafisme corresponent en els plànols.

1. El present Pla General conté la definició de les infraestructures tècniques dels serveis públics bàsics, a nivell general, essent els Plans Especials o Projectes d'Obres els que els desenvoluparan. Així doncs, les reserves de sòl i el traçat definitiu de llurs xarxes serà el que determinin els documents tècnics ja citats.

2. Els tipus de sistemes que compren el Sistema d'Infraestructura són els següents:

a) El sistema bàsic d'abastament d'aigua: Comprèn els diferents punts de captació, plantes potabilitzadores, conduccions de portada, dipòsits de regulació, sistemes de bombeig, així com les xarxes de distribució urbana i industrial, composta per les conduccions instal·lacions auxiliars, connexions i elements especials.

b) El sistema bàsic de sanejament: la xarxa de sanejament comprèn les conduccions generals, els elements especials (pous de registre, embornals, coladors, etc.), els emissaris generals, les estacions depuradores, així com els abocadors. La seva definició figura en el Pla de Sanejament de Lleida 8 d'agost de 1983, que es va redactar en desenvolupar la Llei 5/1981, de 4 de juny, de la Generalitat de Catalunya.

c) El sistema de xarxes energètiques: comprèn les conduccions generals de transport i distribució d'energia elèctrica dels gasoductes i oleoductes, així com d'altres energies complementaries.

d) Els sistema de xarxes de telecomunicacions i de comunicació en general, en cable o per ondes.

Art. 128 Titularitat i règim urbanístic

1. El sòl qualificat de sistema d'infraestructures dels serveis tècnics tipus a) i b) serà preferentment de titularitat pública excepte en els casos de concessió administrativa o formules de gestió similars. També es podrà desenvolupar dins de sols de propietat privada amb la corresponent servitud pública. En la resta d'infraestructures poden ésser de titularitat privada.

2. Aquelles infraestructures o xarxes de serveis, i les corresponents instal·lacions, que en la data d'entrada en vigor del present Pla General siguin de titularitat privada, mantindran aquesta titularitat.

Art. 129 Condicions d'ordenació i de protecció

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de les infraestructures i dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran a més a més del que disposa la legislació sectorial vigent, per a les corresponents disposicions urbanístiques específiques dels plans parcials o especials que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari. El Pla Especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic seguint el requeriment de la presentació d'estudi d'impacte ambiental.

4. S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 3 mts. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

Art. 130 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

1. Ús general o dominant: Infraestructures

a) Usos compatibles: Tan sols s'admetran els usos vinculats directament amb la instal·lació o servei referit amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica en la matèria, especialment la que garanteix les condicions de protecció de la instal·lació. Els espais lliures d'edificació o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests serveis, seran considerats com espais lliures.

b) Usos condicionats: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent. Concretament s'admet l'ús residencial especial de manera excepcional i només com a servei de manteniment o vigilància de la instal·lació. Excepcionalment serà admès l'ús de l'habitatge destinat al guarda de la instal·lació.

2. Edificació i desenvolupament:

2.1. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,30 m² sòl/m² sostre.

2.2. L'alçada màxima reguladora serà la que exigeixi la instal·lació sectorial corresponent, que caldrà justificar en el planejament o en el projecte, prèvia la llicència corresponent.

2.3. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

2.4. En Sòl Urbà i Urbanitzable les xarxes telefòniques i elèctriques seran preferentment subterrànies.

2.5. L'espai de protecció de les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular. Aquest espai serà no edificable.

APARTAT 4 - SISTEMA FERROVIARI

Art. 131 Definició, identificació i tipus

El sistema ferroviari compren els espais i instal·lacions reservats per a les línies de transport per ferrocarril i les activitats directament o indirectament relacionades amb aquesta activitat com són les estacions de viatgers, mercaderies, baixadors, els serveis complementaris i instal·lacions annexes, i els tallers de neteja i reparació. S'identifiquen amb la clau F en els plànols d'ordenació.

Sense menystenir la competència estatal o autonòmica en aquesta matèria, aquest pla conté les previsions d'ordenació que corresponen al sistema ferroviari, i en el qual s'inclouen les línies de ferrocarril a cel obert existents o en projecte, així com el seu entorn de protecció. Especialment s'estableixen les opcions de traçat i reserves ferroviàries de les instal·lacions tècniques i de servei als viatgers, per la xarxa del TGV i la velocitat alta. Xarxa actualment en procés de desenvolupament, que ha de concretar-se en els projectes corresponents, a més a més de les reserves que conté el Pla General

Art. 132 Titularitat i règim urbanístic

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública, sens perjudici que les formes de construcció, explotació, manteniment i gestió de les xarxes o estacions o àrees de servei siguin de gestió privada.

1.- L'obtenció de sòl, la projecció de la infraestructura, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

2.- Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o determinacions dels Plans Especials que es redactin per l'ordenació específica dels diversos traçats o àmbits ferroviaris.

Art. 133 Condicions d'ordenació i de protecció

1. Condicions d'ordenació:

En general cal afirmar que les obres i instal·lacions que són destinades a aquests usos resten subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

a) No obstant, en sòl urbà hi ha una ordenació detallada del Sistema Ferroviari.

b) Tot i tenint en compte allò que es preveu en els plànols d'ordenació, l'edificació en les zones de Sòl Urbà i Urbanitzable Programat, se separarà, com a mínim, allò establert a la normativa sectorial ferroviària vigent.

c) En els Sòls Urbanitzables No Programats i No Urbanitzables, i els destinats a altres sistemes, l'edificació se situarà d'acord amb la normativa sectorial ferroviària vigent.

d) Els Plans Parcial d'Ordenació urbana corresponents a sectors de Sòl Urbanitzable, creuats o immediats a les vies fèrries, regularan l'edificació i l'ús i ordenaran el sòl respectant les limitacions imposades per la legislació especial ferroviària vigent i per les presents Normes, que tindran la consideració de mínimes. En aquests Plans Parcial, la inedificabilitat a què fa esment l'article anterior, podrà ésser ampliada envers àrees o sectors determinats.

e) Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi, totalment o parcial, la destinació de la franja inedificable a espais verds o estacionaments, aquest sòl podrà destinar-se a aquesta finalitat; sense computar, però, als tals efectes la superfície adscrita al Sistema Ferroviari que sigui de domini públic.

2. Protecció del sistema ferroviari:

Els nous instruments de planificació urbanística, quan incloguin dins del seu àmbit alguna línia de ferrocarril en servei, o planificada, que compti amb un estudi informatiu aprovat o en tràmit d'informació pública, hauran de tenir en compte la legislació sectorial ferroviària, les normes bàsiques de la qual són, en l'àmbit de les competències de l'Estat, la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, i el Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari, en tots aquells aspectes que no contravinguin la nova llei.

Els principals aspectes d'aquesta legislació amb incidència en el planejament urbanístic són els següents:

- Qualificar de sistema general ferroviari o equivalent, de titularitat estatal, els terrenys ocupats per infraestructures ferroviàries que formen part de la xarxa ferroviària d'interès general, com també aquells que s'hagin d'ocupar amb aquesta finalitat, d'acord amb els estudis informatius aprovats definitivament o en tràmit d'informació pública, i no s'haurà d'incloure en el planejament urbanístic cap determinació que impedeixi o que pertorbi l'exercici de les competències que té atribuïdes l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF).
- Establir en les línies ferroviàries de competència estatal una zona de domini públic, una altra de protecció i una línia límit d'edificació.
- Definir les limitacions a la propietat dels terrenys inclosos en les zones esmentades, amb l'objectiu de garantir la seguretat tant de la infraestructura com del transport ferroviari. Aquestes es regulen als articles 12 a 18 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, i en els articles corresponents del Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari.
- Requerir, en les zones de domini públic i de protecció, per executar qualsevol tipus d'obres o d'instal·lacions fixes o provisionals, per canviar la destinació d'aquestes o el tipus d'activitat que es pugui realitzar en elles, i per plantar o per talar arbres, la prèvia autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF), sens perjudici de les competències d'altres administracions.
- Prohibir, en ambdues bandes de la línia ferroviària, en els terrenys situats en la línia límit d'edificació, qualsevol tipus d'obra de construcció, de reconstrucció o d'ampliació, llevat de les que resultin necessàries per a la conservació i per al manteniment de les edificacions existents, per a les quals també es requerirà la prèvia autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF).

Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins l'àmbit d'influència del sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial ferroviària vigent i concordant en la matèria. Tot això sens perjudici del que preveu aquest Pla General i les àrees d'afecció delimitades en base al traçat per a la implantació del Tren d'Alta Velocitat.

Quan la proximitat del ferrocarril no impedeixi, limiti o destorbi, totalment o parcial, la destinació de la franja inedificable a espais verds o estacionaments, aquest sòl podrà destinar-se a aquesta finalitat; sense computar, però, als tals efectes la superfície adscrita al Sistema Ferroviari que sigui de domini públic.

En relació amb la definició de la zona de domini públic, de la zona de protecció i de la línia límit d'edificació, llevat que el Ministeri de Foment, de manera expressa, determini unes distàncies inferiors aplicables a una determinada línia ferroviària, les limitacions seran les següents:

- La zona de domini públic, que comprendrà els terrenys ocupats per l'esplanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 m a ambdues bandes d'aquesta, mesurada en horitzontal i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'esplanació. No obstant això, en el sòl qualificat de sòl urbà o de sòl urbanitzable, i sempre que aquest compti amb el planejament derivat que requereixi la legislació urbanística aplicable per iniciar la seva execució, aquesta distància es reduirà a 5 m.
- La zona de protecció, constituïda per les franges de terreny situades a ambdues bandes de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta, i situades a 70 m de l'aresta exterior de l'esplanació més pròxima. No obstant això, en el sòl qualificat de sòl urbà o de sòl urbanitzable, i sempre que aquest compti amb el planejament derivat que requereixi la legislació urbanística aplicable per iniciar la seva execució, aquesta distància es reduirà a 8 m.
- Les línies límit d'edificació se situen a 50 m de l'aresta exterior de la plataforma, mesurades horitzontalment a partir d'aquesta. No obstant això, en els trams de les línies que recorren per zones urbanes la distància esmentada es reduirà, amb caràcter general, a 20 m.

3. Mesures de seguretat:

a) Les actuacions urbanístiques, en sòls Urbanitzables, contigus, o que inclouen elements dels sistema ferroviari, exigiran la col·locació de tanques o de sistemes de seguretat, els quals seran considerats com despeses d'urbanització, a càrrec del subjecte que ha d'assumir el cost de les obres d'urbanització.

b) La supressió dels passos a nivell i llur substitució per altres a diferent nivell, serà regulada per la legislació específica en la matèria. En el cas que la supressió o substitució sigui a compte, parcialment o total, de l'administració pública titular de la carretera o carrer, l'increment de la circulació sigui ocasionada per la urbanització del sector immediat a la via fèrria, el cost de la supressió o substitució repercutirà, totalment o parcial, a càrrec del subjecte que ha d'assumir el cost de les obres d'urbanització.

Les obres i instal·lacions que són destinades a aquests usos resten subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

4.- Sorolls i vibracions:

En les sol·licituds de llicència d'obres d'edificació destinades a l'ús residencial i oficines en sectors de planejament que incloguin el sistema general ferroviari o siguin confrontants amb aquest sistema, serà d'aplicació la legislació sectorial ferroviària vigent i concordant en la matèria.

Qualsevol actuació que es realitzi en l'àmbit de protecció de les línies ferroviàries actuals haurà de complir l'establert en la legislació estatal, autonòmica i local en matèria de sorolls i vibracions. Aquestes no comportaran per al ferrocarril, ni per a l'empresa explotadora d'aquest, cap càrrega i, en cap cas, no suposarà afectació a la correcta explotació ferroviària.

D'acord amb l'article 16.1 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari, qualssevol de les obres que es portin a terme en la zona de domini públic i en la zona de protecció i que tinguin per finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries, aniran a càrrec dels promotors d'aquestes.

Els projectes constructius de totes les edificacions contingudes als àmbits confrontants amb el sistema general ferroviari, en els quals alguna part d'aquestes estigui a menys de 20 m de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma ferroviària o, en les zones cobertes, des de l'intradós de l'estructura que serveixi de suport a la llosa de cobertura, inclouran una separata que estudiï l'impacte per soroll i per vibracions produïdes pel ferrocarril i les mesures adoptades en el seu cas, per tal que els nivells de soroll i de vibracions estiguin dins dels nivells admissibles per la normativa sectorial vigent.

Art. 134 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

1. L'ordenació del Sistema ferroviari referit als nous traçats de línies ferroviàries, definit pel Pla General es desenvoluparà d'acord amb la redacció d'un Pla Especial que determinarà la intensitat i els usos vinculats directament amb la funció ferroviària d'explotació, conservació i millora del servei com la particularització de qualificacions i aprofitament dels terrenys incorporats dins la delimitació.

2. Llicència municipal: Les construccions, instal·lacions i edificacions i altres activitats de la zona adjacent a les vies fèrries que integren el sistema ferroviari, estaran subjectes a llicència municipal, sense perjudici d'altres intervencions i informes en el tràmit de concessió de la mateixa.

3. Mesures mediambientals: En la realització del Sistema Ferroviari, les obres han de preveure la restitució de la continuïtat de camins, sèquies i en general infraestructures del territori així com prendre mesures per la recomposició parcel·laria, la reserva i no afectació de corredors ecològics, la previsió d'elements contra els sorolls i barreres acústiques. Per últim també s'haurà de justificar la reducció de l'impacte sobre els "paisatges, produïts per les obres i per les tanques de protecció del sistema ferroviari.

APARTAT 5 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Art. 135 Definició, identificació i tipus

El Sistema d'Equipaments comprèn els terrenys i immobles destinats al servei públic dels ciutadans. Els plànols d'ordenació del Pla General i dels Plans Especials o Parcials, en el seu desenvolupament, defineixen quins formen part de l'Estructura General del Territori, que són la base del funcionament dels serveis territorial i/o globals de la ciutat, i quins constitueixen un sistema local. S'identifiquen amb la Clau E en els plànols d'ordenació. Existeix un únic tipus d'equipament comunitari (clau EC).

a) Equipament comunitari (Clau EC) és el de titularitat pública, amb les excepcions de titularitat privada, i amb les condicions d'ordenació i protecció, d'ús i d'edificació dels articles següents.

Específicament, en els equipaments comunitaris que són de propietat privada, atès que estan inclosos en les excepcions de l'article següent, també es podrà destinar una part no superior al 40% de la superfície, de la unitat de sistema a aparcament. Aquesta opció queda limitada a les zones del Centre Històric, així com a les àrees situades limítrofes a les zones 2R i 2E dels plànols d'ordenació del Pla General en funció de la seva centralitat. En tot cas, l'ús per aparcament no pot reduir la superfície útil necessària per les funcions bàsiques de l'equipament existent i els espais de joc o lleure vinculats. S'ha de justificar raonadament en la documentació del Pla Especial aquest tema, excepte que l'aparcament se situï en el subsòl dels espais lliures de l'equipament existent.

Art. 136 Titularitat i règim urbanístic

1. En aquest sistema, els terrenys hauran de ser de domini públic, per tal de garantir la seva permanència, com una limitació específica per a una posterior edificació. Això sense perjudici que la seva gestió pugui atribuir-se a particulars, segons es preveu en diverses formules definides per aquestes Normes, amb les següents excepcions:

a) Els equipaments de propietat privada del sòl, existents en la data d'aprovació d'aquestes Normes, dins de les condicions de l'Art. 39.2 d'aquestes Normes.

b) Les construccions d'usos educatius, socio-culturals, esportius i sanitari-assistencials, portades a terme per fundacions acollides a la legislació de la beneficència o per cooperatives.

c). Les construccions destinades al culte de confessions religioses, així com el residencial especial d'aquelles i per estudiants o persones grans i de forces militars o de la seguretat pública.

En qualsevol cas, cap d'aquestes excepcions redueix la quantia i l'extensió dels terrenys destinats a sistemes locals que, per aplicació normativa urbanística, constitueixen cessions obligatòries en els plans de desenvolupament del Pla General.

2. Els equipaments comunitaris de titularitat privada poden ser, a més dels existents en la data d'aprovació d'aquestes Normes, d'altres que així s'estableixi mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic. A tal efecte, només es pot determinar la

titularitat privada d'un equipament de titularitat pública si es compleixen les condicions següents:

a) El Pla especial urbanístic haurà de justificar la necessitat, l'oportunitat i la conveniència del canvi de titularitat, des del punt de vista de l'interès general, ponderant la millora qualitativa de les dotacions públiques que suposa la proposta.

b) La proposta no pot suposar cap reducció en el sector on es prevegi el canvi de titularitat de pública a privada, de la superfície d'equipaments públics de caràcter local establerts en el seu moment en compliment dels estàndards mínims legals.

3. Els terrenys qualificats d'equipament comunitari de domini privat per determinació dels punts a), b) i c) de l'apartat 1, anterior, es poden concretar com equipaments comunitaris de titularitat pública en els casos en què sigui necessari per garantir el manteniment de les dotacions públiques. A l'efecte d'establir i concretar aquesta titularitat es tramitarà un pla especial urbanístic que justificarà adequadament la necessitat, la conveniència i l'oportunitat de mantenir el servei públic que presta l'equipament.

Art. 137 Condicions d'ordenació i de protecció

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

2. Per als equipaments i dotacions educatives de nova creació s'estableixen les condicions següents:

a) Superfície mínima de la unitat de sistema o de la parcel·la: 5000 m², excepte el que preveu el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

b) Pendent màxim del sòl, del 3% a les instal·lacions i del 10% en l'espai per a jocs.

c) Orientació que garanteixi, com a mínim, tres hores d'insolació amb un assoliment de 30° d'inclinació.

3. Per a la resta d'equipaments i dotacions s'assenyalen les condicions següents:

a) Superfície mínima de la unitat de zona o de la parcel·la: 1000 m².

b) Pendent màxim: 3% en el sòl de les instal·lacions i del 10% per a la resta del sòl.

4. Amb caràcter general les edificacions destinades a equipament tindran caràcter d'edificació aïllada, excepte que formin part d'una illa on existeix edificació tancada, en aquest cas l'ajust de les condicions d'ordenació es realitzarà amb Estudi de Detall.

5. Quan en el desenvolupament d'un sector de planejament l'aplicació dels estàndards impossibiliti l'acompliment de la condició 2.a) d'aquest article, s'haurà de localitzar el sòl corresponent a l'equipament local de forma contigua al Sistema General adequat - donat el cas que aquest existeixi - o als espais lliures per a jardins i instal·lacions esportives.

Art. 138 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

1. Respecte dels Equipaments, ja siguin Sistemes Generals o Sistemes Locals en sòl urbà, aquest Pla no assigna específicament els usos. No obstant, el Pla General o el planejament de segona escala pot efectuar una assignació genèrica, que respon als tres grups generals o famílies d'usos dels equipaments comunitaris (que després es definiran), o àdhuc una assignació específica dels usos d'un equipament.

En el cas de l'últim supòsit, l'assignació específica i concreta també pot realitzar-se per la via dels documents urbanístics que despleguen les determinacions d'aquest Pla. Es a dir, els Plans Especials i els Estudis de Detall, que en tots els casos també podran assignar una família d'usos.

2. Els Plans Parcials en sòl Urbanitzable podran assenyalar els usos dels diversos equipaments i/o dotacions, o bé determinar el grup general o la família d'usos.

3. Mitjançant un Pla Especial i/o Estudi de Detall es podrà efectuar l'assignació d'ús o variar l'assignació abans efectuada, sempre que estigui inclosa al mateix grup general o família inicial. En cas contrari, la variació tan sols serà procedent per la via de la modificació del Pla General.

4. Quan un equipament o dotació, en funcionament o previst en el planejament, estigüés en desús o fos innecessari, es destinarà a altres fins d'equipament.

5. Els usos específics que són admesos són els següents:

- 5.1. - Educatiu
- 5.2. - Sòcio-cultural
- 5.3. - Esportiu
- 5.4. - Sanitàrio-assistencial
- 5.5. - Residencial Especial
- 5.6. - Públic-administratiu
- 5.7. - Religions (culte)
- 5.8. - Cementiri-funerari

6. Els usos anteriors es distribueixen en els 3 grups generals o famílies d'usos següents:

- a) Educatiu; sòcio-cultural i esportiu (clau EE)
- b) Sanitàrio-assistencial i residencial especial (clau ES)
- c) Públic-administratiu religions i cementiri-funerari (clau EP)

7. Les claus establertes en el número anterior, per als grups generals o famílies d'usos tan sols tenen validesa si figuren en els plànols d'ordenació dels documents urbanístics. L'assignació dels usos o una família exclou la compatibilitat de la resta d'usos.

8. L'edificació dels equipaments i dotacions com a norma general, es regularà pel tipus d'edificació aïllada, tenint en compte les següents condicions:

- a) La intensitat o índex net d'edificació serà de 0,60 m²st/m²s.
- b) L'ocupació màxima de l'edificació no serà superior al 60% del sòl.

c) L'alçària màxima serà de 12 metres per damunt de la cota natural del terreny, mesurada en tots els punts del solar. Excepcionalment, i si ho justifiquen les condicions de l'equipament, es podrà arribar a 18 metres.

9. Tanmateix, quan les dotacions estiguin localitzades en zones de Sòl Urbà, per a les quals s'estableix el tipus d'edificació tancada o en línia, s'ordenaran segons aquest tipus, excepte en els supòsits següents, en els quals serà d'aplicació el tipus d'edificació aïllada: Ocupar la totalitat de l'illa, o característiques funcionals de l'equipament o dotació justificades, o condicions higièniques i de relació amb les edificacions confrontants.

– Donat el cas que s'hagi d'aplicar el tipus d'edificació tancada, segons alineació oficial de vial, es tindrà en compte la regulació dels paràmetres referents al volum de l'edificació de la zona corresponent.

– Si s'aplica el tipus d'ordenació d'edificació aïllada, es tindrà en compte les condicions següents:

a) Intensitat d'edificació: 1,5 m²st/m²s.

b) Ocupació màxima de l'edificació: 70%.

c) Alçària màxima, de 16 metres per damunt de la cota natural del terreny, amb el benentès que els elements especials poden assolir una alçada màxima de 31 m.

10. Les places d'aparcament (en nombre, forma i tamany), d'acord amb la normativa i per l'estàndard d'estacionament i/o aparcament amb caràcter obligatori a no ser que es justifiqui llur ubicació en un altre indret. La construcció de soterranis destinats a aquest ús no computarà com a sostre edificable.

11. En el subsòl dels espais no edificats dels equipaments destinats a instal·lacions esportives o a l'aire lliure, es podran ubicar aparcaments no vinculats a l'ús de les esmentades instal·lacions, sempre que la propietat dels terrenys s'hagi transmès a l'Ajuntament i l'aparcament es constitueixi en règim de concessió administrativa o dret de superfície, excepte en els equipaments i dotacions de propietat privada del sòl, existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que podran optar per l'arrendament o la divisió de la propietat horitzontal o formes similars, d'acord a les condicions i procediment de l'Equipament-Aparcament.

12. Els Sistemes Generals d'Equipament es regiran per les condicions d'edificació de la zona de sòl urbà, si estan situats allí, i en cas alternatiu, o en tots els altres casos, i amb el tràmit d'Estudi de Detall, per les següents:

a) L'índex d'edificabilitat neta serà de 2 m²t/m²s.

b) L'ocupació màxima sobre parcel·la, serà del 80%.

c) L'alçària serà de 16 m. sobre les cotes naturals del terreny, si bé un cos singular podrà arribar a 18 m. si ho justifiquen les condicions de l'equipament.

13. L'ús residencial especial queda limitat, en tots els casos, al 15% com a màxim de la superfície i del sostre edificable de la unitat de sistema o del solar o de la parcel·la, qualificats d'equipament, i sempre que sigui una funció complementària i coherent amb els altres usos específics, compatibles del punt 5 d'aquest article.

14. Es permetrà la modificació dels paràmetres definits en els apartats anteriors mitjançant la tramitació del planejament derivat adequat dels terrenys qualificats

d'equipaments comunitaris, sempre i quan es garanteixi que la proposta de composició volumètrica i de façanes s'adeqüi a l'entorn i restin totalment justificades per les necessitats de les dotacions públiques concurrents.

15. Els sistemes d'Equipaments, en sòl urbà, permetran sobre la peça d'equipaments, un dret de vol d'aprofitament privat, de mida i situació segons plànol d'ordenació normatiu. Aquest vol es regularà segons paràmetres de la Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis, clau 2F.

Cas d'optar per aquest tipus d'ordenació de l'edificació de l'equipament, els paràmetres d'aplicació seran:

- a) L'índex d'edificabilitat neta serà d'1 m²st/m²s.
- b) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 100%.
- c) El nombre màxim de plantes serà de PB i l'alçada màxima reguladora de 6,00 m.
- d) Es permetrà la planta altell.

Art. 138 bis Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics. Clau HD.

1.- Definició

Compren el sòl urbà o urbanitzable que es reserva per a la construcció d'habitatges socials assequibles destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats específiques, d'assistència o d'emancipació, facilitant a aquests col·lectius l'accés a l'habitatge dins del municipi.

El sòl ha de ser de titularitat pública i, en conseqüència, ha de ser adquirit per l'administració per compra, expropiació, cessió gratuïta o qualsevol altre títol, en funció de les circumstàncies de l'actuació.

2.- Objectius generals

L'objectiu del Pla és el de possibilitar la construcció d'habitatges dotacionals en el municipi per facilitar la residència de sectors socials específics, que tenen dificultat d'accés a l'habitatge ordinari.

3.- Determinacions de l'ordenació

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

4.- Determinacions de l'edificació

4.1 Quan el Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics se situa en un solar dins d'una zona amb una tipologia d'illa tancada o edificació en línia, les condicions de l'edificació seran les que corresponen a la regulació de la zona, per tal que la edificació resti integrada dins de la configuració de la edificació del conjunt.

4.2 En els altres casos, les condicions de la edificació seran les següents:

- a) Tipus d'edificació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia de vivienda plurifamiliar.
- b) L'índex d'edificabilitat net es fixa en 1,50 m²st/m²sòl
- c) Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 200 m²
- d) Ocupació màxima de la parcel·la es fixa en un 70 %.
- e) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El número màxim de plantes s'estableix en referència a les edificacions confrontants no sobrepasant-les en més d'una planta. L'alçada reguladora màxima és la que resulta d'aplicació d'acord amb l'article 44 d'aquestes Normes.

4.3. En tots els casos, la densitat màxima d'habitatges serà de 1 hab/40 m² construïts.

4.4 En tots els casos, el nivell de paviment de la planta baixa podrà elevar-se fins a una alçada màxima de 1,50 m. respecte la rasant del carrer.

4.5 En tots els casos, caldrà justificar la dotació mínima d'una plaça d'aparcament per cada dos habitatges.

5.- Condicions particulars d'ús

S'estableix com ús principal l'ús d'habitatge dotacional. Com usos compatibles s'admeten tots els usos permesos en el Sistema d'equipaments comunitaris.

APARTAT 6 - SISTEMA XARXA VIÀRIA

Art. 139 Definició, identificació i tipus

El sistema vial compren els espais i instal·lacions reservades per a la xarxa viària (i els estacionaments o aparcaments) per tal de mantenir nivells convenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents sectors del territori. Es fa distinció entre la xarxa bàsica (estatal o autonòmica) i la xarxa viària urbana (clau VB), amb la xarxa viària de camins rurals (clau VR), i els vials que fan funcions d'eixos cívics i d'accessibilitat (clau VC).

1. S'anomena xarxa viària bàsica o arterial, el conjunt de trams de carretera actuals o futurs, que estableixin de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de l'Estat i la Generalitat que tinguin en compte el degut accés al nucli de la població. S'identifica amb la clau VB.

2. S'anomena xarxa viària urbana el conjunt de les vies i carrers de districte local i de titularitat municipal. S'identifica també amb la clau VB.

3. S'anomena xarxa viària rural o de camins rurals, al conjunt de camins catalogats per la "Guia dels Camins del Terme Municipal de Lleida" de 1995. S'identifica amb la clau VR. Pel que fa a vies pecuàries s'estarà al que disposa la legislació específica (Llei 31/1995).

4. La xarxa d'aparcaments està constituïda pel conjunt d'estacionament o aparcament públic en les seves diverses modalitats. Aquest Pla preveu, tanmateix, la localització de zones d'aparcament dins del sistema de la xarxa viària, que són objecte del tractament específic que s'estableix en aquest capítol. S'identifica amb la clau P.

5. El Pla considera amb especial atenció tres tipus d'espais dins del sistema viari, que responen la voluntat de dotar de major qualitat de vida a la Ciutat, protegint als vianants i per la circulació amb bicicleta com a mitjà alternatiu de transport (a més a més de lleure). Aquests elements especials són els Eixos cívics i d'accessibilitat, el Carril bici i els espais lliures lineals, i tenen una definició gràfica, que ha de permetre el seu posterior desenvolupament projectual.

Art. 140 Titularitat i règim urbanístic

Els sòls qualificats de xarxa viària seran de titularitat pública. Pel que fa a la projecció, construcció, conservació, ús i explotació de les carreteres, es tindrà en compte allò que disposen les Lleis 25/1988 de 29 de juliol reguladora de les carreteres estatals i la Llei 7/1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya.

Art. 141 Condicions d'ordenació i protecció

1.- Usos generals: Els usos dominants del sistema viari són tots aquells que fan referència a la mobilitat viària i transports, i en especial el trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.

2.- Usos complementaris: cal assenyalar l'aparcament en les seves diverses modalitats (en superfície i en el subsòl). L'ocupació del subsòl per aparcament es pot donar també en alguns espais del sistema d'Espais Lliures. Així mateix es

complementarà l'ús d'estació de servei essent de subministre o similar, d'acord a la regulació específica.

3.- Protecció de les vies:

a) El Pla preveu zones de domini públic i de servitud i d'afectació a la xarxa viària, segons el que determina la legislació específica vigent en cada tipus de via.

b) En Sòls No Urbanitzables i Urbanitzables, els plans d'ordenació defineixen el traçat que delimita la "zona d'afectació" segons allò que disposa la legislació sectorial.

Els Programes d'Actuació Urbanística i els Plans Parcials, així com els Plans Especials i els Projectes d'Urbanització determinaran la "Línia d'edificació".

c) En Sòl Urbanitzable els plànols d'ordenació reflecteixen les respectives reserves viàries. No obstant, en el moment del desenvolupament, els Plans Parcials fixaran les "línies d'edificació", a una distància igual, o major de 10 metres de l'indicat límit exterior, i a una distància igual o major de 25 metres de l'aresta exterior de la calçada més propera a les vies que integren la xarxa arterial, el traçat de la qual s'expressa en els plànols d'ordenació de l'Estructura General i Orgànica del Territori.

Per autopistes, autovies i vies ràpides, la "línia d'edificació" se situa a 50 metres de l'esmentada aresta exterior. En tot el tram de l'autovia N-II, variant de Lleida, la línia d'edificació se situa a 100 m. de l'aresta exterior de la calçada.

d) En Sòl Urbà, al Pla General defineix les alineacions definitives, les quals es podran completar i precisar en els Estudis de Detall corresponents.

e) En els camins rurals sense perjudici del que s'estableixi per cada zona, les noves edificacions s'hauran de situar a una distància no inferior a 10 m. de l'aresta del camí.

f) En Sòl No Urbanitzable, quan el traçat d'una via de la xarxa viària arterial, per disposicions d'un Pla Especial o un Projecte de Construcció, fixi la "línia d'edificació", aquesta serà el límit de la qualificació urbanística de les zones confrontants, i els terrenys que estiguin situats al seu interior seran considerats inedificables a tots els efectes.

g) En Sòl Urbà, s'hauran de fer també, aquestes precisions mitjançant Estudis de Detall, amb idèntiques limitacions assenyalades anteriorment. Aquesta definició i precisió sobre el terreny de la localització del vial no suposarà, en cap cas, una disminució dels seus nivells de servei per distorsió del traçat, modificació dels radis de corbatura, dels pendents, de la visibilitat en les cruïlles, o de la capacitat de la via.

h) Les modificacions de la xarxa viària bàsica, que no s'ajustin a les anteriors condicions, s'hauran de tramitar i justificar com una de modificació del Pla General.

4. Els traçats dels intercanvis i interseccions de vies a distint nivell que figuren en el Pla General no vinculen pel que fa a la forma concreta dels enllaços, les alineacions i rasants dels quals es fixaran en els respectius Plans Parcials, Especials, Projectes d'Obres i/o Projectes d'Urbanització. En cap cas, sense una justificació tècnica, reduiran les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi, la de les entrades-sortides de les vies o els nivells de servei. En els casos en què els projectes de vies es desenvolupin ocupant una menor superfície d'execució, el sòl no utilitzat conservarà la seva qualificació a efectes de reserva per a futures ampliacions, sens perjudici que un document de planejament el destini a una altra funcionalitat justificadament.

5. Vialitat local. Condicions:

a) Als efectes del seu acompliment en la redacció dels ulteriors plans de desenvolupament d'aquest Pla General, s'estableixen les condicions mínimes de traçat dels vials que integren els Sistemes Locals, establerts en el quadre següent:

Zones	Amplàries mínimes entre alineacions	Pendents màxims
Remodelació	- 12 m. de vials de nova creació	8 %
Especial de Reforma Interior	- Els existents en vials que es mantenen	
Desenvolupament Urbà. Intensitat 1 i 2	- 20 metres	8 %
Desenvolupament Urbà. Intensitat 3	- 15 metres	8 %
Desenvolupament Industrial	- 20 metres	8 %
Sòl Urbanitzable Programat	- 30 metres	

b) Les voreres per a transeünts tindran una amplària mínima de 3 metres.

6. Les anteriors condicions tenen el caràcter de mínimes en Sòl Urbanitzable, i es poden augmentar les amplàries i reduir els pendents en els Programes d'Actuació Urbanística.

7. La col.locació de cartells i altres elements publicitaris o propaganda visible des de la via pública, està sotmesa a llicència municipal, d'acord amb allò que es disposa en la legislació urbanística, sense perjudici d'altres intervencions administratives. En tot cas, es respectaran les limitacions que assenyala l'Art. 2 del Decret 917/1967, del 20 d'abril i les que s'especifiquen en aquest Pla.

La intervenció, en aquesta àrea de l'urbanisme, s'exercitarà pel procediment regulat en l'Ordre de 8 de febrer de 1965, quan es tracti de publicitat en trams de carretera que travessen nuclis urbans. En altres supòsits de publicitat referits al Sistema Viari, la intervenció municipal s'ajustarà a allò previst en l'Art. 9è. del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals, acomplint si és el cas, l'establert pel Decret 917/1967. Se sol.licitarà, en tot cas, informe dels òrgans competents en la matèria de l'Estat i de la Generalitat. L'informe favorable o l'atorgament d'autoritzacions dels esmentats organismes no suposa sobreseïment de l'exercici de la competència municipal per raons urbanístiques.

No serà permesa la col.locació de cartells o altres elements de publicitat o propaganda que, per llur ubicació o característiques, limitin la visualitat o alterin l'harmonia de l'entorn.

8. L'ordenació dels eixos cívics i d'accessibilitat, determinats als plànols d'ordenació, es realitzarà mitjançant projectes d'obres i/o d'urbanització, actuacions i obres que es basaran especialment en el compliment del Decret 135/95 de 24 de març i 234/1994 que en determina les condicions d'accessibilitat. Així mateix, caldrà observar uns criteris orientatius de disseny pel que fa a la disposició de mobiliari urbà i instal.lació d'elements urbans que es regulen en les proteccions de sistemes.

9. Qualsevol actuació en el subsòl de la via pública comportarà la restitució de les condicions d'accessibilitat descrites en aquest apartat, i l'adequació a les mateixes en el cas de carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrer complets entre les interseccions.

10. En els plànols d'ordenació estan grafiats els carrers que hom considera que han d'ésser arbrats, sense perjudici que els altres també ho puguin ser. La plantació, els tipus d'arbre, l'ordenació de la plantació i les característiques tècniques de manteniment es determinaran en els corresponents projectes d'urbanització, actuacions i/o obres que s'hagin d'endegar.

11. En els plànols d'ordenació està grafiada la xarxa bàsica de carrils bici en l'àmbit urbà de la ciutat. En els sòls urbanitzables es determinarà en els corresponents Plans Parcials d'Ordenació a partir dels requeriments municipals. En el sòl no urbanitzable, la xarxa rural es considera compatible amb la utilització de bicicletes. Tanmateix, es podran redactar Plans Especials per precisar la xarxa de carril bici en el S.N.U. La projecció, ordenació i construcció dels carrils-bici es realitzarà mitjançant els corresponents projectes d'urbanització, actuacions i/o obres que s'hagin d'endegar.

12. No es permetrà la instal·lació de cap element urbà en voreres iguals o inferiors a 1,40 d'amplada, que obstaculitzin l'amplada lliure de pas.

En voreres entre 1,40 fins a 5,00 d'amplada s'autoritzaran la instal·lació d'elements sempre que no obstaculitzin el pas lliure en amplades inferiors a 1,40 ni a la meitat de l'amplada de la vorera.

En qualsevol cas, la instal·lació d'elements en la via pública requerirà l'informe previ i autorització expressa dels Serveis Tècnics municipals.

13. La plantació d'arbrat es podrà realitzar a partir d'una amplada mínima de vorera de 2,60 m. per un marc d'escossell de 1 m. o de 2,80 m. per un de 1,20 m.

Així mateix caldrà respectar en les plantacions que els arbres puguin créixer fins al màxim de les seves possibilitats de grandària i forma en funció de l'espai aeri disponible per la qual cosa s'escolliran les espècies seguint aquest criteri.

14. Llicències:

a). Les construccions, instal·lacions i edificacions, i altres activitats relacionades en l'Art. 29 en zona adjacent a les vies integrants del Sistema Viari, estan subjectes, sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.

b). L'Administració Municipal sol·licitarà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la negació de la llicència municipal.

Art. 142 Aparcaments públics

En els plànols d'ordenació es grafia la localització d'espais d'estacionament i/o d'aparcament, situats en la via pública o en àrees, destinades a tal finalitat pel planejament urbanístic. En tots els casos aquestes àrees públiques, privades o mixtes, han de ser de titularitat pública. S'identifiquen amb la clau (P).

La regulació dels mateixos s'efectuarà d'acord a les normes urbanístiques, pel que fa a les dimensions i condicions físiques de l'espai, però pel que respecta a les condicions de gestió i administració, estan subjectes a la legislació de caràcter general de l'administració local. Sens perjudici de que també es podrà aprovar un Conveni de Gestió Urbanística que permeti una cessió gratuïta del sòl a favor de l'Ajuntament de Lleida, per part de la propietat privada, amb la contraprestació de gaudir del dret de superfície.

APARTAT 7 - SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Art. 143 Definició, identificació i tipus

El sistema d'Espais Lliures, és el conjunt d'espais del territori diversificats i localitzats estratègicament, format tant per elements de la xarxa urbana com de la rural, al servei de les funcions lúdiques, d'esplai i de lleure, per usos culturals i pel gaudi del territori. També està constituït per un conjunt d'elements d'alt contingut estructurador del territori per a la potenciació dels valors mediambientals, com a reservoris naturals i per a la protecció dels contactes de la ciutat amb l'horta.

El sistema d'Espais Lliures s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

Parcs d'Interès Naturals	Clau PN
Parcs Territorials	Clau PT
Parcs Urbans	Clau PU
Zones verdes o Jardins	Clau VJ
Verds urbans o Places	Clau VU
Espais lliures lineals	Clau VL
Verds esportius	Clau VE

Les definicions d'aquestes categories d'espais lliures són les següents:

A. Parcs d'Interès Naturals (PN)

El sistema de parcs d'interès natural comprèn aquelles àrees qualificades com a tal i on, per les seves condicions de valor ecològic, s'han d'establir les condicions necessàries per a la seva protecció bàsica com a espais naturals.

Són aquelles àrees del municipi incloses total o parcialment al Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), aprovat pel decret 328/1992 i aquelles que, per les seves condicions ecològiques, s'hauria de promoure la seva inclusió en el PEIN, com és el cas del Parc Municipal de "La Mitjana".

La selecció dels espais inclosos al PEIN ha estat realitzada en funció dels valors científics, ecològics, paisatgístics, culturals, socials, didàctics i recreatius que posseeixen, seguint les determinacions establertes a la Llei 12/85 d'espais naturals.

Constitueixen el sistema de Parcs d'Interès Natural, els següents:

- Parc d'Interès Natural de Mas de Melons
- Parc d'Interès Natural d' Alfés
- Parc d'Interès Natural de La Mitjana

B. Parcs Territorials (PT)

El sistema de Parcs Territorials comprèn aquelles àrees qualificades com a tal i que destaquen per les seves condicions mediambientals, paisatgístiques i de localització significaria en la geomorfologia i paisatge del territori. Són espais amb presència de masses arbòries consolidades, de comunitats de vegetació natural d'especial interès, de visuals privilegiades sobre el territori o d'una relació directa amb els cursos d'aigua.

Aquest espais tenen un elevat potencial com a àrees mixtes de protecció i de gestió del sistema d'espais lliures territorials, que cal promocionar com a seu d'activitats socials i esportives, educatives, de recerca, i com a indrets d'especial interès paisatgístic i natural.

Constitueixen el sistema de Parcs Territorials els següents:

- els Parcs territorials del Riu Segre (Fluvial i de Rufeia)
- el Parc de Butsènit
- el Parc de Granyena
- el Parc Alcalde Pons- Les Basses
- el Parc de la Cerdera- Polvorin

C. Parcs Urbans (PU)

Comprèn aquelles àrees qualificades de verd públic, que estructurin un conjunt d'àrees d'esbarjo de gran dimensió, la superfície dels quals supera tres hectàrees de sòl. L'estructura dels Parcs Urbans de Lleida es centra en la recuperació i potenciació de l'espai central més característic de la ciutat -el Turó de la Seu Vella-, l'articulació d'un conjunt de parcs de contacte de la ciutat amb l'horta relacionats per un anell concèntric en un radi d'aproximadament un quilòmetre al centre; i un conjunt de parcs de caràcter radial o lineal al llarg de certs elements urbans, com ara el canal de Seròs, els caixers del riu o d'altres elements del sistema hidrològic, i de sendes com la del ferrocarril.

Constitueixen el sistema de Parcs Urbans els següents:

- 1.- Parc Urbà del Turó de la Seu Vella
- 2.- Parc Urbà de Gardeny-Templers
- 3.- Parc Urbà de Vallcalent-Mariola
- 4.- Parc Urbà de la Ciutat Jardí
- 5.- Parc Urbà dels Hospitals-Balàfia
- 6.- Parc Urbà del Secà de Sant Pere-Marimunt
- 7.- Parc Urbà del Riu Segre
- 8.- Parc Urbà dels Camps Elisis
- 9.- Parc Urbà del Polígon Industrial
- 10.- Parc Urbà de Magraners - Quatre Pilans
- 11.- Parc Urbà del Canal de Seròs
- 12.- Parc Urbà de Rufeia - Instituts
- 13.- Parc Urbà de la Caparrella
- 14.- Parc Urbà del Castell de Raïmat
- 15.- Parc Urbà del Vilot de Sucs

D. Zones Verdes i Jardins (VJ)

Compren les zones verdes de caràcter local, de més reduïda dimensió, que acolliran normalment jocs infantils, àrees d'estada i repòs i lleure en general, amb un tractament prioritàriament arbrat o enjardinat.

S'accepten l'ús d'aparcament i/o equipament comunitari en el subsòl, però de propietat i servei públic.

Així, atès que la superfície sobre la rasant serà preferentment arbrada o enjardinada, caldrà que es prevegi, com a mínim, un metre de gruix per fer la plantació corresponent.

Constitueixen el sistema de zones verdes i jardins, els espais identificats amb la clau VJ en els plànols d'ordenació del Pla General.

E. Verds Urbans o Places (VU)

Compren els elements del sistema d'espais lliures de caràcter urbà, preparades per a funcions variades (representatives i de participació a nivell de ciutat i/o de barri, i places d'alta activitat urbana) que acolliran normalment activitats lúdiques i de festa i participació. Accepten l'ús d'aparcament i/o equipament soterrani però de propietat i servei públic.

Constitueixen el sistema de places i verds urbans, els espais identificats amb la clau VU en els plànols d'ordenació del Pla General.

F. Espais lliures lineals (VL)

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

Constitueixen el sistema d'espais lliures lineals, els espais identificats amb la clau VL en els plànols d'ordenació del Pla General.

G. Verds esportius (VE)

Són espais lliures ocupats per esports a l'aire lliure, com ara els camps de futbol, l'atletisme, la petanca, el tir amb arc, etc, que tenen la limitació específica de no poder tenir més d'un 5% edificat. La seva utilització esportiva es promocional i transitòria. En el procés de transformació urbana han de tendir cap a una zona verda (VJ).

Actualment s'identifiquen amb la clau VE en els plànols d'ordenació del Pla General.

Art. 144 Titularitat i règim urbanístic

Els sòls qualificats d'Espais Lliures seran de titularitat pública, a excepció dels "Verds privats" qualificats com a sistema amb la clau VP, que seran de titularitat privada amb possibilitat d'esdevenir d'ús públic a través de convenis o d'altres figures de gestió concertada o contractada amb l'administració pública.

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels elements del Sistema d'Espais Lliures, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, subsidiàriament, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial, o a través de les Ordenances Municipals.

Els aprofitaments o usos compatibles, que no modifiqui el caràcter global d'espai lliure, aportaran elements de gestió dels mateixos. No obstant, mentre no s'aprovin els instruments urbanístics corresponents seran aplicables els criteris generals del Sistema restringint els usos admesos.

Art. 145 Condicions d' ordenació i protecció:

Els elements del sistema d'espais lliures corresponents als Parcs d'Interès Natural i als Parcs Territorials, s'hauran d'ordenar bàsicament mitjançant Plans Especials i/o programes de gestió, tenint en compte la preceptiva legislació de tipus sectorial que afecti a la seva naturalesa.

Els Parcs d'Interès Natural i els Parcs Territorials que posseeixen valors ecològics tenen la consideració d'espais naturals acord amb la Llei 12/85 d'espais naturals, en la seva disposició addicional segona. Acord amb aquesta condició es podran establir les mesures necessàries per a promoure, en els casos que sigui aconsellable, la declaració d'una figura legal de protecció d'àmbit superior a l'actual.

La sistematització de l'ordenació física dels Parcs Urbans, Zones verdes o Jardins, Places i verds urbans, Espais lliures lineals, i Verds esportius, un cop definit el tipus d'espai i els objectius que es proposen, es concretarà mitjançant projectes i/o actuacions d'obra d'urbanització, amb els elements propis d'urbanització per a l'ús a que estan destinats, tals com: arbres, jardineria, fonts, estanys, brolladors, talussos, escales, rampes, terrasses, tanques, i elements ornamentals.

a) Ordenació dels Parcs d'Interès Natural:

Als espais del sistema de Parcs d'Interès Natural són d'aplicabilitat les normes del Decret 328/1992 de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, i en particular les següents:

- és d'aplicació el règim urbanístic del sòl no urbanitzable
- la circulació motoritzada camp a través resta prohibida, amb les excepcions previstes a la Llei d'espais naturals en relació a les activitats agro-pecuàries, silvícoles i similars.
- les activitats extractives es regulen d'acord amb la Llei de Catalunya 12/81, de 24 de desembre, excepte quan el planejament urbanístic o altres regulacions impliquin un grau de protecció més alt.
- els projectes d'obres i instal·lacions susceptibles de perjudicar notòriament els valors protegits hauran de sotmetre's a una avaluació d'impacte ambiental segons la legislació específica en la matèria.

Els Parcs d'Interès Natural són classificats en aquest Pla General com a sòl no urbanitzable de protecció especial. Els límits són transcripció dels plànols normatius del PEIN en el cas dels àmbits de Mas de Melons i Alfés inclosos al terme municipal de Lleida.

b) Ordenació dels Parcs Territorials:

En l'ordenació dels Parcs Territorials es promocionarà la combinació ordenada dels usos d'esbarjo i lleure i els usos ambientals, tot conservant i regenerant la massa

arbòria existent i les connexions dels parcs amb l'entorn en el que es troben. Específicament, pel Parc Territorial de les Basses, d'acord a l'estat actual, l'ús esportiu i residencial mòbil són compatibles amb una limitació del 50% de la superfície total. En la resta d'aquests usos, es limiten al 20% de la superfície total.

c) Ordenació dels Parcs Urbans i les zones verdes o jardins

L'ordenació d'aquests espais obeeirà a criteris variats de disseny que contemplin els següents aspectes:

- la seguretat en front el trànsit i el vandalisme per augmentar la llibertat en el moviment dels infants.
- preparar els espais per a l'ús dels infants des d'un punt de vista de varietat funcional en relació a l'edat (accessibilitat, seguretat, benestar) i simbòlica (educació en l'espai, descoberta de l'entorn) i experimentació de la plàstica i la topologia de l'espai (seqüències, distàncies, separacions,..)
- la gestió d'una jardineria de base variada per a la regulació de l'ecologia urbana i millora de l'equilibri psicosomàtic dels ciutadans i protecció del rigor climàtic sobre la ciutat, així com si s'escau l'utilització de la jardineria temàtica

Tanmateix aquests espais es dissenyaran pensant en la globalitat de la població com espais d'integració polivalent, amb un bon nivell d'accessibilitat, una correcta solució dels perímetres. En tots els casos serà permesa la construcció d'edificis i instal·lacions amb les condicions de l'article següent.

Les zones verdes que són objecte de cessió com a resultat del desenvolupament de Plans parcials o Especials compliran les condicions següents:

1. No es disposaran en sòls amb pendents superior als fixats en el quadre adjunt, ni es podran disgregar en trossos sense identitat ni sentit. Per això, i en funció de les zones acompliran els nivells mínims de concentració en una única extensió la qual es fixa en la taula adjunta (regulada pel percentatge sobre el total del sòl a reservar per a jardins urbans) i per la pendent màxima i la longitud del radi mínim de la circumferència inscrivible següents:

	% Concentració	Pendent màxima	Radi mínim
Zones de remodelació en sòl urbà	80%	20%	30 m.
Zones del Sòl Urbanitzable	70%	20%	30 m.
Zones de Sòl Urbanitzable (verds lineals)			12 m.

2. Dintre dels límits per a zones verdes dels Sistemes Locals, juntament amb els sòls per a jardins urbans, s'inclouran els sòls lliures entre edificació que siguin d'ús públic i compleixin alguna de les finalitats atribuïbles als jardins urbans. Els sòls lliures entre edificacions, seran el resultat de la disposició dels volums d'edificació en el Pla Parcial o en l'Estudi de Detall quan ho exigeixi per raons d'enllumenat, assolejament, visualitat i passatges de xarxes de serveis. Quan en les precisions d'un Pla Parcial o Estudi de Detall siguin excedits els mínims per a jardins urbans previstos en les Normes presents per a cada zona l'excés de sòl lliure entre edificació que en resulti serà imprescindiblement de domini privat, excepció feta que la seva conservació i manteniment siguin a càrrec de l'Ajuntament i compleixin les condicions de grandària (radi mínim) que s'especifiqui en el punt 1 d'aquest article. Els sòls lliures entre edificis per a que siguin compatibles com a zones verdes, caldrà que compleixin les següents condicions: admetre l'inscripció d'un cercle de 30 mts. i una pendent menor del 10% i la titularitat pública.

3. Pel que fa a jardins, àrees de joc i esbarjo per als infants, i àrees per a vianants, en els Plans Parcials s'haurà de complir, també, allò que es disposa en l'Art. 4 de l'Annex al Reglament de Planejament o disposicions similars.

d) Ordenació dels verds urbans o places

El disseny de les Places i verds urbans, permetrà una utilització intensiva de l'espai i es basarà en superfícies el més planes possibles, amb sistemes de pavimentació resistents a les activitats massives i amb un tractament simbòlic significatiu que afecti al tipus de disseny i als programes d'escultura urbana a l'espai públic.

e) Ordenació dels espais lliures lineals

Els espais lliures lineals, identificats amb la clau VL en els plànols d'ordenació són els elements de gran escala que asseguren la connectivitat del sistema d'espais lliures, i per la seva funcionalitat de pas i passeig no poden tenir usos compatibles. La seva ordenació ha d'efectuar-se amb arbrat i jardineres si s'escau, així com amb l'adopció de paviments tous adients al seu caràcter. Són incompatibles els usos d'infraestructura i serveis públics pel que respecta a estacions de transformació i/o distribució, excepte en el pas de canalitzacions i/o les xarxes, que no obstant hauran de respectar el caràcter d'espai lliure i de zona verda. També es restringirà l'ús d'aparcament al mínim necessari i en els mateixos no es podran obrir guals o passos de vehicles si no són estrictament necessaris, és a dir no hi han altres alternatives d'accés als immobles privats de la zona.

f) Ordenació dels espais verds esportius

La seva funcionalitat com espais d'ús esportiu (promocional i transitori) permet que siguin edificats amb un 5% de la seva superfície total, sempre per usos esportius i pels serveis i/o usos de restauració i/o socio-culturals, vinculats amb les activitats o els usos principals. També es podrà tancar el seu perímetre en funció de les activitats esportives principals. No obstant, totes aquestes instal·lacions i edificacions tindran el caràcter urbanístic provisional, és a dir, l'Ajuntament de Lleida podrà procedir al seu enderroc i transformació en zona verda quan ho requereixi la dimensió de la ciutat, sense cap tipus d'indemnització.

g) Ordenació dels espais lliures privats

Els espais lliures privats no edificats però també enjardinats i/o arbrats formen part del conjunt del sistema d'espais lliures de la ciutat. Poden tenir la consideració d'un subsistema de propietat privada si els plànols d'ordenació així ho grafien. En la resta de casos solament tenen una definició residual com l'espai lliure privat entre els límits de la zona o illa i de l'envoltant de l'edificació. En els espais verds privats que qualifiqui el Pla General o els que s'incorporin a través del corresponent Pla Especial, el manteniment podrà ser públic si l'ús de servei públic, vinculat a uns horaris i unes condicions d'accés determinades en el Pla, si s'aprova un conveni urbanístic de gestió entre els titulars de l'espai i l'Ajuntament de Lleida. Les funcions de gestió i de manteniment podran ser compartides, però la condició mínima és que l'espai resti obert a l'ús públic un mínim de 4 hores diàries.

Art. 146 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament

Els usos generals o característics del sistema d'espais lliures seran tots aquells de caràcter públic que serveixin al descans i l'esbarjo de la població. En relació al règim

d'usos del present Pla General, es permeten tots els usos corresponents als definits com mediambientals, és a dir, d'activitats de tipus lúdic, sociocultural, educatives, científic, i conservatiu a l'aire lliure.

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

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

L'aprofitament del subsòl per a implantació de garatges per aparcament és compatible solament en les places o verds urbans (Clau VU) i en les zones verdes i jardins (Clau VJ). En qualsevol cas l'explotació dels usos en el mateix, serà de tipus públic o en règim de concessió administrativa i serà condició que l'espai lliure estigui executat des del punt de vista de la gestió urbanística.

En tots els casos serà permesa la construcció d'edificis i instal·lacions d'ús compatible (educatiu, sòcio-cultural, esportiu, administratiu, així com els bars i restaurants) amb els fins i objectius del sistema, sempre que llur ocupació en planta sigui menor del 5 % del total de l'àrea delimitada, i amb una alçària màxima de 10 m. Excepcionalment, i si la superfície de l'àrea delimitada ultrapassa els 30.000 m², en els parcs urbans, es podran ubicar instal·lacions esportives a l'aire lliure, sempre que aquestes no ocupin més del 20 % de la superfície i siguin d'ús i domini públic. En tots els parcs urbans s'adoptarà l'estàndard indicatiu del 20 % mínim de zona d'arbrat, i/o un arbre cada 75 m² de terreny. Els anteriors criteris es podran completar mitjançant la tramitació del corresponent Ordenança o Reglament Municipal.

Art. 147 Zona de dotacions i serveis, clau DS

1. Definició

Correspon als àmbits no computables com sistemes que compleixen funcions col·lectives i de servei per la ciutat i el territori. Consten de tres tipus de zones, les destinades a aparcament, les estacions de servei en sòl urbà i els àmbits perimetrals urbans i no urbanitzables situats a l'entrada de la Ciutat.

2. Classificació

- Dotacions i servei d'aparcament, clau DSA
- Estacions de servei, clau DSB
- Dotacions i serveis, situats en els eixos viaris, clau DSD

3. Condicions d'ordenació

3.1. Dotacions i serveis d'aparcament, clau DSA

Correspon als solars situats en les àrees destinades a dotar la ciutat d'aparcament amb fòrmules de titularitat mixta, és a dir amb propietat privada de les places d'aparcament, àdhuc amb fòrmules d'arrendament o similar, i dotar alhora amb espais de propietat pública destinats a pas o lleure comunitari.

Estan grafiats en els plànols d'ordenació del Pla General amb la clau DSA. No obstant, en desenvolupament del mateix, es podran fer altres dotacions i servei d'aparcament a través d'un Pla Especial que justifiqui les necessitats d'aparcament del sector, fixant el percentatge de places de "residents" i/o "rotació". Aquest Pla Especial ha de determinar els espais de circulació rodada i espais destinats als accessos peatonals, així com la titularitat dels mateixos, establint el tipus de servitud de pas, els horaris i les

fòrmules de gestió de la tenència, gestió i manteniment dels espais d'ús públic i/o comunitari.

3.2. Estacions de servei, clau DSB

Correspon a les estacions de servei en sòl urbà, les quals es regularan a nivell d'edificació pels paràmetres continguts en l'apartat 8 de l'Art. 138.

3.3. Dotacions i serveis situats en els eixos viaris, Clau DSD

Correspon a les àrees o solars destinats a usos específics d'equipament, de propietat i gestió privada. Comprèn les àrees periurbanes situades sobre els grans eixos viaris que s'assenyalen als plànols d'ordenació.

Les àrees perimetrals hauran de desenvolupar-se a través d'un Pla Especial d'Ordenació.

En sòl urbà, a part dels usos terciaris esmentats que els hi són propis i els d'equipament comunitari, s'hi admeten els usos hotel·ler, recreatiu, restauració, els petits establiments comercials, les estacions de servei i l'aparcament. En sòl no urbanitzable aquests usos es limiten als que determina la legislació urbanística amb caràcter general. Les condicions de l'aparcament es regulen d'acord amb l'Annex 4 de les Normes. A nivell d'edificació, es regularan per les condicions de l'apartat 8 de l'Art. 138.

APARTAT 8 - DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES

Art. 148 Ordenació de l'aparcament i nodes

El conjunt de previsions sobre aparcament es pot actualitzar amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General a través d'un "Pla Director d'Aparcaments Urbans". Aquest tindrà la consideració d'un Avant-Projecte Urbanístic per orientar la redacció de projectes i a efectes administratius interns, així com perquè així podrà permetre la seva informació pública.

1. Les previsions d'estacionament i aparcament del Pla General es formulen a 3 nivells.

Un, l'obligació de reserva d'aparcament lligada a la construcció de noves edificacions i usos, que ve determinada per l'apartat 2.10 i l'Annex 4 d'aquestes Normes Urbanístiques. En aquest primer nivell es vincula l'edificació i l'aparcament de cara a frenar els dèficits futurs a través d'una ordenació preventiva.

Dos, la previsió directa d'aparcaments en el centre de la Ciutat per atendre a les dificultats específiques de centralitat i en conseqüència de concentració d'usos i de les funcions terciàries en una ciutat radio-concèntrica. Es concreta en les unitats de sistema qualificades com equipament-aparcament. Així mateix es complementa amb les reserves específiques del subsistema d'estacionament i/o aparcament en els vials o en les zones derivades del planejament urbanístic.

Tres, en les zones perimetrals de la ciutat lligades a eixos de circulació rodada bàsics, es preveu l'aparcament en l'interior dels denominats "nodes". Aquesta tercera línia de reserva d'aparcament, més lligada a funcions dissuasòries de l'accés directe al centre urbà, es desenvoluparà a través de plans especials.

2. D'acord a les previsions de l'Avanç de Planejament, el Pla General defineix dos "nodes" (Nord o Gualda - Marimunt i Oest o Crtra. d'Osca Nord), quina finalitat és ordenar els extrems del model radial de desenvolupament i preveure una reserva urbanística en els punts de contacte amb el sòl rural. Queden grafiats en els plànols d'ordenació.

Atès que aquestes àrees estan en règim de sòl no urbanitzable, i dins del recinte qualificat d'equipament hi han inclosos habitatges i activitats privades, preexistents i/o en funcionament, es preveu un règim de caràcter transitori específic amb la finalitat d'ordenar-les posteriorment, amb un pla especial. Mentre no s'aprovi aquest, als habitatges i a les activitats existents els serà d'aplicació la Disposició transitòria 3a.

El pla especial d'ordenació de cada "node" haurà de desenvolupar les funcions i activitats del mateix amb la consideració de que les funcions i els usos o activitats compatibles seran les de l'equipament dotacional, l'equipament-aparcament i també es declara compatible una benzinera o estació de servei en l'interior de cada node, que podrà tenir un àrea doble de servei, a banda i banda de l'eix viari principal.

El pla especial regularà les condicions de reforma i ampliació dels habitatges i activitats privades preexistents. En tots els casos, el pla especial haurà de fer una reserva d'aparcament públic, equivalent al 20% de la superfície de la unitat de sistema o la superfície bruta total ordenada, destinada al servei de les activitats planificades i

amb funcions d'una futura reserva d'aparcament dissuasori per l'accés rodat al centre de la ciutat.

Art. 149 Pla Director dels Camins de l'Horta

La xarxa de camins rurals del terme de Lleida es regularà específicament mitjançant el "Pla director dels camins de l'Horta", en funció dels següents objectius i directrius.

1. Objectius generals

- a. millorar les condicions de seguretat i comoditat en la mobilitat dels habitants de l'horta
- b. adequar els camins als nous requeriments deguts a les innovacions tècniques de les activitats agrícoles i ramaderes
- c. millorar les condicions dels camins per a compatibilitzar i donar seguretat als nous usos esportius i de lleure que es realitzen al territori.

2. Directrius d'ordenació

a. S'establirà una jerarquia de la xarxa de camins a tres nivells, en funció de l'ús, de la funcionalitat i de la qualificació urbanística del sòl rural sobre la que s'assenten, en base als estudis del llibre blanc de camins de l'horta de Lleida (1988), del catàleg dels camins del terme municipal de Lleida (1995) i dels estudis del servei d'enginyeria de l'ajuntament . La xarxa de camins queda dividida en:

a.1. xarxa bàsica o principal: constituïran camins de la xarxa bàsica els camins principals de tipus radial que donen servei a la zona agrícola i connecten la ciutat amb el sistema viari general.

a.2. xarxa secundària: constituïran camins de la xarxa secundària els camins complementaris de la xarxa radial, en els espais de major densitat d'utilització agrícola i residencial

a.3. xarxa terciària: constituïran camins de la xarxa terciària la resta dels camins, en especial els de les zones de secans i dels nous recs, de baixa densitat residencial i d'intensitat d'ús.

b. El tipus de paviment dels camins es decidirà en funció de a quin nivell de la xarxa pertanyin, de l'intensitat d'ús que suportin i de la demanda dels usuaris i propietaris del territori al que dona servei, i en general, segons el que estableix el següent quadre:

Nivell de la xarxa	Intensitat d'ús	Tractament del paviment
Xarxa bàsica o principal	Elevada Baixa	Asfalt en calent Reg asfàltic
Xarxa secundària	Elevada Baixa	Asfalt en calent o reg asfàltic Reg asfàltic o ferm estabilitzat
Xarxa terciària	Elevada Baixa	Ferm estabilitzat o ferm natural Ferm natural

c. Les actuacions de millora de l'ajuntament es centraran principalment sobre la xarxa bàsica o principal de camins. Les actuacions de millora sobre la xarxa secundària i terciària es realitzaran en funció de les necessitats generals i de la demanda social, canalitzada mitjançant els serveis competents de l'ajuntament.

d. Sobre els camins que formen part dels recorreguts de passeig i descoberta, dels recorreguts temàtics, dels recorreguts d'interès paisatgístic o dels recorreguts en bicicleta, establerts a la xarxa de connexió del Pla d'Espais Lliures de Lleida (1994) es podran realitzar actuacions d'adequació del ferm, del traçat, de l'establiment de punts d'estacionament, d'adequació per a l'ús peatonal i ciclista, etc. per millorar les seves condicions de l'ús educatiu, esportiu o de lleure.

Art. 150 Eixos cívics i d'accessibilitat urbana

Les previsions de millora de la urbanitat, entesa aquesta com el conjunt de reformes urbanístiques necessàries per que la Ciutat sigui més cívica, es fonamenten en una transformació a llarg termini de l'espai públic. Més concretament d'una xarxa bàsica de connexió, entre el sistema d'espais lliures i les diferents parts de la ciutat, denominada "eixos cívics i d'accessibilitat", que estan definits en el Plànol d'Estructura General Urbanística del Pla. La xarxa d'eixos cívics està constituïda, a més a més de la xarxa bàsica esmentada, pels trams d'espais viaris grafiats amb la clau VC, així com pels espais lliures lineals (grafiats al llarg de les voreres amb la clau VL). Constitueixen una trama d'urbanitat on l'ús peatonal de la ciutat ha de predominar sobre la circulació rodada i sobre la resta de les funcions urbanes que graviten sobre la via pública (publicitat vial, ocupació de la via pública, aparcament, ..etc). La seva definició implica que els projectes urbans i les actuacions privades han de respectar el conjunt d'eixos cívics urbans.

El desenvolupament operatiu s'efectuà en una primera fase, a través del denominat "Pla d'Accessibilitat" que l'Ajuntament de Lleida redactà i aprovà l'any 1994. També es podrà aprovar un "Pla Director" dels eixos cívics que orienti les actuacions a favor de la millora de la urbanitat i cívica del conjunt de la Ciutat. El pla director podrà incorporar les limitacions normatives d'ús i de protecció fixades pels verds lineals per part o la totalitat dels eixos, i tramitar-ho a través d'una Ordenança Municipal, si s'escau. A més a més, el pla director definirà les condicions per una regulació normativa i/o ordenancística dels guals, en la xarxa d'eixos cívics, que tendeixin a la supressió dels guals individuals i a la limitació als guals d'accés col·lectiu a aparcaments de residents i/o de rotació. Per últim, dins dels eixos cívics, les voreres hauran d'acomplir les següents condicions de forma física, per arribar al grau d'urbanitat òptim:

1. L'amplada màxima de la vorera serà de 1,20 metres perquè permeti el pas de dues persones. En voreres de tamany inferior no es permetrà o s'hauran de retirar els següents elements: baranes, pilones, senyalització vertical (postes), semàfors, columnes o bàculs publicitaris, parquímetres, armaris d'instal·lacions i papereres, excepte els que s'adossin a les façanes de l'edificació.

2. En voreres d'ampla superior a 1,20 metres s'accepten els elements urbans sempre que ocupin una franja màxima de 0,60 metres (des del límit de la vorada), següents: escossell arbrat (transitable no obert), locutoris telèfon biplaça i bústies de correus o similars.

3. En voreres d'ampla superior a 2,60 mts. s'accepten els elements següents: marquesines de transport públic, panells informatius o publicitaris, jardineres, sortides de vianants de parquings soterrats públics, bancs i quioscs-vetlladors.

4. Es recomana que la plantació d'arbrat s'efectuï en voreres d'ample superior a 2,60 metres.

BLOC QUART - ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ

APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNES

Art.151 Reglamentació detallada

El Pla General, en el sòl urbà, conté la delimitació del seu perímetre i la seva ordenació urbanística detallada, així com les operacions de reforma interior a realitzar (vegeu Art. 128 - PGM), la delimitació de les zones verdes i espais lliures, l'emplaçament dels equipaments, la definició d'alineacions, i a més, la reglamentació detallada de l'aprofitament urbanístic permès pel Pla General per a cada zona, segons la nomenclatura següent:

CODI	CLAU	DENOMINACIÓ O NOM OFICIAL
11	1H	Zona de Centre Històric
12	1C	Zona de Centre Comercial
13	1R	Zona de Renovació Urbana
21	2R	Zona d'Eixample Residencial
22	2E	Zona d'Edificació suburbana oberta
23	2F	Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatus
24	2S	Zona d'Edificació Flexible
25	2U	Zona d'Edificació Alineada
31	3A	Zona Urbana residencial
32	3B	Zona d'Edificació suburbana, tipus 1
33	3C	Zona d'Edificació suburbana, tipus 2
41	4A	Zona d'Ordenació urbana unifamiliar
42	4B	Zona d'Ordenació urbana volumètrica
43	4C	Zona d'Ordenació urbana concentrada
44	4D	Zona d'Ordenació urbana específica
45	4E	Zona d'Ordenació urbana general
51	5A	Zona d'Habitatge unifamiliar aïllat
52	5B	Zona d'Habitatge unifamiliar tipus 1
53	5C	Zona d'Habitatge unifamiliar tipus 2
54	5D	Zona d'Habitatge unifamiliar tipus 3
55	5E	Zona Unifamiliar tipus 4
61	6A	Zona Industrial Urbana
62	6B	Zona de Polígon Industrial
71	7A	Zona de Planejament aprovat
81	8U	Zona de Remodelació urbana
82	8T	Zona d'Activitat terciària
83	8R	Zona de Remodelació industrial
84	8H	Zona Hotelera
85	8C	Zona Comercial
91	9A	Zona d'Ordenació especial tipus 1
92	9B	Zona d'Ordenació especial tipus 2
93	9C	Zona d'Ordenació especial tipus 3
101	10E	Zona d'Edificació continua tipus 1
102	10T	Zona d'Edificació continua tipus 2
103	10V	Zona de Rehabilitació urbana
111	11A	Zona de Nuclis urbans d'edificació aïllada
112	11C	Zona de Nuclis urbans d'edificació continua

Art.152 Desenvolupament del Pla General

1. El desenvolupament del Pla en Sòl Urbà només exigeix l'aprovació de Plans Especials de Reforma Interior o Estudis de Detall, quan així es preveu en la regulació

de les corresponents zones, o com conseqüència de previsions concretes d'actuació, contingudes en aquest Pla General.

2. Excepte en el supòsit anterior l'Ajuntament podrà atorgar llicències d'obres amb subjecció a aquest Pla General, sense necessitat que prèviament s'aprovin altres documents urbanístics.

3. Tanmateix, quan es preveuen règims urbanístics transitoris, no es podran concedir llicències amb anterioritat a l'Aprovació Definitiva dels Plans Especials o Estudis de Detall, segons les condicions que s'hi estableixin. Tampoc es podran concedir llicències quan s'hagi delimitat el polígon o unitat d'actuació, en aquest cas caldrà que es distribueixin prèviament les càrregues, i complir les obligacions.

Art. 152 bis. Condicions d'ordenació i desplegament del Pla de Millora Urbana del Seminari

1. La Modificació puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit de la plataforma del Seminari té per objecte la delimitació del sector del Pla de millora urbana de la Plataforma del Seminari, de 9.975,93 m² de superfície, d'acord amb el plànol M-2 Modificació del Pla General de Lleida de l'expedient.

2. Paràmetres de l'ordenació

El Pla de millora urbana haurà de justificar la necessitat de disminució del sòl destinat a equipament comunitari i l'adequació d'aquest a la topografia, així com la millora dels espais lliures, sinó altrament caldrà mantenir en el Pla de millora urbana el sòl destinat a equipament en el Pla General Municipal.

		Superfície	%
SISTEMES	Reserva mínima espais lliures	2.800 m ²	28,06
	Reserva mínima equipament	750 m ²	7,52
	TOTAL	3.550 m ²	33,58
<hr/>			
Índex Edificabilitat bruta	1,00 m ² s/m ²		
<hr/>			
Sostre màxim	9.975,93 m ² st		
<hr/>			
		%	Sup. Sostre
Reserva de sostre habitatge de protecció	HPO	25,0	2.494,00 m ² st
	HC	12,5	1.247,00 m ² st
	HCC	12,5	1.247,00 m ² st
	TOTAL	50,0	4.988,00 m ² st
<hr/>			
Densitat sector	105 hab/Ha		
<hr/>			
Nombre màxim d'habitatges	104 habitatges*		

*D'aquests un 60 % com a mínim es destinarà a habitatges a règim de protecció de les diferents modalitats

3. Condicions de l'edificació

3.1. Amb caràcter general, les condicions d'edificació dels sòls d'aprofitament seran les definides per a la zona de renovació urbana, clau 1R del vigent Pla General.

3.2. Condicions específiques: En relació al front de façanes posteriors al carrer Major, el nombre màxim de plantes es fixa en 1P (PB), corresponent a una alçada reguladora màxima (ARM) de 3,50m i la profunditat edificable serà de 5m.

Art.153 Unitat del Plànol Municipal

1. La gestió, informació i publicitat del Pla General, especialment en sòl urbà, es realitza a través de la Unitat del Plànol Municipal del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament de Lleida.

La direcció i supervisió d'aquesta correspondrà a un tècnic municipal, que tindrà la capacitat administrativa necessària per a la seva gestió, i que podrà, per delegació de l'Alcaldia, la Comissió Municipal o el Ple, i del Secretari General, certificar o expedir directament els documents corresponents, segons el que es preveu a l'article següent, previ el pagament de les taxes municipals.

2. La publicitat del planejament es refereix a tots els seus documents, la consulta dels quals s'efectuarà a les dependències municipals, segons l'horari establert en un mínim de 4 hores diàries, coincidents amb el de despatx al públic.

3. El lliurament de documentació urbanística serà autoritzada expressament per l'Alcaldia, o per delegació del Cap de la Unitat del Plànol Municipal, excepte en allò previst en l'Art. següent.

Art.154 Informació Urbanística

1. En aplicació del que es disposa en la vigent Legislació Urbanística, la Unitat del Plànol Municipal, a instància de part o d'ofici, expedirà la següent documentació que garanteix la publicitat d'aquest Pla General.

1. Plànols Municipals d'Ordenació, segons les sèries del Pla General (fulls).

2. Certificat de Qualificació Urbanística i Serveis d'Urbanització, CQ.

3. Certificat d'Aprofitament Urbanístic a efectes d'edificació, CA.

4. Cèdula Urbanística de la finca, parcel·la o solar edificable, CU.

5. Consultes Tècniques sobre el règim urbanístic d'una finca, CT.

2. Específicament, el contingut i tramitació dels documents d'informació abans esmentats, serà el següent, i excepte la venda de plànols, en la resta dels casos es portarà un registre d'aquests.

2.1. Plànols Municipals d'Ordenació: Es lliuraran els fulls dels plànols d'ordenació en còpia paper, segons i previ pagament de la taxa fiscal per tramitació de documents, sens perjudici que també s'articuli l'entrega d'informació gràfica digital, segons resolució de l'Alcaldia.

2.2. Certificat de Qualificació Urbanística: Es refereix a un sol aspecte de l'article 156 del Reglament de Planejament, que serà completat amb les dades de les condicions d'urbanització del solar, en el cas, i serà expedit previ pagament de la taxa corresponent, amb indicació de la zonificació o qualificació, i de la classificació o règim urbanístic de la finca.

2.3. Certificat d'Aprofitament Urbanístic: Es refereix a un certificat definit per l'Art. 44 de la Llei de Mesures d'Adequació a Catalunya (DOG, núm. 339, de 18-1-84) que s'expedirà solament si se sol·licita sobre una parcel·la concreta: a la instància caldrà

adjuntar un plànol d'emplaçament a escala 1:1.000, com a mínim sobre base topogràfica municipal. En cas contrari es considerarà que s'esmeni la deficiència, d'acord amb el que es preveu en la Reglamentació de Serveis de Corporacions Locals. Els efectes seran els previstos en el citat article, i s'aplicaran només a les parcel·les situades en sòl urbà, amb el següent contingut, del qual el peticionari aportarà els primers quatre apartats:

- 1.- Nom del peticionari, núm. D.N.I.
- 2.- Domicili postal i núm. telèfon.
- 3.- Situació de la finca (adreça).
- 4.- Superfície en m² de sòl.
- 5.- Classe de sòl: urbà, urbanitzable o no urbanitzable (SU, SUR, SNU).
- 6.- Edificabilitat permesa (m²st/m²s) o superfície total de sostre (m²st).
- 7.- Condicions d'edificació, segons el tipus d'ordenació (tancada, oberta, aïllada) i en tots els casos; alçària màxima, ocupació planta baixa i plantes pis profunditat edificable (si en té) i aprofitament del subsòl.
- 8.- Definició de si la parcel·la és solar; en cas negatiu quines són les condicions que falten perquè ho sigui, tant de cessions obligatòries com d'urbanització.
- 9.- Planejament Aprovat - Sector.
- 10.- Polígon o Unitat d'Actuació.
- 11.- Suspensió de llicències; en cas afirmatiu, descriure si és motivada per la delimitació d'un polígon (compensació o cooperació), o per acord municipal.
- 12.- És edificable, segons les condicions dels apartats 7 i 8 d'aquest C.A. (si/no), o bé caldrà condicionar-ho a l'execució simultània de la urbanització.
- 13.- Existeix revisió o modificació del Planejament en curs.

2.4. Cèdula Urbanística: Es refereix a un document acreditatiu del règim urbanístic d'una finca, en tots els règims del sòl, a diferència de la C.A., que s'expedirà als efectes de l'article corresponent del Reglament de Planejament. El sol·licitant haurà d'aportar, juntament amb la instància i un plànol d'emplaçament oficial, les següents dades del seu contingut:

1. - Nom del peticionari i núm. D.N.I.
2. - Domicili postal i núm. telèfon.
3. - Situació de la finca i superfície (m²).
4. - Límits, amb la seva expressió literal.
5. - Planejament aprovat en zona.
6. - Classe del sòl (segons el seu règim).
7. - Polígon o Unitat d'Actuació.
8. - Sistemes d'Actuació de Polígon, en el cas que estigui delimitat.
9. - Condicions d'Edificabilitat.
10. - Condicions d'ús i activitats.
11. - Aprofitament Mig Global i del Sector, en el seu cas.

2.5. Consultes tècniques: Sobre el règim urbanístic d'una finca, que es refereix a allò que es preveu en l'article 164 del Reglament de Planejament, que s'haurà de referir a qüestions concretes de l'aplicació de les condicions normatives i gràfiques del planejament. A tal efecte caldrà planejar amb tota claredat la qüestió tècnica objecte de consulta, tot acompanyant la documentació escrita i gràfica necessària, que servirà per a l'informe dels Serveis Tècnics Municipals. Les dites consultes seran resoltes per resolució de l'Alcaldia. Si no fos clara la qüestió plantejada, es procedirà a donar un termini de quinze (15) dies, per tal d'esmenar les deficiències assenyalades en el seu plantejament. En cas d'incompliment d'aquest termini d'esmena de deficiències, es procedirà a l'arxiu de l'expedient.

3. El termini de resolució dels expedients de sol·licitud d'informació urbanística serà d'un mes, d'ençà de la seva entrada en el Registre General, excepte que la documentació presentada fos incompleta; en aquest cas es donarà un termini de quinze (15) dies, per tal d'esmenar-la, i si no es fes, es procedirà a l'arxiu de l'expedient. La resolució de tots els expedients és competència de l'Alcaldia i de Secretaria General, excepte en el que es preveu en l'article anterior que podran delegar en un funcionari tècnic a fi d'agilitzar els tràmits. La tramitació d'aquests expedients requereix el dipòsit o pagament previ de les taxes municipals corresponents.

Art.155 Topografia Municipal

En desenvolupament del Pla General Municipal, i específicament per al sòl urbà, la Topografia Municipal procedirà a la realització de treballs tècnics, amb l'expedició dels documents següents:

1. Acta de Replantejament d'Alineacions i/o Rasants.- Caldrà que s'efectuï d'ofici o a instància del propietari o d'un representant autoritzat que l'haurà de sol·licitar per escrit, tot aportant les següents dades:

- Nom del titular dels terrenys amb expressió del seu número de D.N.I.
- Direcció postal i telèfon (si en té, per al de concertar trobades de treball).
- Plànol de situació, sobre base topogràfica oficial, a escala 1:2.000, o major.

La sol·licitud i la seva resolució queda condicionada al fet que el terreny es trobi en condicions de permetre els treballs topogràfics, la qual cosa implica la seva neteja i no existència d'obstacles per al seu recorregut i visualització completa. La resolució de l'expedient seguirà el següent procés:

a) Instància de sol·licitud completa: En cas de no ser així, li serà atorgat un termini de quinze dies per tal que esmeni les deficiències i, si no les complimenta dins d'aquest, es procedirà a l'arxiu de l'expedient.

b) Treballs de camp: Que es realitzaran per la Topografia Municipal amb col·laboració, si fos necessari, del propietari del terreny, el seu representant o de la persona en qui delegui, que podrà actuar en substitució serva en l'aixecament de l'Alta de Replantejament.

c) Aixecament de l'Acta: En data assenyalada per l'Ajuntament, mitjançant ofici o carta de la Topografia Municipal; o del funcionari que el substitueixi, el propietari o el seu representant haurà de comparèixer sobre el terreny. Es procedirà a assenyalar les línies i punts definitoris, juntament amb l'aixecament (si fos necessari) del plànol topogràfic o de l'esquema de les alineacions i/o rasants, així com el text, documents que s'entendran per triplicat, com a mínim.

d) Aprovació i notificació: L'acta de replantejament, signada i segellada pel Topògraf Municipal i per la propietat, serà sotmesa a l'aprovació de la Corporació Municipal, després notificada al propietari, el qual en rebrà una còpia, juntament amb la notificació de l'acord municipal.

2. Acta de Termenatge i/o de Mesurament Oficial.- S'entén per tal acta, un aixecament planimètric, a escala igual o major que la del Plànol Municipal d'Ordenació, que incorpori a més la delimitació i les superfícies de les zones polígons, unitats o sectors de planejament, a efectes de la gestió urbanística en general i de la interpretació

gràfica de detall. En l'elaboració d'aquesta es tindran en compte els criteris de documentació i tramitació que es defineixen a l'apartat anterior. Específicament són d'aplicació els criteris d'interpretació i tolerància gràfica d'aquestes Normes.

3. Convalidació de treballs de Topografia.- En ambdós casos es podrà presentar, per part del sol·licitant, el treball realitzat pel seu compte, per a la possible convalidació per part de L'Ajuntament sempre que els treballs topogràfics portin la signatura d'un tècnic competent i amb el visat legal del Col·legi que correspongui i, en tot cas, amb les mateixes condicions de documentació i de tràmit dels dos apartats anteriors

Art.156 Plànol Municipal d'Ordenació

1. El plànol municipal d'ordenació de la ciutat està compost per un conjunt de documents gràfics, amb suport físic i digital:

- a) Plànols territorials i del terme a Escales: 1/5000, 1/25000 i 1/50000.
- b) Plànols del sòl urbà i urbanitzable a Escales 1/2000 i 1/10000.
- c) Plànol d'estructura general i orgànica a Escala 1/10000.
- d) Cartografia digital de base E 1/5000 i 1/2000 (Rural i urbana)
- e) Cartografia (fitxers gràfics) d'ordenació del Pla General (Quadres i fitxes).

2. Les alineacions i rasants, així com l'ordenació urbanística en general, es refon en un plànol a escala 1:2.000, la denominació del qual és: "Plànol Municipal d'Ordenació". Aquest plànol incorpora les determinacions de detall del Pla General Municipal en sòl urbà.

3. El Plànol Municipal d'Ordenació es configura com un conjunt de documents actualitzables, així que hi hagi "aprovació definitiva de planejament de segona escala". La seva estructura i, per tant, la seva revisió o actualització, s'efectuarà per fulls, correlativament. El procediment de publicitat de la seva actualització serà per un mètode equivalent al dels Estudis de Detall subjecte al règim jurídic de recursos de la vigent legislació administrativa. L'aprovació dels fulls actualitzats correspondrà a l'òrgan municipal competent per donar llicències d'obra. La publicitat de cada full s'efectuarà mitjançant una publicació del període d'audiència en el Tauló d'Anuncis Municipal i en un diari de la ciutat.

4. Refosa del planejament i actualització. El manteniment i refosa del plànol digital correspon a l'Àrea d'Urbanisme de la Paeria i a l'Oficina del Pla. A tal efecte s'estableix el següent protocol:

a) La topografia de detall suport de planejament estarà referenciada a la xarxa geodèsica de segon ordre i a la municipal quan sigui realitzada, sota la supervisió de Topografia Municipal.

b) L'aprovació provisional d'un document urbanístic o de gestió implicarà la iniciació del manteniment del plànol, la qual implicarà la creació d'un fitxer gràfic específic de l'àmbit i l'actualització dels quadres i fitxes del Sistema d'Informació Geogràfica.

c) L'estructura de la informació digital respectarà l'estructura del pla. La creació d'estructures d'informació noves tan sols les podrà fer en les revisions periòdiques del planejament.

d) L'aprovació definitiva del document de planejament implicarà l'inici de la refosa del pla, mitjançant la refosa prèvia del document de manteniment i la inserció del mateix en el Pla General. En aquesta fase i prèviament a la refosa es realitzaran còpies

històriques del Pla General i del fitxer de manteniment que seran arxivades a l'efecte de control.

e) El plànol històric serà substituït pel nou plànol refós i si es diligenciaran els fulls i àmbits on s'han produït canvis. Cada any l'Ajuntament de Lleida, si s'escau editarà el plànol refós amb data 31 de desembre als efectes informatius amb suport digital o en paper.

5. Accés al Pla General mitjançant tecnologies de comunicacions:

El Pla General de Lleida, una vegada aprovat definitivament s'inclourà com informació consultable directament mitjançant Internet, incloent el seu contingut total o parcialment en la pàgina de La Paeria. Els treballs de desenvolupament d'aquesta opció correspondrà a l'Àrea d'Urbanisme i Obres de la Paeria sota l'assessorament de l'Institut Municipal d'Informàtica.

Art. 157 Condicions d'Habitabilitat

1. Les condicions mínimes d'habitabilitat seran les establertes per la legislació específica en la matèria i concretament la derivada del Decret 346/1983 de 8 de juliol, sobre el "Nivell d'Habitabilitat Objectiva exigida als habitatges".

2. Específicament, en l'àmbit del Nucli Antic de la Ciutat, el nivell d'habitabilitat serà A, excepte en obres de nova planta. En conseqüència, l'Ajuntament podrà ordenar l'execució d'obres per tal de conservar les condicions de seguretat i salubritat de les edificacions, necessàries per al compliment d'aquest nivell, d'acord amb el que es disposa en l'Art. 181 de la Llei del Sòl, i el Decret 346/1983. Igualment es podran realitzar obres de rehabilitació per tal d'assolir aquest nivell o superar-lo amb les següents condicions de procediment:

a) Presentació de sol·licitud de llicència municipal d'obres menors amb la següent documentació: Memòria valorada i plànols esquematitzats o a escala de l'estat actual i definitiu, després de les obres.

b) Presentació de "l'Assumeix la direcció de les obres"; per part d'un arquitecte o aparellador.

3. Les condicions anteriors d'execució de les obres de rehabilitació no seran aplicades si a judici dels Serveis tècnics Municipals l'edifici està declarat ruïnós o les obres afecten en alt grau l'estructura portant d'aquest. En aquests dos casos caldrà acompanyar la sol·licitud de llicència d'obres majors amb el corresponent projecte, per triplicat, i visat per un tècnic competent.

4. En relació a les condicions d'accessibilitat mínima dels edificis seran d'aplicació les normes i criteris bàsics del Decret 100/1984, sobre "supressió de Barreres Arquitectòniques", de la Generalitat de Catalunya, sense perjudici que l'Ajuntament de Lleida concreti la seva interpretació.

Art.158 Declaració de Ruïna

1. El procediment per a la declaració de ruïna d'un edifici o immoble serà el que es preveu en la vigent legislació específica. Tanmateix, en atenció al que es preveu en la legislació vigent per als casos de ruïna imminent i greus deficiències de salubritat i

condicions d'habitabilitat, fixades en l'article anterior, l'actuació municipal podrà ser directa, en dos tipus d'actuacions:

1.1.- Ordenar el desallotjament immediat de l'immoble, que serà executat per representants de l'autoritat municipal (Policia Local).

1.2.- Executar obres directament que reposin les condicions d'habitabilitat o l'apuntament reparació o enderrocament d'aquest.

2.- En casos d'urgència, la competència d'adoptar les mesures anteriors, atribuïdes per la Llei del Sòl a l'Ajuntament o a l'Alcalde, podran ser assumides pel Conseller o Tècnic Municipal de major antiguitat o rang que es personi en l'esmentat immoble, sense perjudici d'informar per escrit a l'Alcaldia, en un termini no superior a dotze hores, per tal que aquesta assumeixi les seves funcions.

3. Les despeses derivades de les anteriors actuacions correran a càrrec dels propietaris dels immobles i llur pagament podrà ésser sol·licitat per la via d'apressament i recàrrec, d'acord amb el que preveu la Legislació Urbanística vigent.

4. En el Centre Històric i en particular en la zona 1H, els solars resultat d'enderrocs, conseqüència de declaració de ruïna o per qualsevol altra causa, es tancaran mitjançant la construcció d'una tanca que tindrà l'alçada de la planta baixa. Aquesta tindrà acabats de façana i respectarà la Carta de Colors del Centre Històric.

Art.159 Obres d'Execució

En aplicació d'allò que es disposa en la Llei del Sòl i l'apartat 8.4 d'aquestes Normes, l'Ajuntament, per resolució de l'Alcaldia o la Comissió de Govern Municipal, podran ordenar l'execució d'obres de reparació als propietaris o titulars. En compliment del seu deure de conservació, i per tal de mantenir les edificacions d'acord amb les seves condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, bo i fixant en les esmentades ordres: l'objecte de les obres i el seu termini d'execució. L'incompliment d'aquest deure per part dels propietaris, segons el que es preveu en l'Art. 10 del Reglament de Disciplina Urbanística, serà considerat infracció urbanística.

Art.160 Obertura de nous carrers

1. El traçat de nous carrers, travessies i/o passatges, requerirà la tramitació d'un projecte d'urbanització i d'una llicència de parcel·lació amb la conformitat dels propietaris afectats, o en cas contrari requerirà l'aprovació de la corresponent reparcel·lació, la validesa de la qual quedarà supeditada a la cessió dels terrenys de vialitat i espais lliures, i a l'execució de les obres d'urbanització, segons estableixi l'Ajuntament, mitjançant informe tècnic.

2. En qualsevol cas l'amplària mínima dels nous carrers serà de 12 m. i en els passatges o travessies de 6 m. En tots els casos caldrà resoldre-hi la seva connexió amb la xarxa viària municipal d'ús públic. L'obertura d'un carrer és absolutament necessària si es tracta de donar accés a noves parcel·les, i en conseqüència serà d'aplicació obligada. En el tipus d'edificació tancada en l'obertura d'una nova via, es podrà optar entre ells tres tipus abans definits, però en cap cas no podrà suposar increment de l'edificabilitat total resultant de l'ordenació del Pla General, per la qual cosa, a més de la llicència de parcel·lació, caldrà prèviament tramitar un Estudi de Detall. En tots els casos, si la nova via és un "cul de sac", caldrà preveure el gir final de

vehicles amb una forma racional que permeti almenys la inscripció d'un cercle de 8 m. de radi.

Art. 161 Condicions de conservació

1. Les vies municipals són béns d'ús i domini públic, i llur conservació és a càrrec de l'Ajuntament. Tanmateix, en el Centre Històric, les zones d'edificació unifamiliar o en les àrees d'ús general industrial, respectivament, es podrà autoritzar la restricció de l'ús públic mitjançant la concessió administrativa de "passatge particular", si es compleix la següent condició necessària. Que es constitueixi prèviament una "Entitat de Conservació", amb l'obligació de costejar íntegrament les obres de manteniment de les instal·lacions i serveis d'aquesta via, que serà tramitada prèviament segons el que es disposa en el Reglament de Gestió Urbanística.

2. Així mateix, en les vies públiques de sòl urbà, les condicions d'ús seran les que fixen les Ordenances Municipals, i llur interpretació es durà a terme per resolució de l'Alcaldia, prèvia consulta a la Policia Local i als Serveis Tècnics Municipals. En aquest cas el caràcter de passatge particular podrà referir-se al tancament amb una reixa o similar de l'espai públic, per motius de seguretat, salubritat i/o ornat públic. La conservació i neteja serà a càrrec de la persona, entitat o comunitat autoritzada.

APARTAT 2 - DISPOSICIONS PARTICULARS

Art. 162 Zona de Centre Històric - Clau 1H

1.- Definició de la zona.

Correspon al nucli original de residència de la Ciutat, del qual ha perdurat les traces i l'estructura medieval.

2.- Objectius generals.

És objectiu d'aquesta zona la recuperació del parc immobiliari en base a la rehabilitació i/o substitució de l'edificació i la millora de l'espai públic i de les infraestructures urbanes (xarxes de serveis, equipaments i verd).

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1.- Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en aquest article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar Estudis de detall amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'al·lineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

3.2.- Les actuacions en el marc de l'exercici de les facultats d'edificar que aquest Pla vol potenciar, són la rehabilitació dels immobles i/o la substitució dels mateixos, i en aquest sentit es declara rehabilitable la totalitat del sostre construït en cada parcel·la.

a) La substitució de l'edificació i les ampliacions restaran subjectes a les condicions de l'apartat 4 d'aquest article. L'Oficina del Centre Històric, serà l'instrument operatiu de suport per l'operacions públiques i privades. En aquest sentit fomentarà la rehabilitació integral dels edificis, restringint al màxim la rehabilitació parcial, conseqüència de canvis d'ús de parts dels edificis.

b) En el marc de la protecció del patrimoni, l'actuació arqueològica serà preceptiva prèviament a la substitució de l'edificació d'acord amb el nivell de Protecció Arqueològica 1. Els projectes públics i privats contemplaran pressupostàriament una dotació per prospeccions i excavacions no inferior al 2% del pressupost de contracta.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'edificació es fixa el tipus d'edificació tancada, amb tipologia de vivenda plurifamiliar.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret de d'edificació es determina per l'aplicació directa dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis, dels plànols d'ordenació i de l'apartat 4.5 d'aquest article.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 45 m² i un front mínim de 4,50 m. Les parcel·les inferiors a 45 m² seran inedificables en substitució de l'edificació.

4.4.- Ocupació de l'edificació. Planta baixa, serà edificable en la seva totalitat amb un màxim de 5 m. d'alçada. En els tres primers metres de la línia que defineix la

profunditat edificable, l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis. No s'admeten altells.

Plantes pis, el límit de fons edificable en plantes pis és la línia paral·lela al fons de parcel·la situada a 3 m. de distància de la mateixa.

4.5.- El nombre màxim de plantes per parcel·la es fixa en relació als edificis veïns amb els següents criteris:

a) Nombre mínim de plantes, igual a tres plantes (Planta baixa més dues plantes pis)

b) Nombre de plantes permès, equival a la menor de les contínues a la parcel·la concreta.

c) Si per aplicació d'aquest criteri el nombre de plantes permès resultés superior a cinc plantes, s'estableix que el dret d'edificar en substitució de l'edificació, no superi el límit de cinc plantes. Els altells compten com planta pis.

d) Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 en funció de l'alçada permesa amb el límit establert de cinc plantes.

e) Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 i l'Annex 4. Però condicionat i a reserva de les determinacions de l'actuació arqueològica.

4.7.- Condicions estètiques.

a) Regulació dels vols, es prohibeixen els vols tancats i s'admeten els vols oberts o balcons en voladís d'un màxim de 0,40 m. respecte del pla de façana. Els balcons tindran una longitud màxima 1,5 m. i estaran separats almenys 0,40 m. del cos volat veí immediat, sigui o no del mateix edifici. La longitud de vol serà com a màxim dues terceres parts de la longitud de façana, excepte en el primer pis que podrà ocupar la seva totalitat menys 0,80 m. (descompte corresponent a 0,40 m. de distància de la mitgera.

b) Condicions de color i acabats, serà d'aplicació l'Annex 9 (Carta de Colors).

c) Cobertes, els materials d'acabat de cobertes respectaran els criteris generals del Pla del Color. Especial atenció es tindrà en la coberta com a façana superior dels edificis i caldrà cuidar els tractaments del volum d'ascensor i de les instal·lacions que han d'harmonitzar amb el conjunt.

d) Finestres, balconeres, portes i aparadors, en els edificis rehabilitats i de nova planta es respectaran els criteris compositius de l'edificació tradicional del Centre Històric.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar, la resta segons el quadre general d'usos (Annex 2).

6. Subzona de recuperació urbana, subclau 1Hru

6.1. Correspon a àrees urbanes amb necessitats urgents de recuperació social i urbana, on l'edificació ja no existeix o bé, es troba en situació ruïnosa o en estat molt deficient, i que requereixen la iniciativa pública per al seu desenvolupament.

6.2. L'objectiu d'aquesta zona és la regeneració del teixit urbà mitjançant projectes unitaris de dimensió suficient que comportin el desenvolupament de nova construcció residencial amb condicions adequades i la millora de l'espai públic i de les infraestructures urbanes.

6.3. Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 600 m² i un front mínim de 20 m. Si la unitat de la subzona resulta de superfície inferior, aquesta constitueix la parcel·la mínima edificable.

6.4. El projecte arquitectònic serà unitari per a tota la unitat de la subzona, tret que prèviament es tramiti un pla de millora urbana d'ordenació de la volumetria i de les façanes de l'edificació.

El projecte que es desenvolupi ha de garantir una adequada integració urbana i el respecte per al teixit edificat característic del centre històric. Sense necessitat de mimetismes, el projecte d'arquitectura tindrà en compte la forma i les dimensions del parcel·lari original, el gra del teixit edificat en l'entorn i les característiques tipològiques de les edificacions tradicionals.

El projecte arquitectònic unitari mantindrà el sostre edificable màxim establert pel planejament vigent en la regulació de la zona de centre històric, clau 1H. S'estableixen com a paràmetres secundaris orientatius la fondària edificable, el nombre màxim de plantes, l'altura reguladora màxima i la formalització volumètrica i compositiva de l'edificació.

6.5. S'admeten les reculades de les edificacions per a la millora de l'espai públic, que es regularan d'acord a l'article 70 de les normes, en concret per la modalitat a) reculades en tot el front d'alineació en la totalitat de l'illa. La reculada de l'edificació no limitarà el sostre edificable del conjunt.

6.6. En els aspectes no regulats per aquest apartat són d'aplicació les condicions determinades per a la Zona de centre històric, clau 1H.

Art. 163 Zona de Centre Comercial - Clau 1C

1. Definició de la zona.

Correspon a les àrees del centre de la Ciutat, especialitzades en activitats terciàries i en l'ús eminentment residencial, que es concreten en l'Eix Comercial i en el carrer Cavallers.

2. Objectius generals.

És objectiu d'aquest Pla el potenciar l'estructura actual fomentant l'activitat residencial, comercial i terciària i impulsant la rehabilitació del parc edificatori existent.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1.- Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en aquest article. No obstant, per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar Estudis de detall amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

3.2.- Les actuacions en el marc de l'exercici de les facultats d'edificar que aquest Pla vol potenciar, són la rehabilitació dels immobles i/o la substitució dels mateixos, i en aquest sentit es declara rehabilitable la totalitat del sostre construït en cada parcel·la.

3.3.- La substitució de l'edificació i les ampliacions restaran subjectes a les condicions de l'apartat 4 d'aquest article. L'Oficina del Centre Històric, serà l'instrument operatiu de suport per operacions públiques i privades. En aquest sentit fomentarà la rehabilitació integral dels edificis, restringint al màxim la rehabilitació parcial, conseqüència de canvis d'ús de parts dels edificis.

3.4.- En el marc de la protecció del patrimoni, l'actuació arqueològica serà preceptiva prèviament a la substitució de l'edificació d'acord amb el nivell de Protecció Arqueològica 1. Els projectes públics i privats contemplaran pressupostàriament una dotació per prospeccions i excavacions no inferior al 2% del pressupost de contracta.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'edificació, es fixa el tipus d'edificació tancada.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret de d'edificació es determina per aplicació directa dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 60 m² i una façana mínima de 5 m. Les parcel·les inferiors a 60 m². seran inedificables en substitució de l'edificació.

4.4.- Ocupació de l'edificació. Planta baixa, serà edificable en la seva totalitat amb un màxim de 5 m. d'alçada. En els tres primers metres de la línia que defineix la profunditat edificable, l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis. S'admeten els attells.

Plantes pis, el límit de fons edificable en plantes pis és la línia paral·lela al fons de parcel·la situada a 3 m. de distància de la mateixa, excepte que sigui edificable l'illa en la seva totalitat.

4.5.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes pels carrers Carme, Magdalena, Democràcia, Pça. de la Sal, Pça. St. Joan, Pça. Paeria, Major, St. Francesc, Cavallers i St. Antoni, es fixa en cinc plantes (planta baixa més quatre plantes pis) amb una alçada reguladora màxima d'acord a l'article 44 d'aquestes Normes i en la resta de carrers serà d'aplicació el quadre 2 apartat B de l'article 44 d'aquestes Normes.

En l'Avgda. Catalunya, Avgda. Blondel, Avgda. Francesc Macià i Rambla Ferran, serà d'aplicació el nombre màxim de plantes indicades als plànols d'ordenació i l'alçada reguladora màxima determinada d'acord amb l'article 44 d'aquestes normes

4.6.- Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 i Annex 4, però condicionat i a reserva de les determinacions de l'actuació arqueològica.

4.7.- Condicions estètiques.

- Regulació dels vols, es prohibeixen els vols tancats i s'admeten els vols oberts o balcons en voladís d'un màxim de 0,40 m. respecte del pla de façana. Els balcons tindran una longitud màxima 1,5 m. i estaran separats almenys 0,40 m. del cos volat veí immediat, sigui o no del mateix edifici. La longitud de vol serà com a màxim dues tercers parts de la longitud de façana, excepte en el primer pis que podrà ocupar la seva totalitat menys 0,80 m. (descompte corresponent a 0,40 m. de distància de la mitgera.

En l'Avgda. Catalunya, Avgda. Blondel, Avgda. Francesc Macià i Rambla Ferran s'admetran vols tancats en les condicions de l'Art. 54.

4.8.- Cobertes, els materials d'acabat de cobertes respectaran els criteris generals d'harmonització de la zona 1H i de color de l'Annex 9 (Carta de Color).

4.9.- Condicions de color i acabats, d'acord als criteris i prescripcions de l'Annex 9 (Carta de Colors).

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el residencial. La resta d'usos resten condicionats o declarats incompatibles segons el quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 164 Zona de Renovació Urbana - Clau 1R

1.- Definició de la zona.

Correspon a les zones de renovació urbana o de remodelació determinades en el Pla Especial del Centre i en el Pla Especial de l'Àrea de Rehabilitació Integrada (ARI) així com les especialment determinades en aquest Pla.

2.- Objectius generals.

L'objectiu genèric és la remodelació dels àmbits més degradats del Centre Històric. En base a la creació d'una nova estructura de l'espai públic i de l'aprofitament urbanístic que potenciï i requalifiqui els encontorns a través de la construcció d'habitatges de nova edificació.

3.- Determinacions de l'ordenació.

3.1.- Condicions d'ordenació. Els àmbits determinats en aquesta zona s'ordenaran mitjançant la redacció d'estudis de detall d'ordenació de volums i de precisió d'alineacions. Així com amb les corresponents unitats d'execució o d'actuació, preferentment gestionades pel Sistema d'Expropiació Forçosa.

Mitjançant l'estudi de detall, esta permesa l'obertura de passatges de vianants o de vehicles en els àmbits determinats en aquesta zona, així com la precisió dels límits entre les àrees d'edificació i/o d'espai públic, amb la tolerància màxima d'aquestes Normes.

3.2.- Condicions del planejament.

- a) Índex d'edificabilitat brut, 1,75 m²/m²s aplicable sobre la totalitat de la superfície de l'àrea de referència de la unitat de zona i/o sistema.
- b) Ocupació màxima de l'edificació, el 80% de l'àrea de referència de la unitat de zona.
- c) Cessions obligatòries mínimes:
 - Espais lliures el 10% de la superfície de l'ARUZA
 - Sistema viari segons ordenació

3.3.- La substitució de l'edificació i les ampliacions restaran subjectes a les condicions de l'apartat 4 d'aquest article. L'Oficina del Centre Històric, serà l'instrument operatiu de suport per operacions públiques i privades. En aquest sentit fomentarà la rehabilitació integral dels edificis, restringint al màxim la rehabilitació parcial, conseqüència de canvis d'ús de parts dels edificis.

3.4.- En el marc de la protecció del patrimoni, l'actuació arqueològica serà preceptiva prèviament a la substitució de l'edificació d'acord amb el nivell de Protecció Arqueològica 1. Els projectes públics i privats contemplaran pressupostàriament una dotació per prospeccions i excavacions no inferior al 2% del pressupost de contracta.

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'edificació, es fixa el tipus d'edificació oberta i la tipologia d'habitatge plurifamiliar.

4.2.- Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 160 m² amb un front mínim de 12 m.

4.3.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, cinc plantes, corresponents a planta baixa més quatre plantes pis. Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 en funció del nombre de plantes.

4.4.- Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 i l'Annex 4, però condicionat i a reserva de les determinacions de l'actuació arqueològica. No s'admeten altells.

4.5.- Condicions estètiques.

- Regulació dels vols, es prohibeixen els vols tancats i s'admeten els balcons en voladís d'un màxim de 0,40 m. respecte del pla de façana. Els balcons tindran una longitud màxima 1,5 m. i estaran separats almenys 0,40 m. del cos volat veí immediat, sigui o no del mateix edifici. La longitud de vol serà com a màxim dues terceres parts de la longitud de façana, excepte en el primer pis que podrà ocupar la seva totalitat menys 0,80 m. (descompte corresponent a 0,40 m. de distància de la mitgera.

4.6.- Cobertes, els materials d'acabat de cobertes respectaran els criteris generals d'harmonització de la zona 1H i de color de l'Annex 9 (Carta de Colors).

4.7.- Finestres, balconeres, portes i aparadors, en els edificis rehabilitats i de nova planta es respectaran els criteris compositius de l'edificació tradicional del Centre Històric.

4.8.- Condicions de color i acabats, d'acord als criteris i prescripcions de l'Annex 9 (Carta de Colors).

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).

Art. 165 Zona d'Eixample Residencial Clau 2R

1.- Definició de la zona.

Compren les zones d'extensió urbana que es desenvolupen a partir de la ronda de muralles en base als plans generals de la Ciutat des de principis de segle. L'ordenació es caracteritza per l'edificació entre mitgeres amb predomini de les tipologies d'habitatge plurifamiliar. En aquesta zona s'hi concentra la residència i també l'activitat terciària de la Ciutat.

2.- Objectius generals.

En aquesta zona és objectiu la millora qualitativa de l'espai públic (viari i espais lliures) així com el manteniment del parc edificatori i la substitució de l'edificació, si s'escau. Però amb una regularitat respecte de les edificacions existents.

3.- Determinacions de l'ordenació.

3.1.- Aquesta zona s'ordena directament en el Pla General, mitjançant les normes d'edificació contingudes en els apartats 3 i 4 del present article. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar plans especials i/o estudis de detall. Els estudis de detall tindran la finalitat i objectius determinats en l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990 (DOG de 13-7 de 1990).

El desenvolupament del previst a l'apartat 2b i 3 de l'article 26 de l'esmentat Decret Legislatiu, serà possible a nivell de parcel·la amb la finalitat de regularitzar la profunditat edificable i/o adaptar les alçades, respecte de les edificacions veïnes en les condicions de l'Art. 15 d'aquestes Normes Urbanístiques.

3.2.- Els canvis d'ordenació i de tipologia de l'edificació restarà condicionada al compliment de les condicions següents:

- a) Àmbit mínim, la unitat de zona complerta o una superfície mínima de 3.000 m².
- b) Reserva d'espais lliures, el que resulti d'aplicar 18 m²/habitatge calculat a raó de 90 m² construïts/habitatge. Els espais lliures admetran la inscripció d'un cercle de 20 metres de diàmetre.
- c) Envoltent màxima de la operació, és el volum determinat pels plans a 45º traçats i intersectats des de les alçades reguladores màximes dels fronts de carrer de la unitat de zona i els plans a 60º des de l'alçada de 4 m. en els límits de parcel·la a l'interior d'illa.
- d) Alçades màximes i nombre màxim de plantes, en cap cas podran ultrapassar la envoltent determinada anteriorment.
- e) Densitat màxima neta d'habitatges, 200 habitatges/Ha.
- f) La proposta de canvi d'ordenació restarà condicionada a la tramitació i aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior que incorporarà les determinacions anteriors i les que siguin necessàries en funció de la seva finalitat. En l'expedient de Pla Especial caldrà acreditar la propietat de l'àmbit sotmès a reordenació.
- g) L'edificabilitat màxima admesa no superarà la calculada en base als paràmetres de l'apartat 4.2 d'aquests article, segons les determinacions del plànol 1/2000 d'ordenació del present Pla.

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixen els tipus d'edificació tancada, en línia amb tipologia de vivenda plurifamiliar. El canvi del tipus d'edificació cap a edificació oberta requereix les condicions de l'apartat precedent.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació pels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

Els estudis de detall esmentats a l'apartat 3, incorporaran el càlcul detallat de l'IEN per parcel·la en l'àmbit de planejament que es tracti i seran la base de l'ordenació de volums per ajustar el fons edificable o adaptar o normalitzar l'alçada de l'edificació.

El sostre en planta baixa i d'altell o entresolats destinats a local comercial i a altres usos, no podran ser objecte de trasllat en la reordenació.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 240 m². Les parcel·les existents abans de l'aprovació d'aquest Pla no restaran fora d'ordenació si aconsegueixen les determinacions de l'Art. 43 i seran edificables admetent en elles tots els tipus d'obres (reforma, ampliació, enderroc o nova edificació).

El front mínim de la parcel·la es fixa en 12 m. Les parcel·les existents de superfície igual o més gran de 80 m² els hi serà d'aplicació un front mínim de 6 m. en el cas que l'edificació projectada no superi planta baixa mes dues plantes pis; en la resta de casos, s'aplicarà la norma general de parcel·la mínima.

4.4.- Ocupació de l'edificació:

a) La planta baixa, a l'interior d'illa, serà edificable en la seva totalitat fins a una alçada de 6 m. En els 4 primers metres des de la línia que defineix la profunditat edificable l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis, a partir d'aquest fons quedarà limitada l'alçada per un pla inclinat de 45° i no serà superior a 9 m. sobre rasant, inclosa la coberta i tots els elements tècnics.

b) L'ocupació en planta pis, segons les determinacions de fondària màxima dels plànols d'ordenació.

c) Els altells, seran admesos solament en els fronts de carrer determinats en els plànols d'ordenació.

4.5.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i l'alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquest document.

4.6.- Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'Annex 4 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 el quadre general d'usos (Annex 2).

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.

- 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) Porxadets. 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 porxadets.
- 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.
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 glories 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.

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.
- 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 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:

Planta Soterrani	100%.
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:

- 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.

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 alçada, 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 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.
- e) 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.
- 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 separadament 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 predeterminedada 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 EL·LC 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 glorietses 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 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.
- 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. 166 Zona d'Edificació Oberta Clau 2E

1.- Definició de la zona.

Compren les zones desenvolupades en edificació oberta procedents d'anteriors ordenacions o bé, en base a plans parcials, plans especials i/o estudis de detall desenvolupats sota les prescripcions del PGOU de 1956 ó del PGM de 1979.

2.- Objectius generals.

És objectiu en aquesta zona la millora qualitativa de l'espai públic, de l'espai lliure privat i el manteniment i rehabilitació de l'edificació existent.

En desenvolupament del present Pla General serà possible l'establiment de convenis de gestió d'ús de l'espai lliure privat situat entre els blocs, de forma que el manteniment sigui a càrrec de la Paeria i l'ús sigui públic, tot mantenint el domini privat de l'espai, segons es regula en el Sistema d'Espais Lliures.

3.- Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar estudis de detall amb l'exclusiva finalitat i objectius determinats en l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990.

En els àmbits no ordenats directament pel present Pla, prèviament a l'edificació, serà preceptiva la redacció d'un Estudi de Detall que ordeni cada unitat de zona i un projecte de parcel·lació de la mateixa.

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia de vivenda plurifamiliar.

4.2.- 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 en els àmbits ordenats per aquest Pla. En els altres supòsits, es fixa un índex d'edificabilitat net de 2,2 m²t/m²s.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 800 m² amb un front mínim de 18 m.

4.4.- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada. En els àmbits no ordenats per aquest Pla es fixa en el 60 % de la superfície de la parcel·la; fixant unes enretirades a límits laterals i fons de la parcel·la d'un mínim de 6 m i una distància mínima entre edificis situats en parcel·les diferents de 16 m.

4.5.- No s'admeten altells i en planta soterranis s'admetrà l'ocupació total de la parcel·la.

4.6.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquestes Normes.

4.7.- Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'Annex 4.

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).

6.- Subzona 2E1. Zona d'edificació oberta subzona 1, en l'àmbit de la Llotja.

Tipus d'ordenació: edificació oberta

1 S'estableix una ordenació principal amb ordenació en volumetria específica configuració flexible, establint el perímetre regulador i el nombre màxim de plantes, amb els següents paràmetres:

- Ocupació màxima de l'edificació, el 80% de la superfície determinada pel perímetre regulador i una alçada màxima segons el plànol "3.Proposta".

Es fixa l'alçada reguladora màxima en funció del següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
16	52
22	71

2. Com ordenació alternativa a la principal, es determina l'ordenació d'acord als següents paràmetres:

- Índex d'edificabilitat net: 5,885 m² de sostre/m² de sòl
- Ocupació màxima de la zona d'aprofitament privat: 40%
- Nombre màxim de plantes: 21
- Separacions de l'edificació al vial de l'Avinguda. De Tortosa: 10 m.

L'ordenació es concretarà mitjançant estudi volumètric d'acord al previst en l'article 94 del Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme i projecte arquitectònic únic per a cada unitat de zona.

L'alçada màxima corresponent a 21 plantes serà de 68 m.

3. Condicions d'urbanització.

L'urbanització de l'Avinguda de Tortosa inclosa en l'àmbit de la modificació anirà vinculada a la construcció de l'edifici de la Llotja i s'executarà de forma simultània a l'edificació.

7.- Subzones de la Zona d'Edificació Oberta.

7.1 La clau genèrica 2E, rebrà els subíndex necessaris per identificar l'adscripció dels sostre corresponent al tipus d'habitatge amb protecció i la densitat d'habitatges expressada en m²st/habitatge, següents:

7.1.1 Subzona 2EPG, d'Edificació oberta d'habitatges amb protecció oficial en règim general, amb els següents paràmetres d'ordenació:

Es destinarà el 100% dels sostre a habitatges amb protecció oficial de règim general.

La densitat neta és de 70 m²st/habitatge.

7.2.- Terminis d'inici i finalització de la construcció dels habitatges amb protecció pública de la sub-zona 2EPO

S'estableix un termini màxim d'inici de les obres de dos anys a partir de la finalització de les obres d'urbanització i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.

Art. 166 bis Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis, clau 2F

1.- Definició de la zona.

Compren les zones edificables en edificació oberta, sense espai lliure privat, envoltades d'espai públic.

2.- Objectius generals.

És objectiu en aquesta zona la correcta inserció en la trama urbana del sòl privat i la potenciació i millora qualitativa de l'espai públic que l'envolta, garantint les relacions de connectivitat i transparència amb els grans espais lliures de l'entorn.

3.- Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present apartat.

3.1.- Tipus d'ordenació i tipologia: Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc amb tipologia d'habitatge plurifamiliar.

3.2.- Índex d'edificabilitat net (EIN): El dret d'edificació està determinat unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes i cossos volats tancats.

3.3.- Densitat neta. La densitat neta de la zona es fixa en 1 hab/100 m²st.

3.4.- Condicions de parcel·la: Es fixa la parcel·la mínima en 340 m², amb un front mínim de 13 m.

3.5.- Ocupació de l'edificació: Es permet una ocupació màxima del 100% de la parcel·la, tant en plantes soterrani com en plantes pis. No s'admeten altells.

3.6.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima: El nombre màxim de plantes es regula segons determinacions del plànol d'ordenació. L'alçada reguladora màxima, segons determinacions de l'article 44 de les Normes del Pla general d'ordenació.

3.7.- Aparcament vinculat a l'edifici: Es regula segons determinacions de l'article 119 i l'annex 4 de les Normes del Pla general d'ordenació.

Per tal de poder donar compliment a l'execució de la reserva d'aparcament necessària, en compliment de les previsions del planejament vigent o d'altres sectorials que hi siguin d'aplicació, s'estarà a allò establert a l'article 146 de les Normes del Pla general, que determina que l'aprofitament del subsòl per a implantació de garatges per aparcament és compatible solament en les places o verds urbans (Clau VU) i en les zones verdes i jardins (Clau VJ). En qualsevol cas l'explotació dels usos en el mateix, serà de tipus públic o en règim de concessió administrativa i serà condició que l'espai lliure estigui executat des del punt de vista de la gestió urbanística.

És condició normativa que qualsevol tipus d'accés als aparcaments es realitzi des de la parcel·la privada.

4.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge plurifamiliar. Les plantes baixes de les edificacions seran obligatòriament no residencials i s'hi podran establir els usos complementaris indicats en l'annex 2 del Pla general per la zona d'edificació oberta, clau 2E. A més, pel que fa la regulació del sostre comercial, s'haurà d'adequar al nou Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

L'habitatge plurifamiliar admetrà, tant el de règim lliure, com el de protecció en qualsevol dels tipus legalment establerts.

5.- Subzones de la Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis.

5.1 La clau genèrica 2F, rebrà els sub-índex necessaris per identificar l'adscripció dels sostre corresponent al tipus d'habitatge amb protecció i la densitat d'habitatges expressada en m²st/habitatge, següents

5.1.1 Sub-zona 2F PO, d'Edificació oberta d'habitatges amb protecció, amb els següents paràmetres d'ordenació:

- El sostre residencial assignat a la sub-zona correspon obligatòriament al del tipus d'habitatge amb protecció en qualsevol dels règims legalment establerts.
- Es destinarà com a mínim del 50% del sostre a habitatges de protecció oficial en règim general i especial (HPRG i E).
- La densitat neta és de 85 m²st/habitatge.
- Mitjançant projecte unitari de varies edificacions es podran combinar/agrupar les diferents modalitats d'habitatges amb protecció, garantint el seu destí global i el compliment de la reserva de cada tipus d'habitatge amb protecció establerta.

5.2.- Terminis d'inici i finalització de la construcció dels habitatges de protecció pública de la sub-zona 2F PO

S'estableix un termini màxim d'inici de les obres de dos anys a partir de que la parcel·la tingui la condició de solar i un termini de finalització de 3 anys a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.

Art. 167 Zona Urbana Residencial - Clau 3A

1.- Definició de la zona.

Comprèn les zones de desenvolupament recent en els barris perifèrics sobre parcel·lacions històriques. Normalment es caracteritza pel predomini de l'habitatge plurifamiliar entre mitgeres sense excloure l'habitatge unifamiliar.

2.- Objectius generals.

És objectiu del Pla la continuació de la política de millora de l'espai públic i privat i en especial el reequipament i la configuració dels nous eixos cívics que han de connectar físicament i qualitativa amb el centre de la Ciutat.

3.- Determinacions de l'ordenació.

3.1.- Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en aquest article. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar plans especials i/o estudis de detall. Els estudis de detall tindran la finalitat i objectius determinats en l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990 (DOG de 13-7 de 1990).

El desenvolupament del previst a l'apartat 2b i 3 de l'article 26 de l'esmentat Decret Legislatiu, serà possible a nivell de parcel·la amb la finalitat de regularitzar la profunditat edificable i/o adaptar les alçades en el front d'illa de que es tracti, respecte de les edificacions veïnes en les condicions de l'Art. 15 d'aquestes Normes.

3.2.- Els canvis d'ordenació i de tipologia de l'edificació restarà condicionada al següent:

- a) Àmbit mínim, la unitat de zona complerta o una superfície mínima de 1.000 m².
- b) Reserva d'espais lliures, el que resulti d'aplicar 18 m²/habitatge calculat a raó de 90 m² construïts/habitatge. Els espais lliures admetran la inscripció d'un cercle de 20 metres de diàmetre.
- c) Envoltent màxima de la operació, és el volum determinat pels plans a 45º traçats i intersectats des de les alçades reguladores màximes dels fronts de carrer de la unitat de zona i els plans a 60º des de l'alçada de 4 m. en els límits de parcel·la a l'interior d'illa.
- d) Alçades màximes i nombre màxim de plantes, en cap cas podran ultrapassar la envoltent determinada anteriorment.
- e) Densitat màxima neta d'habitatges, 100 habitatges/Ha.
- f) La proposta de canvi d'ordenació restarà condicionada a la tramitació i aprovació d'un Pla Especial de Reforma Interior que incorporarà les determinacions anteriors i les que siguin necessàries en funció de la seva finalitat. En l'expedient de Pla Especial caldrà acreditar la propietat de l'àmbit sotmès a reordenació.
- g) L'edificabilitat màxima admesa no superarà la calculada en base als paràmetres de l'apartat 4.2 d'aquest article, segons determinacions del plànol 1/2000 d'ordenació del present Pla.

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació tancada amb tipologia de vivenda plurifamiliar i/o unifamiliar.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació pels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

Els estudis de detall esmentats a l'apartat 3, incorporaran el càlcul detallat de l'IEN per parcel·la en l'àmbit de planejament que es tracti i seran la base de l'ordenació de volums per ajustar el fons edificable o adaptar o normalitzar alçada de l'edificació.

El sostre en planta baixa i d'altell o entresolats destinats a local comercial i a altres usos, no podran ser objecte de trasllat en la reordenació.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 120 m². Les parcel·les existents abans de l'aprovació d'aquest Pla no restaran fora d'ordenació si aconsegueixen les determinacions de l'Art. 43 i seran edificables admetent en elles tots els tipus d'obres (reforma, ampliació, enderroc o nova edificació). El front mínim de la parcel·la es fixa en 6 m.

4.4.- Ocupació de l'edificació:

a) Planta baixa, la planta baixa en l'interior d'illa serà edificable en la seva totalitat fins a una alçada de 6 m. En els 4 primers metres des de la línia que defineix la profunditat edificable l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis, a partir d'aquest fons quedarà limitada l'alçada per un pla inclinat de 45º i no serà superior a 9 m., inclosa la coberta i tots els elements tècnics.

b) Planta pis, segons determinacions de fondària màxima del plànol E 1/2000 del present Pla.

c) Altells, seran admesos en els fronts de carrer determinats en el plànol E 1/2000 del present Pla.

4.5.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació. Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquestes Normes.

4.6.- Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i Annex 4 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).

6.- Subzona d'habitatges de protecció pública, clau 3AP.

- Usos: habitatges de protecció pública
- Densitat: 1 Habitatge/70 m²

Art. 168 Zona d'Edificació suburbana tipus 1- Clau 3B

1.- Definició de la zona.

Correspon a processos de consolidació d'edificació sobre parcel·lacions preexistents, els quals per contacte amb els nous creixements de la ciutat, mereixen ser incorporats com sòl urbà.

2.- Objectius generals.

És objectiu del Pla la millora de l'espai públic i privat i la consolidació del procés d'edificació, però en base a la recuperació dels dèficits d'urbanització i l'establiment d'una normativa edificatòria i una ordenació urbanística de conjunt.

3.- Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en aquest article. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest la es podran redactar plans especials i/o estudis de detall. Els estudis de detall tindran la finalitat i objectius determinats en l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990 (DOG de 13-7 de 1990).

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació en línia amb tipologia de vivenda unifamiliar.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació pels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis. En tot cas no podrà ser superior a 1 m²/m²s.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 120 m². Les parcel·les existents abans de l'aprovació d'aquest Pla no restaran fora d'ordenació si aconsegueixen les determinacions de l'Art. 43 i seran edificables admetent en elles tots els tipus d'actuació (reforma, ampliació, enderroc o nova edificació). El front mínim de la parcel·la es fixa en 6 m.

4.4.- Ocupació de l'edificació:

a) Planta baixa, la planta baixa serà edificable en un 80 % de la seva totalitat fins a una alçada màxima de 4 metres. En els 4 primers metres des de la línia que defineix la profunditat edificable, l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis, a partir d'aquest fons, quedarà limitada l'alçada màxima de 5 m. inclosa la coberta i tots els elements tècnics.

b) Planta pis, la fondària edificable màxima en plantes pis es fixa en 16 mts. i en tots els casos hauran de respectar les condicions de servitud i immissió amb les edificacions veïnes.

c) Altells, no s'admeten.

4.5.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, es fixa en tres plantes (planta baixa més dues plantes). Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquestes Normes.

4.6.- Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 169 Zona d'edificació suburbana, tipus 2 - clau 3C

Comprèn la zona que es troba enfront de la Presó Provincial de Lleida, l'ordenació de la qual es durà a terme mitjançant un Estudi de Detall i un Projecte de Parcel·lació, tot desenvolupant el Polígon d'Actuació de l'esmentat sector. El tipus d'ordenació serà d'edificació oberta, preferentment en filera, i el sistema d'actuació serà el de Cooperació, si en el termini de dos anys els propietaris del Polígon no han constituït la junta de Compensació, per tal de desenvolupar-lo per mitjà d'aquest sistema d'actuació.

Condicions de l'ordenació:

1. Com a tipus d'ordenació es fixa la volumètrica específica.
2. Hom estableix les següents condicions d'edificació:
 - a) Edificabilitat bruta o zonal, 0,40 m²st/m²s.
 - b) La intensitat màxima d'edificació per parcel·la serà de 0,90 m²t/m²s.
 - c) La densitat màxima serà de 40 habitatges per hectàrea.
 - d) Parcel·la mínima de 200 m².
 - e) El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i dues plantes pis, amb una alçada reguladora màxima, segons l'article 44 d'aquestes Normes.

Art. 170 Zona d'Ordenació Urbana - Clau 4

1. Definició de la zona.

Comprèn els sols urbans edificats en conjunts d'edificació aïllada i/o aparellada a l'ampar de la legislació d'habitatges protegits de postguerra (vivendes barates). Així com ordenacions urbanes residencials diverses respecte de la trama general.

2. Objectius generals.

És objectiu d'aquest Pla el manteniment de l'actual estructura, admetent la substitució puntual de les actuals construccions, preservant el caràcter general i les condicions actuals.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena en les cinc subzones les quals tindran regulació específica en l'apartat 4 del present article següents:

- Subzona 4A - Subzona d'ordenació unifamiliar
- Subzona 4B - Subzona d'ordenació volumètrica
- Subzona 4C - Subzona d'ordenació concentrada
- Subzona 4D - Subzona d'ordenació específica
- Subzona 4E - Subzona d'ordenació general

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Subzona 4A - Subzona d'ordenació unifamiliar.

a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada amb tipologia de vivenda unifamiliar.

b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 0,9 m²t/m²s.

c) Condicions de parcel·la, s'estableix una parcel·la per a cada habitatge unifamiliar preexistent legalment implantat. No obstant, quan la superfície de la parcel·la sigui superior a 800 m², previ projecte de parcel·lació, s'admetrà l'edificació d'un habitatge per a cada 400 m² de parcel·la.

d) Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima de la parcel·la del 60%.

e) Enretirades a límits de parcel·la, distància mínima al front de parcel·la, 4 m. i als laterals i fons 2 m.

f) En planta soterrani s'admet l'ocupació del 60% més la necessària per accedir en rampa als soterranis.

g) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més dues plantes pis i l'alçada reguladora màxima es fixa en 9,30 m. fins el ràfec.

h) Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

4.2.- Subzona 4B.- Subzona d'ordenació volumètrica

a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada amb tipologia de vivenda plurifamiliar.

- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 1,80 m²t/m²s.
- c) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, segons els plànols d'ordenació i per l'alçada màxima serà d'aplicació l'Art. 44 d'aquestes Normes.
- d) Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

4.3.- Subzona 4C - Subzona d'ordenació concentrada.

- a) Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada amb tipologia de vivenda plurifamiliar.
- b) Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 2 m²t/m²s.
- c) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, segons els plànols d'ordenació i per l'alçada màxima serà d'aplicació l'Art. 44 d'aquestes Normes.
- d) Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

4.4.- Subzona 4D - Subzona d'ordenació específica.

- a) Correspon al desenvolupament de les unitats d'actuació derivades del pla anterior, s'han d'executar pel sistema de compensació.
- b) El tipus d'ordenació és el d'edificació oberta amb tipologia de vivenda plurifamiliar.
- c) L'edificabilitat i el nombre màxim de plantes són la dels plànols d'ordenació, i l'alçada reguladora màxima resulta d'aplicar l'article 44 d'aquestes Normes. La planta baixa, en tots els seus punts, no superarà els 3,5 metres.

4.5.- Subzona 4E. - Subzona d'ordenació general

- a) Condicions d'ordenació i del planejament, la renovació global d'aquest subzona i la regulació detallada de les condicions de les ampliacions i de la substitució de les edificacions, estarà condicionada a la redacció i aprovació definitiva d'estudis de detall que abastin com a mínim una unitat de zona, amb els següents condicionants urbanístics:
 - b) Índex d'edificabilitat net (IEN), el que resulta del càlcul del sostre actualment construït, admetent un increment màxim del 10% del total.
 - c) Nombre màxim d'habitatges, el que resulti de dividir el sostre màxim permès per 90 m²/habitatge.
 - d) El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa més dues plantes pis i l'alçada reguladora màxima, es fixa en 9,30 m. fins el ràfec.
 - e) En tant no es redactin aquests documents urbanístics, s'admetrà la rehabilitació de les edificacions construïdes, però no l'ampliació o substitució.

5.- Condicions particulars d'ús.

La regulació d'usos està fixada en el quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 171 Zona d'habitatge unifamiliar aïllat - Clau 5A

1.- Definició de la zona.

Compren els sols planejats als anys 60, amb la tipologia normal per habitatge unifamiliar aïllat sobre parcel·la exclusivament, corresponent a la urbanització del Club de Tennis Lleida

2.- Objectius generals.

El pla planteja mantenir la normativa històrica vigent sense cap modificació.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada amb tipologia d'habitatge unifamiliar. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les, sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació dels paràmetres d'ocupació i alçada en planta baixa i plantes pis.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 600 m².

4.4.- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima de l'edificació principal serà del 20%. L'ocupació de l'edificació auxiliar o secundària, no pot superar el 7,5% de la parcel·la. La superfície no ocupada per l'edificació es considera subjecta de manera permanent a l'ús d'espai lliure privat, i no pot ser parcel·lada ni venuda amb independència de la resta del solar. Es poden sumar les dues ocupacions i adossar l'edificació secundària a la principal.

4.5.- Enretirades, les edificacions s'hauran de separar 4,50 mts del front de vial i 2,50 mts de la resta de l'indar. Si les façanes no són paral·leles a les línies de l'indar, caldrà complir aquesta condició en el punt mitjà de la façana i hi haurà d'haver, en tot cas, 3,50 mts i 2 mts de separació en relació amb el front de vial i la resta de l'indar respectivament. Les edificacions adscrites a l'ús comercial s'hauran de separar 5 mts respecte de tots els l'indars.

4.6.- El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa més una planta pis per l'edificació principal i planta baixa per l'edificació auxiliar o secundària. L'alçada reguladora màxima es fixa en l'Art 44 d'aquestes Normes.

4.7.- Aparcament vinculat a l'habitatge. segons determinacions de l' Art. 119 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús.

l'ús general es el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 172 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1 - Clau 5B

1.- Definició de la zona.

Compren les àrees d'habitatges normalment aïllats, però també combinats amb edificacions en filera.

2. Objectius generals.

Establir unes condicions d'edificació més confortables de cara al futur de les zones de referència, especialment pel que respecta a la superfície de les parcel·les.

3. Determinacions de l'ordenació

Aquesta zona s'ordena mitjançant les determinacions del present article.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Es fixa el tipus d'edificació aïllada i/o en filera per habitatge unifamiliar. També es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa en 0,80 m²/m²s.

4.3.- La parcel·la mínima es fixa en 400 m² i el front mínim en 10 metres.

4.4.- L'ocupació màxima per a l'edifici principal serà del 30 %. La segona planta podrà ocupar una superfície igual al 25 % de la corresponent a la planta baixa. L'ocupació per l'edificació secundària no pot o superar el 10% de la parcel·la. La superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació es considera subjecta de manera permanent a l'ús d'espai lliure privat i no pot ésser parcel·lada ni venuda amb independència de la resta del solar o parcel·la. Es permet adossar l'edificació principal amb la secundària.

4.5.- Les edificacions s'hauran de separar 3 mts. del front al vial i 2 mts. de la resta de llindars.

4.6.- L'alçada màxima serà la corresponent a planta baixa i dues plantes pis (una planta pis, més una segona a mena d'àtic . 25%) en l'Art. 44 d'aquestes Normes.

4.7.- En el supòsit de parcel·les l'existència de les quals com a unitats independents, fos anterior a l'aprovació inicial d'aquest Pla i es pugui acreditar mitjançant registre i que no s'adaptin a les condicions fixades en el número 4.3. se'ns permetrà l'edificació en forma aparellada, amb una ocupació indiferenciada del 40% màxim de la parcel·la, tot o mantenint, en tot cas, la separació establerta per al front del vial i pels llindars.

4.8.- Tanmateix, prèvia redacció d'un Estudi de Detall, es permet l'edificació de vivenda aparellada i en filera, respectant el sostre màxim (resultant de l'aplicació de l'IEN de 0,80 m²/m²s), i les condicions d'edificació dels apartats 4.5 i 4.6. El nombre màxim de vivendes no superarà el resultat de dividir la superfície total de la parcel·la per 400 m² de sòl.

4.9.- L'aparcament vinculat a l'habitatge segons l'Art. 119 i annex 4 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús

L'ús general és el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles, segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 173 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 2 - Clau 5C

1.- Definició de la zona.

Compren els sols planejats amb habitatge unifamiliar aïllat en desenvolupament del Pla General Municipal de 1979.

2. Objectius generals.

El Pla planteja el perfeccionament de la normativa vigent unificant criteris entre les antigues subzones 5d1 i 1d2, tendents a un major confort residencial en aquestes zones.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada amb tipologia d'habitatge unifamiliar. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les sempre que es formuli un únic projecte d'obres. Es permet el tipus d'edificació en filera mitjançant estudi de detall tot i mantenint el sostre i el nombre màxim d'habitatges permesos.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa en 0,5 m²t/m²s.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 550 m².

4.4.- Densitat d'habitatges, es fixa un màxim d'un habitatge per parcel·la mínima.

4.5.- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima de l'edificació principal serà del 40%.

4.6.- Enretirades, les edificacions s'hauran de separar 5 mts del front de vial i 2,5 mts de la resta de l'indar.

4.7.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

a) El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa mes dues plantes pis per l'edificació .

b) L'alçada reguladora màxima es fixa d'acord a l'Art. 44 d'aquestes Normes.

4.8.- Aparcament vinculat a l'habitatge segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general es el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 174 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 3 - Clau 5D

1.- Definició de la zona.

Compren els sols planejats amb habitatge unifamiliar aïllat amb parcel·la gran i per tant en baixa densitat.

2.- Objectius generals.

El Pla planteja el perfeccionament de la normativa vigent, tendent a un major confort residencial en aquestes zones.

3.- Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada amb tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat. No s'accepten els subtipus d'edificació en filera.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa en 0,4 m²t/m²s.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 1.000 m².

4.4.- Densitat d'habitatges, es fixa un màxim d'un habitatge per parcel·la mínima.

4.5.- Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima de l'edificació serà del 40%.

4.6.- Enretirades, les edificacions s'hauran de separar 5 mts del front de vial i 2,5 mts de la resta de l'indors.

4.7.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

a) El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa mes dues plantes pis per l'edificació .

b) L'alçada reguladora màxima es fixa d'acord a l'Art. 44 d'aquestes Normes.

4.8.- Aparcament vinculat a l'habitatge segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general es el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 174 bis Zona Unifamiliar tipus 4, clau 5E

1.- Definició de la zona

Compren el creixement residencial amb tipologia d'habitatge aïllat en parcel·la molt gran i baixa densitat, resultant del desenvolupament del Pla especial Golf Raimat.

Dins d'aquesta zona es defineix la subzona 5E.1, la qual es regula amb els mateixos paràmetres generals de la zona, llevat de l'índex d'edificabilitat neta, que és inferior, tal com es fixa en l'apartat 4.2 d'aquest article.

2.- Objectius generals

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

3.- Determinacions de la ordenació

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

4.- Determinacions d'edificació.

4.1.-Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'ordenació aïllada amb tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat, aparellat o en filera.

4.2.- Índex d'edificabilitat neta (IEN).

Zona 5E: 0,6000 m² sostre/m² sòl.

Zona 5E.1: 0,5073 m² sostre/m² sòl.

4.3.-Condicions de parcel·la: en cas de mantenir-se la parcel·lació definida pels projectes de reparcel·lació vigents en l'àmbit, no seran necessàries llicències de parcel·lació. Aquesta parcel·lació podrà modificar-se mantenint el nombre total de parcel·les vigent, així com una dimensió de parcel·la mínima de 1.500 m².

4.4.-Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim d'un habitatge per parcel·la mínima.

4.5.-Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima de l'edificació serà del 30% de la superfície de la parcel·la d'ús privatiu.

4.6.-Enretirades, les edificacions s'hauran de separar 5mts del front de vial i a la resta de llindars, sempre que es mantinguin dins l'envoltent de 45º des dels llindars mesurats a la cota natural del terreny.

4.7.-Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima

a) El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i una planta pis.

b) L'alçada reguladora màxima serà de 8 metres. Aquesta alçada s'ha de complir en el ràfec, que és la sortida de la coberta i s'ha de mesurar des de la cota de la vorera fins a la part de sobre el darrer forjat inclinat o pla.

4.8.-El nivell de la planta baixa es pot elevar un màxim d'un metre respecte de la cota de la vorera però aquesta alçada computarà als efectes de l'alçada màxima regulada en l'apartat anterior.

4.9.-Aparcament vinculat a l'habitatge segons determinacions de l'art.119 d'aquestes Normes.

4.10.-Es permesa la construcció de soterranis que ocupin una superfície superior a la de la planta baixa sense que se envaeixin les distàncies lliures als llindars.

4.11.-La coberta de l'edifici serà de pendent inferior al 35 % i haurà d'arrancar a partir d'un ràfec de 30 centímetres perpendicular a la façana i sobre la perllongació del darrer forjat encara que romangui alçada sobre la màxima permesa.

4.12.-No es permet la construcció de mansardes ni de cap altre element que modifiqui el perfil continu de la coberta. Si es construeixen terrasses en l'interior de la coberta, el perfil d'aquesta ha de mantenir el pendent.

4.13.-Al marge del que s'estableix en els dos apartats anteriors, no es permetrà la construcció d'edificis totalment amb coberta plana.

4.14.-Condicions estètiques de l'edificació

a) Serà obligatòria la utilització de materials que pertanyin a la gamma cromàtica de tonalitats ocre, arenoses, terroses o vermelloses.

b) Si es construeix la coberta amb materials pedrís (pissarres o similars), les parets exteriors de l'edificació hauran de ser de material petri d'un color substancialment similar amb el de la coberta essent, en aquest cas, la fusteria exterior del color típic de la fusta envernissada o bé lacada amb tonalitats harmòniques amb la pissarra.

c) No es permeten els forts contrastes de color com per exemple blanc i negre i tampoc pintar el totxo de cara vista un cop col·locat, ni la utilització d'elements decoratius com a constructius (com per exemple: baranes de pedra artificial blanca). Es a dir, no es permetran les actuacions de color, materials i elements de disseny que suposin un contrast o un fora de contextos de "la unitat paisatgística" (existent) o creada en l'entorn paisatgístic global.

d) Les edificacions secundàries hauran de complir les condicions estètiques establertes en aquest article.

4.15.- Condicions d'edificació i estètiques de l'espai lliure privat.

a) En aquest espai es podran construir vestidors, porxos, glorietses, etc. sempre que la seva superfície no superi el 5 % de l'extensió total de l'espai lliure privat i tinguin estructura semioberta amb, al menys, una façana no tancada. Hauran de complir les distàncies mínimes als llindars i no superar l'alçada de 2,20 metres.

b) En la construcció de piscines també s'haurà de respectar el règim de distàncies mínimes als llindars.

c) No es permesa la construcció de barbacoes com un element autònom sinó que s'hauran d'integrar en l'edificació principal o en l'auxiliar.

d) Tampoc es permesa la construcció de frontons esportius i de qualsevol altra paret que superi l'alçada de 2,20 metres del la cota natural del terreny.

e) La il·luminació de l'espai lliure privat o de qualsevol dels seus elements constructius s'ha de dur a terme sense produir enlluernament sobre les finques limítrofes o espais d'ús públic.

f) Les tanques de la parcel·la d'ús privatiu respecte de la façana o façanes s'hauran de dissenyar segons les condicions següents:

- Una franja d'alçada no superior a 40 cm de materials opacs preferentment petris, opcionalment es poden plantar setos de xiprers o similar i en cap cas es podrà superar l'alçada de 1,60 mts.

- L'espai vuit es pot protegir amb filat o reixa.

- Si s'utilitza la reixa s'ha de dissenyar amb elements que potenciïn la verticalitat o l'horizontalitat evitant els plafons, els florons i les imitacions a la forja, quedant tota ella endinsada dins l'element vegetal.

- La porta s'ha de dissenyar i repintar amb tonalitats que harmonitzin amb la resta de la tanca.

g) Pel que respecta a l'arbrat, les espècies de fulla caduca no hauran de superar el 25% de les plantades en la parcel·la i s'hauran de separar un mínim de 15 metres del llindar de la parcel·la que sigui veïna amb els terrenys del camp de golf.

4.16.- Condició especial per a l'obtenció de llicència d'obres.

Els projectes que acompanyin la sol·licitud de llicència d'obres hauran d'incloure un plànol colorejat de les façanes i de la coberta de les edificacions així com de les tanques a façana indicant el color RAL de cada material.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'habitatge unifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6.- Condicions per les unitats de zona incloses en el PAU.

S'haurà de portar a terme la cessió del sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística, UA 92.

7.- Condicions dels informes dels diferents organismes.

Es donarà compliment al que s'estableix en l'informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural consistent en que quedi garantit el correcte funcionament i manteniment de tots els serveis originaris (accessos a finques, camins, infraestructures de reg...)

Es donarà compliment al que s'estableix en l'informe del Ministeri de Foment consistent en que no es modifiquin els accessos existents, que seran d'aplicació les limitacions a la propietat i la imposició de servitud derivades de les disposicions de la vigent legislació de carreters i que totes les actuacions que poguessin resultar necessàries realitzar en compliment de la normativa tècnica i legal per la disminució dels nivells sonors provocats per les vies N-240 i A-22, seran a càrrec del promotor.

Art. 175 Zona Industrial urbana - Clau 6A

1.- Definició de la zona.

Comprèn els Sols Urbans ocupats exclusivament i preferent per usos industrial i connexos al procés industrial on l'edificació és en línia.

2.- Objectius generals.

És objectiu d'aquest pla el manteniment d'aquestes zones, en funció del suport productiu i la seva correcta imbricació en el procés urbà.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena segons les normes d'edificació contingudes en aquest article.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació tancada.

4.2. Índex d'edificabilitat net (IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 1,80 m²t/m²s amb un volum màxim edificable de 9 m³/m².

4.3. Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima de 150 m² i un front mínim de 9 m.

4.4. Ocupació de l'edificació, es fixa una ocupació màxima de l'edificació sobre la superfície de la parcel·la del 90%.

4.5. L'alçària màxima es fixa en funció de l'amplada de vial d'acord amb el quadre següent:

Amplària vial	Alçària (en m.)
<= 9 m.	8 m.
> 9 m. i < = 12	12 m.
> 12 m.	19 m.

Aquesta alçària reguladora es podrà ultrapassar quan l'edificació es recli del vial sense superar, sota cap supòsit, 22,50 m. ni la línia definida per un plànol inclinat a 45° respecte a l'horitzontal, traçat per la línia del plànol de façana situat a l'alçària màxima que correspon segons el quadre anterior.

Els elements tècnics com ara xemeneies, grues, sitges i similars, podran ultrapassar l'alçària màxima definida en el número precedent. Per a llur construcció serà precis elaborar un estudi justificatiu de la innocuïtat dels efectes que pugui produir. Aquests elements no poden ocupar més d'un 20% de la superfície edificable de la parcel·la i comptaran únicament a efectes d'aplicació de la intensitat d'edificació.

4.6.- Es permeten els reculaments de façana sempre que afectin una o vàries plantes en tota l'amplària de la façana. Hom admet, així mateix, els reculaments en planta baixa de part de la façana sempre que ultrapassin els 4 m.

Es permet el reculament de mitgeres a fi de possibilitar l'accés a patis de servei o càrrega de mercaderies. Les mitjaneres que quedin al descobert s'hauran de tractar com a façanes.

En tots els casos no s'autoritzen els vols ni oberts ni tancats.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'industrial, la resta d'usos estan condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 176 Zona de Polígon Industrial - Clau 6B

1.- Definició de la zona.

Compren els sols del Polígon "El Segre" ordenats amb edificació aïllada o àrea niu, resultat de l'execució del planejament parcial.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla el potenciar l'aprofitament de la infraestructura industrial i del teixit productiu existent possibilitant la seva transformació.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena segons les normes d'edificació contingudes en el present article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Estudis de Detall, quina finalitat serà l'ordenació de volums i/o la fixació d'alineacions o rasants.

La transformació de les parcel·les sense activitat o parcialment ocupades es realitzarà per llicència directa en el cas d'una única indústria o activitat de servei. En el cas d'instal·lació de més d'una activitat o en el cas de titularitats diferents caldrà redactar un Estudi de Detall d'ordenació que justifiqui les opcions; en aquest cas es mantindrà la propietat única de la parcel·la (per tant no seran autoritzables divisions o segregacions), àdhuc no seran autoritzables activitats de menys de 500 m². L'Estudi de Detall incorporarà un plànol amb la divisió en les diverses unitats edificatòries i/o unitats de tenència de la propietat. Igualment complirà les següents condicions d'ordenació:

a) L'ocupació màxima de les naus (entre mitjeres) dins d'un àrea niu o aïllades, serà del 60% de la parcel·la.

b) L'ordenació interior ha d'incloure, a més a més de l'edificació, la vialitat d'accés (passatges o vials), i una reserva d'estacionament a cel obert de dos places per cada unitat edificatòria, a més a més de la reserva d'aparcament de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

c) L'ordenació ha de respectar les distàncies als lindars i l'alçada màxima, així com la resta de condicions d'edificació dels apartats següents.

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada, amb tipologia d'indústria aïllada. En l'àrea actualment consolidada està admesa la indústria entre mitjeres (àrea niu) amb el tipus d'edificació en línia i amb les condicions específiques d'aquest article.

4.2. Índex d'edificabilitat net (IEN):

a) Normal = Indústria aïllada, es fixa en 0,72 m²t/m²s

b) Opcional = Àrea niu, es fixa en 0,90 m²t/m²s

4.3. Condicions de parcel·la, resten definides com mínimes les parcel·les existents en la data aprovació inicial d'aquest pla. No obstant a efectes de segregació registral, la parcel·la mínima es fixa en 3.000 m²s.

4.4. Ocupació de l'edificació. En tots els casos, el màxim serà de 60% de la superfície neta.

4.5. Enretirades de l'edificació. En el front de vial 10 metres, 3 m. als llindars laterals i 5 mts. del posterior.

4.6. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima:

En tot cas es fixa un nombre màxim de plantes de dues plantes (baixa mes una planta pis) i una alçada màxima de cornisa de 9 mts i pendents màximes del 12%. Sobre la cornisa s'autoritzen els volums d'instal.lacions o altres elements de les naus, sempre que compleixin les dues condicions següents:

a) El volum de coberta o de les instal.lacions i/o altres elements no pot sobrepassar un plànol virtual a 45º sobre l'alçada de 9 mts. situat a la distància mínima del llindar.

b) Els espais construïts resultants han d'entrar dins de l'índex d'edificabilitat net màxim de 0,72 m²/m²s, sempre que siguin superfícies cobertes o tancades.

4.7. Aparcament vinculat a l'activitat segons determinacions de l'Art 119 d'aquestes Normes.

4.8. Les tanques seran metàl.liques sobre un basament massís de fàbrica o de formigó de 0,50 mts. i tindran una alçada mitjana de 2 mts.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'industrial. La resta d'usos estan condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 177 Zona de planejament aprovat - Clau 7A

1.- Definició de la zona.

Correspon als àmbits definits pels plans parcials aprovats definitivament, corresponents als sectors de Joc de la Bola(AD 12-12-1982), de la Bordeta sud(AD 12-12-1987), de Balàfia Nord (AD 12-12-1996), del Polígon Industrial del Camí dels Frares(AD 12-12-982) i el Mini-polígon de la Creu el Batlle(AD 12-12-1996) i del Camí Vell d'Albatàrrec (AD 28-5-97), Cap-Pont (AD 26-4-96 - publicació DOG) i Minipolígon les Canals (en tràmit).

2.- Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla integrar l'ordenació física global dels mateixos, així com fomentar el seu desenvolupament d'aquests documents, en funció del seu pla d'etapes. A tal efecte en el termini determinat pels 12 mesos de la vigència d'aquest pla es procedirà a la revisió del compliment dels diferents plans parcials i en cas d'incompliment es procedirà al canvi de sistema d'actuació en els termes previstos en la legislació urbanística aplicable a la seva efectiva execució.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. Es manté l'ordenació dels Plans Parcial aprovats definitivament, no obstant, es podrà reordenar l'edificació en les condicions següents::

- a) L'àmbit mínim serà tota una illa, unitat de projecte i/o una unitat de zona.
- b) La reordenació ha de suposar una millora de l'espai públic i del lleure privat. A tal efecte es considera determinació fonamental la vialitat i els equipaments i zones verdes dels sistemes locals projectats en els plans parcials.
- c) La reordenació volumètrica permetrà incrementar l'ocupació en planta baixa o soterrani, a efectes de la millora de les condicions d'aparcament, fins un màxim de 5% de l'àmbit, però en cap cas s'incrementarà l'edificabilitat total resultant del pla parcial.
- d) Les alçades màximes i nombre màxim de plantes, en cap cas podran ultrapassar la envoltant màxima determinada per l'article 44 d'aquestes Normes.
- e) La proposta de nova ordenació restarà condicionada a la prèvia tramitació d'un Estudi de Detall, que incorporarà les determinacions anteriors, i les que siguin necessàries en funció de la seva finalitat.

3.2. En el Pla Parcial de Balàfia, les plantes soterrani s'admetran sota espai d'aprofitament privat no qualificat d'espai lliure privat.

4.- Determinacions de l'edificació.

Seràn d'aplicació les ordenances urbanístiques contingudes en els respectius plans parcials excepte lo determinat anteriorment i l'alçada reguladora màxima que s'estableix segons l'article 44 d'aquestes Normes. Igualment no seràn d'aplicació les determinacions de l'edificació contràries als paràmetres tècnics dels tipus d'edificació d'aquest Pla General, que seràn d'aplicació superior, en funció dels criteris de jerarquia normativa.

5.- Condicions particulars d'ús.

Seràn d'aplicació les determinacions del plans parcials aprovats definitivament, les quals restaran modificades i/o precisades amb els següents extrems:

- a) Els usos derivats dels plans parcials s'ajustaran unívocament a les noves definicions d'usos i als condicionants normatius del Pla General.

b) En les unitats de zona on sigui admissible l'habitatge plurifamiliar, no computaran com habitatges els usos residencials especial, l'hoteler i el sanitari-assistencial. Així mateix l'habitatge esta admès en planta baixa.

c) En les zones residencials plurifamiliars i unifamiliars els usos comercials seran compatibles amb les condicions establertes per a la zona 2E i per a la zona 5C, respectivament, del Quadre d'usos de l'Annex 2. En les zones no residencials s'aplicarà el criteri de compatibilitat dels usos comercials establert per a la zona 15L del mateix Annex 2.

6.- Es crea una subzona amb clau 7-A1, corresponent als solars que resten per edificar i per tant sense llicència atorgada, en l'àmbit del Pla parcial de Balàfia, qualificats de zona d'equipaments privats clau EP, els quals restaran subjectes a les següents condicions i paràmetres:

Separació mínima a veïns	12 m.
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada
Ocupació màxima de la parcel·la	80 % en plantes sobre rasant i 100% en plantes soterrani
Índex d'edificabilitat neta	1,35 m ² st/m ² sobre la parcel·la una vegada deduïdes les cessions obligatòries.
Alçada màxima	12 m.
Nombre màxim de plantes	PB + 2
Usos admesos	Els corresponents al sistema d'equipaments (art. 138 del Pla General de Lleida) i el comercial amb una superfície màxima de venda de 2.000 m ² de sostre, subjecte a allò que determina la Normativa del Pla Territorial Sectorial vigent, per als equipaments comercials.
Condicions de l'aparcament	S'estarà a les disposicions del Pla General de Lleida en funció dels diferents usos projectats.
Condicions de gestió	Els terrenys qualificats d'espai lliure seran de domini públic i de cessió obligatòria i gratuïta en desenvolupament del Planejament aprovat i la seva urbanització serà a càrrec dels promotors de l'edificació.

Art. 178 Zona de remodelació urbana - Clau 8U

1.- Definició de la zona.

Correspon a sòls urbans amb funcions inadequades amb la seva posició urbana que requereixen processos de transformació amb la doble finalitat de reequipar l'àmbit on estan situades i possibilitar la creació de noves funcions.

2.- Objectius generals.

L'objectiu bàsic es la transformació de les activitats industrials existents en un conjunt urbà on coexisteixin l'equipament, l'espai lliure, l'habitatge i els usos terciaris, mitjançant un procés de remodelació urbanística. No obstant, fins a l'aprovació definitiva del corresponent pla especial les zones 8U tenen la consideració de zones 6A a fi i efecte de que els usos industrials existents no quedin en cap cas fora d'ordenació.

3.- Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació se subjectarà als següents estàndards urbanístics:

- a) Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 1,5 m²t/m²s sobre la superfície del sector.
- b) Densitat bruta d'habitatges, 100 hab/ha, sobre la superfície del sector.
- c) Cessions obligatòries per a sistemes locals:
 - Equipaments, el 10% de la superfície
 - Verds o Espai lliure, el 25 % de la superfície del sector de forma concentrada

d) Aparcament, es disposarà de 1,5 places d'aparcament per a cada 100 m² construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant un Pla Especial de la totalitat de la unitat de zona, o del sector delimitat en el Pla General. En aquest cas, si dins del sector s'inclou el sistema d'Equipament o Espai Lliure o Zona Verda, aquests computaran en les cessions de l'apartat anterior.

4.- Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta amb tipologia de vivenda plurifamiliar i usos terciaris.

4.2 Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 600 m².

4.3 Ocupació de l'edificació, es fixa en el 80% de la superfície d'aprofitament privat en planta baixa i plantes pis i en el 100% de la superfície d'aprofitament privat en plantes soterrani.

4.4 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa mes sis plantes pis. No s'admeten altells L'Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 179 Zona d'activitat terciària - Clau 8T

1. Definició de la zona

Correspon a l'àmbit del PE3 tal com està delimitat al plànol d'ordenació, amb l'objecte d'una transformació urbana, en desenvolupament del Pla general, mitjançant la redacció i la tramitació d'un Pla de millora urbana.

La superfície de referència del sector és de 135.928,55 m².

2. Objectius generals

L'objectiu bàsic és la reordenació urbana de l'àmbit de l'Estació, la transformació dels usos actuals, la recuperació de la centralitat en base a d'implementació equilibrada d'activitat residencial, terciària d'oficines i comercial, l'increment de la connectivitat urbana entre l'àrea central de Lleida i el barri de Pardinyes; i a nivell d'infraestructura aconseguir el màxim cobriment de la superfície de vies, des del carrer de les Corts Catalanes fins a l'actual Estació, i la construcció del pont que connecti Príncep de Viana amb la Fira-Canal.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 1,10 m²st/m²s aplicable a la superfície total del sector.

b) Densitat màxima d'habitatges: 50 hab/Ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

Espais lliures, mínim del 30 % de la superfície del sector.

Equipaments, mínim del 4,50% de la superfície del sector.

d) Aparcament, 1 plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant un Pla de millora Urbana de la totalitat de la zona. El Pla de millora urbana incorporarà la previsió del nou pont de prolongació de Príncep de Viana, de la vialitat prevista pel desenvolupament del sector i de les determinacions que permetin garantir les connexions entre el Centre històric i el barri de Pardinyes.

3.3 El Pla de millora urbana establirà la divisió polygonal del sector i els sistemes d'actuació i la seva modalitat.

4.- Determinacions de l'edificació

Les condicions del tipus d'ordenació i la tipologia de les edificacions, les condicions de parcel·la, la ocupació de l'edificació, el nombre màxim de plantes i l'alçada reguladora màxima es determinaran en el Pla de millora urbana.

5.- Condicions particulars d'ús

L'ús general és terciari i residencial.

El Pla de millora urbana establirà la destinació concreta a cada ús del sostre edificable, amb l'establiment d'un mínim del 40% del sostre residencial amb destí a les diferents modalitats d'habitatge protegit.

La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (annex 2).

El sostre comercial resta limitat al màxim previst per a aquest ús en el Pla General vigent per aquest àmbit.

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.

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 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
- d) Porxadades. 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 porxadades.
- e) Nuclis d'accessos verticals. Els nuclis d'accessos verticals (caixes d'escalas 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 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 gloriètes 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.

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 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 llindars: 3 m a façana i 5 m als altres llindars.

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 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 llindars: 3 m a façana i 4 m als altres llindars.
- 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.

Art. 180 Zona de remodelació industrial - Clau 8R

1. Definició de la zona.

Correspon a sols urbans industrials amb funcions inadequades o sense funcions, que requereixen processos de transformació amb la doble finalitat de reequipar l'àmbit on estan situades i possibilitar la creació de noves activitats basades en el terciari i l'abastament.

2. Objectius generals.

L'objectiu bàsic es la transformació de les activitats industrials existents en un conjunt urbà on coexisteixin l'equipament, l'espai lliure, els usos terciaris i d'abastament.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació se subjectarà als següents estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 0,60 m²t/m²s

b) Cessions obligatòries per a sistemes

Equipaments dotacional, el 20% de la superfície del sector

Espai lliure, el 10% de la superfície del sector de forma concentrada

c) Aparcament, la promoció disposarà de 1,5 places d'aparcament per a 100 m² construïts .

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla Especial de la totalitat de la unitat del sector.

4.- Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta(aïllada).

4.2 Condicions de parcel.la, es fixa una parcel.la mínima de 600 m².

4.3 Ocupació de l'edificació, es fixa en el 60% de la superfície de la parcel.la.

4.4. Es fixa una enretirada mínima de 5 mts. al front i 3 en la resta de l'indars.

4.5 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa mes una planta pis i l'alçada màxima segons l'article 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions d'ús.

L'ús general es l'abastament. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 181 Zona d'ordenació especial tipus 1 - Clau 9A

1. Definició de la zona.

Correspon a sols inclosos en unitats d'actuació situats en el límit de la ciutat o en punts estratègics, aptes pel desenvolupament residencial, i necessaris pel reequipament de la zona, caracteritzats en aquesta zona per una edificabilitat alta.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla en aquesta zona el reequipament de l'àrea en qüestió a base d'espais lliures i dotacions i el desenvolupament de tipologies d'edificació oberta i habitatge amb gran qualitat ambiental.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 1 m²t/m²s

b) Densitat d'habitatges, 100 hab/ha

c) Cessions obligatòries per a sistemes segons determinacions del plànol E 1/2000 del present Pla, amb un mínim del 70%.

d) Aparcament, es disposarà de 1,5 places d'aparcament per a cada 100 m² construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla especial de la totalitat de la unitat de zona. L'execució es realitzarà en polígons o unitats d'actuació previament a l'edificació.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta, amb tipologia d'habitatge plurifamiliar i usos terciaris.

4.2 Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 600 m².

4.3 Es fixa la superfície d'aprofitament privat edificable en un 25% de la superfície total ordenada.

4.4 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima: el nombre màxim de plantes es fixa en PB +5 PP. No s'admeten entresolats. L'alçada reguladora màxima es fixa segons l'article 44 d'aquestes Normes urbanístiques.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Les parcel·les o els àmbits que es destinin a habitatges de protecció oficial en el planejament general o derivat admetran un nombre màxim d'habitatges equivalent a la relació sostre màxim permès en la parcel·la o àmbit dividit per 70 m², d'acord amb l'article 94.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, sense ultrapassar una densitat bruta (de tot l'àmbit referit al sector de planejament) de 120 habitatges per hectàrea.

Art. 182 Zona d'ordenació especial tipus 2 - Clau 9B

1. Definició de la zona.

Correspon a sols inclosos en unitats d'actuació situats en el límit de la ciutat o en punts estratègics, aptes pel desenvolupament residencial i necessaris pel reequipament de la zona, caracteritzats en aquesta zona per una edificabilitat mitjana.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla en aquesta zona el reequipament de l'àrea en qüestió a base d'espais lliures i dotacions i el desenvolupament de tipologies d'edificació oberta i habitatge amb gran qualitat ambiental.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

- a) Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 0,80 m²t/m²s
- b) Densitat bruta d'habitatges, 80 hab/ha
- c) Cessions obligatòries per a sistemes segons la superfície determinada en els plànols d'ordenació, amb un mínim per a espais lliures i vialitat del 50% de la superfície.
- d) Aparcament, es disposarà de 1,5 places d'aparcament per a cada 100 m² construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla Especial de la totalitat de la unitat de zona. L'execució es realitzarà en polígons o unitats d'actuació previament a l'edificació.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta amb tipologia de vivenda plurifamiliar i usos terciaris.

4.2. Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 600 m².

4.3. Es fixa la superfície d'aprofitament privat edificable en un 25% de la superfície total ordenada.

4.4. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa mes quatre plantes pis. No s'admeten altells
Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar i s'admet l'habitatge en filera. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Densitat alternativa en l'àmbit de la UA 71

Es determina una densitat alternativa en l'àmbit de la UA-71 per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge de protecció pública de règim general.

- Densitat alternativa: 100 hab/ha

L'escreix de densitat (20 habitatges/ha) es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general, que tindran una superfície mitjana de 70 m².

Es preveu la construcció de 50 habitatges en règim de lloguer.

D'acord el que preveu l'article 46 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, atès que el 10% de cessió de sòl amb aprofitament es preveu destinar a la construcció d'habitatges de protecció oficial amb règim de lloguer, restarà lliure de càrregues d'urbanització.

En els documents de planejament derivat, l'edificabilitat per habitatges de protecció oficial de règim general serà, com a mínim, el 20% total del sostre i el corresponent als habitatges concertats serà, com a mínim, el 10% del sostre total del sector en compliment de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. En cas d'aplicar la densitat alternativa, aquesta reserva de sostre s'augmentarà de manera proporcional, en la quantitat necessària per encabir els habitatges de protecció pública addicionals.

7. Obligacions en l'àmbit de la UA 96

7.1. Establiment de terminis d'execució

Aquest polígon serà d'execució immediata.

S'estableix un termini de 8 anys per a la seva execució. Els habitatges de protecció pública s'han de construir en un termini de 2 anys, a comptar de la finalització i recepció de les obres d'urbanització.

7.2. Desenvolupament urbanístic de l'àmbit i ordenació grafiada

El sector s'ha de desenvolupar mitjançant planejament urbanístic derivat a través d'un pla de millora urbana, de manera que el traçat del sistema general viari corresponent al vial de Víctor Torres i la idea esquemàtica de la zona verda que discorre paral·lelament a aquest, grafiats en el plànol d'ordenació, tenen caràcter vinculant i la resta de l'ordenació grafiada té caràcter indicatiu. El pla de millora urbana establirà l'ordenació detallada de l'edificació, en la qual totes les parcel·les resultants tindran front a la via pública.

7.3. Percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria

El percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant del polígon d'actuació urbanística és el fixat en la legislació urbanística vigent, que actualment correspon a un 15% de l'aprofitament del sector.

8. Obligacions en l'àmbit de la UA 51

8.1. Desenvolupament urbanístic de l'àmbit i ordenació grafiada

El sector s'ha de desenvolupar mitjançant planejament urbanístic derivat a través d'un pla de millora urbana, de manera que el traçat del sistema general viari corresponent al vial de Víctor Torres i la idea esquemàtica de la zona verda que discorre paral·lelament a aquest, grafiats en el plànol d'ordenació, tenen caràcter vinculant i la resta de l'ordenació grafiada té caràcter indicatiu. El pla de millora urbana establirà l'ordenació detallada de l'edificació, en la qual totes les parcel·les resultants tindran front a la via pública.

Art. 183 Zona d'ordenació especial tipus 3 - Clau 9C

1. Definició de la zona.

Correspon a sols inclosos en unitats d'actuació situats en el límit de la ciutat o en punts estratègics, aptes pel desenvolupament residencial i necessaris pel reequipament de la zona, caracteritzats en aquesta zona per una edificabilitat baixa.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla en aquesta zona el reequipament de l'àrea en qüestió a base d'espais lliures i dotacions i el desenvolupament de tipologies d'edificació oberta i habitatge amb gran qualitat ambiental.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. La remodelació es subjectarà als següents estàndards urbanístics:

- a) Índex d'edificabilitat brut, es fixa en 0,5 m²t/m²s
- b) Densitat d'habitatges, 50 hab/ha
- c) Cessions obligatòries per a sistemes: les fixades en els plànols d'ordenació i un mínim d'un 30% d'espais lliures i vialitat
- d) Aparcament, es disposarà de 1,5 places d'aparcament per a cada 100 m² construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla Especial de la totalitat de la unitat de zona. L'execució es realitzarà en polígons o unitats d'actuació previament a l'edificació.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta, amb tipologia de vivenda plurifamiliar amb admissibilitat d'habitatge unifamiliar.

4.2 Condicions de parcel·la, es fixa una parcel·la mínima de 250 m².

4.3 Es fixa la superfície d'aprofitament privat edificable en un 25% de la superfície total ordenada.

4.4 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima. El nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa mes tres plantes pis, edificació oberta i habitatge plurifamiliar, i en plantes baixes més planta pis i sotacoberta en habitatges en filera. No s'admeten altells

Alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar i s'admet l'habitatge el filera. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 184 Zona d'edificació continua tipus 1 - Clau 10E

1. Definició de la zona.

Correspon als nuclis històrics de Llivia i Magraners, amb característiques semblants als pobles de l'entorn de la Ciutat.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla, el manteniment del caràcter introduint les millores normatives que facin possible l'adequació dels nuclis a les funcions urbanes.

3. Condicions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena segons les normes d'edificació contingudes en aquest article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Estudis de Detall amb la finalitat i objectius determinats en l'Art. 26 del Decret Legislatiu 1/1990. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de enretirades en front d'illes complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Condicions de l'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació en línia, amb tipologia d'habitatge plurifamiliar.

4.2. Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

4.3. Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 100 m² i un front mínim de parcel·la o de façana de 4.50 mts. S'exceptuen aquelles parcel·les existents abans de l'aprovació definitiva del present Pla.

4.4. Ocupació de l'edificació: la planta baixa, serà edificable en la seva totalitat. En les plantes pis, la fondària edificable màxima en plantes pis es fixa en 14 mts. No s'admeten altells.

4.5. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima: el nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa i dues plantes pis. L'alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

4.6. Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Condicions de l'edificació i ordenació en l'àmbit de la UA 14

Condicions generals:

- Modificació de l'àmbit de la UA en funció dels límits de propietat.
- Reserva d'espais lliures: els determinats als plànols d'ordenació.
- Alçades màximes i número de plantes: segons plànols d'ordenació.
- Tipus d'ordenació: es fixa el tipus d'ordenació per volumetria específica amb tipologia d'habitatge plurifamiliar.
- Índex d'edificabilitat net (IEN), segons plànols d'ordenació.
- El sostre destinat a habitatges amb protecció serà:
 - 20% Règim general
 - 10% Règim concertat

10% Nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial
- Condicions d'ús: l'ús general es el de habitatge plurifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Condicions particulars per zona:

Zona 1: Illa 1

Subzona 1a:

Tipus d'ordenació: volumetria específica.

Tipus d'habitatges: habitatges lliures.

Densitat neta màxima: 85m²st/hab.

Núm. Habitatges: 74 hab.

Profunditat edificable: 12 m.

Número de plantes: PB+3PP.

Alçada reguladora màxima: art.44 PGM.

Parcel·la mínima: 100 m² i 4,50 m de front mínim.

Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'art.119 PGL.

Usos: l'ús general es el de habitatge plurifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Subzona 1b:

Tipus d'ordenació: volumetria específica.

Tipus d'habitatges: habitatges de protecció pública.

Nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial.

Densitat neta mínima: 70m²st/hab.

Núm. habitatges: 15 hab.

Profunditat edificable: 12 m.

Número de plantes: PB+3PP.

Alçada reguladora màxima: art.44 PGM.

Parcel·la mínima: 100 m² i 4,50 m de front mínim.

Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'art.119 PGL.

Usos: l'ús general es el de habitatge plurifamiliar, de protecció pública i de nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial.

Els terminis de la construcció dels habitatges seran els que especifica la legislació vigent.

Subzona 1c:

Tipus d'ordenació: volumetria específica.

Tipus d'habitatges: habitatges de protecció pública.

Règim concertat.

Densitat neta mínima: 70m²st/hab.

Núm. habitatges: 15 hab.

Profunditat edificable: 12 m.

Número de plantes: PB+3PP.

Alçada reguladora màxima: art.44 PGM.

Parcel·la mínima: 100 m² i 4,50 m de front mínim

Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'art.119 PGL.

Usos: l'ús general es el de habitatge plurifamiliar, de protecció pública i de règim concertat.

Els terminis de la construcció dels habitatges seran els que especifica la legislació vigent.

Zona 2: illa 2

Subzona 2a:

Tipus d'ordenació: volumetria específica.
Tipus d'habitatges: habitatges lliures.
IEN: 3,16923 m²st/m²sòl.
Densitat neta màxima: 85m²st/hab.
Profunditat edificable: 14 m.
Número de plantes: PB+3PP.
Núm. habitatges: 26 hab.
Alçada reguladora màxima: art.44 PGM.
Parcel·la mínima: 100 m² i 4,50 m de front mínim.
Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'art.119 PGL.
Usos: l'ús general es el de habitatge plurifamiliar, la resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Subzona 2b:

Tipus d'ordenació: volumetria específica.
Tipus d'habitatges: habitatges de protecció pública.
Nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial.
Densitat neta mínima: 70m²st/hab.
Núm. habitatges: 6 hab.
Profunditat edificable: 14 m.
Número de plantes: PB+3PP.
Alçada reguladora màxima: art.44 PGM.
Parcel·la mínima: 100 m² i 4,50 m de front mínim.
Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'art.119 PGL.
Usos: l'ús general es el de habitatge plurifamiliar, de protecció pública i de nova tipologia d'habitatge amb protecció oficial.
Els terminis de la construcció dels habitatges seran els que especifica la legislació vigent.

Subzona 2c:

Tipus d'ordenació: volumetria específica.
Tipus d'habitatges: habitatges de protecció pública.
Règim concertat.
Densitat neta mínima: 70m²st/hab.
Núm. habitatges: 6 hab.
Profunditat edificable: 14 m.
Número de plantes: PB+3PP
Alçada reguladora màxima: art.44 PGM
Parcel·la mínima: 100 m² i 4,50 m de front mínim
Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'art.119 PGL
Usos: l'ús general es el de habitatge plurifamiliar, de protecció pública i de règim concertat.
Els terminis de la construcció dels habitatges seran els que especifica la legislació vigent.

Subzona 2d:

Tipus d'ordenació: volumetria específica.
Tipus d'habitatges: habitatges de protecció pública.
Règim general.
Densitat neta mínima: 70m²st/hab.
Núm. habitatges: 42 hab.
Profunditat edificable: 14 m.
Número de plantes: PB+3PP.
Alçada reguladora màxima: art.44 PGM.

Parcel·la mínima: 100 m² i 4,50 m de front mínim.

Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'art.119 PGL.

Usos: l'ús general es el de habitatge plurifamiliar, de protecció pública i de règim general.

Els terminis de la construcció dels habitatges seran els que especifica la legislació vigent.

Art. 185 Zona d'edificació continua tipus 2 - Clau 10T

1. Definició de la zona.

Correspon als creixements recents dels nuclis històrics de Llivia

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla, el manteniment del caràcter introduint les millores normatives que facin possible l'adequació dels nuclis a les funcions urbanes.

3. Condicions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena segons les normes d'edificació contingudes en aquest article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Estudis de Detall amb la finalitat i objectius determinats en l'Art. 26 del Decret Legislatiu 1/1990. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en front d'illes complerts respecte de les alineacions oficials, a la fixació de cantonades o xamfrans i a l'obertura de passatges.

4. Condicions de l'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació en línia amb tipologia d'habitatge plurifamiliar .

4.2. Índex d'edificabilitat net(IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

4.3. Condicions de parcel.la, es fixa la parcel.la mínima en 150 m² i un front mínim de parcel.la o de façana de 5,50 mts. S'exceptuen aquelles parcel.les existents abans de l'aprovació definitiva del present Pla.

4.4. Ocupació de l'edificació.

Planta baixa, serà edificable en la seva totalitat.

Plantes pis, la fondària edificable màxima en plantes pis es fixa en 14 mts.

No s'admeten altells.

4.5. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa i tres plantes pis.

Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquestes Normes.

4.6. Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 186 Zona de rehabilitació urbana - Clau 10V

1. Definició de la zona

Correspon als creixements previstos del nucli Magraners.

2. Objectius generals

Es objectiu d'aquest pla, el manteniment del caràcter introduint les millores normatives que facin possible l'adequació dels nuclis a les funcions urbanes.

3. Condicions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena segons les normes d'edificació contingudes en aquest article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Estudis de Detall amb la finalitat i objectius determinats en l'Art. 26 del Decret Legislatiu 1/1990. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en front d'illes complerts respecte de les alineacions oficials, a la fixació de cantonades o xamfrans i a l'obertura de passatges.

4. Condicions de l'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació en línia amb tipologia d'habitatge unifamiliar.

4.2. Índex d'edificabilitat net(IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

4.3. Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 150 m² i un front mínim de parcel·la o de façana de 5,50 mts.

4.4. Ocupació de l'edificació.

Planta baixa i planta pis segons determinacions del plànol d'ordenació. No s'admeten altells.

4.5. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa i tres plantes pis.

Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquestes Normes.

4.6. Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos.

Art. 187 Zona de nuclis urbans d'edificació aïllada - Clau 11A

1. Definició de la zona.

Correspon als sols previstos amb tipologia d'habitatge aïllat.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla, el manteniment del caràcter introduint les millores normatives que facin possible l'adequació dels nuclis a les funcions urbanes diversificant l'opció tipològica d'aquests nuclis.

3. Condicions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena segons les normes d'edificació contingudes en aquest article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Estudis de Detall amb la finalitat i objectius determinats en l'Art. 26 del Decret Legislatiu 1/1990. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en front d'illes complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Condicions de l'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada amb tipologia d'habitatge unifamiliar.

4.2. Índex d'edificabilitat net(IEN), es fixa un índex d'edificabilitat net de 1,50 m²t/m²s.

4.3. Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 150 m² i 8 m de façana.

4.4. Ocupació de l'edificació.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50% de la seva superfície.

L'edificació haurà d'harmonitzar amb les característiques d'obertures, volades, cornisa, volumetria i tractament de façanes de l'entorn d'acord als usos i costum que es recullin en una ordenança municipal o ban d'Alcaldia.

L'edificació s'enretirarà 2 mts. del front de façana.

4.5. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa i dues plantes pis.

Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 d'aquestes Normes.

4.6. Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'habitatge unifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 188 Zona de nuclis urbans d'edificació continua - Clau 11C

1. Definició de la zona.

Correspon als nuclis Raïmat i Sucs, amb característiques tipològiques pròpies conseqüència de la seva implantació recent.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla, el manteniment del caràcter introduint les millores normatives que facin possible l'adequació dels nuclis a les funcions urbanes.

3. Condicions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena segons les normes d'edificació contingudes en aquest article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Estudis de Detall amb la finalitat i objectius determinats en l'Art. 26 del Decret Legislatiu 1/1990. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en front d'illes complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Condicions de l'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació en línia amb tipologia d'habitatge unifamiliar.

4.2. Índex d'edificabilitat net(IEN), el dret d'edificació es determina per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

4.3. Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 150 m², i 8 m de façana

4.4. Ocupació de l'edificació.

L'edificació haurà d'harmonitzar amb les característiques d'obertures, volades, cornisa, volumetria i tractament de façanes de l'entorn d'acord al usos i costums que es recullin en una ordenança o ban d'Alcaldia.

4.5. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima.

Nombre màxim de plantes, es fixa en planta baixa i una planta pis. L'alçada reguladora màxima segons l'article 44 d'aquestes Normes.

4.6. Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

5. Condicions d'ús.

L'ús general es l'habitatge unifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 188 bis Zona Hotelera, clau 8H

1. Definició de la zona.

Comprèn la unitat de zona hotelera amb tipologia d'edificació aïllada, resultant del desenvolupament del polígon 8 del Pla especial Golf Raïmat.

2. Objectius generals.

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

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en el present article.

4. Determinacions d'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'ordenació aïllada.

4.2. Índex d'edificabilitat net (IEN): es fixa en 0,4076 m²st/m²sòl.

4.3. Condicions de parcel·la: es fixa la parcel·la mínima de 12.000 m².

4.4. Ocupació de l'edificació, l'ocupació màxima de l'edificació serà del 30% de la superfície de la parcel·la d'ús privatiu.

5. Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el d'establiment hotel·ler. S'admeten com a usos compatibles els determinats en el quadre general d'usos (annex 2).

6. Condicions per les unitats de zona incloses en el PAU.

S'haurà de portar a terme la cessió del sòl corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística, UA 92.

7. Condicions dels informes dels diferents organismes.

Es donarà compliment al que s'estableix en l'informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural consistent en que quedi garantit el correcte funcionament i manteniment de tots els serveis originaris (accessos a finques, camins, infraestructures de reg...)

Es donarà compliment al que s'estableix en l'informe del Ministeri de Foment consistent en que no es modifiquin els accessos existents, que seran d'aplicació les limitacions a la propietat i la imposició de servitud derivades de les disposicions de la vigent legislació de carreters i que totes les actuacions que poguessin resultar necessàries realitzar en compliment de la normativa tècnica i legal per la disminució dels nivells sonors provocats per les vies N-240 i A-22, seran a càrrec del promotor.

BLOC CINQUÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNS

Art. 189 Determinacions fonamentals

1. El desenvolupament del Pla General en el Sòl Urbanitzable es durà a terme d'acord amb els criteris d'ordenació i desenvolupament que es defineixen a continuació. El Pla General ordena el Sòl Urbanitzable, definint gràficament l'estructura urbanística i en concret determina el Sistema General Viari, el Sistema General d'Equipaments, l'estructura dels espais lliures i la definició normativa dels sistemes locals.

És objectiu d'aquest Pla la configuració d'una estructura d'espais lliures basada en unes reserves de Parcs Urbans (PU) i Zones Verdes o Jardins (VJ) lligades per connexions d'espais lliures locals (VL). Aquests sistemes d'espai lliures estaran sotmesos al següent règim:

- Quan les determinacions gràfiques siguin superiors a la superfície més gran que resulti de considerar el 10% de la superfície del sector o al nombre d'habitatges permesos en el sector per 18 m²/habitatge, la diferència entre la superfície determinada per aquest sistema en els plànols d'ordenació i la quantitat determinada anteriorment, tindrà la consideració de sistema general d'espais lliures i se li atorgarà el desenvolupament del Pla General l'aprofitament mitjà del sector, la resta tindrà consideració de sistema local.

- Quan les determinacions gràfiques siguin inferiors al 10% de la superfície del sector o al nombre d'habitatges permesos en el sector per 18 m²/habitatge, la determinació gràfica tindrà consideració de sistema local.

2. El Pla General també conté la qualificació del sòl per zones, segons l'article següent, que correspon, indistintament, a un règim de Sòl Urbanitzable Programat o No Programat, segons la llur delimitació (per sectors de planejament) en els plànols d'ordenació.

3. La inclusió de sistemes dins del sector està limitada per les determinacions de l'Art. 123 del DL 1/1990.

Art. 190 Qualificació Urbanística del Sòl

El Sòl Urbanitzable es divideix en sectors de planejament que incorporen les següents zones:

CODI	CLAU	DENOMINACIÓ O NOM OFICIAL
121	12A	Zona d'Urbanització residencial tipus 1
122	12B	Zona d'Urbanització residencial tipus 2
123	12C	Zona d'Urbanització residencial tipus 3
124	12D	Zona d'Urbanització residencial tipus 4
131	13A	Zona d'Urbanització industrial
140	14A	Zona d'Urbanització unifamiliar
151	15T	Zona d'Activitats terciàries

Art. 191 Aprofitament Mitjà (AM) dels sectors

El Pla General Municipal defineix l'aprofitament mitjà de cada sector del Sòl Urbanitzable, en funció de les zones de sòl edificable i els sistemes. El contingut dels esmentats aprofitaments mitjans figura en el Programa d'Actuació del Pla General, i en les fitxes de planejament del sector.

Els sistemes generals inclosos en els sectors de planejament tenen dret al 90% de l'aprofitament mitjà del sector.

Art. 192 Cessions gratuïtes i obligatòries de sòl

Els propietaris de Sòl Urbanitzable estan obligats a realitzar les cessions gratuïtes i obligatòries, destinades a sistemes locals en la proporció i termes fixats en cada sector i per la legislació vigent. Igualment han de cedir el 10% de l'aprofitament mitjà del sector i en el cas de sectors que incorporin sistemes generals, els mateixos quan se'ls atorgui l'aprofitament mitjà del sector. Així doncs, l'aprofitament urbanístic d'una finca o parcel·la serà igual al que resulti en sòl de les cessions abans esmentades, i al 90% de l'aprofitament mitjà, aplicat sobre la seva superfície.

Art. 193 Desenvolupament del Sòl Urbanitzable

1. El Sòl Urbanitzable Programat es desenvoluparà mitjançant Plans Parcial d'Ordenació, a excepció d'allò que preveu l'article corresponent d'aquestes Normes. Cada Pla Parcial desenvoluparà un sector de planejament, és a dir, el seu àmbit d'ordenació, d'acord a com estiguin delimitats en els Plànols d'Ordenació.

2. El Sòl Urbanitzable No Programat es desenvoluparà d'acord amb els següents documents tècnics, excepció feta d'allò que es preveu en l'article corresponent d'aquestes Normes.

- a) Programa d'Actuació Urbanística (PAU).
- b) Pla Parcial d'Ordenació.

3. En tot cas, els programes d'actuació urbanística hauran d'establir les condicions de les instal·lacions de sanejament i depuració, garantint la preservació del medi ambient, i de l'equilibri ecològic, segons les normes tècniques vigents.

Art. 193 bis. Determinacions de l'Àrea Residencial Estratègica, SUD PDU-ARE

1. Descripció

L'àmbit delimitat en el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de Ponent (Terres de Lleida) correspon als antics sectors de sòl urbanitzable programat SUR 8 i SUR 9 i al sector de sòl urbanitzable no programat SUR 23.

Classificació del sòl: Urbanitzable delimitat
Superfície: 61,40 ha

2. Paràmetres d'aplicació

Edificabilitat bruta: 0,85 m²st/m²s

Densitat: 60 hab/ha

Percentatge d'aprofitament de cessió: 15%

Habitatges amb protecció: 50,8%

3. Habitatges amb protecció

S'estableix el següent percentatge mínim d'habitatges de protecció en relació al total d'habitatges del sector: 50,8%.

4. Percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria

4.1. S'estableix que el percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant de l'ARE és del 15% de l'aprofitament del sector.

4.2. Així mateix, s'estableix que es pugui destinar fins a la totalitat del producte obtingut de l'alineació d'aquest sòl a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos a l'ARE. Correspon a l'administració actuant de l'ARE la distribució i prioritització d'aquest recurs.

5. Equipaments

5.1. El cost d'execució dels equipaments previstos que assumeix l'administració actuant de l'ARE amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria i que s'han de dur a terme simultàniament amb la urbanització del sector, el determinarà el Consorci que desenvolupa l'ARE.

5.2. S'executaran a càrrec de l'aprofitament de cessió obligatòria prioritàriament aquells equipaments els costos dels quals van a càrrec de l'administració municipal.

5.3. De manera indicativa, es preveuen els següents equipaments:

Dos CEIP, IES, dues escoles bressol; CAP; dos casals d'avis, dos centres cívics; equipament esportiu; equipament recreatiu; centres culturals.

Art. 194 Connexió a la Xarxa de Serveis

El desenvolupament del sòl urbanitzable, comportarà l'obligació d'executar per part del promotor les xarxes exteriors de sanejament, aigua potable, energia elèctrica, xarxa d'energia i xarxa telefònica des del sector i depuració.

Així mateix, en el pla parcial o en el programa d'actuació s'hauran de concretar els elements d'infraestructura exterior, tant viària com tècniques, que ha de realitzar el promotor, els quals tindran la condició de mínims, en els supòsits que es consideren en aquest Pla. Aquests elements també han de garantir la connexió amb el Sistema General Viari en Sòl Urbà.

APARTAT 2 - DISPOSICIONS PARTICULARS

Art. 195 Zona d'urbanització residencial tipus 1- Clau 12A

1. Definició de la zona:

Correspon als sols urbanitzables que han de contenir el desenvolupament de la ciutat en les àrees amb funcions urbanes més intensives.

2. Objectius generals:

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres d'eixampla molt equipat i amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards Urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut (IEB) , aplicable a la totalitat del sector 0,85 m²t/m²s, Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 55 hab/Ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes computats d'acord amb l'Art. 189:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals

- Espais Lliures, mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m²/per habitatge

- Equipaments docents, 10 m² per habitatge

- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior al 4% de la superfície del sector

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i en l'ordenança s'establirà l'obligatorietat d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació:

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 600 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i sis plantes pis, i l'alçada reguladora segons l'article 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Densitat alternativa en l'àmbit del SUR 19

Es determina una densitat alternativa en l'àmbit del SUR 19, per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge d'HPO Règim General.

Densitat alternativa 75 hab/Ha

L'escreix de densitat es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general.

L'edificabilitat per habitatges de protecció pública de règim general serà, com a mínim, el 20% del total del sostre i la corresponent als habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible serà, com a mínim, el 10% dels sostre total del sector en compliment de l'article 57 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

En cas d'aplicar la densitat alternativa, aquesta reserva de sostre s'augmentarà de manera proporcional en la quantitat necessària per encabir els habitatges de protecció pública addicionals.

7. Densitat alternativa en l'àmbit del SUR 6

7.1. Es determina una densitat alternativa en l'àmbit del sector número 6, per destinar l'escreix en la seva totalitat a la construcció d'habitatge d'HPO Règim General.

Densitat alternativa 75 hab/Ha

L'escreix de densitat (20 habitatges/Ha) es destinarà obligatòriament a habitatge de protecció oficial de règim general.

7.2. Distribució d'habitatges per parcel·la segons la nova densitat alternativa

a)	Núm. parcel·la Proje. Compen.	m ² Sostre residencial	Núm. habitatges Inicial	Núm. habitatges totals modif. Màxim	Num. habitatges HPO per parcel·la
Illa 1	1	0	0	0	0
	2	5.748	45	64	19
	3	4.323	34	48	14
	4	2.175	18	24	6
Illa 2	5	5.040	39	56	17
	6	5.747	46	64	18
	7	1.440	12	16	4
	8	1.435	11	16	5
	9	1.506	11	17	6
	10	3.631	30	40	10
	11	1.480	11	16	5
	12	1.480	11	16	0
	13	2.903	23	32	14
Illa 3	14	2.932	22	33	11
	15	0	0	0	0
Illa 4	16	2.958	23	33	10
	17 (10%)	2.958	22	33	33

Art. 196 Zona d'urbanització residencial tipus 2 - Clau 12B

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables de densitat mitjana, amb flexibilitat tipològica.

2. Objectius generals

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,65 m²t/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 45 hab/Ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes computats d'acord a l'Art. 189:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals.

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector ó 18 m²/habitatge

-Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge

- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis públics amb proporció no inferior del 4% de la superfície del sector.

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada o en filera per l'habitatge unifamiliar i el tipus d'edificació oberta per l'habitatge plurifamiliar.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. No obstant es fixa la parcel·la mínima de 400 m² en tipologia d'habitatge plurifamiliar i 200 m² per l'habitatge unifamiliar en filera.

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i quatre plantes pis, i l'alçada reguladora d'acord a l'Art. 44 de les Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar amb compatibilitat de l'habitatge unifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6.- Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-12.

6.1. Es fixa una densitat alternativa màxima a la de l'apartat 3.3 de 72 hab./Ha amb la condició que l'escreix de densitat sigui destinat a habitatge de protecció pública en la modalitat de HPO en venda o lloguer segons la distribució del quadre següent. S'estableix l'obligatorietat de destinar un mínim de 7 hab./Ha de densitat a HPO en règim de lloguer com a mínim durant 25 anys:

Total habitatges sector SUR-12 7,4675 Ha x 72 Hab/Ha = 537 hab.

Distribució d'habitatges protegits:

- Densitat alternativa anterior – 7,4675 Ha x 20 hab./Ha = 149 hab.

distribuïts 75 per a HPO i 74 per Habitatge Concertat.

- Nou increment densitat alternativa 7,4675 Ha x 7 hab./Ha = 52 hab. (HPO en règim de lloguer)

(La densitat alternativa total és de 27 hab./Ha)

- Densitat inicial: corresponents a la reserva del 20% amb destí HPO aplicats a la densitat de 45 hab./Ha - 336 hab x 0,2 = 67 HPO equivalents al 20% del sostre.

- Densitat inicial: corresponents a la reserva del 10% amb destí habitatge concertat 336 hab x 0,1 = 33 HC equivalents al 10% del sostre.

Total Habitatges HPO – 194 (de les quals 52 ho seran en règim de lloguer)

Total Habitatges HC – 107.

Total Habitatges Lliure – 236.

La reserva de 20% per a habitatge de protecció pública i la reserva addicional del 10% per a habitatge assequible, d'acord a l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, caldrà computar-lo respecte del sostre del sector, determinant-lo numèricament en el corresponent projecte del Pla parcial urbanístic.

6.2. Les cessions obligatòries per a sistemes computaran d'acord amb l'art 189 i amb l'art 16 del Decret 287/2003. segons la distribució següent:

a) Sistemes Generals

Verd Lineal VL	6.824 m ²
Parc Urbà PU	19.492 m ²
Equipaments	7.772 m ²
Vialitat	11.750 m ²
Total cessions SS.GG	45.838 m ²

b) Sistemes locals Espais Lliures

Els sistemes locals d'espais lliures són inferiors als 19.492 m² de Parc Urbà, consegüentment aquests compatibilitzaran als efectes del compliment de la cessió dels sistemes locals d'espai lliure.

Habitatges	M ² habitatges.	m ² espai lliure
485	18	8.730
149	10	1.490
	Total	10.220

c) Sistemes locals d'equipament.

	Hab.	m ² Hab.	m ² Espai Lliure
Equipament docent	485	10	4.850
	Sup. Sector m ²	%	
Equipament assistencial	74.675	4	2.987
		Total	7.837

Els sistemes locals es sumaran als sistemes generals d'equipament configurant dos àrees segons s'estableix a la planimetria de la modificació puntual.

- d) Sistema viari. Es complementaran en el Pla Parcial si s'escau els sistemes generals.
- e) Aparcaments. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre no residencial.

6.3. L'accés al sector des de la carretera N-240a, es realitzarà des d'una rotonda que construiran els promotors d'acord a la documentació aportada a la Demarcació de Carreteres de l'Estat sobre la que s'ha emès un informe favorable en data 13 d'octubre de 2005, de manera que en el Pla Parcial urbanístic, es concretarà la solució concreta d'accés al sector.

7. Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-31.

7.1 A l'edificabilitat resultant del còmput de l'Índex d'Edificabilitat Brut en el sector, establert en l'apartat 3.3 d'aquest article, se li afegeix 12.148,90 m² de sostre destinat íntegrament a habitatges de protecció pública.

A la densitat establerta en l'apartat 3.3 d'aquest article, se li afegeixen 170 habitatges destinats íntegrament a habitatges de protecció pública.

7.2 A més a més de l'edificabilitat i la densitat establertes en l'apartat anterior, es fixa una densitat alternativa a la de l'apartat 3.3, fins a un màxim de 20 hab/Ha addicionals, amb la condició que l'increment de densitat sigui destinat a habitatge de protecció pública.

7.3 En aquest supòsit, el sostre i nombre d'habitatges de cada règim resultant dels dos apartats anteriors serà el següent:

- Habitatges HPO:

20% del total del sostre residencial: 9.403 m² sostre, 94 habitatges

Densitat addicional: 12.148,90 m² sostre, 170 habitatges

Densitat addicional: 10.097 m² sostre, 101 habitatges

- Habitatges concertats:

10% del total del sostre residencial: 4.702 m² sostre, 47 habitatges

Densitat addicional: 8.500 m² sostre, 85 habitatges

- Habitatges lliures: 14.314 m² sostre, 143 habitatges

7.4 Cessions obligatòries per a sistemes, computades d'acord a l'article 94.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'article 16 del Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, i l'article 196 del Pla general:

- Sistema d'espais lliures: 27.383 m²

- Sistema d'equipaments: 19.379 m²

- Sistema viari: 9.783 m²

7.5 El Projecte d'urbanització es sotmetrà a tràmit, com a màxim, dins dels 12 mesos següents de l'aprovació definitiva del Pla parcial. El Projecte d'urbanització s'executarà en la seva totalitat en el termini de 36 mesos des de la seva aprovació definitiva i els solars hauran d'iniciar les obres abans dels 30 mesos de la recepció definitiva de les obres d'urbanització i hauran d'estar acabades en el termini de 24 mesos del seu inici.

8.- Desenvolupament del sector SUR 25, Quatre Pilans 1 (Torre del Pi)

8.1 L'àmbit de referència del sector és de 282.105 m² de superfície.

8.2 Es reservarà, com a mínim, un Índex d'edificabilitat bruta de 0,35m²st/m²sòl, corresponents al 54,21% del sostre total, per a habitatges amb protecció pública amb les modalitats i proporcions legalment establertes.

8.3 Es fixa una densitat alternativa de 68 hab/ha. L'increment de 23 hab/ha es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

8.4 El nombre màxim d' habitatges de renda lliure no superarà, en cap cas, 1/3 del total de la densitat del sector.

8.5 La superfície mínima útil dels habitatges no serà inferior a 50 m².

8.6 L'apartat 4 d'aquest article tindrà per al sector caràcter orientatiu i serà el Pla parcial urbanístic de delimitació qui fixarà les determinacions de l'edificació.

Art. 197 Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar en totes les seves modalitats amb compatibilitat de l'edificació oberta plurifamiliar.

2. Objectius generals

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,40 m²t/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 20 hab/ha. En l'àmbit del SUR 42 s'estableix una densitat addicional de 20 hab/ha que s'ha de destinar exclusivament a habitatges de protecció pública en les seves diverses modalitats.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals.

-Espais lliures, mínim del 10% de la superfície del sector

-Equipaments docents, igual a 10 m² per habitatge

- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis mínims amb proporció no inferior del 4% de la superfície del sector.

3. Viari, es complementarà el previst en el pla general amb la vialitat local

4. Aparcament. El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

d) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta i habitatge plurifamiliar amb compatibilitat d'habitatge unifamiliar. Serà compatible l'edificació en filera i l'edificació oberta plurifamiliar amb les següents limitacions: la superfície destinada en el Pla Parcial a habitatge unifamiliar aïllat no serà inferior al 60% del sòl d'aprofitament privat i l'ordenació en habitatge plurifamiliar no superarà el 20% del sòl d'aprofitament privat.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Es fixa el següent quadre de parcel·la mínima segons tipus d'ordenació: per Habitatge unifamiliar aïllat una parcel·la mínima de 600 m²; per habitatge en filera una parcel·la mínima de 200 m²; i per edificació oberta plurifamiliar una parcel·la mínima de 800 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima es fixa segons el següent quadre: tipus d'edificació i tipologia, habitatge unifamiliar aïllat, nombre de plantes PB

+ 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; habitatge en filera, nombre de plantes PB + 1 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes; edificació oberta plurifamiliar, nombre de plantes PB + 3 PP, i alçada reguladora màxima segons Art. 44 de les Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-42.

6.1 A l'edificabilitat resultant del còmput de l'Índex d'Edificabilitat Brut en el sector, establert en l'apartat 3.3 d'aquest article, se li descompten 12.148,90 m² de sostre.

A la densitat establerta en l'apartat 3.3 d'aquest article, se li descompten 2 habitatges.

6.2 El pla parcial haurà de concretar les condicions d'ordenació, essent orientatives les definides a l'apartat 4 d'aquest article.

6.3. Caldrà preveure un increment del sistema de zones verdes de 5.500 m² de superfície de sòl, respecte dels establerts amb caràcter general pel planejament vigent i l'ordenament urbanístic d'aplicació.

6.4. La destinació de més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, mitjançant una qualificació específica, comporta la vinculació del desenvolupament d'aquesta zona a la construcció dels sistemes externs que resolguin les necessitats d'accessibilitat del sector pel carrer prolongació de Víctor Torres i pel carrer prolongació de Francesc Bordalba i Montardit, a través del SUR 25.

Les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96.

7.- Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics al sector SUR 2.

Al sector SUR2, Ciutat Jardí, s'admet que 8.783 m² de la superfície qualificada d'Equipament comunitari, previst com a sistema local, es pugui qualificar de Sistema d'Habitatges Dotacionals Públics, Clau HD, amb compliment de les determinacions legalment establertes.

8. Desenvolupament del sector SUR-14

8.1. L'àmbit de referència del sector és de 381.090,05 m² de superfície.

8.2. Densitat d'habitatges: es fixa una densitat alternativa de 40 habitatges/Ha. L'increment de 20 hab/Ha, que constitueix la densitat addicional, es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

8.3. El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla General.

8.4. Es reservarà un mínim del 40% del sostre residencial per a habitatges de protecció en les proporcions i tipus legalment establerts.

8.5. Caldrà preveure un increment de zona verda corresponent a 6.000 m² de sòl respecte dels mínims establerts pel planejament vigent i l'ordenament urbanístic català.

8.6. L'apartat 4 d'aquest article, Determinacions de l'edificació, tindrà caràcter orientatiu per a aquest sector i serà el pla parcial urbanístic corresponent el que fixarà les determinacions de l'edificació.

8.7. El projecte d'urbanització vinculat a la tramitació del pla parcial haurà d'incloure tots els treballs necessaris per a l'adequació de la rotonda al sud amb l'Avinguda Onze de setembre i el vial central de l'àmbit en l'eix nord – sud.

9. Desenvolupament del sector SUR-10, Bóviles Bordeta 1

9.1 L'àmbit de referència del sector és de 213.733,00 m² de superfície.

9.2 Densitat d'habitatges: es fixa una densitat alternativa de 40 hab/Ha.

L'increment de 20 hab/Ha, que constitueix la densitat addicional, es destinarà íntegrament a habitatges de protecció pública en les modalitats legalment establertes.

9.3 El nombre màxim d'habitatges de renda lliure no superarà en cap cas el 60% del total de la densitat inicial establerta pel Pla general.

9.4 Es reservarà un mínim dels 40% del sostre residencial per a habitatges de protecció en les proporcions i tipus legalment establerts.

9.5 L'apartat 4 d'aquest article, Determinacions de l'edificació, tindrà caràcter orientatiu per aquest sector i serà el pla parcial urbanístic corresponent el que fixarà les determinacions de l'edificació.

9.6 El planejament derivat haurà de determinar la localització concreta per a la construcció dels habitatges de protecció pública i haurà d'establir una normativa específica pe a la qualificació d'aquest sòl a través d'una zona o subíndex (art 57.7 LUC).

9.7 El planejament derivat haurà de contenir els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció pública que no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres a comptar des de que la parcel·la tingui condicions de solar i a 3 anys per a la seva finalització a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres (art 57.7 LUC).

10. Desenvolupament del sector SUR-32

10.1. Caldrà destinar un mínim del 25% del sostre total del sector als usos comercial i terciari d'acord als articles 88 i 89 de la normativa del Pla General de Lleida respectivament. Aquest s'haurà de situar sobre la façana de la carretera N-240

10.2. La mitjana de superfícies per als habitatges de protecció pública en les diferents modalitats tindrà un valor mínim de 85m²/habitatge.

10.3. L'apartat 4 d'aquest article tindrà per al sector un caràcter orientatiu i serà el pla parcial urbanístic de desenvolupament qui fixarà les determinacions de l'edificació

10.4. Es determina una cessió gratuïta a favor de l'administració actuant del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Art. 198 Zona d'Urbanització Residencial tipus 4 - clau 12D

1. Definició de la zona

Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar i plurifamiliar en totes les seves modalitats.

2. Objectius generals

Aquesta zona té com objectiu el permetre la continuïtat de la ciutat actual amb paràmetres de baixa densitat amb un alt nivell de qualitat urbana.

3. Determinacions de l'ordenació i del planejament

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els sols urbanitzables no programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General

3.3. Estàndards urbanístics

- Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector 0,35 m²t/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

- Densitat d'habitatges, es fixa en un màxim de 15 hab/ha.

- Cessions obligatòries per a sistemes.

- Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació d'acord a l'Art. 189.

- Sistemes locals.

- Espais lliures. 10 % de la superfície del sector.

- Equipaments docents. 10 m² per habitatge.

- Equipaments assistencials i sanitaris, esportius i altres serveis amb proporció del 4% de la superfície del sector.

- Viari, es complementarà el previst en el Pla amb la vialitat local

- Aparcament, el Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per habitatge a la via pública i en l'ordenança s'establirà l'obligatorietat, d'una plaça d'aparcament privat per habitatge i una plaça d'aparcament per a cada 100 m² de sostre no residencial.

- Cessió del 10% d'acord a la legislació aplicable se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa els tipus d'ordenació amb edificació aïllada, unifamiliar en filera, oberta o en bloc.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació.

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i una planta pis per a l'edificació unifamiliar i planta baixa i tres plantes pis per edificació plurifamiliar.

5. Condicions d'ús

L'ús general és l'habitatge unifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

6. Definició dels paràmetres específics del Pla Parcial en l'àmbit del SUR-7.

6.1. Densitat d'habitatges, es fixa una densitat alternativa màxima, a la de l'apartat 3.3, de 30 habitatges/Ha amb la condició que l'escreix de densitat sigui destinat a habitatge amb protecció pública en venda o lloguer i en les proporcions establertes per la legislació.

6.2. La mitjana de superfícies per als habitatges de protecció pública en les diferents modalitats tindrà un valor mínim de 85m²/habitatge.

6.3. L'apartat 4, determinacions de l'edificació, d'aquest article té caràcter indicatiu i té com a finalitat orientar la redacció del pla parcial urbanístic que serà l'instrument d'ordenació que fixarà les determinacions concretes de l'edificació.

6.4. Es determina una cessió gratuït a favor de l'administració actuant del 13,2149% de l'aprofitament urbanístic del sector.

6.5 La reserva de 20% per a habitatge de protecció pública i la reserva addicional del 10% per a habitatge assequible, d'acord a l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, caldrà computar-lo respecte del sostre residencial del sector, determinant-lo en el corresponent projecte de Pla parcial urbanístic.

Art. 199 Zona d'Urbanització Industrial - Clau 13A

1. Definició de la zona

Compren els sols urbanitzables destinats a acollir els creixements industrials de la ciutat.

2. Objectius generals

Es tracta de desenvolupar una política de sòl industrial, complementària de l'oferta dels dos polígons industrials existents (el Segre i el Camí dels Frares), a mig i llarg termini, que ofereixi una diversitat de formes de parcel·la i d'activitat industrial.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. En el desenvolupament dels objectius generals mitjançant el planejament de segona escala s'ordenarà el desenvolupament de la zona. A tal efecte, en els diversos plans parcials i/o programes d'actuació urbanística es podran combinar les diverses formes o tipologies d'ordenació següents:

- a) Petita i mitjana indústria, tallers i magatzems amb parcel·la mínima de 500 m².
- b) Mitjanes superfícies industrials, amb una parcel·la de 2.500 m².
- c) Gran indústria amb una parcel·la mínima de 10.000 m².

3.2. El percentatge màxim d'ocupació, respecte de la superfície total del sector o unitat de la zona, amb parcel·les mínimes de 500 m² es fixa en el 40% de la superfície neta.

3.3. Estàndards urbanístics:

- a) Índex d'edificabilitat brut (IEB) màxim de 0,40 m²t/m²s i l'índex net d'edificabilitat sobre cada parcel·la serà igual a 1 m²t/m²s.
- b) Les vies d'accés tindran un tamany mínim de 25 m, les de distribució de 18 m. i en els límits de la zona, es preveurà una franja de separació de 20 m. d'espai lliures no edificable que podrà estar dins de les parcel·les.
- c) Cessions gratuïtes i obligatòries mínimes:
 1. Espais lliures destinats a zona verda un mínim del 10% de la unitat de zona o del sector
 2. Equipaments comunitaris de servei públic superior al 4% de la superfície del sector
 3. Altres equipaments d'interès públic i social igual al 4% de la superfície del sector
 4. Vialitat pública resultat de l'ordenació física i de l'apartat b) anterior.
 5. Aparcament d'acord amb el que estableix l'article 119 d'aquestes normes.
- d) Cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada sobre parcel·la. En les formes o tipologies d'ordenació A i B de petita i mitjana indústria, s'accepten els tipus d'edificació tancada o en línia.

4.2. El Pla Parcial i/o el programa d'actuació urbanística complementaran les condicions d'edificació relatives als paràmetres secundaris: forma de les parcel·les, ocupació en planta i altres. Tanmateix, les parcel·les mínimes són les de l'apartat 3.1.

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en dues (planta baixa i planta pis). S'accepten els altells, però computaran com superfície de sostre edificable. L'alçada reguladora serà d'acord a l'Art. 44 de les Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és l'industrial i es declaren incompatibles l'ús residencial i el d'habitatge, amb l'excepció de la mitjana i gran indústria, si aquest està justificadament vinculat amb la vigilància o administració de la mateixa. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

L'ús comercial en totes les seves modalitats queda limitat al 50% de la unitat de zona.

Art. 200 Zona d'urbanització unifamiliar - Clau 14A

1. Definició de la zona

Compren els sols urbanitzables previstos per desenvolupar a mitjà i llarg termini, destinats a acollir el creixement residencial unifamiliar.

2. Objectius generals

Es tracta de desenvolupar una política de reserva de sòls per habitatge unifamiliar que sigui complementària de l'oferta de sòl residencial del Pla.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. En desenvolupament dels objectius generals mitjançant el planejament de segona escala s'ordenarà el desenvolupament del sector. A tal efecte, en el pla parcial i/o programa d'actuació urbanística es complementarà la condició d'ordenació següent: A més dels sistemes generals previstos estableix una reserva d'Equipament Aparcament sistema general de dimensió no inferior al 18% del total del sector que s'ordenarà amb arbrat, i en un màxim de dues àrees.

3.2. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut (IEB) màxim de 0,25 m²t/m²s i l'índex net d'edificabilitat sobre cada parcel·la serà igual a 1 m²t/m²s. Aquesta edificabilitat incorpora el sostre necessari per usos residencials i altres usos permesos, segons l'apartat 5 del present article i de l'annex 2 del present Pla General. El Pla parcial que desenvolupi els sectors, determinarà la distribució d'edificabilitats en funció dels usos permesos en el Pla General.

b) La densitat màxima es fixa en 10 vivendes per ha.

c) Cessions gratuïtes i obligatòries mínimes:

1. Espais lliures destinats a zona verda un mínim del 10% de la unitat de zona o del sector o 18 m² per habitant.

2. Equipaments comunitaris de servei públic superior al 4% de la superfície del sector.

3. Vialitat pública resultat de l'ordenació física, sens perjudici que també el defineixin passatges o travessies particulars d'accés a les parcel·les i/o habitatges.

4. Aparcament d'acord amb el que estableix l'article 119 d'aquestes normes.

d) Cessió del 10% de l'aprofitament mitjà del sector.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada sobre parcel·la.

4.2. El Pla Parcial i/o el programa d'actuació urbanística complementaran les condicions d'edificació relatives als paràmetres secundaris: forma de les parcel·les, ocupació en planta i altres. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 1.000 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en dues (planta baixa i planta pis). L'alçada reguladora d'acord a l'Art. 44 de les Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és el d'habitatge unifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 201 Zona d'activitats terciàries - Clau 15T

1. Definició de la zona

Correspon a sols situats en posicions centrals i continus a àrees residencials, que cal acompleixin funcions complexes lligades a l'habitatge, l'activitat i a l'equipament.

2. Objectius generals

L'objectiu bàsic és reforçar l'activitat privada posant en el mercat sols que per posició respecte de les infraestructures i respecte de la ciutat, tenen la qualitat necessària per encabir usos i activitats residencials, terciàries, d'oficines i comercials, i d'equipaments públics i dotacionals.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat bruta residencial, màxim 0,50 m²t/m²s.

Índex d'edificabilitat bruta altres usos, màxim 0,35 m²t/m²s.

b) Densitat d'habitatges màxima de 55 hab/ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

1 Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2 Sistemes locals

- Verds i espais lliures, mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m²/habitatge.

- Equipaments comunitaris de servei públic superior al 4% de la superfície del sector

- Altres equipaments comunitaris d'interès públic amb proporció del 4% de la superfície del sector.

- Vialitat: es complementarà la prevista en el pla general amb la vialitat local

3 Aparcament: El Pla parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per a cada 100 m² construïts, o la resultant de l'article 119 d'aquestes Normes

c) Cessió del 10%, d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector computats d'acord a l'Art. 189.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 2.000 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i quatre plantes pis, i l'alçada reguladora d'acord a l'Art. 44 de les Normes.

En els edificis d'oficines i hotelers s'admetrà una alçada màxima de planta baixa mes sis plantes pis, excepte en les àrees assenyalades de protecció de vistes en el plànol.

L'alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és mixte, residencial, terciari d'oficines i comercial. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 202 Zona d'activitats logístiques-Clau 15L

1. Definició de la zona.

Correspon a sòls situats en posicions perifèriques, que cal acompleixin funcions lligades a l'activitat logística, a l'equipament i al sòl industrial.

2. Objectius generals.

L'objectiu bàsic és reforçar l'activitat privada posant en el mercat sòls que per posició respecte de les infraestructures i respecte del sòl industrial han de desenvolupar-se fomentant l'activitat logística i industrial.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sòls urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sòls Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector, 0,40 m²/m²s.

b) Cessions obligatòries per a sistemes:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals

- Verds i espais lliures, mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m²/habitatge.

- Equipaments comunitaris de servei públic superior al 4% de la superfície del sector.

- Altres equipaments comunitaris d'interès públic amb proporció del 4% de la superfície del sector.

- Vialitat: es complementarà la prevista en el pla general amb la vialitat local.

3 Aparcament: El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per a cada 100 m² construïts o la resultant de l'article 119 d'aquestes Normes.

c) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector computats d'acord a l'Art. 189.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta.

4.2. El Pla parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 2000 m².

4.3 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre de plantes es fixa en planta baixa i dues plantes pis, llevat per a parcel·les d'equipament privat. El nombre de plantes podrà incrementar-se fins a planta baixa més tres plantes pis, en el supòsit d'edificar naus frigorífiques. En les parcel·les qualificades com a Equipaments privats en el Pla parcial, el nombre de plantes es fixa en planta baixa més quatre plantes pis. L'alçada reguladora màxima, en tots els casos anteriors, es fixa segons l'article 44 d'aquestes Normes.

Per als elements tècnics d'emmagatzematge vinculats a l'activitat, que per raons de funcionalitat ho requereixin i ho justifiquin, aquesta alçada reguladora es podrà ultrapassar quan l'edificació es recli dels límits de parcel·la sense superar, sota cap supòsit, 22,50 metres ni la línia definida per un plànol inclinat a 45° respecte a l'horitzontal, traçat des de la línia del plànol de façana situat a l'altura màxima genèrica.

Als efectes del càlcul de l'alçada màxima dels elements tècnics d'emmagatzematge quan entre dues parcel·les existeixi una zona verda privada, el límit de la parcel·la a considerar s'estableix al punt mig de l'esmentada zona verda privada.

Aquests elements tècnics de magatzematge no podran ocupar més d'un 25% de la superfície total de la parcel·la i, en cap cas, no suposaran un augment del volum ni del sostre edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres generals en la parcel·la.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és el logístic. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

BLOC SISÈ - ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNES

Art. 203 Definició general i funcions bàsiques

El Sòl No Urbanitzable, en el present Pla denominat Sòl Rural, comprèn els àmbits del territori delimitat per aquest Pla, com les àrees en les quals no són permesos els processos d'urbanització de caràcter urbà. Es configura, en llurs funcions essencials, com la continuïtat de les característiques actuals, sobretot pel que fa als seus valors agraris, ecològics i paisatgístics, en raó del model territorial adoptat, per tal que mantingui el seu rol d'entorn obert que emmarca els sòls subjectes a la dinàmica urbana, en pro d'una utilització racional dels recursos naturals. S'estructura en base al model de la xarxa d'espais lliures territorials, determinats en el Pla d'Espais Lliures de Lleida.

La regulació normativa del sòl rural del terme de Lleida regula i condiona els usos permesos per tal de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

- a. funció productiva: el sòl rural és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
- b. funció ambiental: al sòl rural es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.
- c. funció cultural: el sòl rural és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural.
- d. funció lúdica: el sòl rural és també necessari per a la població com a espai d'esplai, lleure i repòs psicològic.

Art. 204 Objectius de la regulació del Sòl Rural

- a. Preservar i millorar l'explotació agrària, sobretot en els sòls de major qualitat edafològica i mantenir la capacitat productiva del territori.
- b. Protegir els espais i elements naturals més remarcables, o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els valors ecològics i paisatgístics, per tal d'assegurar el manteniment de l'estabilitat dels sistemes naturals, la conservació de la diversitat biològica, contribuint reserves de sòl per tal de configurar corredors ecològics territorials que preservin la qualitat mediambiental
- c. Prevenir els processos de degradació mediambiental que aporta la urbanització.
- d. Encabir ordenadament els diversos usos o activitats que poden ser permesos en cada tipus de Sòl No Urbanitzable.

e. Regular els sistemes i elements d'ús general relacionat amb la conservació del medi ambient i amb l'explotació agrària, i establir les determinacions precises que faciliti a la població agrària el gaudir de serveis col·lectius al mateix nivell establert per a la població urbana.

f. Sistematitzar la localització d'activitats relacionades amb el lleure i la conservació del medi ambient i que siguin compatibles amb les funcions essencials del Sòl No Urbanitzable.

g. Establir criteris sobre les característiques i localització adequada de les instal·lacions i usos d'interès públic i social, per tal que aquests no influeixin en l'equilibri dels diversos sectors del Sòl No Urbanitzable.

h. Ordenar i reconduir els processos marginals de les concentracions residencials existents en el sòl rural

i. Ordenar els entorns de la variant de la CN II com element vertebrador de les noves relacions en el territori, bo i considerant les possibilitats d'articular una ronda territorial.

j. Ordenar el riu Segre i els seus entorns com un eix de connexió territorial amb un elevat potencial ecològic, lúdic i agronòmic, considerant els diferents àmbits el conformen.

k. Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes lúdics i socials vinculats al sòl rural.

Art. 205 Delimitació i ordenació del Sòl Rural

L'ordenació del Sòl Rural es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant la caracterització del sòl en Sistemes, Zones, Proteccions i Elements d'interès, àrees d'intervenció ambiental que es grafien en els plànols d'ordenació. Així mateix, es determinen els sectors del Sòl Rural que cal desenvolupar mitjançant la redacció de Plans Especials.

CODI	CLAU	DENOMINACIÓ O NOM OFICIAL
200	AIN	Zona d'Àrees d'Interès natural
201	R1	Zona de Protecció agrícola
202	R2	Zona Agrícola de recs antics
203	R3	Zona Agrícola dels recs nous
204	R4	Zona Agrícola de secans

Art. 206 Desenvolupament del Pla General

Les determinacions contingudes en aquest Pla, sense perjudici de llur immediata aplicació, es desenvoluparan mitjançant Plans Especials, els quals contribuiran a assolir els objectius de la regulació del sol rural determinats als articles corresponents i estaran encaminats a impulsar i millorar les seves funcions productiva, ambiental, cultural i lúdica.

És objectiu del Pla General que l'edificació rural existent al sòl no urbanitzable s'incorpori i adequi amb els objectius generals del Pla , a fi i efecte d'aconseguir una millora de les condicions de l'edificació i de la seva integració en el medi, per tal de que no entri en contradicció amb l'activitat agrícola i la protecció ambiental.

Els Plans Especials no podran alterar les determinacions del Pla General. Tanmateix, podran reduir l'ordenació prevista, restringir els usos permesos i augmentar la superfície establerta com a mínima de finques en la regulació de cada tipus de sòl i respecte dels diferents usos. Els Plans Especials de qualsevol tipus que pretenguin objectius diversos dels enunciats anteriorment i incideixin en territori qualificat com a Sòl No Urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla i, si és el cas, podran desenvolupar alguna de llurs previsions.

Aquest Pla General estableix uns àmbits de desenvolupament específics que es podrien desenvolupar i que contribuirien a assolir els objectius generals establerts i que són:

- Pla especial del Riu Segre
- Plans especials dels Parcs Territorials
- Pla especial de les Basses
- Pla especial de la Cerdera
- Pla especial dels Boscos de Raïmat
- Pla especial de l'aeroport
- Pla especial de la variant nord
- Pla director del camins de l'horta
- Pla director dels corredors ecològics
- Pla director de les àrees d'intervenció ambiental

La delimitació dels àmbits d'ordenació, els objectius específics i les directrius generals d'ordenació es desenvolupen a la memòria del Pla.

Art. 207 Condicions de protecció mediambiental en sòl rural

Totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori, que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determinin la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent acord amb el Real Decret 1302/86 d'avaluació de l'impacte ambiental, el Decret 114/88 i la legislació concordant

Independentment de la realització dels estudis d'avaluació de l'impacte ambiental, totes les actuacions que s'hagin d'efectuar al sòl rural hauran de complir les condicions de protecció mediambiental establertes a continuació.

1. Normes relatives a les aigües:

- L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'aigües i la legislació concordant en la matèria.

1.1. Aigües residuals

- Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (rius, torrents, clamors, sèquies..)

- Les edificacions disseminades al sòl rural caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de depuració adequats:

- * connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper
- * depuració mitjançant sistemes biològics, preferentment de filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fangs mínima quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural.
- * quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, depuració mitjançant fosses sèptiques amb les característiques tècniques necessàries per assegurar un afluent que compleixi les condicions establertes per la legislació vigent en matèria d'aigües residuals.

Tanmateix, el sistema de depuració escollit haurà d'assegurar un afluent que compleixi els paràmetres de depuració de les aigües marcats per la legislació vigent.

Els establiments industrials que no descarreguin en col·lectors i sistemes de tractament d'aigües urbanes caldrà que respectin les condicions i autoritzacions específiques segons la Directiva 91/271/CEE

Les activitats classificades com a potencialment contaminants requeriran, per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part de l'Ajuntament dels tractaments previs a l'abocament necessaris per a descarregar els seus afluents amb els nivells de qualitat marcats per la legislació vigent .

Totes les activitats ubicades al terme municipal, qualsevol quines siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense prèvia autorització de permís d'abocament, l'ajuntament no autoritzarà l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap establiment.

1.2. Regulació d'obres hidràuliques de reg:

La construcció d'un embassament de reg requerirà la sol·licitud de llicència municipal. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un plànol on s'especifiqui el disseny de la sortida d'aigües amb filtres de graves o qualsevol altre sistema filtrant, que assegurï la sortida d'aigua sense materials en suspensió que puguin provocar obturacions dels sistemes de reg. A més a més s'hauran de dissenyar sistemes de protecció dels amfibis com rampes de sortida de l'aigua (de fusta o de pedres) amb un pendent inferior al 10% i disseny del fons amb cubetes a una cota inferior a la cota de sortida de l'aigua, que assegurin la persistència d'aigua un cop l'embassament és buit.

Es prohibeix l'addició de productes químics (fertilitzants o fitosanitaris) a l'aigua de l'embassament, que puguin suposar perill per a la salut humana o per a la vida silvestre, en cas d'immersió en l'aigua de l'embassament.

1.3. Tractament de les sèquies de reg:

Donades les seves condicions ecològiques i paisatgístiques com a àrees de refugi de la vegetació i la fauna, s'evitarà, sempre que sigui possible, l'entubament de la xarxa bàsica de reg, que és la dibuixada els plànols d'ordenació amb franja de protecció. La seva canalització, en cas de ser necessària i sempre que sigui possible, es realitzarà en tota la seva longitud o en trams determinats, amb escollera o materials que donin rugositat a les parets i al fons.

La nova construcció o remodelació de les banquetes existents requerirà la revegetació, amb arbrat autòcton, de la vora sud de la banqueta exterior, per disminuir la insolació i disminuir la proliferació de la vegetació aquàtica

2. Normes relatives als residus

2.1. Residus agraris i ramaders

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts per la legislació vigent (Decret 61/1994) que assegurin una gestió adequada, en funció del tipus d'explotació, dels excrements sòlids i líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, del afluent de fums i gasos així com d'altres residus i disposar de sistemes de càrrega i descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i en cap cas a les parcel·les afectades per les proteccions del sistema fluvial, xarxa hídrica o àrees d'interès natural. L'aplicació de purins es realitzarà seguint les especificacions en quant al volum i forma d'aplicació determinades al manuals de gestió de purins per a la seva utilització agrícola, recomanats pel Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

2.2. Productes agroquímics

Els centres nodals al sòl rural organitzaran sistemes de recollida i tractament d'envasos i restes de productes agroquímics. Es prohibeix l'abandó d'envasos de productes agroquímics i la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

2.3. Residus de la construcció

La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció de noves obres ha d'anar acompanyada d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc, excavació o construcció, les operacions de destriament o recollida selectiva projectades pels residus que es generin i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

El productor dels residus per enderrocs, noves construccions o excavacions té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.

2.4. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus hauran d'obtenir llicència municipal d'activitat. Seran considerades infracció urbanística les instal·lacions o equipaments que desenvolupin activitats de tractament, emmagatzematge o eliminació de residus i que no disposin de llicència municipal i podran ser clausurades immediatament. L'ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte la recuperació, reutilització i valoració dels materials residuals.

Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'ajuntament, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.

Les instal·lacions de tractament de residus requeriran l'elaboració d'un Pla Especial on es consideri, entre altres qüestions tècniques, l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació de destí final dels residus tractats.

3. Normes relatives a la protecció de la biodiversitat

3.1. Manteniment dels marges del conreus

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat, es mantindrà sempre que sigui possible, la vegetació natural que hi apareix espontàniament als marges dels conreus i les parets que separen les diferents parcel·les agràries. Els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de reg es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los, per obtenir la llicència municipal.

Es recomana no cremar i/o aplicar productes herbicides als marges amb vegetació de les parcel·les. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació per afectar la productivitat del conreu es podrà eliminar selectivament mitjançant desbroçament manual o sega.

3.2. Protecció de la flora i fauna autòctones i els hàbitats naturals

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats a la xarxa Natura 2000 com a hàbitats naturals i hàbitats d'espècies sensibles.

En qualsevol obra o treball públic o privat que es realitzi al terme municipal i en el que les operacions de les obres o pas de vehicles i maquinària es realitzi en terrenys propers a algun arbre existent de diàmetre superior a 15 cm, prèviament a l'inici dels treballs, aquests arbres s'hauran de protegir al llarg del tronc en una alçada no inferior als 3 metres des de terra i en la forma indicada pel servei municipal competent. Aquestes proteccions seran retirades un cop acabada l'obra.

Si s'han d'obrir forats o rases properes a plantacions d'arbrat, l'excavació no s'haurà d'apropar al peu del mateix més d'una distància igual a 5 vegades el diàmetre de l'arbre a l'alçada normal (1,30 metres) i en qualsevol cas, aquesta distància serà sempre superior a 0,5 metres. En cas de que no fos possible el compliment d'aquesta norma, serà necessària l'autorització municipal abans de començar les excavacions, amb la finalitat de determinar possibles mesures correctores. L'obertura d'aquests forats es farà, sempre que sigui possible, en època de repòs vegetatiu. Si aquestes excavacions afecten arrels de diàmetre superior a 5 cm, caldrà tallar-les de forma que quedin talls nets i tractant-les a continuació amb qualsevol substància cicatritzant.

3.3. Permeabilitat biològica de les infraestructures

La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc), o la reforma de les ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o separin dues àrees d'interès natural.

Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmuntatge, escombraries o superfícies ocupades pel parc de maquinària, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes

espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.

Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna: sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15 ° de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per escollera. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

4. Normes relatives a la protecció del paisatge

4.1. Creuament de sòl rural per línies aèries o soterrades de transport de matèria i/o energia

Cas d'haver de creuar-se el sòl rural per noves línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia (línies elèctriques d'alta tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc) , aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística del territori, i sempre el més allunyades possible dels espais inclosos en el sistema d'espais d'interès natural. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà la formulació de Pla Especial en el que es determini la seva necessitat, les alternatives de traçat amb la determinació del de menor impacte i les mesures correctores dels impactes ambientals negatius que s'hi puguin produir.

En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents a l'ornitofauna.

4.2. Adequació paisatgística de les edificacions

Per aconseguir una major integració en el paisatge de les edificacions en sòl rural, caldrà realitzar un tractament de la vegetació creant una pantalla vegetal que disminueixi el seu impacte paisatgístic. Aquesta es realitzarà, preferentment, amb espècies vegetals autòctones. Les condicions de l'enjardinament o la restauració vegetal s'especificaran en el projecte de construcció, ampliació o reforma que es presenta per l'obtenció de la corresponent llicència.

5. Normes relatives a la protecció dels sòls

Serà obligació del propietari realitzar un acurat ús i maneig dels sòls agrícoles per tal d'evitar la seva degradació. Per això, cal assegurar el manteniment dels marges de les parcel·les, en aquelles àrees considerades com a erosionables i el manteniment dels sistemes de drenatge en bones condicions, especialment en aquelles àrees considerades d'alt risc de salinització.

Cal evitar la degradació de l'estructura del sòl per pràctiques agràries incorrectes, i per manca d'aport de matèria orgànica als conreus. Caldrà seguir estrictament les normes d'aplicació de purins com a fertilitzants dels conreus, a partir de l'anàlisi dels sòls sobre els que s'aplicaran.

6. Camins rurals

La xarxa de camins rurals s'ordenarà a partir dels objectius i directrius del Pla director dels camins de l'horta.

Tanmateix, es tindrà en consideració que no es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla General, en els Plans Especials que en Sòl Rural poden desenvolupar-se o en els Plans de Gestió Forestals o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

Qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, caldrà que obtingui la corresponent llicència municipal. A la memòria dels corresponent projecte de sol·licitud s'haurà de justificar la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge.

L'obertura d'un nou camí forestal haurà de complir allò que regula la normativa forestal i de medi natural en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar un pendent del 10 %.

L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

8. Pavimentació de superfícies

Quan sigui necessari pavimentar grans superfícies, superiors a 1.000 m², en sòl rural es realitzarà amb materials no impermeables que permetin l'escolament de l'aigua de pluja a les capes freàtiques i la difusió de gasos.

9. Ubicació de parcel·les experimentals

Es permetrà la instal·lació de parcel·les experimentals per a la recerca sobre el territori sempre que aquesta actuació no malmeti els valors a preservar. Caldrà que l'ajuntament rebi notificació dels resultats de la investigació i que es proposi un pla de recuperació de l'espai per al moment en que la parcel·la s'abandoni.

Art. 208 Parcel·lació del Sòl Agrícola

1. Una determinació fonamental del Pla General, és la protecció de l'estructura del sòl agrícola, en funció de la seva adaptació a l'ús i cultiu de les finques. Per tant, es considera infracció urbanística greu la "parcel·lació urbanística" del sòl agrícola. S'entén per parcel·lació urbanística del sòl, quan concorren alguna de les circumstàncies següents:

- a) Divisió o segregació del sòl agrícola en contra del que es disposa en el present article.
- b) Creació d'un nucli de població, com a conseqüència de la divisió o segregació del sòl, que permeti una concentració major de quatre habitatges (4 hab.) en un cercle de radi igual a 200 m. Es defineix genèricament com a nucli de població qualsevol assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans

2. Es prohibeix la divisió o segregació de terrenys per sota les unitats mínimes de cultiu establertes per la Generalitat per al municipi de Lleida, sens perjudici de les excepcions que es contemplen a la legislació agrària.

D'acord amb l'establert al Decret 169/1983, de 12 de maig, les unitats mínimes de cultiu fixades per al municipi de Lleida són les següents:

- a) Terrenys de regadiu: 15.000 m² de sòl = 1,5 hectàrees (finca mínima)
- b) Terrenys de secà: 40.000 m² de sòl = 4,0 hectàrees (finca mínima)

3. També es prohibeix dividir o segregar una finca que no tingui accés directe a les carreteres, camins o altres vies de domini públic.

4. La unitat mínima de cultiu determina la parcel·la mínima a efecte de la tramitació d'autoritzacions de noves edificacions en sòl rural, amb excepció del previst a la Disposició Transitòria 3a. d'aquestes Normes.

Art. 209 Definició d'usos al Sòl Rural

El sòl rural és l'àmbit territorial amb una clara vocació de sòl lliure. Els usos i les activitats que s'hi puguin desenvolupar en base a aquestes normes seran, prioritàriament, els propis del medi territorial natural, agrícola o forestal. Es determinen, com a usos generals del sòl rural, l'ús agrícola i l'ús mediambiental. Tanmateix s'admet la compatibilitat amb altres usos vinculats a l'activitat agrícola, que s'especifiquen en cada zona del Pla de manera pormenoritzada.

Independentment d'allò previst per a cada zona del sòl rural, es declaren incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona és defineixi.

Les condicions específiques del sòl rural requereixen d'una puntualització i una major definició de determinats usos, quan aquests es produeixen en sòl rural, i que són els següents:

1. S'estableix una categoria especial per a l'ús de l'habitatge familiar rural, que la defineix funcionament per la seva relació amb l'explotació agrària on s'emplaça i, estructuralment, per la seva connexió amb l'edificació auxiliar destinada a usos agrícoles. Es considerarà habitatge familiar rural quan el titular del mateix sigui agricultor professional a títol principal, segons el que defineix la Llei 19/1995 de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries. (BOE, 159) i les determinacions específiques del DARP.

Segons aquesta llei, és agricultor professional la persona física que essent titular d'una explotació agrària, com a mínim el 50 % de la seva renda total la obtingui d'activitats agràries o altres activitats complementàries, sempre que la part de la renda que prové directament de l'activitat agrària realitzada a la seva explotació no sigui inferior al 25% de la seva renda total i el temps de treball dedicat a activitats agràries o complementàries sigui superior a la meitat del seu temps de treball.

És agricultor a títol principal, l'agricultor professional que obté al menys el 50% de la seva renda total de l'activitat agrària exercida en la seva explotació i amb un temps de treball dedicat a activitats no relacionades amb l'explotació que és inferior a la meitat del seu temps de treball total

L'habitatge familiar rural permet la construcció de tres habitatges en una finca que tingui una superfície més gran o igual a la unitat mínima de cultiu. Aquesta possibilitat restarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca.

2. S'estableixen les següents categories dintre dels usos agraris:

- Conreus agrícoles, inclosos els conreus forestals.
- Edificacions ramaderes destinades a la cria i engreix del bestiar: granges, estables, quadres, pletes, galliners, etc.
- Magatzems agrícoles i sitges per al servei de l'explotació agrària.
- Coberts per a la maquinària i serveis de l'explotació, exclusivament destinats a guardar els ormeigs, arreu i tota mena d'utensilis de conreu.
- Edificis i instal·lacions de l'explotació agrària relacionades amb l'agroturisme
- Embassaments de reg i pous de captació d'aigües

3. S'estableix la categoria d'indústries agropecuàries que inclou les activitats següents:

- Enologia
- Deshidratació i secatge de grans i farratges.
- Serrat i trossejat de la fusta, sempre que no impliqui manufactura.
- Central hortofrutícola, amb funcions de conservació, embalatge, i expedició de productes hortofrutícoles.
- Sitges
- Viviers, quan requereixen d'estructures fixes per a la preparació, emmagatzematge o venda de planta.
- Hivernacles: tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació. No seran considerats com edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i no tingui murs perimetrals de fondària o alçaria superior a un metre. (Ordre 25 d'octubre de 1988 del DARP)
- Tallers artesanals: que inclou edificis i instal·lacions destinats a la transformació de la producció de la pròpia explotació

4. Es consideren usos propis del sòl rural, i compatibles amb totes les zones, els usos mediambientals i que es defineixen de la següent manera:

- conservació: entès com la preservació dels ecosistemes naturals i agraris per tal que mantinguin les condicions ecològiques del territori i el funcionament dels cicles naturals i permetin la millora de les condicions del medi ambient.
- restauració ambiental: usos i activitats destinats a la gestió dels ecosistemes per aconseguir el manteniment i la millora de les condicions de les comunitats biològiques.
- educació ambiental: activitats destinades a millorar el coneixement de l'entorn natural i promoure actituds de respecte al medi, sempre i quan no impliquin la construcció d'elements fixes.
- recerca: activitats destinades a la investigació sobre diferents aspectes del territori des del punt de vista agronòmic, naturalista, geogràfic, etc.

Els instruments de planificació i gestió del sòl rural útils per a la potenciació dels usos agrícoles i mediambientals, com a usos generals, són mecanismes de promoció i gestió dels espais agraris i de la seva activitats que tenen l'objectiu de millorar la producció, la comercialització, els recursos i el medi. Aquests mecanismes, que seran promocionats específicament per l'ajuntament, es concreten en:

- a. Plans de gestió agrària per a millorar la viabilitat de les explotacions,
- b. establiment de contractes socials per a la conservació i desenvolupament d'espais agraris d'interès social mitjançant el compromís dels propietaris de redactar plans d'ordenació i de gestió l'activitat agrària sota criteris bàsics concrets per a cada zona. A canvi s'establiran mecanismes directes o indirectes de compensació mitjançant ajuts a determinades actuacions o exempcions fiscals.
- c. mercat de terres per al conreu: s'estableixen condicions de tanteig i retracte de les terres agràries per alliberar finques agràries no conreades i facilitar l'accés al conreu als arrendataris

Art. 210 Instal·lacions d'Utilitat Pública

1. Excepció feta dels usos següents: habitatge, agrícoles, instal·lacions d'obres públiques, activitats cíviqes i culturals relacionades amb la natura, la resta de les activitats només podran autoritzar-se si reuneixen les característiques d'instal·lacions d'utilitat pública, o d'interès social, que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. En tot cas, hauran d'estar adscrites als usos permesos que s'estableixen en la regulació de cada tipus de Sòl No Urbanitzable.
2. Per a l'autorització dels usos d'abastaments, magatzems i hostalers -excepte en la modalitat de bars i restaurants-, en els sectors que no sigui permesa, serà necessària que existeixi promoció i propietat pública.
3. En qualsevol cas s'hauran de complir, inexcusablement, les prescripcions sobre prevenció de la formació de nuclis urbans, i condicions d'edificació establertes per a la regulació de cada tipus de Sòl No Urbanitzable.
4. Ultra allò establert en el número següent, en la tramitació de l'ús extractiu s'hauran de complir els requisits ordenats relacionats amb aquest ús en el capítol corresponent i les autoritzacions es renovaran anualment.
5. En la tramitació de les autoritzacions corresponents s'haurà de tenir en compte:
 - a) Seguir el procediment previst en la legislació vigent.
 - b) En l'expedient s'haurà de justificar l'existència de declaració d'utilitat pública o interès social. Si la dita declaració l'expedeix el propi municipi, es tramitarà de manera independent i amb la previsió de l'específic tràmit d'informació pública. també s'haurà de demostrar, expressament, la necessitat de l'emplaçament en el medi rural.
 - c) Justificar, de forma explícita, en la Memòria del projecte, la inexistència de riscos per a les zones confrontants, pel que fa a l'equilibri ecològic, o respecte als valors paisatgístics, el compliment de les condicions generals de protecció ambiental per al sòl rural establertes en aquest Pla i explicitant i pressuposant al projecte les mesures correctores de l'impacte ambiental que es proposen i les mesures d'adequació a l'entorn on s'insereix el projecte.

En aquells casos en que s'autoritzin edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social, l'ajuntament podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzés

Art. 211 Instal·lacions d'Obres Públiques

1. Complimentant allò previst en l'article 85.2 de la Llei del sòl, són permeses les construccions i les instal·lacions vinculades directament o funcional a l'execució, la conservació i el servei de les obres públiques. Tanmateix, s'observaran les prescripcions sobre edificabilitat i condicions d'edificació previstes per a cada tipus de Sòl No Urbanitzable.

Caldrà justificar, de forma explícita, en la Memòria del projecte, la inexistència de riscos per a les zones confrontants, pel que fa a l'equilibri ecològic, o respecte als valors paisatgístics, el compliment de les condicions generals de protecció ambiental per al sòl rural establertes en aquest Pla i explicitant i pressuposant al projecte les mesures correctores de l'impacte ambiental que es proposen i les mesures d'adequació a l'entorn on s'insereix el projecte.

No obstant, s'estableixen les següents excepcions en règim d'autorització provisional, les quals no podran aplicar-se si s'afecta greument l'equilibri ecològic, o els valors paisatgístics o ambientals de l'àrea afectada o circumdant:

- a) No existeix limitació de volum màxim.
- b) La intensitat màxima d'edificació es fixa en 0,1 m²st/m²s.
- c) L'autorització provisional es renovarà anualment, justificant-se la continuació de les obres relacionades amb la construcció o instal·lació. No podran atorgar-se més de tres renovacions.

Art. 212 Condicions de projectació

Ultra les condicions de procediment que suposen l'autorització de l'edificació i de la legislació sectorial corresponent al sòl rural, i com a norma general, s'imposen unes condicions del projecte que són les següents:

1. En el projecte dels magatzems agrícoles, la proporció de la planta serà, com a mínim, d'1 a 2, amplària per llargària; les finestres no es podran situar a una alçària menor de 2,50 m. respecte del paviment inferior i de la rasant natural del terreny, i les parets tindran una alçària mínima de 3,50 m. El pressupost mínim serà l'establert per un mòdul oficial que s'actualitzarà anualment, segons resolució municipal per acord de la Comissió Municipal de Govern, o ban de l'Alcaldia. El Plànol d'emplaçament es grafiarà sobre còpia del plànol topogràfic a escala 1:5000 (format DIN A4).

2. Per tal d'aconseguir una perfecta integració de les construccions amb l'entorn i el paisatge, els materials de l'acabat, cobertes -inclosos coronaments-, tipus de xemeneies, ràfecs, etc., hauran de respectar les característiques de la zona en qüestió. Per tant, s'estableixen les següents pautes de construcció:

a) Per als acabats de façana s'utilitzarà un dels dos tipus que s'especifiquen a continuació:

- Acabat de plaquetes de ceràmica o maó cara vista.
- Estucat i(o) pintat de blanc, o bé un altre color neutre de tonalitat clara.

b) S'evitaran les cobertes amb pendents superiors a un 30% i, en aquestes els acabats de pissarra o qualsevol altre material que no sigui la teula ceràmica, sense cap tipus de coloració o pintada.

c) S'evitaran els dipòsits d'aigua a la vista i altres sortints amb material de coberta diferents al de la pròpia coberta.

Una altra solució adoptada no prevista en aquestes pautes, comporta la necessitat de justificar-la en una memòria en la qual es faci esment dels materials utilitzats que s'insereixen amb l'entorn. S'inclouran estudis gràfics i cromàtics de l'edificació que es projecta i del seu entorn.

3. Per tal que l'adequació de la finca a la nova activitat no introdueixi elements estranys i contradictoris en l'entorn del seu emplaçament, s'estableixen les següents mesures:

a) Es prohibeixen les tanques amb materials d'obra, d'alçària superior a 0,50 m. a excepció dels llindars amb vies de circulació ràpida i vies del ferrocarril.

b) En zones d'arbrat, les edificacions es realitzaran de manera que es respecti aquest en el màxim grau possible, per la qual cosa en els plànols i memòria del projecte s'especificarà la seva situació i les mesures preses per a la seva protecció.

c) Es prohibeix la pavimentació dels terrenys amb paviments impermeables en una superfície superior al 10% de la parcel·la.

d) Caldrà assegurar que es compleixen les condicions generals de protecció mediambiental definides en aquestes normes.

Art. 213 Condicions de procediment

1. En Municipi instarà la inscripció com indivisible de les finques afectades a l'edificació per a les quals es concedeix llicència o autorització, condicionant-se la seva eficàcia a l'acreditació de l'assentament registral.

2. En el procediment d'atorgament de les autoritzacions, es donarà audiència als propietaris confrontats. Per tant, els projectes hauran d'acompanyar-se d'una relació dels esmentats propietaris.

3. També s'hauran d'aportar certificacions registrals dels assentaments referits a la finca per a la qual se sol·licita l'autorització o llicència, i si és el cas, de la finca matriu.

4. En tot cas, la concessió de qualsevol llicència i autorització està supeditada a l'acompliment de les normes generals i específiques sobre les condicions ambientals, sanitàries, en especial, evacuació d'aigües residuals, i tècnico-constructives dictades per les diverses administracions competents.

A tal fi, a part de la documentació de caràcter general del projecte tècnic exigida per a realitzar l'edificació i sol·licitar la llicència, s'haurà d'aportar:

a) Documents detallats explicatius de la localització -amb plànols acotats-, de l'edifici projectat, en relació als canals, sèquies, clamors o brancals del rec més proper.

b) Plànols i memòries explicatives de la captació i portada d'aigües especificant: el punt de captació, canalització, detalls de construcció i materials emprats en l'obra, amb referència específica dels que s'han utilitzat per garantir la impermeabilització i filtratges necessaris. S'especificarà, a més, l'ús a què es destina i s'aportarà el certificat sanitari oficial que acrediti la potabilitat de l'aigua.

c) Especificació del sistema de depuració elegit, tractament i destinació de les aigües residuals, tenint en compte l'article de normes relatives a la protecció de les aigües, tenint en consideració la prohibició de construir pous negres, mines filtrants, etc, així com l'abocament d'aigües fecals sense depuració prèvia. Per a tot això s'aportaran els plànols i memòries explicatives on s'especifiqui el punt de destinació i canalització, així com els detalls constructius i materials emprats a l'obra, sobretot aquells que han de garantir la impermeabilització i depuració dels abocadors.

d) En el cas concret de edificacions destinades a activitats ramaderes, subjectes al Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses, de 30 de novembre de 1961, per obtenir la corresponent llicència municipal, s'haurà de seguir, prèviament, la tramitació de l'expedient previst en els articles 29 i següents de l'esmentat Reglament, i les especificacions determinades en l'apartat 7.1 relatiu a la regulació de les activitats ramaderes d'aquest Pla.

S'especificarà, en concret, cada una de les solucions adoptades responnent a cada un dels articles a què fa referència el Reglament i, especialment, la necessitat d'obrir un període d'informació pública, amb notificació als veïns immediats, durant el tràmit de sol.licitud de la llicència. A més a més es justificarà que es compleixen les condicions de protecció mediambientals de gestió dels residus ramaders, en compliment amb la legislació vigent en la matèria i concretament a les disposicions del Decret 61/1994

Mitjançant plànol detallat, s'haurà d'especificar la situació de la fossa de defeccions líquides (purins) i dipòsit de cadàvers, respecte a tota la resta dels edificis, així com llur localització respecte als canals, sèquies, clamors i brancals de rec a una distància inferior a 150 m. o en tot cas, el més proper.

El disseny de la fossa de purins i, en general, de tots els dipòsits destinats a l'emmagatzematge de residus, haurà de contemplar els mecanismes de cobertura per evitar l'entrada de les aigües de pluja i la presència d'insectes, possibles transmissors de malalties. Cal especificar les característiques del sistema de buidatge de les fosses i dipòsits, que ha de ser pel punt més baix possible i ha de garantir que durant la càrrega no es produiran pèrdues.

Tot el sistema de recollida i emmagatzematge de residus ramaders, líquids o sòlids, hauran de construir-se amb materials i formes que garanteixin la estanqueïtat i hauran de tenir una capacitat mínima per a quatre mesos d'activitat ramadera a l'explotació amb el supòsit de màxima ocupació.

També s'especificarà, per mitjà de plànol detallat, la solució constructiva per al dipòsit de líquids fecals i fossa de cadàvers, tractament de les aigües residuals i els efluent de fums i gasos, per tal de garantir la seva impermeabilització i així mateix el procés previst per a la transformació dels residus produïts, el temps de permanència en cada un dels dipòsits, el tractament, si existeix, i el seu destí final.

Caldrà també especificar del disseny de les menjadores i dels sistemes o equips de neteja per tal d'utilitzar el mínim volum d'aigua.

En el cas que la solució adoptada per a l'adob dels sòls de cultiu de la zona sigui l'aprofitament de la matèria orgànica obtinguda per l'esmentat procés de transformació, s'haurà d'aportar un plànol dels llocs on va destinat, tot especificant:

a) Estimació de la quantitat de purins produïda a l'explotació ramadera i la seva composició.

b) Nom i adreça de cada un dels receptors dels residus orgànics, així com la superfície i localització del terreny disponible i una analítica dels sòls que permeti determinar les quantitats màximes de purins que poden acceptar aquells sòls sense comprometre les seves condicions agronòmiques o ambientals.

c) La quantitat anual de residus orgànics de cada un dels receptors es compromet a rebre al seu propi terreny, acord amb les normes tècniques de gestió de purins i de la seva reutilització agrícola recomanades pel Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

d) Modalitat o forma de transport dels residus orgànics des del seu origen fins el sòl agrícola. Els plànols dels llocs de destí es renovaran cada vegada que es produeixin modificacions en l'extensió del territori agrícola, en el tipus de cultiu o canvi del propietari de qualsevol terreny receptor dels esmentats residus.

S'especificarà, en concret, cada una de les solucions adoptades responnent a cada un dels articles a què fa referència el Reglament i, especialment, la necessitat d'obrir un període d'informació pública, amb notificació als veïns immediats, durant el tràmit de sol.licitud de la llicència.

En el cas dels coberts, es requerirà la sol.licitud de llicència municipal, acompanyada d'un plànol detallat i acotat de la situació de la finca en relació a elements del territori fàcilment identificables.

Art. 214 Condicions de l'edificació

Aquest Pla fa especial èmfasi en la millora i l'adequació, als objectius d'aquest Pla, de les condicions de les edificacions existents en sòl rural i la depuració de les activitats industrials que puguin tenir una incidència negativa sobre els valors agrícoles, naturals o culturals del sòl rural. És, per tant, objectiu del present Pla el fomentar la reforma, la rehabilitació o el canvi d'ús de les edificacions existents per tal de millorar les seves condicions generals, augmentar la seva integració a l'entorn i disminuir els impactes negatius sobre el medi ambient.

En sòl no urbanitzable es podran realitzar construccions destinades a explotacions agrícoles o ramaderes que estiguin en relació amb la naturalesa i els destí de la finca, així com les construccions i les instal.lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se edificacions i instal.lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en les diferents zones del sòl rural, a més de la resta d'usos permesos, d'acord a la legislació vigent.

L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl rural ha d'estar necessàriament vinculat a una explotació agrària i, a l'igual que l'habitatge unifamiliar, ha de complir amb les condicions de protecció mediambiental establertes en el present Pla.

En els habitatges ubicats en sòl no urbanitzable que disposen de llicència municipal per haver estat construïts en períodes de vigència d'altres normes o Plans generals, s'admeten les obres de reforma o ampliació de l'edificació. Aquestes edificacions estaran limitades per una ocupació màxima del 2% de la superfície de la finca i en el cas de parcel·les inferiors a 5.000 m², la ocupació màxima és de 100 m². En tots els

casos es respectarà un nombre màxim de dues plantes, una alçària màxima de 8 m. i les distàncies mínimes a veïns, camins i altres infraestructures.

L'edificació en sòl rural, a més de tot l'especificat en els articles anteriors relacionat amb les condicions de procediment i projecció, haurà de complir les següents condicions d'edificació, en funció de les tipologies del quadre annex:

H. Habitatge familiar rural, amb un màxim de tres unitats familiars pel que fa a l'habitatge rural.

Hu Habitatge unifamiliar, regulat en funció de les condicions generals de l'edificació en sòl rural

M. Magatzem agrícola.

I. Indústria agrària

R. Edificació ramadera.

C. Coberts

E. Equipaments socials i instal.lacions esportives. Inclouen no solament els usos del Sistema d'Equipaments Públics sinó també tots els usos permesos que no figuren en les tipologies anteriors.

HI. Hivernacles

En les torres o edificis d'arquitectura tradicional es podran fer obres de reforma i/o rehabilitació que no ultrapassin les condicions de l'apartat anterior.

QUADRE DE CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ EN EL SÒL AGRÍCOLA

	H/HU	M	R	I	C	E	HI
1. Parcel·la o finca mínima (1)	-	-	-	-	-	-	-
2. Ocupació màxima planta	2 % <u>2</u>	10%	40%	40% <u>2</u>	6 m ²	10%	
3. Alçària màxima (ràfec)	8 m.	10 m.	7 m.	12 m ³	3 m	10 m.	
4. Nombre de plantes (total)	2	1	1	1	1	2	1
5. Distància als llindars (4)	5 m.	5 m.	10 m.	10 m	5 m	5 m.	
6. Distància camins-canals	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	
7. Altres disposicions	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>			<u>11</u>
8. Tramitació administrativa	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>7</u>		<u>10</u>	
9. Planejament							

1. Aplicació del decret 169/1983 per a totes les zones.

2. La ocupació màxima és del 2% de la finca i en les parcel·les inferiors a 5.000 m², la ocupació màxima és de 100 m².

3. Amb l'excepció de les sitges i cambres frigorífiques, i per necessitats funcionals de la indústria, que cal justificar.

4. Aquesta distància es podrà reduir si es presenta autorització del titular de la finca confrontant, mitjançant escriptura pública o compareixença administrativa, bé si es tracta de la legalització d'edificis existents amb anterioritat a l'aprovació de les presents Normes.

5. S'aplicaran les previstes amb caràcter general en els articles 123 i 141 d'aquestes Normes.

6. La suma del tipus H, M i R, no podrà superar, en cap cas, el 50% d'ocupació de la planta. Aquest límit s'aplicarà també en cas de legalització d'edificis existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquestes Normes.

7. Tramitació d'acord amb allò que es disposa en els articles 127, 128 i 68 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol autorització prèvia de la Comissió d'Urbanisme.

8. Tramitació d'acord amb allò que es disposa en l'art. 247 del decret Legislatiu 1/1990.

9. Tramitació segons el Reglament d'Activitats Classificades excepte els vivers i hivernacles, als quals s'aplicarà l'article 247 del Decret Legislatiu 1/1990.

10. La tramitació d'equipaments en sòl no urbanitzable requerirà Pla Especial en el que es determini la conveniència d'emplaçament en sòl rural i l'adequació a les condicions generals mediambientals establertes a les disposicions comuns al sòl no urbanitzable.

11. Condicions específiques de la instal·lació d'hivernacles sobre ordenació de les aigües: tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes

- Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En el cas d'incompliment l'ajuntament ho podrà executar amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

APARTAT 2 DISPOSICIONS PARTICULARS

Art. 215 Zona de protecció agrícola-Clau R1

1. Definició

Comprèn aquelles àrees del terme municipal dels recs antics de l'horta en l'àmbit de les terrasses baixes del riu Segre. Es caracteritza per una estructura agronòmica altament fragmentada, una parcel·lació menuda i una elevada implantació d'usos i activitats urbanes. Es veu fortament afectada per la dinàmica fluvial que provoca avingudes periòdiques, i alhora, les actuacions en aquest àmbit incideixen fortament sobre el riu, ja que poden ser causants de contaminació difusa de les aigües, d'impacte paisatgístic, i de provocar alteracions als freàtics.

Les condicions d'aptitud agrícola dels sols, per a una tecnologia d'alta freqüència, destaquen el 56 % dels sòls d'aquesta zona com a sòls d'excel·lent o de bona aptitud agrícola, i tan sols un 8 % de sòls són classificats com a marginals per a l'agricultura per les seves condicions pedològiques

Per les seves característiques agronòmiques i ecològiques és una zona a preservar del procés d'urbanització i a potenciar el desenvolupament i la millora de les instal·lacions agràries i de les seves condicions ecològiques.

S'entendrà que existeix un nucli de població quan, en un radi de 100 metres, es vulneren les normes sobre superfície de les finques i s'acompleixen les condicions especificades en aquest Pla.

2. Condicions d'ús

En aquesta zona de sòl rural, es consideren usos compatibles:

- Usos residencials
habitatge familiar rural, excepte en l'àmbit de protecció fluvial.
- Usos de serveis :
establiment hotelier
recreatiu

aquests usos sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera N-II, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

- Usos agraris:
conreus
edificacions ramaderes: únicament aquelles de caràcter familiar lligades a l'explotació agrícola
coberts agrícoles
magatzems, excepte en l'àmbit de protecció fluvial
- Usos mediambientals:
conservació
restauració ambiental
educació ambiental
recerca
- Usos de tipus especial

activitats extractives: segons regulació específica de l'ús extractiu i sempre i quan no incloguin instal·lacions de primera transformació del producte a la mateixa explotació.

Els usos d'estacions de servei, aparcaments i servei de les obres públiques sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera N-II, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

Art. 216 Zona agrícola de recs antics - Clau R2

1. Definició

Comprèn les unitats de paisatge de l'horta de Pinyana i de l'horta del Canal d'Urgell. Aquesta zona inclou, majoritàriament, les àrees dels recs antics de l'horta i dels recs iniciats el segle passat, que són testimoni de la implantació històrica dels usos agrícoles en aquest territori. Les característiques principals són una parcel·lació petita, una forta implantació d'equipaments comunitaris, una densa xarxa de camins rurals i per la presència d'abundants edificacions.

Les condicions d'aptitud agrícola dels sols, per a una tecnologia d'alta freqüència, destaquen el 37 % dels sòls d'aquesta zona com a sòls d'excel·lent o de bona aptitud agrícola, i un 15 % de sòls són classificats com a marginals per a l'agricultura per les seves condicions pedològiques.

Per les seves característiques agronòmiques i culturals és una zona a potenciar com àrea agrícola periurbana de qualitat i com a zona d'interès per a usos lúdics i socials.

S'entendrà que existeix un nucli de població quan, en un radi de 100 metres, es vulneren les normes sobre superfície de les finques i s'acompleixen les condicions especificades en l'article.

2. Condicions d'ús

En aquesta zona de sòl rural, es consideren usos compatibles:

- Usos residencials
 - habitatge familiar rural i habitatge unifamiliar.
- Usos de serveis
 - establiment hoteler
 - recreatiu
 - campings

aquests usos sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció

Els càmpings s'admeten en general en tota la zona

- Equipaments: únicament s'autoritza aquests usos prèvia tramitació d'un pla especial que justifiqui la necessitat d'emplaçament de l'equipament en sòl rural
- Usos agraris:
 - conreus
 - edificacions ramaderes:
 - magatzems agrícoles
 - agroturisme
 - coberts agrícoles
 - indústries agropecuàries
- Usos mediambientals:
 - conservació
 - restauració ambiental
 - educació ambiental
 - recerca
 - lleure
- Usos de tipus especial:

activitats extractives: segons regulació específica
instal.lacions de tractament de residus
serveis funeraris

Els usos d' estacions de servei, aparcaments i servei de les obres públiques sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

L'ús logístic en la seva modalitat de serveis de transport (Art. 91.3 de les Normes urbanístiques) s'acceptarà en aquesta zona, prèvia la tramitació d'un Pla especial informat favorablement per la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, per a totes aquelles finques que tinguin accés directe a la N-II i tinguin així mateix una superfície superior al doble de la finca mínima (30.000 m²).

Art. 217 Zona agrícola dels nous recs - Clau R3

1. Definició

Comprèn aquelles àrees del terme municipal corresponents a les unitats de paisatge de Sucs i Raïmat i de l'altiplà de la Gerdera. Aquesta zona està afectada pels nous recs del canal d'Aragó i Catalunya i es caracteritza per una parcel·lació gran, una dinàmica agronòmica moderna i una baixa implantació d'usos i activitats urbanes.

Les condicions d'aptitud agrícola dels sols, per a una tecnologia d'alta freqüència, senyalen que un 8% dels sòls d'aquesta zona com a sòls d'excel·lent o de bona aptitud agrícola, i un 41 % de sòls són classificats com a marginals per a l'agricultura per les seves condicions pedològiques. La continuïtat en l'aplicació d'unes tècniques de cultiu modernes i adaptades a les condicions del terreny són bàsiques per a l'obtenció del màxim rendiment agrícola d'aquesta zona.

2. Condicions d'ús

En aquesta zona de sòl no urbanitzable es consideraran usos compatibles:

- Usos residencials
 - habitatge familiar rural
 - habitatge unifamiliar
- Usos de serveis
 - establiment hotelier
 - recreatiu
 - càmpings

aquests usos sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

Els càmpings s'admeten en general en tota la zona

- Equipaments: únicament s'autoritzaran aquests usos prèvia tramitació d'un pla especial que justifiqui la necessitat d'emplaçament de l'equipament en sòl rural
- Usos agraris:
 - conreus
 - edificacions ramaderes:
 - magatzems agrícoles
 - agroturisme
 - coberts agrícoles
 - indústries agropecuàries
- Usos mediambientals:
 - conservació
 - restauració ambiental
 - educació ambiental
 - recerca
 - lleure
- Usos de tipus especial:
 - activitats extractives: segons regulació específica
 - instal·lacions de tractament de residus
 - serveis funeraris

Els usos d'estacions de servei, aparcaments i servei de les obres públiques sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un

pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

Art. 218 Zona agrícola de secans - Clau R4

1. Definició

Comprèn aquells sòls més meridionals del terme municipal situats al sud del Canal d'Urgell, ocupats majoritàriament per conreus de cerealistes i arboris de secà. Les característiques de presència de conreus de secà i la seva ubicació contigua a espais d'interès natural revaloritzen el seu interès natural per la presència a tota la zona d'espècies de flora i fauna protegides.

Aquesta zona es veu afectada per la protecció com a àrea agrícola de protecció, segons l'avant-projecte de Pla Especial d'Alfés on s'ordena com a Zona d'Actuació Especial.

2. Condicions d'ús:

- Usos agraris:
 - conreus
 - edificacions ramaderes: únicament familiars i lligades a l'explotació agrària.
 - agroturisme
 - coberts agrícoles
- Usos mediambientals:
 - conservació
 - restauració ambiental
 - educació ambiental
 - recerca
 - lleure

En el moment d'aprovació del Pla Especial d'Alfés aquestes normes s'adaptaran a les determinacions específiques establertes per l'Àrea agrícola de protecció, que determina els usos i activitats admesos, i que són:

- usos agrícoles de secà
- activitat ramadera extensiva
- activitats cinegètiques
- activitats científiques
- activitats docents i de lleure
- activitats vinculades a la restauració i la millora dels elements naturals

Tenen condicions d'incompatibles:

- usos i activitats industrials
- activitats extractives
- abocaments de residus inclosos els ramaders, els agrícoles, els forestals, deixalles i enderrocs
- la utilització de productes fitosanitaris perillosos per a la fauna.

Art. 219 Zona d'Àrees d'interès natural - Clau AIN

1. Definició:

Comprèn aquells espais que contenen ecosistemes representatius d'aquest àmbit territorial i que són necessaris per al manteniment de la funcionalitat ecològica del territori i per a la conservació de la biodiversitat.

En aquestes àrees queden recollides les mostres més significatives de la diversitat dels sistemes naturals i, complementàriament, aquelles singularitats més significatives del patrimoni natural d'aquest territori. S'inclouen també altres espais d'interès rellevant caracteritzats per llur fragilitat i vulnerabilitat

S'entén per espais naturals, segons la llei 12/85 d'espais naturals, els que presenten un o diversos ecosistemes, no essencialment transformats per l'explotació i l'ocupació humanes, amb espècies vegetals o animals d'interès científic o educatiu i els que presenten paisatges naturals de valor estètic.

2. Condicions de l'ordenació

Els espais qualificats com a àrea d'interès natural en aquest Pla, són sòls no urbanitzables d'especial protecció segons la legislació urbanística i tenen la consideració d'espais naturals acord amb la Llei 12/85 d'espais naturals, en la seva disposició addicional segona.

Acord amb aquesta condició es podran establir les mesures necessàries per a promoure, en els casos que sigui aconsellable, la declaració d'una figura legal de protecció d'àmbit superior.

3. Condicions d'ús

Són incompatibles, amb caràcter general, tots aquells usos i activitats que puguin afectar negativament les condicions naturals d'aquests espais.

- Usos mediambientals: Són usos generals la conservació i la restauració ambiental d'aquests espais. Son compatibles els usos d'educació ambiental, de recerca i de lleure sempre i quan no afectin negativament les condicions naturals dels espais.

BLOC SETÈ - DISPOSICIONS ESPECIFIQUES

APARTAT 1 - REGULACIÓ ACTIVITATS RAMADERES

Art. 220 Explotacions ramaderes

1. Definicions

1.1. Explotació d'ús familiar. Es considera explotació d'ús familiar, la destinada al consum familiar o necessària pel treball agrícola dels seus titulars.

En tot cas no podrà superar la capacitat següent:

Boví: 1 vaca de llet o 1,5 UB

Oví: 5 xais d'engreix o 0,2 UB

Porcí: 3 porcs d'engreix/any o 0,27 UB

Cunícola: 5 femelles reproductores, 15 conills engreix o 0,09 UB

Aus de corral: 32 gallines ponedores o < 0,2 UB

Apícola: 15 arnes

1.2. Explotació ramadera. Es considera explotació ramadera la que, en qualsevol espècie, supera el nombre de caps de bestiar de l'explotació d'ús familiar.

2. Emplaçament

Es consideren els següents emplaçaments possibles:

2.1. Emplaçament A - Casc Urbà de la Ciutat

Dins del casc urbà de la ciutat de Lleida resten prohibides les explotacions d'ús familiar i ramaderes, excepte les cunícoles i les aus de corral amb un total màxim de 6 animals.

2.2. Emplaçament B - Casc Urbà dels poblats rurals

Dins el casc urbà dels nuclis rurals es permeten les explotacions d'ús familiar, però no les ramaderes.

2.3. Emplaçament C - Zones agrícoles

Es en sòl agrícola on s'admeten les explotacions d'ús familiar i les ramaderes. Les ramaderes han de guardar les distàncies en metres del quadre següent:

	A la zona urbana de la ciutat	Al casc urbà dels poblats rurals
Vaquí-Equí	1000	500
Oví	1000	500
Porquí	1000	1000
Avícola	1000	500
Cunicultura	1000	500
Apícola	400	400

3. Condicions específiques per a les noves explotacions i per a la regularització de les existents:

a) En relació amb l'abastament, caldrà realitzar un estudi de la demanda d'aigua on es detallaran les característiques i tipus d'abastament, i s'aportarà la corresponent resolució, permís o informe de l'organisme competent.

b) En relació amb el sanejament, i en cas de generació d'aigües residuals que no siguin gestionades conjuntament amb el pla de gestió de dejeccions ramaderes de l'explotació, caldrà tenir en compte el següent:

- Per realitzar qualsevol abocament, directe o indirecte, caldrà disposar prèviament de la corresponent autorització d'abocament d'aigües residuals.
- Les aigües pluvials no s'uniran amb les aigües residuals (xarxa separativa). Essent necessari definir el punt d'abocament de residuals i de pluvials.
- Si el sistema escollit és l'emmagatzematge temporal de les aigües residuals en un dipòsit i el seu buidatge periòdic, llavors caldrà assegurar que aquest dipòsit sigui completament impermeable, així com realitzar els tràmits oportuns davant l'administració competent relatiu als abocaments mitjançant camió cisterna.
- L'activitat haurà d'assumir tots els costos econòmics corresponents al sanejament de les aigües residuals i pluvials generades per aquesta.

c) En relació amb el Domini públic hidràulic, la Zona de policia de lleres i la inundabilitat caldrà tenir en compte l'establert als art. 123 a 126 d'aquestes normes i a la legislació sectorial corresponent.

4. Dejeccions ramaderes, si cal transportar-les dintre ciutat, haurà d'ésser amb cisternes netes exteriorment, hermèticament tancades i entre les 22 i 8 hores.

APARTAT 2 - REGULACIÓ DE L' ÚS EXTRACTIU

Art. 221 Definició de l'ús extractiu

1. Són activitats d'aprofitament d'aigua i minerals superficials o profunds.
2. Les activitats d'explotació de pedreres, àrids i terres tindran sempre un caràcter temporal i provisional, llevat de les extraccions d'argila per la fabricació de productes ceràmics i aprofitament d'aigua subterrània.

El Programa de restauració que segons la Llei 12/81 haurà d'incloure una anàlisi de l'estat en que es troba el lloc de les eventuais activitats i el seu entorn, especialment pel que fa als recursos naturals, definir les mesures a prendre per prevenir i compensar les conseqüències perjudicials sobre el medi ambient de les actuacions extractives projectades i incloure el conjunt de mesures de restauració a executar a la fi de les diverses fases de l'explotació que s'haurà de desenvolupar a mesura que avanci l'activitat extractiva. El titular constituirà fiança abans de començar l'explotació.

3. El considera d'aplicació a tot el sòl rural de Lleida, el Decret 343/1983 de 15 de juliol sobre les normes de protecció del medi ambient d'aplicació a les activitats extractives.

Art. 222 Prohibició de caràcter general

És prohibida qualsevol activitat extractiva en el sòl urbà, els sistemes en sòl no urbanitzable, en les zones AIN i en els àmbits que gaudeixin de protecció arqueològica o que pertanyen a la xarxa de reservoris naturals. També és interdicta en un radi inferior a 200 mts. de nuclis de població i d'edifici o restes històriques i arqueològiques, parcs naturals, territorials i/o parcs urbans o elements naturals especificats en aquest pla, a més dels inclosos en l'article corresponent d'aquestes Normes, sigui quina sigui la qualificació de llur sòl.

Art. 223 Requisits de la llicència municipal

1. Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a prèvia autorització municipal, sense perjudici de la necessitat d'obtenir autorització d'altres entitats i organismes. L'atorgament de la llicència municipal d'activitat estarà condicionada a la presentació per part de l'empresa extractora del Programa de Restauració aprovat per l'administració competent.

Per fer compatibles les extraccions amb la protecció del medi ambient, s'aplicarà el principi de restauració. La sol·licitud de llicència municipal requerirà, entre d'altres documents, un pla de restauració de l'activitat que es desenvoluparà per fases a mesura que avanci l'explotació i que requerirà el dipòsit d'una fiança.

2. L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes no sobreseu l'obtenció de la llicència municipal, la qual no s'atorgarà quan no s'acompleixin els punts i condicions o regulats en aquest capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic.

A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà en tot cas subordinat al compliment dels següents requisits:

- a) Respecte del paisatge.
- b) Conservació de l'arbrat.
- c) Preservació de la puresa del medi ambient.
- d) No desviació, minva o pol.lució de corrents superficials o subterranis d'aigua.
- e) Disposar les fiances que l'Ajuntament pugui exigir per garantir l'acompliment dels articles anteriors.
- f) Encara en cas de llicència definitiva, l'Ajuntament podrà exigir temporalment plànols amb corbes de nivell, com de la resta del terreny, sigui per buidat o rebliment, i dels plans en un futur pròxim que, necessàriament necessitaran l'aprovació municipal.
- g) A peu de les explotacions extractives hi pot haver un primer grau d'industrialització, sempre que resti a més d'un quilòmetre de la zona urbana, no s'ubiquin en Àrees d'Interès Natural, i no creï problemes de pols, fums, contaminació atmosfèrica o aigües superficials o profundes.

L'incompliment d'aquests requisits implicarà la denegació de la llicència.

Art. 224 Sol.licituds de la llicència municipal

La sol.licitud de llicència municipal es concretarà necessàriament als punts següents:

- a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretén portar a terme, amb menció específica dels desmunts o anivellament previstos i de la duració estimada de l'explotació.

I també del compliment de les condicions i requisits a què fa referència l'article anterior.

- b) S'especificaran les precaucions adoptades per tal de no afectar la conformació natural del paisatge.

- c) Testimoni feaent del títol de propietat del mateix propietari, a més del testimoni legítim del títol de propietat s'haurà de presentar el permís corresponent al propietari.

- d) Descripció de les operacions d'excavació o desmunt, amb plànol topogràfic a escala 1:500, amb els perfils que indiquin els treballs a realitzar. Igualment detallats s'han d'exposar l'estat en què restarà el terrenys fets els moviments de terra i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per tal de reintegrar els sòl afectats al seu entorn i paisatge.

- e) Indicació del volum de terra i roca a remoure i/o àrids a extreure.

- f) Garanties de caràcter patrimonial pel que fa al compliment d'allò previst en els apartats anteriors.

Art. 225 Condicions de la llicència municipal

1. L'Ajuntament podrà denegar la llicència, malgrat l'observació dels preceptes anteriors, quan estimi que l'acompliment de les activitats extractives puguin afectar la morfologia, paisatge i ambient del terme municipal.

2. En el supòsit d'atorgar-se l'autorització, aquesta estarà condicionada, sense excepció, a l'acompliment de les garanties.

3. Per a la formulació de les garanties, que hauran de ser suficients, es tindrà en compte, en tot el que no sigui contradictori, l'article 13 d'aquestes Normes.

4. Quan l'extracció d'àrids i moviments de terres impliqui destrucció d'arbrat, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie, i tenir cura de la plantació fins que aquesta hagi arrelat suficientment per tal que pugui desenvolupar-se normalment.

Art. 226 Ordenança Municipal Complementària

L'Ajuntament podrà dictar les Normes Complementàries per tal que siguin acomplertes les disposicions que es contenen en aquest capítol, les quals es podran decretar en forma de bans de l'Alcaldia

APARTAT 3 - REGULACIÓ D'USOS ESPECIALS

Art. 227 Usos especials de caràcter públic

1. El Pla General considera compatible en el sòl no urbanitzable, la ubicació dels abocadors i deixalleries i altres instal·lacions de tractament de residus, (plantes de compostatge, plantes de tractament, dipòsits de vehicles, etc.), així com dels Cementiris i activitats complementaries i públiques. Concretament, l'activitat de caràcter funerari i cementiri es declara compatible en el Parc Territorial de la Cerdera i l'AIN de les Canals.

2. Pel que fa a les reserves de sòls destinades a abocador i deixalleries públiques, es declara compatible per l'ampliació de les actuals instal·lacions com unes noves ubicacions. A tal efecte es tindran en compte les condicions de la Llei 6/1993 reguladora de residents, així com les condicions següents:

1.- Avaluació de l'impacte ambiental de la infraestructura i determinació de les mesures correctores necessàries.

2.- Anàlisi de la impermeabilitat dels terrenys en els que s'ubiquen les instal·lacions de tractament i aplicació de mesures d'impermeabilització, si s'escau, per tal d'evitar la contaminació de les aigües subterrànies.

3.- Plantació d'una pantalla vegetal amb espècies autòctones que disminueixi l'impacte paisatgístic de la instal·lació.

4.- Establiment d'un programa d'explotació que permeti la clausura i restauració de les zones ja ocupades.

5.- Anàlisi de les possibilitats de cogeneració amb els gasos que es produeixen a la fermentació.

6.- Establiment d'un Programa de Tractament de Residus Urbans que analitzi les necessitats de tractament de residus i les possibilitats de reducció, recuperació i reciclatge dels materials.

Art. 228 Usos especials de caràcter privat

Les activitats d'usos esportius singulars o de les grans instal·lacions recreatives, que pel seu tamany s'han d'emplaçar en el medi rural, com per exemple els clubs de golf o altres similars, es subjectaran a les condicions següents:

1. Per la seva autorització caldrà la declaració d'interès públic i social, justificada i raonada en el corresponent Pla Especial d'Ordenació, que es tramitarà d'acord al que estableix la legislació urbanística. En tots els casos hauran de definir, els accessos a les infraestructures viàries, l'abastament d'aigua potable i de sanejament, i el tractament de residus en general. Aquesta obligació és una condició "sine qua non" per autoritzar aquest tipus d'ús i/o obres. En tots els casos, si no es justifica per l'adopció de condicions normatives sectorials o urbanístiques específiques, adoptaran les condicions dels apartats següents, que són d'aplicació obligatòria pels clubs de golf.

2. Les condicions de projecció seran les de les NNUU del PGM amb una especial justificació de les condicions del sòl no urbanitzable, i especialment les de subministrament d'aigua per al rec, les instal·lacions i per a l'abastament del Club Social i/o serveis, i la justificació de les condicions de tractament de les aigües residuals, d'acord a aquestes Normes.

3. La superfície mínima de l'autorització serà, per a una finca, de 65 ha de superfície. En l'autorització administrativa es determinarà el caràcter d'interès social i la resta de condicions, els aspectes concrets de prevenció de la formació de nucli de població, i les condicions d'edificació de les NNUU del sòl no urbanitzable. Així del mateix, es tindran en compte totes les determinacions de la legislació urbanística i sectorial vigents.

4. S'incorpora a aquest Pla general el perímetre i les determinacions relatives a la zona esportiva, definides al Pla especial Golf de Raïmat aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió de 24 de gener de 2001.

APARTAT 4 - REGULACIÓ ÚS DE CÀMPING

Art. 228bis: Ús de càmping

Les activitats de càmping, a més de les altres disposicions que resultin aplicables, han de complir les condicions específiques següents:

1. Ubicació:

Els càmpings s'emplaçaran en indrets que no suposin una alteració substancial del paisatge, o de l'especial valor o significació del lloc.

L'emplaçament del càmping evitarà les zones de potencials riscos per a la seguretat de les persones i de les instal·lacions. En aquest sentit es justificarà adequadament l'inexistència de riscos naturals, d'inundació i geològic, i de riscos tecnològics, o de les mesures a adoptar per evitar-los.

2. Adequació al lloc:

En l'entorn del càmping, especialment en llocs de vistes predominants des de l'exterior, i al voltant de les construccions fixes del càmping, es preveuran barreres vegetals formades per arbres propis de l'indret, que quedaran determinats de manera precisa en els documents tècnics.

Els àmbits on es determini la possibilitat d'acampada mitjançant albergs fixos o semimòbils, estaran resguardats de les vistes principals i no podran situar-se en cotes topogràfiques altes en posició dominant o molt visible.

Els albergs fixos o semimòbils es separaran, almenys, 100 metres de les zones boscoses, 50 metres de les riberes de rius i embassaments i 15 metres del perímetre que limita el càmping.

Els albergs fixos o semimòbils seran de tipologia aïllada, d'una planta com a màxim i acabats amb materials adequats a les edificacions i al paisatge de l'entorn.

3. Ordenació

El nombre màxim d'unitats d'acampada serà d'1 cada 200 m² de superfície total del càmping.

Es farà la previsió d'1 lloc d'aparcament per a cada unitat d'acampada. Es preveurà una reserva addicional d'un mínim del 30% dels llocs d'aparcament en una posició propera a l'accés del càmping.

Caldrà la formació d'espais lliures amb zones d'arbrat, que tinguin una disposició ben integrada amb l'ordenació general, amb una superfície total equivalent a 40 m² per cada unitat d'acampada i que representi, almenys, el 15% de la superfície total. Es considera admissible situar en aquests espais les instal·lacions lúdiques, esportives i de jocs d'infants a l'aire lliure, vinculades al càmping.

Sens perjudici de la limitació que estableix la legislació específica en relació al nombre d'unitats d'acampada destinades a albergs fixos o semimòbils, la superfície destinada a albergs fixos o semimòbils no superarà el 30% del total de la superfície destinada a acampada.

Els albergs fixos o semimòbils es situaran en àmbits homogenis amb agrupacions màximes de 12 elements.

Per a delimitar les unitats d'acampada no es permet la construcció de tanques o altres limitacions físiques que no estiguin formades per barreres vegetals o per afitaments en els vèrtexs del lloc d'acampada.

4. Tramitació:

Prèviament a l'autorització del càmping caldrà redactar i tramitar un pla especial urbanístic de desenvolupament.

En la tramitació del pla especial s'aportarà el compromís dels propietaris d'inscriure en el registre de la Propietat l'agrupació i la indivisibilitat de les finques de l'àmbit.

El pla especial justificarà el compliment de les condicions d'ubicació, d'adequació al lloc i d'ordenació interna, i definirà els serveis d'infraestructura necessaris, amb caràcter general pel càmping i individualment per a les unitats d'acampada.

Els serveis que caldrà resoldre adequadament seran, almenys, els següents:

a) Sistema de sanejament amb sistema autònom de depuració o connexió a la xarxa pública de clavegueram, amb prohibició expressa d'abocament a pous negres o mines filtrants.

b) Sistema separatiu de canalització i desguàs d'aigües pluvials, evitant l'acumulació al càmping i l'abocament als terrenys veïns.

c) Subministrament d'aigua potable per connexió a la xarxa pública o per captació pròpia, amb un volum necessari per al correcte funcionament.

d) Connexió del càmping a la xarxa elèctrica de baixa tensió i subministrament a les unitats d'acampada..

e) Accessos a l'àmbit amb la dimensió i pavimentació adequada en funció de la superfície del càmping.

f) Vialitat interna amb definició de seccions i rasants, que garanteixi una adequada accessibilitat als llocs d'acampada i de servei, sense generar moviments de terres ni talussos importants.

BLOC VUITÈ - PROTECCIONS URBANÍSTIQUES

APARTAT 1 - DISPOSICIONS DEL PATRIMONI CULTURAL

Art. 229 Objectius i naturalesa de la protecció

El Pla General incorpora i integra a nivell urbanístic, els valors del patrimoni cultural dels elements d'interès arqueològic, d'interès històrico-artístic i arquitectònic, del paisatge urbà i del medi ambient per la seva conservació i revalorització, en relació a l'ordenació territorial i Urbana.

El desplegament de la protecció del patrimoni cultural es realitza sobre la base de les determinacions del Catàleg i Pla Especial de Protecció (que fou aprovat per la CPU el 14-VII-82) publicat en el BOP nº 98 de 17-VII-82, degudament actualitzat pel que fa als continguts descriptius, informatius i de les normes d'actuació en bens catalogats i inventariats

Tanmateix, l'articulat incorpora unes noves determinacions normatives per tal d'una banda, d'establir la coherència normativa amb la legislació vigent a Catalunya en desenvolupament de la Llei 9/1993 de Protecció del Patrimoni Cultural Català; i a més establir un major grau de precisió en els nivells de protecció i normes d'intervenció sobre els bens catalogats, i bens inventariats, segons l'objecte de la protecció.

L'objecte de la protecció d'estructura en els següents apartats:

- Protecció del Patrimoni Arqueològic
- Protecció del Patrimoni Històrico-Artístic i Arquitectònic.
- Protecció del Paisatge Urbà
- Protecció del Medi Ambient

Art. 230 Comissió Municipal de Patrimoni

En l'enteniment que la conservació i protecció del patrimoni passa necessàriament per uns fets d'intervenció complexos i sotmesos a un procés cultural dinàmic, que fan impossibles d'afinar exhaustivament des d'una òptica purament ordenancista, es constituirà la "Comissió Municipal del Patrimoni" per obtenir un control àgil, obert i correcte de les actuacions.

La "Comissió Municipal del Patrimoni Cultural" s'entén com un orgue de caràcter tècnic que té com a missió el control de les actuacions en els elements del Catàleg i els inventaris, i en els seus entorns definits, vetllant per l'adequat acompliment de l'esperit, directius i objectius de la normativa d'aquest pla.

Aquesta tasca de la comissió ho és en el sentit d'assessorament a la corporació municipal en els termes expressats anteriorment.

La comissió actuarà preceptivament en els següents casos:

- Informes previs a la concessió de llicència d'obres en els elements del Catàleg i els seus entorns definits. També s'entén l'informe previ en les actuacions d'iniciativa pública en els termes abans esmentats.
- Observació de l'adequació de les obres executades a l'objecte de la concessió de llicència als projectes aprovats.

- Informes sobre noves catalogacions i inventariat d'elements.
- Informes sobre totes aquelles qüestions que afectin als elements del Catàleg.
- Actuacions en matèria de protecció del patrimoni arqueològic.
- Actuacions en matèria de protecció del paisatge urbà.
- Actuacions en matèria de protecció del medi ambient.

Art. 231 Control de les actuacions

La Comissió Municipal del Patrimoni assessorarà el procés de control de l'adequació de les actuacions executades sobre els elements, per això tindrà a la seva disposició el Servei d'Inspecció Municipal. Aquesta tasca s'efectuarà sota la direcció dels Serveis Municipals d'Urbanisme, i de l'administració competent en els casos de Bens Culturals d'Interès Nacional.

Art. 232 Composició i funcionament

La Comissió Municipal del Patrimoni estarà formada per:

- Arquitecte Municipal anomenat per la Comissió Municipal Permanent a proposta de la Comissió Municipal d'Urbanisme.
- Arquitecte anomenat per la Direcció General del Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.
- Arquitecte anomenat per la demarcació de Lleida del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.
- Arqueòleg municipal.
- Biòleg municipal.

La comissió podrà sol·licitar la col·laboració de les entitats ciutadanes o persones relacionades amb els diversos camps, ja siguin de l'art, història, arqueologia, agricultura, biologia i qualsevol altre que pugui tenir relació amb els temes objecte d'informe, per tal de dur a terme la seva tasca amb la màxima eficàcia.

En cas de produir-se l'esmentada col·laboració, aquestes entitats o persones seran considerades membres de la Comissió Municipal del Patrimoni a tots els efectes en els temes objecte de la col·laboració.

El càrrec de membre permanent de la Comissió Municipal del Patrimoni, implicarà la incompatibilitat professional dels encàrrecs privats d'intervencions en els elements del catàleg.

Els acords de la Comissió Municipal de Patrimoni es produiran per majoria simple dels seus membres.

APARTAT 2- PROTECCIONS DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC

Art. 233 Objectius i naturalesa de la protecció

L'objectiu d'aquesta normativa és la definició del marc en el qual desenvolupar la protecció, conservació, investigació i gestió del patrimoni arqueològic, a la vegada, vetllar per la seva correcta imbricació amb les iniciatives -ja siguin públiques o privades- referides a millores, reformes i desenvolupament de la Ciutat i el seu terme municipal, mitjançant l'endegament d'accions de protecció positiva a través de plans d'iniciativa pública de protecció i actuació arqueològica.

Art. 234 Àmbits i Àrees de Protecció Arqueològica

La protecció arqueològica es proposa per un conjunt determinat de bens que figuren adjunts a la present normativa i que estan agrupats segons el següents apartats, en dos àmbits o tipus: Bens Catalogats o Bens inventariats.

Àdhuc, a efectes de procediment de tutela en la zona urbana, es defineixen també dos Àrees de Protecció Arqueològica:

- Àrea de Protecció Arqueològica A, que abasta el perímetre de la ciutat emmurallada del segle XIV i la necròpolis de l'estació, i l'antic barri de Cap Pont.

- Àrea de Protecció Arqueològica B, que es compon de diverses àrees arqueològiques englobades en un perímetre de la segona ronda urbana de la ciutat i les àrees de Torre Queralt i Torre Santesmeses.

Ambdues àrees estan grafiades mitjançant un perímetre indicatiu en els annexes gràfics normatius. El procediment de protecció arqueològica es determina mitjançant els Nivells de Protecció relacionats en els articles següents.

Art. 235 Nivells de protecció arqueològica

En base a l'estat de coneixement de l'arqueologia del terme municipal de Lleida per la gestió del patrimoni arqueològic, es proposen dos nivells de protecció diferent: el Nivell de Protecció Arqueològica 1 i el Nivell de Protecció Arqueològica 2 pels quals serà d'aplicació la normativa que es desplega a continuació. En casos excepcionals, no previstos en la normativa, seran d'aplicació els preceptes corresponents de la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català.

Art. 236 Nivell de Protecció Arqueològica 1.

Es procedirà segons el següents passos:

a) En els solars afectats per aquest nivell de protecció on s'hagin de realitzar obres que impliquin moviments de terra sota nivell de rasant, el promotor de l'obra té l'obligació d'adjuntar un informe, emès per Arqueologia Municipal, en el moment de sol·licitar la llicència.

b) En tots aquells casos en què el coneixement del solar de què es tracti ho aconselli, per a emetre aquest informe, caldrà portar a terme sondejos arqueològics sota la direcció tècnica d'Arqueologia Municipal.

- c) En el cas que aquests sondejos resultin negatius, s'emetrà el corresponent informe, que no condicionarà la concessió de llicència.
- d) En el cas que els sondejos resultin positius però les característiques del solar no permetin l'excavació en extensió, els serveis tècnics municipals emetran informe amb els condicionants que hauran de regir la corresponent llicència d'edificació. En el cas que aquests sondejos resultin positius es procedirà a l'excavació sota la direcció tècnica de l'Arqueologia Municipal.
- f) En aquells solars en què s'hagi realitzat l'excavació a què fa referència el punt d), la Comissió Municipal de Patrimoni emetrà informe sobre l'existència o no de condicionants a la llicència d'edificació i, en el seu cas, del caràcter dels condicionants.
- g) En aquells casos que dels resultats de l'excavació es desprengui, a criteri de la Comissió Municipal de Patrimoni, la impossibilitat de concedir llicència d'edificació es promourà la incoació d'expedient de Bé d'Interès Cultural i/o la redacció del corresponent Pla Especial.
- h) En els solars on es vulguin realitzar obres que no impliquin moviments de terres sota nivell de rasant, Arqueologia Municipal emetrà informe sobre la necessitat o no de realitzar sondejos i/o excavacions. En cas que s'hagin de fer sondejos caldrà que siguin realitzats en un termini màxim de dos mesos a comptar des del moment que el promotor posi el solar a disposició de l'Arqueologia Municipal i comptaran amb finançament públic. En cas que es realitzin excavacions es faran dins el termini màxim de sis mesos.

Art. 237 Nivell de Protecció Arqueològica 2.

Es procedirà següents els següents passos:

- a) En els solars afectats per aquest nivell de protecció on s'hagin de realitzar obres que impliquin moviments de terra sota nivell de rasant, l'expedient de llicència d'obra haurà d'incloure un informe d'Arqueologia Municipal que indicarà si l'obra està condicionada a sondejos arqueològics previs o, si s'escau, a inspecció.
- b) En cas que s'hagin de realitzar sondejos es portaran a terme dins un termini màxim de dos mesos a partir que el promotor posi el solar a disposició, tindran una durada màxima de vint dies i aniran a càrrec del promotor.
- c) Si el resultat d'aquests sondejos és negatiu, l'Arqueologia Municipal emetrà informe favorable per a la concessió de la llicència d'edificació.
- d) Si el resultat és positiu es procedirà a la excavació amb una durada màxima de sis mesos. Acabada l'excavació se seguirà el procediment indicat als apartats f) g) i h) del Nivell de Protecció Arqueològica 1.

Art. 238 Bens arqueològics Catalogats, Bens arqueològics Inventariats, Àrees de Protecció Arqueològica i nivell de protecció

- a) Els bens arqueològics inventariats pel present Pla són aquells que mereixen ésser recollits documentalment o dels que no es té suficient informació. Per llur nivell i qualitat segons els objectius de protecció arqueològica mereixen ésser protegits, conservats, investigats i gestionats segons el nivell de protecció 1.

Composen aquest grup:

- BCIN's (Bens Culturals d'Interès Nacional) Els Bens que ja tenen aquesta consideració segons el que disposa la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català i aquells que hom proposa des del planejament per a que es procedeixi a la seva posterior declaració. L'ur protecció és la derivada estrictament de la legislació esmentada.

- EPA's (Espais de Protecció Arqueològica) Els Bens que ja tenen aquesta consideració segons el que disposa la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català i aquells que hom proposa des del planejament per a que es procedeixi a la seva declaració. L'ur protecció és la derivada estrictament de la legislació esmentada.

- BCIL's (Bens Culturals d'Interès Local) Els Bens que el planejament, recollint l'estat de coneixement i de recerca dels treballs informatius, determina com elements de protecció segons el procediment determinat en el Nivell de Protecció Arqueològica 1.

b) Els Bens Arqueològics Inventariats pel present Pla són aquells que mereixen ésser recollits documentalment i hom considera necessari la seva conservació física; es consideren també els elements o àmbits dels que no es disposa suficient informació per a determinar l'ur catalogació. Pel que fa a la seva protecció, es regularan a través del procediment del Nivell de Protecció Arqueològica 2.

c) El llistat de Bens Arqueològics Catalogats, el de Bens Arqueològics Inventariats, i els perímetres de les Àrees Arqueològiques de Protecció, figuren en l'Annex nº 7 adjunt al present document.

APARTAT 3 - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

Art. 239 Objectius i naturalesa de la protecció

El Pla General refon les determinacions corresponents als objectius de protecció establerts al Catàleg i Pla Especial de Protecció (1982). El Pla actualitza també la llista d'elements Catalogats i Inventariats.

Els objectius de protecció fan referència a:

- a) la protecció integral dels immobles declarats Bens Culturals d'Interès Nacional.
- b) la protecció de façanes, volums, formalització arquitectònica, materials, textura i cromatismes, estructuració funcional i estructuració portant, determinant-ho de manera particular per cada element no considerat BCIN.

Art. 240 Categories de Protecció

En base a les determinacions del Catàleg i en relació i per establir la concordància amb les disposicions de la Llei 9/1993, s'estableixen les següents categories de protecció:

Bens Catalogats:

Bens Culturals d'Interès Nacional, Clau BCIN

Elements d'Interès històrico-artístic i arquitectònic, Clau HA

Bens Inventariats:

Elements inventariats, Clau I

Art. 241 Bens Culturals d'Interès Nacional, clau BCIN

a) Son els elements que ja tenen aquesta consideració segons el que disposa la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

b) Per la concessió de llicències d'obres en un BCIN cal l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb l'article 34.1 de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català, essent aquest informe no preceptiu en cas que estiguin aprovats Plans Especials de Patrimoni d'acord amb els articles 33.2 i 34.2 de la mateixa Llei.

Els Bens Culturals d'Interès Nacional actualment són els següents:

- Castell Comanda de Gardeny
- Fortificacions tipus Vauban a l'entorn de la Seu Vella i la Suda
- Recinte Murat, restes de murs i portals
- Castell de Sucs
- Castell de Raimat
- La Seu Vella
- Entorn de la Seu Vella
- Església de Sant Llorenç
- La Paeria
- Antic Hospital de Santa Maria
- Castell de la Suda

- Restes arqueològiques plaça Sant Joan
- Museu de l'Institut d'Estudis Ilerdencs
- Església de Sant Ruf
- Església de Sant Martí
- Capella de Sant Jaume o de Santiago
- Capella de la Sang

Art. 242 Elements d'Interès Històrico-Artístic i Arquitectònic, clau HA

Comprenen els elements del Catàleg que mantenen un valor històrico-artístic arquitectònic en sí mateixos, i que no tenen la consideració de BCIN's.

Els bens Elements d'Interès històrico-artístic i arquitectònic, clau HA inclosos en el Catàleg que no han estat declarats Bens Culturals d'Interès Nacional (BCIN) passen a tenir consideració de Bens Culturals d'Interès Local segons la disposició addicional primera de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

Com a conseqüència de l'expressat anteriorment, aquestes normes regulen les formes d'actuació sobre els elements, les condicions d'aquestes actuacions, la regulació d'usos i el control sobre l'adequació de les operacions en els entorns definits dels elements.

El fi d'aquestes normes és preservar els valors físics pels quals aquests elements són objecte de catalogació i permetre al mateix temps actuacions en ells, sempre que no els malmetin.

Art. 243 Elements inventariats, clau I

Comprenen aquells elements que des d'un punt de vista cultural i testimonial cal tractar encara que no es procedeixi a la seva conservació. S'inclouen també en aquesta normativa particular els elements inventariats en el Catàleg del 82 i els elements que es considera adients afegits des de 1982 fins a 1995.

Aquestes normes es proposen una doble finalitat:

- 1) Obtenir i conservar fonts documentals d'aquests elements, per tal de preservar el seu testimoni cultural.
- 2) Establir un fons de referència d'elements com a pas previ a nous estats de catalogació si es considera escaient.

Art. 244 Formes d'actuació i procediment per a la intervenció

Les formes d'actuació i procediments per a la intervenció corresponents es precisen de forma detallada per cada immoble declarat, en les fitxes que figuren en el document adjunt Annexa la normativa.

- Les determinacions i normes s'han d'interpretar d'acord amb el seu contingut i els fins i objectius de la protecció, i s'ha de considerar en cas de dubte respecte a determinacions contradictòries, la interpretació d'aquestes en el sentit de dotar de la major protecció als elements del catàleg.

1. Les Formes d'Actuació són les diverses maneres com es contemplen les actuacions en els elements.

A efectes normatius es defineixen com:

A) Consolidació: És tota iniciativa constructiva que contribueix a esmenar i reformar aquells indrets de l'element que es considerin com a punts dèbils, per on es pugui soscar la seva durabilitat. Aquestes iniciatives no podran suposar cap alteració dels valors de l'element.

Els mínims termes en que s'entendrà aquesta actuació són:

Garantir l'estabilitat estructural, i garantir l'estanqueïtat als agents, tant exteriors com interiors.

Es distingeixen dos tipus de consolidació a efectuar que es defineixen com:

a) Consolidació provisional: Són aquelles obres destinades a garantir de manera temporal l'estanqueïtat i estabilitat de l'element. Aquesta actuació generarà la immediata posta en marxa de manera obligada de la consolidació definitiva, o d'altres formes d'actuació, dins les condicions permeses en aquestes normes, en un terme de temps determinat en cada cas per l'Ajuntament i que mai podrà ser superior a un any.

b) Consolidació definitiva: Són aquelles obres destinades a garantir de manera perdurable l'estanqueïtat i estabilitat dels elements.

B) Conservació: És el conjunt d'actuacions per impedir la degradació de l'estat original de l'element sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg del temps i la cura pròpia per a prolongar la seva vida sense alterar les seves característiques.

La conservació no suposarà cap modificació de les qualitats de l'element.

Els termes en què s'entendrà la conservació, són:

a) Seguretat: A més de la seguretat cap a la via pública, s'han de mantenir les condicions d'estabilitat estructural i d'accés a l'immoble.

b) Salubritat: L'acompliment de les normes higièniques mínimes del O.M. 24-2-44.

c) Ornat públic: És la conservació de la forma adequada dels elements estilístics i/o decoratius i/o funcionals de l'obra original.

C) Restauració: És tota actuació per retornar-li la fisonomia formal, material i cromàtica que tenia l'element originalment sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història.

Aquestes actuacions han de preservar la memòria arquitectònica que tenia originalment sense perjudici de considerar la seva evolució al llarg de la història.

No es consideraran dins d'aquest concepte les actuacions que no siguin recolzades per l'anàlisi de testimonis gràfics i/o documentals de les parts a restaurar.

D) Reutilització: És el fet de dotar a l'element d'una funcionalitat en les condicions més idònies, encara que el seu ús no sigui l'original. Per això poden ser necessàries obres de diversa envergadura.

Aquestes obres no podran malmetre valors reconeguts de l'element.

2. Als efectes de precisar les Formes d'Actuació, sobre els elements es diferencien dos Àmbits:

- Exterior: el comprenen aquells aspectes que conformen la imatge epidèrmica (pell) de l'element.

- Interior: Són aquells aspectes que conformen físicament i qualitativament els punts de l'element continguts dins de la seva epidermis (pell).

3. En cadascun dels Àmbits contemplats en cada element, es distingeixen els següents Aspectes:

- Volum: És el límit físic exterior actual de l'element.

- Formalització arquitectònica: És la composició i llenguatge arquitectònic de l'element, així com els recursos decoratius i acabats utilitzats en ell.

- Material: És la naturalesa física de les matèries utilitzades per la construcció de l'element.
 - Textura: És la qualitat que fa referència als tipus d'acabats superficials, resultants dels materials utilitzats, així com dels possibles tractaments protectors.
 - Cromatisme: És tot el que fa referència als colors i a les qualitats de "mat o brillantor" dels materials utilitzats, així com dels possibles tractaments protectors.
 - Estructuració funcional: És el que fa referència a la composició arquitectònica en planta i en secció de l'element. Es distingeixen dos nivells:
 - 1) General: Fa referència a l'obra major i a les compartimentacions entre diversos propietaris i/o activitats diverses, ja siguin en vertical o horitzontal.
 - 2) Particular: Fa referència a l'obra menor i a les compartimentacions dins de la mateixa activitat i/o propietat.
- Estructura portant: Són tots els elements constructius que són necessaris per a garantir l'estabilitat de l'element.

4. En cada fitxa per cada element catalogat es defineixen les Condicions de les actuacions que són les normes mínimes a què han d'ajustar-se les diverses actuacions que s'efectuïn en els elements. Estan definides en l'apartat de normes d'actuació i protecció de la fitxa de valoració i normativa del Catàleg dels elements.

5. La regulació de les actuacions s'explicita en cada fitxa mitjançant els conceptes de mantenir i respectar que a continuació es detallen:

Mantenir, és qualsevol de les activitats compreses en les formes d'actuació CONSOLIDAR, CONSERVAR O RESTAURAR, tal com es defineixen en els articles anteriors d'aquesta normativa.

Respectar, és contemplar les activitats, les lleis compositives, estructurals, formals i tipològiques de l'element a l'hora de realitzar qualsevol forma d'actuació sobre ell mateix, que poden ésser interpretades i ajustades mitjançant el corresponent projecte.

Art. 245 Bens Catalogats i Bens Inventariats

El llistat de Bens Catalogats i de Bens Inventariats figura en els annexes normatius corresponents.

Art. 246 Competència

Correspon tant a la iniciativa pública com a la privada el desenvolupament de les determinacions de protecció sense perjudici de les atribucions municipals en ordre de tramitació i aprovació d'aquestes iniciatives.

Art. 247 Instruments

Per al desenvolupament de les determinacions de la Protecció del Patrimoni Històric-Artístic i Arquitectònic es contemplen els següents instruments:

Plans especials: Destinats a l'ordenació i millora de determinats indrets, entorns o conjunts.

Estudis de detall: Per a l'ordenació de volums, en concret sobre els elements i els seus entorns.

Projectes d'obres: Com a aplicació directa de les determinacions del règim de protecció, s'entén que els projectes d'obra, d'actuació en els elements, són instruments vàlids per a merèixer la qualificació de desenvolupadors del Pla i a tal fi es consideren com a tals.

Per als elements del Catàleg es podran formular estudis de detall dins de l'àmbit de cada un d'ells amb les següents condicions:

- a) L'edificabilitat resultant no serà major que la que assenyali el Pla General en cada zona. En cas que l'element original sigui inclòs en el catàleg amb clau HA (històric-artístic) i superi aquesta edificabilitat, es considerarà com a límit la de l'element original.
- b) Que la finalitat de l'estudi de detall es justifiqui des de l'adequació de la intervenció a la problemàtica urbana soferta per l'element.
- c) Que es justifiqui la compatibilitat de les noves volumetries amb les preexistents de l'element en concret.

Així mateix es podran formular estudis de detall per parcel·la amb la finalitat d'efectuar propostes d'una millor integració arquitectònica de les edificacions a l'element. Per a tal efecte se seguiran les determinacions establertes al Pla General i es mantindran dins de l'esperit i objectius d'aquest pla.

Art. 248 Control de les actuacions

Totes les actuacions a realitzar dins dels àmbits dels elements catalogats seran sotmesos a informe previ de la Comissió Municipal del Patrimoni definida en aquesta normativa.

Art. 249 Entorns

Es defineix com a entorn a l'espai o element on qualsevol acció, ja estigui o no relacionada amb la construcció contemplarà la presència de l'element, i mai podrà malmetre els valors del mateix.

En la normativa particular de cada element es defineix l'entorn concret al que li seran d'aplicació les normes corresponents en cada apartat de la normativa.

En el cas de BCINS els entorns correspondran amb els delimitats pels expedients d'incoació corresponents.

Art. 250 Inclusió de nous elements al Catàleg

Es pot considerar oportú la incorporació de nous elements per completar i actualitzar el Catàleg. La iniciativa pública i la privada podran proposar la inclusió de nous elements en ell, per la qual cosa se seguirà el procés establert per la legislació vigent a més de les següents condicions:

- a) Informe previ de la Comissió Municipal de Patrimoni.
- b) Complimentar la fitxa corresponent per l'element segons el model de fitxes del Catàleg.
- c) Aplicar criteris normatius particulars per l'element d'acord als establerts en aquesta normativa.

Art. 251 Procediment en el cas de ruïna legal

En cas de declaració de ruïna legal d'algun dels elements a conservar del Catàleg, l'Ajuntament iniciarà expedient d'expropiació segons els termes legals vigents a fi de traspassar la propietat de l'element al patrimoni municipal i procedir amb els mitjans necessaris a la seva salvaguarda física.

Art. 252 Actuacions que precisen informe de la Comissió Municipal del Patrimoni

Precisaran informe previ a la concessió de llicències, tots els actes a que es refereix l'article corresponent del Pla General i previ a l'aprovació de totes les activitats d'iniciativa municipal o altres que afectin als elements del Catàleg i els seus entorns definits.

Art. 253 Inspecció

La Comissió Municipal del Patrimoni mantindrà envers les actuacions realitzades una actitud de tutela respecte a l'acompliment de la llicència d'aprovació atorgada, remittint informe a l'Ajuntament que efectuarà les accions legals oportunes en cas de no acompliment.

Art. 254 Documentació

A més de les determinacions generals que estableix el Pla General a l'apartat, en les normes particulars s'assenyala el tipus de documentació complementària exigible en cada cas segons la categoria de protecció de l'element.

Art. 255 Regulació d'usos

La normativa detallada recull la regulació d'usos del Pla general i detalla els usos que es consideren preferents per ser els més adequats a les característiques dels diferents elements i de forma que no siguin perjudicials per a la seva integritat física.

Els usos que es detallen en les fitxes sobre els elements, i en el Pla, són considerats els més escaients, sense perjudici que es pugui destinar un element a un ús diferent, dins dels permesos pel Pla general en cada zona, sempre que es vetllin les condicions d'adequació i prevenció correctes. En tot cas, serà acceptat un ús diferent del preferent previ informe de la comissió municipal del patrimoni.

Art. 256 Activitats temporals

Quan per a realitzar alguna activitat molt concreta, dins dels usos permesos, fos necessari dotar als elements d'equips o instal·lacions especials, es permetrà sempre que sigui de forma temporal, i que la seva autonomia respecte de l'element, garanteixi la total integritat d'aquest i de totes les seves parts.

Art. 257 Informació pública

Totes les actuacions a realitzar sobre els elements del Catàleg i els seus entorns definits, sofriran un període d'informació al públic de 16 dies prèvia la seva aprovació a fi de sospesar l'opinió dels ciutadans i entitats respecte d'aquestes.

APARTAT 4 - PROTECCIÓ DEL PAISATGE URBÀ

Art. 258 Obligatorietat de l'observança de la conservació

La propietat d'edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, solars, jardins, cartells i instal·lacions, les hauran de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, la salubritat i l'ornat públic, obligant-se a fer les obres de manteniment, reparació o reposició que siguin necessàries, d'acord a la legislació vigent.

Art. 259 Condicions de seguretat, salubritat i ornat

La seguretat dels edificis i elements de la via pública està regulada per normes específiques i les corresponents ordenances de la legislació aplicable vigent. En cas d'edificacions sense habitants, aquestes hauran d'estar degudament tancades i preservades d'ocupacions il·legals.

S'evitarà la degradació i es preservarà en bon estat i neteja els elements de les edificacions que donin a la via pública i els elements interiors: xarxes de serveis, instal·lacions, condicions de ventilació i il·luminació, reducció i control d'emissions gasoses i substàncies nocives, segons el que disposa la legislació específica vigent.

Es mantindran curosament les façanes, els jardins, mobiliari i tanques i diversos elements privats que siguin visibles des de la via pública. Els solars urbans no edificats es mantindran vallats amb una tanca permanent de 2,50 m. d'alçada i presència adequada sobre l'alineació oficial. Es prohibeix expressament la publicitat sobre les parets mitgeres o tanques, sigui quin sigui el supòsit. Tanmateix es podran fer tractaments plàstics de les mateixes.

Els cartells, anuncis lluminosos i marquesines s'hauran de col·locar segons ordenança municipal específica. Mentre no hi hagi aquesta ordenança, la implantació d'aquests elements haurà de comptar amb permís corresponent.

Tots aquests elements s'hauran de mantenir íntegres en tant estiguin en la via pública.

Art. 260 Ordre d'execució referida a l'obligatorietat de la conservació

L'autoritat Municipal podrà ordenar, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries pel compliment dels decrets de conservació derivats d'aquest capítol.

L'incompliment de les ordres de conservació donaran lloc a la imposició de sancionar legalment establertes i a l'execució municipal subsidiària a càrrec de la propietat, i si s'escau a l'expropiació de caràcter sancionador en els termes previstos a la legislació vigent.

Art. 261 Protecció de visuals del paisatge urbà de Lleida

L'especial configuració de Lleida com a Ciutat-Turó, i el singular perfil urbà de la façana històrica del mateix com a patrimoni del territori de la Plana de Lleida en la memòria col·lectiva condiciona una voluntat de protegir les visuals urbanes des de determinats indrets de la ciutat i del terme municipal. A tal efecte, es grafien els cons

visuals on l'edificació en cap cas haurà de tapar la silueta de la Seu Vella. El planejament que es redacti en desenvolupament del present Pla, quan l'àmbit o sector estigui afectat per les visuals abans esmentades, incorporarà un estudi de detall amb l'anàlisi de les ombres de l'edificació sobre la Seu Vella en funció dels punts de mira possibles situats dins els cons de les visuals.

Art. 262 Protecció de l'espai públic en obres privades

En l'execució d'obres d'edificació sobre solars privats o en qualsevol indret delimitat per carrers pavimentats i amb voreres, l'obra haurà d'estar degudament protegida amb una tanca que no invadeixi en més d'un 30% l'amplada de la vorera garantint un pas mínim de 1,00 mts., i a més caldrà mantenir la mateixa en bon estat i sense que dificulti l'accessibilitat peatonal i sense que es creïn barreres arquitectòniques.

Art. 263 Publicitat de les obres i de les activitats privades

Les obres en disposició de la corresponent llicència municipal, col·locaran en lloc visible un cartell amb les dades de la iniciativa, promoció, direcció facultativa i executiva, constructor, data d'inici i acabament d'obres i nº de llicència, segons les determinacions municipals. La seva regulació serà per un Ban o Decret d'Alcaldia. Igualment, pel mateix procediment es podran dictar condicions normatives o tècniques per ordenar la publicitat (cartells, anuncis i similars) que afectin el paisatge urbà, desenvolupant les Ordenances de Policia i Bon Govern.

Art. 264 Instal·lació d'elements a l'espai públic i promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

La instal·lació d'elements urbans a l'espai públic, les obres noves i la remodelació en la via pública, estarà condicionada per la corresponent tutela dels serveis tècnics municipals corresponents, i si s'escau, es redactarà les pertinents instruccions d'Alcaldia a fi i efecte de regular-ho, per permetre la capacitat de revisió periòdica. En qualsevol cas s'estarà a allò que fa referència al compliment del desplegament de la Llei de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i del Codi d'accessibilitat.

Art. 265 Declaració d'obres d'especial interès en l'espai públic

Per tal de protegir i promocionar l'estat de l'espai públic, l'autoritat municipal podrà declarar mitjançant Decret d'Alcaldia, la intervenció en obres d'urbanització o ajustades a la problemàtica específica en l'espai públic, mitjançant els procediments d'urgència previstos a la legislació vigent.

APARTAT 5 - PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Art. 266 Definició i finalitats

És objectiu d'aquest pla establir un marc de regulació dels usos i activitats que influeixen sobre els bens i recursos ambientals, i que són susceptibles de ser gestionats en l'àmbit de les competències de l'ajuntament.

La proposta té la seva base en la declaració d'Alborg sobre les ciutats i els pobles sostenibles i la definició de mesures de conservació per assolir els objectius de protecció del medi ambient establerts a la Declaració de Rio, a la Guia Europea de l'Agenda 21 local i al Vè programa de la Unió Europea de protecció del medi ambient.

Es defineix com a protecció del medi ambient totes aquelles mesures adreçades a la conservació del medi, entesa la conservació segons la definició de la Estratègia Mundial per a la Conservació (PNUMA, UICN, WWF) com la gestió de la utilització de la biosfera per l'ésser humà, de tal manera que produeixi el major i sostingut benefici per a les generacions actuals, però que mantingui la potencialitat per satisfer les necessitats i aspiracions de les generacions futures. Per tant, la conservació és positiva i inclou la preservació, el manteniment, la utilització sostinguda, la restauració i la millora de l'entorn.

Art. 267 Objectius de la protecció mediambiental

Els objectius de la protecció mediambiental es defineixen com una transposició dels objectius generals aplicats al territori de Lleida, del Vè programa de la Unió Europea sobre política i acció en relació amb el medi ambient i el desenvolupament sostenible i el Programa d'Acció Agenda 21 aprovat a la Conferència de les Nacions Unides sobre Medi Ambient i Desenvolupament de Rio de Janeiro.

Objectius en relació a:

- la qualitat de l'aire: establiment dels programes i les mesures necessàries per millorar la qualitat de l'aire i aconseguir la disminució de les emissions de CO₂ i altres gasos hivernacle acord amb els nivells ratificats al Protocol de Montreal i al Conveni Marc de les Nacions Unides sobre el Canvi Climàtic.

- la protecció de la natura i la biodiversitat: manteniment o restauració dels hàbitats naturals d'espècies de la fauna i la flora salvatges, creació d'una xarxa d'espais protegits amb un control estricte dels mal ús i el comerç d'espècies salvatges.

- la gestió dels recursos hídrics: ús sostenible dels recursos d'aigua dolça, manteniment de la qualitat de les aigües subterrànies i superficials i millora de la qualitat ecològica de la xarxa hidrogràfica

- l'eficiència de l'ús energètic: sensibilitzar i incentivar l'ús sostenible dels recursos energètics aplicant programes d'eficiència energètica i promoció d'energies renovables.

- la disminució del soroll ambiental: evitar l'exposició a nivells de soroll que posin en perill la salut o la qualitat de vida de les persones.

- l'ús racional i sostenible dels recursos: prevenció de la generació de residus amb tancament de cicles, reciclatge i màxima reutilització dels materials i eliminació segura dels residus que no puguin reutilitzar-se o reciclar-se

Art. 268 Desenvolupament de les mesures de protecció del medi ambient

És objecte d'aquest pla la regulació de les mesures de protecció del medi ambient aplicables als usos i les activitats que es desenvolupen o afecten al territori del terme municipal.

És també objecte d'aquest pla el proposar directrius i mesures de gestió per desenvolupar en l'àmbit temporal del pla i que contribueixin a l'assoliment dels objectius de protecció del medi ambient especificats.

Aquestes propostes concretes són:

- Normes específiques de protecció ambiental per als usos i les activitats que ordena aquest pla general, especificades a l'articulat corresponent.

- Establiment de la normativa bàsica de protecció mediambiental que, a més a més, actuarà com a directrius bàsiques per a l'elaboració d'unes ordenances municipals de protecció mediambiental.

- Definició d'unes zones i àmbits de protecció natural per la conservació d'espais d'especial interès natural municipal, especificats a la zonificació del sòl no urbanitzable.

- Establiment dels objectius i directrius bàsiques per al desenvolupament d'actuacions de planejament en àmbits d'especial interès natural, lúdic i educatiu, especificat a les directrius de planejament preceptiu.

- Definició de la xarxa bàsica de connectors ambientals que permet el desplaçament de les poblacions biològiques pel territori i establiment de les directrius de gestió, especificades a les condicions de les proteccions ambientals.

1. Elaboració d'unes ordenances de protecció mediambiental

La normativa de protecció mediambiental es desenvoluparà amb unes ordenances específiques, que recolliran i ampliaran sectorialment la normativa bàsica de protecció mediambiental que s'estableix en aquest Pla General.

Tanmateix, les següents normes de protecció ambiental regularan les activitats i els usos que afecten el terme municipal de Lleida.

1.1. Protecció en front de la contaminació atmosfèrica

És sotmesa a regulació municipal l'exercici de qualsevol activitat potencialment contaminant de l'atmosfera, tant sigui pública com privada, de focus fixes d'emissió contaminant, permanents o esporàdics provinents d'activitats industrials o de sanejament exercides en locals tancats o a l'aire lliure o d'activitats comercials, de serveis o d'habitatges, o de focus mòbils d'emissió contaminant. És un objectiu a assolir durant el desenvolupament d'aquest pla l'adopció de mesures per reduir el trànsit de vehicles per la ciutat i afavorir l'ús del transport públic i de vehicles de transport individual no contaminants.

L'Ajuntament vetllarà perquè les emissions de contaminants a l'atmosfera, qualsevol sigui la naturalesa d'aquests, no ultrapassi els nivells màxims d'emissió establerts per la legislació vigent i especialment allò establert a la "Ley 38/72, de 22 de desembre, de protecció del ambiente atmosférico", a la Llei 22/83 de 21 de novembre de protecció de l'ambient atmosfèric i la legislació posterior que les desplega.

- Específicament s'aplicarà la normativa existent en matèria de SO₂, NO₂, ploms, partícules i fums negres amb un control de la qualitat de l'aire i dels nivells de concentració de contaminants, es controlarà l'emissió de metà i amoníac, especialment en les plantes transformadores de residus ramaders, s'aplicaran mesures per evitar concentracions d'ozó que superin en valors mitjans els 175 ug/m³ durant una hora i de 100 ug/m³ durant 8 hores i mesures per evitar concentracions perjudicials de monòxid de carboni (CO), cadmi (Cd), metalls pesats, compostos orgànics i precipitacions de sofre i nitrogen.

Si per determinades situacions meteorològiques esporàdiques, o per causes accidentals s'ultrapassen els nivells d'immissió fixats per la legislació o els que puguin implicar risc, dany immediat o diferit o molèstia per a les persones i els bens de qualsevol naturalesa, l'alcaldia podrà declarar la situació de "Zona d'Urgència".

En cas de declaració de zona d'urgència es podran determinar les següents mesures:

- Per als focus d'emissió contaminant fix: disminuir el temps o modificar l'horari de funcionament, obligar a modificar el tipus de combustible utilitzat o fins i tot, suspendre el procés que origina l'emissió.

- Per als focus d'emissió contaminant mòbil: planificar o prohibir la circulació.

Les instal·lacions de combustió hauran de complir les següents especificacions:

- La nova instal·lació, modificació, substitució o transformació d'instal·lacions de combustió, qualsevol que sigui el combustible utilitzat i l'ús al que es destini, i amb una potència calorífica superior a 250.000 kcal/h requeriran, per al seu funcionament llicència municipal específica.

- Tots els equips, aparells i altres elements que s'instal·lin correspondran als especificats a la documentació presentada a la sol·licitud de la llicència municipal i hauran d'ajustar-se a la normativa vigent existent en aquesta matèria.

- Quant als tipus de combustibles que és possible utilitzar en aquestes instal·lacions són: els combustibles gasosos, els combustibles sòlids sols quan utilitzin carbons amb contingut en sofre i altres residus contaminants dins dels límits autoritzats per la legislació vigent i els combustibles líquids que autoritzi la legislació vigent

- S'establiran mesures per a potenciar la utilització de combustibles nets, que es considerant: la energia elèctrica, el gas natural, els falsos líquids de petroli, els gasos manufacturats, les energies renovables i altres combustibles possibles sempre que el contingut en sofre sigui igual o inferior a 0,2%.

- S'establiran mesures d'estabilització dels nivells de CO₂ emesos per les activitats que es realitzen a la ciutat i el territori mitjançant la potenciació de la conservació de l'energia, la millora de l'eficiència energètica i la substitució progressiva dels combustibles fòssils per altres fonts que emetin menys CO₂.

- Es potenciarà l'eliminació d'emissions de substàncies destructores de la capa d'ozó i concretament de CFC, tetraclorur de carboni, halons i tricloroetà.

1.2. Protecció dels hàbitats naturals, la biodiversitat i els elements naturals singulars

- Les mesures de protecció dels espais naturals del municipi de les actuacions que actualment els degraden o que condicionen la seva supervivència, s'hauran de definir amb l'objectiu de conservar els hàbitats naturals, la biodiversitat i els elements naturals singulars.

- Les mesures pel manteniment i la restauració dels hàbitats naturals d'espècies de la fauna i la flora salvatges impliquen que tots aquells espais del municipi que s'inclouin a la xarxa Natura 2000 que estableix la Unió Europea per a la protecció de la diversitat i els hàbitats naturals, segons la directiva 92/43/ CEE relativa a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres tindran la mateixa consideració urbanística que els reservoris naturals en aquest pla general.

- En tots els projectes d'iniciativa municipal s'establirà una moratòria en l'ús de productes elaborats amb fustes tropicals fins que existeixi una garantia o certificació de que la fusta utilitzada ha estat obtinguda amb criteris de respecte cap a la conservació dels ecosistemes forestals tropicals.

- Tanmateix, es vetllarà també per la protecció de la flora i la fauna autòctona amb la prohibició de la caça, la captura, la venda, la importació, l'exportació i l'exhibició pública de les espècies protegides per la llei 3/88 de protecció dels animals i legislació concordant.

- Per a la protecció dels exemplars vegetals singulars del municipi, aquests s'inventariaran en un catàleg on s'indicarà les característiques que el fan singular, la seva localització exacta, el règim de propietat i l'estat fitosanitari. Qualsevol actuació que afecti els arbres del catàleg requerirà llicència municipal.

- En qualsevol obra o treball públic o privat, que per la mateixa obra, pas de vehicles o maquinària, es pugui afectar a algun arbre existent, prèviament al començament dels treballs, s'haurà de protegir el tronc d'aquests arbres a una altura no inferior a 3 m des de terra i en la forma indicada pel servei de jardineria municipal. Aquestes proteccions hauran de ser retirades un cop acabada l'obra.

- Quan s'hagin d'obrir forats o rases properes a plantacions d'arbrat en via pública, l'excavació no haurà d'aproximar-se al peu dels arbres més d'una distància 5 vegades el diàmetre de l'arbre a 1 m i, en qualsevol cas, la distància serà sempre superior a 0,5 m. En cas de que no sigui possible el compliment d'aquesta norma, serà necessària autorització municipal abans de començar les excavacions, amb la finalitat de determinar les possibles mesures correctores.

- En aquells casos en que, durant les excavacions, resultin afectades arrels d'un gruix superior a 5 cm aquestes s'hauran de tallar de forma que quedin talls nets i cobrir-se amb substàncies cicatritzants.

1.3. Gestió dels recursos hídrics

Les actuacions municipals estaran dirigides a aconseguir millorar la qualitat ecològica de les aigües superficials, la reducció de la contaminació d'aigües subterrànies

provinents de focus concrets, la contaminació d'origen difús i el tractament de les aigües subterrànies contaminades per tal que recuperin la seva qualitat.

També és un objectiu d'aquest Pla General l'adequació i manteniment de la xarxa de subministrament d'aigua potable per a una millor eficàcia i estalvi dels recursos hidrològics.

Totes les activitats del terme municipal, siguin de les característiques que siguin, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals a fi i efecte de no afectar el medi.

Les activitats que optin per abocar als col·lectors municipals estan obligats a sol·licitar permís d'abocament a la xarxa de sanejament i aquest abocament s'haurà de fer en les condicions determinades pels serveis tècnics municipals

1.4. Protecció davant del soroll i les vibracions

- Totes les instal·lacions, aparells, construccions, obres, i en general tots els elements, activitats, actes i comportaments que produeixin sorolls i vibracions que puguin suposar molèsties a les persones o que modifiquin l'estat natural de l'ambient, qualsevol que sigui el seu titular, promotor o responsable hauran de sotmetre's a les prescripcions d'aquestes normes.

- La intervenció municipal impedirà que les pertorbacions per sorolls sobrepassin els límits establerts en l'Art. 109

1.5. Gestió dels residus

- L'Ajuntament afavorirà mesures de prevenció de la generació de residus amb iniciatives que tinguin per objecte la reducció de la producció, la recuperació, la reutilització i la valorització dels materials utilitzats. Aquestes mesures també s'inclouran com una condició més per als concursos de proveïdors de materials i obres de l'ajuntament.

- Tanmateix s'establiran les mesures per establir o disminuir la quantitat de residus generats per càpita a la ciutat, amb la potenciació de la reutilització i el reciclatge de materials i com a mínim del 50% del paper, del vidre i dels plàstics dels residus sòlids urbans.

- S'establiran mesures per assegurar l'eliminació segura dels residus que no puguin reciclar-se, i l'eliminació de l'ús de substàncies que no es puguin recuperar ni eliminar de forma segura com el PVC i substàncies organoclorades.

- Els particulars o entitats que vulguin realitzar el tractament o l'eliminació dels residus hauran d'obtenir la corresponent llicència d'activitat. L'ajuntament podrà imposar l'obligació d'utilitzar instal·lacions pròpies d'eliminació en aquests casos.

- Seran considerades clandestines les instal·lacions o equipaments que desenvolupen activitats de tractament o eliminació de residus, molt especialment les de desballestaments de vehicles i maquinària, i que no disposin de la llicència municipal corresponent. Aquestes poden ser clausurades immediatament i restaurades les condicions ambientals de la parcel·la en la que s'ubiqui l'activitat a càrrec del propietari, sense perjudici de les sancions que corresponguin ni de la reclamació per les responsabilitats que s'haurien derivat.

- Es prohibeix l'eliminació mitjançant la deposició dels residus en els terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'ajuntament, així com la descàrrega en dipòsits o abocadors particulars de qualsevol tipus de residus, diferents a aquells que hagin estat el motiu de l'autorització.

Art. 269 Reservoiris naturals

1. Definició

Són aquelles àrees que, per les seves condicions geomorfològiques, ecològiques o paisatgístiques, tenen un especial interès natural en el conjunt del territori. Són àrees generalment reduïdes o que suporten altres activitats de forma predominant, però amb alguna característica natural que les fa remarcables, com per exemple, arbredes consolidades, formes del relleu característiques o indrets puntuals d'elevat pendent amb vegetació natural i afectats per processos erosius.

Les condicions de protecció afecten directament a la conservació de les condicions naturals que han determinat la seva protecció, sense perjudici de les activitats i usos que actualment es realitzen.

2. Condicions d'ús

S'admeten els mateixos usos de la zona en la que estigui el reservori sempre i quan la realització de les activitats permeses no alteri, elimini o perjudiqui el valor natural que determina la protecció.

Les ampliacions, reformes o instal·lacions de nova planta que afectin un reservori hauran de justificar, en un apartat del projecte, les mesures que s'han contemplat per conservar els valors naturals que determina la protecció.

Art. 270 Corredors ecològics:

1. Definició

Els corredors ecològics són espais on la funció predominant és la connexió biològica o paisatgística entre diferents punts del territori, a través dels quals es canalitzen preferentment els fluxos de desplaçament dels éssers vius

El disseny dels corredors té en compte les necessitats de conservació de la diversitat biològica autòctona, considerant les necessitats de les espècies sensibles a la fragmentació dels hàbitats i a determinades activitats antròpiques.

L'establiment dels corredors ecològics és una acció bàsica que afavoreix la conservació de la biodiversitat en ambients molt modificats per l'activitat humana com són els ambients agraris, predominants a l'àrea de Lleida. Els corredors ecològics actuen de forma complementària i sinèrgica amb la delimitació d'àrees interès natural aïllades físicament, a les que connecten.

Els corredors ecològics constitueixen una xarxa de corredors múltiples que enllacen fragments d'hàbitat que naturalment estarien connectats, per tal d'oferir redundància i vies múltiples de desplaçament, el que assegura el funcionament en paisatges amb probabilitats altes d'alteració.

Els corredors ecològics estan formats per un eix sobre el que es reconstrueixen hàbitats naturals i una franja de protecció de 300 metres sobre la que s'estableixen mesures preventives específiques de protecció ambiental.

2. Titularitat dels espais afectats per la protecció de corredor

La titularitat dels espais afectats per la protecció de corredors pot ser pública o privada.

En el cas de que propietaris privats vulguin acollir-se als criteris de gestió establerts per a les franges de corredors ecològics, s'establirà un conveni de gestió amb el propietari.

En aquells casos en els que la continuïtat i funcionalitat d'un corredor pugui veure's en perill, l'ajuntament podrà accedir a la titularitat de l'espai segons les determinacions de la llei.

3. Condicions d'ús

L'ús principal dels corredors ecològics és el mediambiental, essent compatible l'ús agrícola sempre i quan no afecti la continuïtat i la funcionalitat dels corredors.

S'establiran, per a les franges afectades pels corredors ecològics, programes específics de foment de l'agricultura integrada, de l'aplicació de productes fitosanitaris no agressius per al medi ambient segons catàleg del DARP i de manteniment dels marges amb vegetació del cultiu. Es poden establir també punts en els quals serà necessària la revegetació amb espècies autòctones i la restauració dels hàbitats.

La reforma o construcció d'una infraestructura lineal que travessi corredors ecològics, requerirà un estudi de l'impacte ambiental i una proposta de restauració de la vegetació i de tractament de permeabilització biològica específic per aquests punts.

Els corredors ecològics que coincideixen en el seu traçat amb infraestructures lineals, com les variants, tenen un sentit de tractament dissuasiu dels talussos i els entorns de les infraestructures per potenciar els fluxos de desplaçament biològic que s'allunyen del nucli urbà. En aquests corredors la restricció d'usos no és d'aplicació i únicament impliquen el tractament específic de la vegetació i els espais lliures per potenciar el desplaçament pels marges externs de les infraestructures.

4. Desenvolupament

L'Ajuntament de Lleida podrà redactar un Pla Director que desenvolupi la xarxa de corredors establint els criteris i bases de gestió per aconseguir les finalitats establertes en aquest apartat.

Art. 271 Àrees d'intervenció ambiental

1. Definició

Són aquelles àrees del territori que, per la situació de degradació ambiental en la que es troben, o per la seva potencialitat ecològica, requereixen actuacions concretes per a la seva regeneració. La recuperació d'aquestes àrees per a funcions productives,

ecològiques o lúdiques requereix actuacions de moviment de terres, neteja de residus, regeneració edàfica, restauració vegetal, adequació a usos socials, etc.

Són àrees d'intervenció mediambiental

- Bòviles darrera Gardeny
- Entrada a Llivia
- Basses del parc de Rufeà
- Serra Llarga
- Zones de recuperació dels marges del riu

2. Desenvolupament

L'Ajuntament de Lleida, podrà dictar ordres d'execució per aconseguir els objectius de millora mediambiental en aquests àmbits i redactar i executar projectes amb càrrec a la propietat en cas d'incompliment.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

1ª) Ordenació del Turó de Gardeny

Els terrenys que comprenen les antigues casernes militars del Turó de Gardeny tindran el règim de sòl urbà. En l'interior del recinte hi han diversos edificis catalogats, provinents de l'esmentat Pla que, en el nou Pla General de Lleida, es limiten als de major nivell arquitectònic i marcat caràcter historicoartístic, corresponents a l'antiga Caserna d'Infanteria. El sostre edificable del conjunt dels terrenys és el que resulta de l'aplicació directa de les Normes urbanístiques del Pla General sobre els sòls efectivament qualificats d'equipaments en l'ordenació final del Turó de Gardeny.

L'ordenació urbanística respecta el destí a Sistema d'Espais Lliures de Parcs Urbans del perímetre general, i les casernes queden afectes al Sistema d'equipament comunitari, amb les condicions de règim urbanístic del nou Pla General. L'ordenació i gestió urbanística del conjunt s'efectuarà d'acord a un Pla Especial Urbanístic. La finalitat d'aquest pla serà definir la infraestructura i la resta de condicions d'ordenació urbanística i els usos compatibles, així com completar i desenvolupar el Programa funcional que figura en la Memòria del Pla General. A tal efecte es consideren com a usos compatibles els d'equipaments en totes les seves modalitats, l'ús logístic en la modalitat de serveis tecnològics, i el terciari.

L'àmbit del Pla especial urbanístic de Gardeny abans esmentat té una superfície de 502.848,83 m² i es grafia en els plànols d'ordenació E:1/2000. Les reserves mínimes de sistema d'espais lliures i equipaments comunitaris que el Pla Especial ha de contemplar són les següents:

- Sistema d'espais lliures: 55,60%
- Sistema d'equipaments, clau EC: 26,00%

El plànol d'ordenació E: 1/2000 recull, de manera indicativa, la posició preferent de l'esquema viari principal del Turó de Gardeny i els seus accessos que es definiran i completaran en el futur Pla Especial Urbanístic.

2ª) Sector Residencial unifamiliar de la Cerdera Alta

Els terrenys inclosos en l'àmbit d'aquesta disposició transitòria tindran el règim de sòl urbà, atès que en execució d'aquest Pla General poden realitzar la totalitat dels serveis urbanístics, ara no executats. En els dos sectors, Cerdera Baixa i Cerdera Alta serà obligatòria la constitució d'una "Entitat de Conservació Urbanística", per la gestió i manteniment de la urbanització i dels serveis públics.

Concretament en el sector de la Cerdera Alta, a més a més de l'anterior disposició, prèviament a l'edificació es redactarà i s'aprovarà un Projecte de Parcel·lació o de Reparcel·lació, juntament amb un Projecte d'Urbanització, que han de resoldre els següents temes: abastament i la depuració de les aigües residuals i la distribució equitativa de beneficis i càrregues derivades de la nova ordenació urbanística, una vegada es comprovi que estan sense efecte les servituds militars del sector.

3ª) Edificacions i instal·lacions en sòl no urbanitzable

1. Els edificis de magatzem i instal·lacions industrials o amb activitats econòmiques concretes no es consideraran fora d'ordenació si tenen una llicència d'obres i/o activitat, abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla. En aquests casos s'autoritzaran obres de conservació, de millora i d'ampliació, sempre que no suposin una ampliació de llurs instal·lacions (o de la superfície edificada) superior al 50% de l'actual existent, ni mai una ocupació superior al 40% de la finca. En sòls qualificats d'equipaments que s'ajustin als supòsits d'usos permesos per la legislació urbanística vigent, no serà d'aplicació la limitació de la superfície del 50% de l'existent.

2. Pels edificis o instal·lacions sense llicència d'obres o d'activitat, en el moment de la publicació inicial d'aquest Pla General, que s'han inscrit en el Registre d'Edificis o Instal·lacions, abans de l'aprovació provisional del mateix, que s'incorpora com Annex 7 a les Normes Urbanístiques, també se'ls aplicarà l'anterior disposició.

Però en aquest cas els usos seran els compatibles amb el sòl no urbanitzable, i no disposaran mes que d'un màxim del 10% d'ampliació de llurs instal·lacions, superfície edificada i potència instal·lada, sempre que l'ocupació superior estigui d'acord amb l'establerta en les Normes Urbanístiques. Si es tracta d'implantar un nou ús o activitat, aquesta ha de justificar i resoldre els condicionants derivats de la normativa específica.

L'adequació a les normatives mediambientals, i en concret la depuració dels abocaments, serà condició necessària per l'ampliació i/o regularització de l'activitat i la minimització de l'impacte amb plantació d'arbrat, serà obligatòria amb un estàndard d'arbre per cada 50 m² de terreny no edificat.

3. Pels edificis i instal·lacions ubicats a l'antiga zona 21 de permisivitat industrial pel PGM'79 serà d'aplicació aquesta disposició transitòria amb les següents especificacions addicionals, sempre i quan justifiquin la seva existència prèvia, mitjançant fotoplànol, amb data anterior a la vigència d'aquest PGM:

- Els edificis construïts amb llicència en aquesta zona, podran accedir a la llicència d'activitat, encara que en el moment de la inscripció al registre estiguin sense llicència d'activitat.

- Els usos permesos en aquests edificis i instal·lacions, sempre i quan les parcel·les sobre les que s'ubica l'activitat tinguin accés directe a una carretera i compleixin les condicions generals definides en aquesta disposició transitòria, seran l'ús logístic en les seves modalitats d'abastament i venda a l'engròs i de serveis de transport, segons es defineix a l'Art. 91 d'aquestes Normes, a més dels autoritzats segons la zonificació de sòl no urbanitzable corresponent.

4. Als efectes d'aplicació d'aquesta disposició en l'elaboració del Registre d'Edificis i Instal·lacions en sòl rural, es determina: Que en el termini d'un any s'elaborarà un plànol E 1/25000 localitzant totes les activitats en sòl no urbanitzable definint la localització (centroide), el perímetre edificat i la finca adscrita a l'edificació, als efectes d'aplicació de la Disposició Transitòria 3a.

El llistat annexe, que s'inclou al final del document ANNEXES NORMATIUS, s'incorpora en el Pla general en concepte de Registre Provisional d'activitats regulades per la Disposició Transitòria 3a. el qual una vegada depurat (excloent activitats en sòl urbà i sòl urbanitzable i altres incidències) constituirà junt amb el plànol anterior, el Registre d'Edificis i Instal·lacions regulades per la Disposició Transitòria 3a.

El registre definitiu es tramitarà com Pla Especial i en tant no estigui aprovat, el registre provisional serà la base de tramitació d'autoritzacions d'acord a la Disposició Transitòria esmentada.

4ª) Pla Director i Pla Especial de l'Estació de RENFE

En atenció a que l'acord entre l'Ajuntament de Lleida i RENFE està en la 1a. fase de redacció d'un "Pla Director" de l'estació, i donat el cas provable de que abans de l'aprovació d'aquest Pla General, la segona fase del mateix està resolta, la proposta de les NNUU i dels plànols d'ordenació del present Pla General es considera que tindrà caràcter transitori. Que podrà ésser complementada, ajustada o matisada per l'esmentat del "Pla Director", aprovat per mutu-acord entre les dues institucions. Tot això sens perjudici de la tramitació i aprovació del Pla General, així com del posterior Pla Especial de reforma interior, segons les condicions urbanístiques oficials.

5ª) Ordenació i estudi del nou aeroport de Lleida

Se suprimeix en virtut de la resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998.

6ª) Edificis i instal·lacions en la modalitat de restauració existents en zones d'habitatge unifamiliar

Els establiments existents d'ús de restauració corresponents al grup B2 de l'annex 6 situats en àmbits o zones d'habitatge unifamiliar no restaran fora d'ordenació. En aquests establiments es permetrà reformes i/o adequacions de l'activitat existent. Les ampliacions se subjectaran al compliment de la normativa d'edificació de la zona a que corresponguin. Qualsevol actuació (reforma, adequació i/o ampliació) implicarà l'adopció de les mesures correctores contingudes en el Pla general per aquesta activitat.

7ª) Unitats d'Actuació en tràmit

Les unitats d'actuació i els polígons d'actuació sobre les quals hagi calgut aprovació inicial o definitiva dels expedients de delimitació, fixació del sistema d'actuació (compensació, reparcel·lació) o parcel·lació en el moment de l'aprovació definitiva del present Pla general municipal, es tramitaran i executaran segons les previsions del pla que es revisa.

8ª) Línies d'edificació de la carretera N-II marge esquerra entre l'entrada a la Caparrella i l'actual estació de servei Dalmau

De conformitat a l'Art. 25 de la Llei 29-7-88 - BOE 30-7-88 nº 182, a l'efecte de coordinar les previsions del planejament general, s'estableix que una vegada aprovat definitivament el present Pla, s'iniciarà expedient, davant del Ministeri de Foment, per establir la línia d'edificació d'acord a les previsions del planejament que es tramita. En tant no es tramiti i aprovi la proposta, la línia d'edificació s'aplicarà de conformitat a l'informe emés per la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya de data 30 d'octubre de 1997.

9ª) Variant de les línies d'alta tensió al sud de la Ciutat

El present Pla incorpora la previsió de variant de línies de AT (FECSA, ENHER) en el plànol 1/25000 amb títol "Informe d'Al·legacions. Plànol de Sòl no Urbanitzable", configurant un corredor elèctric que permet treure les línies de sòl urbà, coordinar els desviaments necessaris per construir la variant sud i les previsions del tren AVE.

El desenvolupament de les previsions es farà mitjançant conveni entre la Paeria, Enher i Fecsa, el qual s'executarà redactant el projecte o projectes que podran ajustar les previsions del present Pla per aconseguir la màxima eficiència energètica i el menor impacte.

Les noves línies d'AT de tensió igual o més gran de 66 Kv. hauran d'ajustar-se a la variant elèctrica determinada en les condicions que fixin els explotadors (ENHER i FECSA) i/o l'Administració pública.

10ª) Desenvolupament de l'Informe de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural a Lleida, de data 5 de novembre de 1997

Atès l'informe dels Serveis Territorials a Lleida del Departament de Cultura en relació als Bens Culturals d'Interès Local,

- Convent de Santa Clara
- Molí de Cervià
- Masia del Rei (Joan del Rei)
- Torre Solé
- Granja de Picabaix-Llívia (Granja del Carme),

aquests Bens resten en el Catàleg. Tanmateix, es preveu que mitjançant la tramitació d'un expedient amb l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural, es pugui procedir a la seva descatalogació (Art. 17.4 de la Llei de Patrimoni Cultural). En aquest supòsit passaran a l'Inventari.

11a) Condicions de càrrega i descàrrega vinculada al comerç, previstes a l'article 113

Les determinacions dels espais de càrrega i descàrrega, referides als establiments comercials, que es determinen a l'article 113 del Pla, seran d'aplicació en tant que no quedin substituïdes mitjançant el desplegament reglamentari de la legislació sectorial de comerç.

12a) Condicions d'aparcament vinculat al comerç previstes a l'article 114 i l'Annex 4

Les reserves d'aparcament referides, als establiments comercials, que es determinen a l'article 114 i a l'Annex 4, seran d'aplicació en tant que no quedin substituïdes mitjançant el desplegament reglamentari de la legislació sectorial de comerç.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

1ª) Pla Director d'Accessibilitat i dels Eixos Cívics

En desenvolupament de les condicions normatives del Sistema d'Espais Lliures, que incorporen les determinacions del "Pla d'Espais Lliures" i del "Pla d'Accessibilitat", es formularà un Pla Director que orienti i ordeni les actuacions i limitacions que han de operar en la trama urbana de la ciutat de Lleida, amb la finalitat i programa que es defineix en l'apartat 5 de la Memòria i en les Normes Urbanístiques. Aquest també podrà tenir la naturalesa i la tramitació d'un pla especial urbanístic. En cas de que s'adopti la figura d'un Pla Director s'adoptarà la fórmula de l'Avant-projecte, perquè permeti la seva informació pública, si s'escau, així com tinguin els efectes d'orientació interna dels treballs de l'administració municipal.

2ª) Ordenació de la Variant Nord de l'Autovia N-II

En desenvolupament dels objectius generals i de les directrius de planejament de l'apartat 5 de la Memòria es formularà un Pla Especial. La realització del mateix es farà per acord entre els ajuntaments afectats i la tramitació segons les normes que dicti el Departament de Política Territorial de la Generalitat de Catalunya.

3ª) Ordenació de l'entorn de la Seu Vella (Monument)

En atenció al que disposen els articles 33 i 34 de la Llei 9/93 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català, amb referència als instruments de planejament urbanístic que han de definir la protecció.

Atès que la delimitació de l'entorn de la Seu Vella de Lleida està definida per l'acord de 30 de maig de 1995, del Govern de la Generalitat de Catalunya publicat segons una Resolució del Conseller de Cultura, ambdues publicades en el DOG núm. 2068 de 28-6-95, juntament amb el plànol.

Atès que la protecció i ordenació urbanística està inclosa en el "Pla Especial del Turó de la Seu Vella de Lleida", aprovat definitivament el 20-12-94 i publicat en el DOG nº 2113 de 11-10-95, així com que el present Pla General de Lleida complementa l'anterior document i en el que afecta a l'entorn de la Seu Vella adequa les qualificacions urbanístiques, en el sentit de preveure el destí a Espais Lliures i/o Equipaments del conjunt de les àrees no incloses al "Pla Especial del Turó".

Es considera el "Pla General de Lleida", juntament amb el "Pla Especial del Turó de la Seu Vella de Lleida", instruments urbanístics que defineixen la protecció de tots els espais de l'entorn de la Seu Vella. I així s'explicita a efectes dels articles 33 i 34 de la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català. Suposant els tràmits de l'aprovació inicial, la informació pública, l'informe corresponent del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, l'aprovació provisional i l'aprovació definitiva, el procediment adient per la convalidació dels esmentats instruments urbanístics.

Així, a partir de l'entrada en vigor del Pla General de Lleida, les autoritzacions de les obres i/o intervencions en l'interior de l'entorn de la Seu Vella, s'autoritzaran per part de l'Ajuntament de Lleida, excepte dels Béns Culturals que hi són inclosos i que són els següents:

- a) Edifici de la Seu Vella de Lleida (MHA RO de 12-6-1918; Gaceta del 17-6-1918).
- b) Edifici del Castell de la Suda (MHA Decreto de 3-6-1931; Gaceta del 4-3-1931).
- c) Fortificacions tipus Vauban del Turó (R.I. 51-6375).
- d) Sant Martí (MHA R-23-5-1980; BOE 276/1980).
- e) Zona delimitada pel c/ Scala Dei, c/ Companyia, c/ Canyeret, c/ La Parra (fins façana nord de l'Auditori), c/ Pi i Margall, c/ Salmeron, Avgda. Prat de la Riba i c/ Pallars.

4ª) Ordenació d'alçades en els carrers del Centre

(Derogada)

5ª) Pla Director dels Camins de l'Horta

En desenvolupament de les condicions normatives del sistema de la xarxa viària, es formularà un Pla Director que orienti i ordeni les actuacions i limitacions que han d'operar pels Camins de l'Horta. Amb les condicions que es defineixen en l'apartat 5 de la Memòria i en les Normes Urbanístiques. El Pla Director adoptarà la fórmula de l'Avant-projecte, perquè permeti la seva informació pública, si s'escau, així com tingui els efectes d'orientació interna dels treballs de l'administració municipal.

6ª) Pla Director dels corredors ecològics

En desenvolupament de les condicions normatives del sòl no urbanitzable i de les proteccions mediambientals, es formularà un Pla Director que orienti i ordeni les actuacions i limitacions que han d'operar per desenvolupar corredors ecològics en el terme municipal. El Pla Director adoptarà la fórmula de l'Avant-projecte perquè permeti la seva informació pública, si s'escau, així com tingui els efectes d'orientació interna dels treballs de l'administració municipal.

7ª) Entitats Urbanístiques de Col.laboració

La creació de les Entitats Urbanístiques de Col.laboració (EUC) es farà segons allò que disposa el Reglament de Gestió Urbanística, en els articles 24 a 30. Especialment es considerarà preceptiu la creació de les esmentades entitats en totes les urbanitzacions d'habitatge unifamiliar, els projectes d'urbanització de les quals no estiguin aprovats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquestes Normes, o en aquells casos que l'acord d'aprovació de les obres d'urbanització ho exigeixin, per a altres tipus de promocions urbanístiques.

8ª) Estudi de Detall de la Maternitat-Misericòrdia

L'ordenació de l'illa d'Equipaments Maternitat/Casa de Misericòrdia, haurà d'efectuar-se mitjançant un estudi de Detall d'Ordenació de Volums, que podrà adaptar i/o completar els criteris d'ordenació del Pla Especial del Centre, que es consideren

indicatiu. Així mateix podrà introduir fases d'execució material que s'ajustin a les necessitats funcionals de la Diputació Provincial de Lleida.

9ª) Orientació de l'Equipament Comercial

Es redactarà un Programa d'Orientació de l'Equipament Comercial a desenvolupar segons les previsions establertes en la Llei 1/1997 Art. 14 i el Decret 244/1997, Art. 14.

10ª) Ordenació dels perímetres de Pla Especial en SNU

La progressiva utilització com a primera residència d'algunes urbanitzacions del Pla de Monsó, i les condicions de consolidació que presentem, recomanem l'adopció de mesures de planejament per desenvolupar i confirmar el caràcter urbà d'aquests nuclis de població, establint els processos a seguir.

El Pla general delimita els àmbits de les urbanitzacions del Pla de Monsó amb un perímetre anomenat DA10a.

En desenvolupament del Pla General, els propietaris, constituïts en entitat jurídica, podran promoure Plans Especials que ordenin les urbanitzacions i que tindran les següents finalitats:

- Actualitzar, mitjançant estudi detallat, l'estat de la parcel·lació i l'edificació.
- Determinar les condicions geomètriques i d'urbanització dels carrers, la vialitat i els espais públics i la gestió dels mateixos.
- Establir les condicions tècniques i de gestió de les xarxes de serveis, en especial de la de clavegueram, la recollida de residus, la xarxa elèctrica i de telèfon, les condicions d'abocament i de depuració del conjunt de la urbanització, preveient reserva per estació depuradora d'aigües residuals, prèvia a l'abocament.
- Determinacions del sistema d'actuació per polígons o polígon per portar a terme l'obra urbanitzadora.

El Pla especial contindrà, entre les seves determinacions, l'anàlisi i la proposta d'integració en el medi rural de la urbanització mitjançant l'aplicació de les condicions mediambientals previstes en el pla general amb especial cura del contacte de la urbanització amb la resta del sòl rural.

- El Pla especial tindrà en consideració les proteccions derivades de les determinacions legals vigents per al sistema viari.

El sistema d'actuació serà el de compensació i la conservació de la urbanització serà a càrrec dels propietaris, els quals estaran obligats, en cas d'extinció de la junta de compensació, a construir una o varies entitats de conservació a tal efecte.

El Pla especial es tramitarà d'acord a la legislació vigent. Un cop aprovat i executats els condicionants previs establerts pels corresponents Plans Especials, es crearà un sistema de gestió de tot el conjunt (mitjançant entitat de compensació o altres). Aquest procés possibilitarà la llicència d'obres de manteniment, reforma i ampliacions, acord amb les determinacions que s'estableixin al Pla especial.

Aquest Pla especial, si procedeix, es podrà tramitar com a modificació del present Pla general on s'estableixi la normativa d'edificació aplicable, de forma coherent amb les zones 5a, 5b, 5c del present Pla general, essent indivisible la parcel·lació existent.

En tant no es redacti i tramiti el planejament previst en aquesta disposició, els àmbits definits com a DA10a. restaran en règim de sòl no urbanitzable amb qualificació de R2 sotmès a la normativa d'aquesta zona i a les condicions generals de reformes, ampliacions i canvis d'ús de la vivenda.

11ª). Implantació del cable a la Ciutat

1. El planejament de la implantació del cable a la Ciutat (en virtut de la concessió a CTVSA) es desplegarà amb la redacció d'un pla director d'implantació de la xarxa que contindrà la documentació necessària en funció de la finalitat i com a mínim contindrà la següent documentació: memòria, informació socio-econòmica, informació urbanística, informació de xarxes existents compatibles amb el cable, proposta d'implantació, programa d'implantació i, si s'escau, estudi de mercat. El pla director en cas que fos necessari, es tramitarà com Pla Especial d'Infraestructura.

2. A l'efecte de regular la implantació en el domini privat, es redactarà una ordenança municipal que reguli la utilització dels espais comuns i privats dels edificis i alhora concreti les determinacions contingudes en el Pla relatives a la imatge de la Ciutat i l'ornat públic i privat.

12ª). Ordenació de les Vies Pecuàries

A tots els efectes, els cinc camins ramaders existents al municipi es defineixen segons l'expedient de Classificació de Vies Pecuàries del municipi de Lleida, de l'any 1965, del Ministeri d'Agricultura i es delimiten segons el croquis original de situació a escala 1:50.000 que forma part de l'expedient i que s'inclou en aquest Pla General com a document normatiu.

Les carreteres estan subjectes a les determinacions de la Llei 3/1995 de 23 de març de Vies Pecuàries (BOE núm. 71 de 24/3/95) i segons indica l'article 2, són bens de domini públic i, en conseqüència inalienables, imprescriptibles i inembargables.

13ª) Regulació de l'ús comercial als sectors de planejament tramitats

Als sectors de planejament urbanístic tramitats en desenvolupament del Pla general vigent, que no hagin estat adaptats a la Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, s'aplicarà el règim de compatibilitat de l'ús comercial següent:

- a) En les zones residencials plurifamiliars els usos comercials seran compatibles amb les condicions establertes per a la zona 2E del Quadre d'usos de l'Annex 2.
- b) En les zones residencials unifamiliars els usos comercials seran compatibles amb les condicions establertes per a la zona 5C del Quadre d'usos de l'Annex 2.
- c) En les zones no residencials s'aplicarà el criteri de compatibilitat dels usos comercials establert per a la zona 15L del Quadre d'usos de l'Annex 2.
- d) En les zones on el planejament derivat estableix de manera expressa la prohibició dels usos comercials, aquest ús serà incompatible. De tota manera, es considerarà que l'ús comercial és compatible, d'acord els apartats anteriors, si la prohibició fos motivada per l'aplicació de l'anterior legislació sectorial de comerç.

14ª) Regulació de l'alçada de les edificacions als sectors de planejament tramitats

Als sectors de planejament urbanístic tramitats en desenvolupament del pla general vigent, que no s'hagin adaptat al Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, i que tampoc en la seva normativa remetin la regulació de l'alçada reguladora al pla general vigent, s'adaptarà

l'alçada reguladora màxima a l'establert en l'article 44 mitjançant la modificació del pla parcial corresponent.

15ª) Servituds Aeronàutiques

Les construccions i instal·lacions, com també qualsevol altra actuació que es realitzi dins el terme municipal de Lleida, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, com també qualsevol altre afegit sobre dites construccions, com també els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.) modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), com també el gàlib viari o via fèrria no poden vulnerar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire, ni les servituds aeronàutiques de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB a Lleida, que es troben representades en els plànols normatius a escales 1:25.000, 1:10.000 i 1:2.000, llevat que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/1972, en la seva redacció actual.

En les zones de seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la navegació aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre aquesta es trobin, sense consentiment previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord amb l'article 15, apartat b), del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques en la seva redacció actual.

Segons l'article 10 del Decret 584/1972, de servituds aeronàutiques, modificat pel Real Decret 297/2013, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds de aeròdrom i de les instal·lacions radioelèctriques de l'aeroport de Lleida-Alguaire, com també l'àrea de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB a Lleida, queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Dita possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin la implantació o exercici de dites activitats, i abastarà, entre altres:

- a) Les activitats que suposin o portin associada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin produir turbulències.
- b) L'ús de llums, inclosos projectes o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de grans superfícies molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernaments.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.

f) Les activitats que facilitin o portin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.

g) L'ús de mitjans de propulsió o suspensió aeris.

Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués originar radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, tot i que no vulneri les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització d'acord amb el previst en l'article 16 del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques. Igualment caldrà indicar que, donat que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacués no generarà cap tipus de dret a indemnització.

En trobar-se el terme municipal de Lleida inclòs en les zones i espais afectats de servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales-, mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/1972, modificat pel Real decret 297/2013.

Pel que fa a la possible instal·lació d'aerogeneradors, atesa la seva gran altura, en la qual s'ha incloure la longitud de les seves pales, s'ha d'assegurar que en cap cas no incompleixin la normativa relativa a les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire, ni de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB a Lleida. El mateix és d'aplicació per a les línies de transport d'energia elèctrica, les infraestructures de telecomunicacions, tals com antenes de telefonia i enllaços de microones, i altres estructures, que pel seu funcionament s'hagin d'emplaçar en plataformes elevades.

Cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duguin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, la seva revisió o modificació, en els àmbits del terme municipal de Lleida que es trobin afectats per les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire o per la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB a Lleida, hauran de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva aprovació inicial, segons l'establert en l'article 29 del Decret 584/1972, en la seva redacció actual.

Per a les servituds d'aeròdroms de competència autonòmica d'ús públic o destinats a serveis públics, l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil, s'emetrà previ informe de l'òrgan competent en matèria d'aeroports de la comunitat autònoma sobre la compatibilitat del projecte amb les servituds aeronàutiques. L'òrgan competent per a la tramitació del planejament presentarà la sol·licitud davant la Direcció General d'Aviació Civil, conjuntament amb l'informe de l'òrgan competent en matèria d'aeroports de la comunitat autònoma.

En el cas dels instruments de planejament que desenvolupin plans prèviament informats favorablement d'acord amb aquest Real decret, l'òrgan competent per a la seva aprovació definitiva remetrà a la Direcció General d'Aviació Civil, certificació

acreditativa de la conformitat de dits instruments amb el planejament que desenvolupen, en les condicions que, en el seu cas hagi establert l'informe favorable emès en relació amb el mateix. La Direcció General d'Aviació Civil, disposarà d'un termini de tres mesos per a sol·licitar informació addicional o documentació complementària o manifestar la seva disconformitat amb el planejament proposat. Transcorregut l'esmentat termini sense pronunciament exprés, s'entendrà emès informe en sentit favorable.

Idèntic règim d'informe s'aplicarà a aquells planejaments de caràcter puntual o que no afectin a la totalitat d'un terme municipal, que ordenin físicament àmbits que no permetin augments d'altures respecte a les determinacions urbanístiques existents en les àrees subjectes a servituds aeronàutiques o noves vulneracions de les esmentades servituds aeronàutiques, punts que hauran d'estar acreditats en la certificació emesa per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del planejament.

El procediment previst en els paràgrafs anteriors d'aquest epígraf només serà aplicable en els casos en els que expressament la Direcció General d'Aviació Civil, permeti la seva aplicació, conforme a les condicions que a tal efecte estableixi en el seu informe previ al planejament que es desenvolupi.

El procediment previst en aquest epígraf no serà aplicable per aquells supòsits en el que dit informe previ hagi previst expressament una altra cosa, o s'hagin produït modificacions en les servituds aeronàutiques amb posterioritat a la data de l'informe, que afectin el contingut d'aquest.

16a) Accessibilitat

1. Aquesta disposició regula la instal·lació d'ascensors o elements similars de millora de l'accessibilitat, en els edificis existents legalment implantats, en tot el municipi. Aquest article és d'aplicació en tots els edificis, també si es troben fora d'ordenació o en volum disconforme, d'acord amb el planejament vigent.

2. En general, els ascensors o altres elements de millora de l'accessibilitat, es col·locaran dins del propi edifici o dins dels espais edificables previstos pel planejament vigent, tret que per raons estructurals, d'inviabilitat tècnica o econòmica, per raó de la desproporció de la inversió respecte de les obres a realitzar, resti justificat ubicar-los en altra posició.

3. Quan es tracti d'ocupar espais lliures privats no edificables d'acord al planejament vigent o espais qualificats com a sistemes urbanístics públics, cal donar compliment als apartats 3 i 4 de l'article 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer). En aquests casos, la implantació dels diferents elements d'accessibilitat estaran limitats als habitatges plurifamiliars o unifamiliars que formin part de conjunts immobiliaris i aquests elements d'accessibilitat tindran per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques d'acord a les exigències de la legislació sectorial.

4. En els casos d'edificis existents entre mitgeres amb problemes d'accessibilitat, en els quals no es puguin ubicar els elements necessaris dins del propi edifici d'acord a l'apartat segon, caldrà justificar que no es redueixen les condicions mínimes d'habitabilitat, d'il·luminació i de ventilació. En aquests casos, es permetrà que els elements edificats per a la millora de l'accessibilitat se situïn als patis d'illa,

sobrepassin la profunditat màxima edificable i no computin als efectes de volum edificable, amb les condicions següents:

- a) Es construirà adossat a la façana de l'edifici, podent separar-se d'aquesta únicament per adaptar-se als cossos sortints existents.
- b) Es mantindrà una separació mínima d'1 m a la paret mitgera.
- c) Es mantindrà una separació mínima de 3 metres respecte de les façanes dels edificis confrontants existents o previstos pel planejament.
- d) En cas de finques que mancomunin l'ascensor, no seran d'aplicació les separacions mínimes establertes entre elles.

5. En cas d'edificis existents en edificació aïllada amb problemes d'accessibilitat, en els quals no es puguin ubicar els elements necessaris dins del propi edifici o dins dels espais edificables previstos pel planejament vigent d'acord a l'apartat segon, s'admetrà la instal·lació d'ascensors o elements similars de millora de l'accessibilitat a l'exterior dels edificis, en els espais de domini privat, sense computar als efectes d'ocupació de parcel·la, d'edificabilitat i de distància entre edificacions; si es donen les condicions de l'apartat tercer.

A més, en edificis plurifamiliars aïllats es permetrà ubicar l'ascensor, la passarel·la o els elements similars que permetin la millora de la accessibilitat de l'edifici, encara que no es mantinguin les separacions mínimes als límits de parcel·la.

La passarel·la estarà formada per una estructura lleugera sustentada en els seus extrems, o sobre pilars, formant part d'un itinerari accessible entre l'edifici d'habitatges i la via pública o entre diferents edificis d'habitatges, transcorrent per sobre de parcel·la privada. La forma i acabats de la passarel·la estaran en concordança amb les característiques de l'edifici al qual donen servei.

6. En els edificis catalogats com a patrimoni historicoartístic es podran ubicar ascensors o altres elements similars de millora de l'accessibilitat en espais lliures de domini privat, sempre que quan no sigui viable tècnicament per la protecció del patrimoni o econòmicament la ubicació a l'interior de l'edifici. Aquests elements no seran computables als efectes d'ocupació de sòl, volum edificable ni distàncies mínimes entre edificacions contigües o límits de parcel·la. La concreció de l'ordenació volumètrica es concretarà a través de diferents alternatives i caldrà que es justifiqui el manteniment dels valors arquitectònics dels elements catalogats.

7. En el cas d'edificis plurifamiliars o unifamiliars que formin part de conjunts immobiliaris existents, quan no sigui viable tècnicament o econòmicament la ubicació dels ascensors o altres elements similars de millora de l'accessibilitat a l'interior de la parcel·la, es podran ocupar les superfícies d'espais de domini públic que siguin indispensables per a la instal·lació d'aquests elements, sense perjudici de formalitzar el corresponent dret de superfície o altra forma de domini que sigui escaient; si es donen les condicions de l'apartat tercer.

La concreció de l'ordenació volumètrica s'ha d'efectuar a través de diferents alternatives que justifiquin la viabilitat tècnica i econòmica de la solució més adient en cada ocasió.

Quan l'opció escollida comporti la necessitat de l'ocupació de la via pública, caldrà justificar que la proposta no comportarà una afectació negativa en la mobilitat dels vianants i de la circulació dels vehicles en l'àmbit.

8. S'estableix l'obligació d'extingir el dret d'ocupar l'espai públic amb ús privatiu quan ja no resulti indispensable l'ocupació, si l'edifici és substituït o bé objecte d'una reforma que permeti la instal·lació de l'ascensor o altres elements similars de millora de l'accessibilitat en l'interior de la parcel·la, o quan així ho requereixi l'Administració per raons d'interès públic degudament acreditat.

DF. Disposició Final

1. L'entrada en vigor d'aquest Pla general suposarà la derogació de totes les anteriors disposicions de planejament urbanístic, aprovades per l'Ajuntament de Lleida o la Generalitat de Catalunya, que no es declari expressament en les Normes Urbanístiques com a zona de planejament aprovat o per remissió a algun aspecte concret d'ordenació.

2. El present Pla general entrarà en vigor el dia següent al de la publicació de la resolució de llur aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.