Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

Aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, incorporant d'ofici determinacions de la resolució

Data 23 DES. 1998

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

DONADA CONFORMITAT A LA REEDICIO DEL TEXT REFOS. PLE 26.3.99

Ajuntament de Lleida

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme

DONAR CONFORMITAT AL TEXT REFÓS

PEL CONSELLER DE POLITICA T. I OBRES P
EN DATA 7 MAIG 1999

La Secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

PLA GENERAL DE LLEIDA

MUNICIPAL D'ORDENACIÓ URBANA I TERRITORIAL 1995-2015

NORMES URBANÍSTIQUES (TEXT REFÓS)

MARÇ DE 1999

AJUNTAMENT DE LLEIDA-LA PAERIA. ÀREA D'URBANISME. OFICINA DEL PLA

VIST C.U.LL. 14.04.99

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 13
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 14
Art. 18 Sistema d'Expropiació Forçosa 14
Art. 19 Expropiació de zones laterals 15
Art. 20 Gestió dels equipaments públics 15

APARTAT 4 - LLICENCIES URBANÍSTIQUES 16
Art. 21 Actes subjectes a llicència 16
Art. 22 Actes promoguts per l'Administració 16
Art. 23 Inexistència d'atorgament presumpte 16
Art. 24 Caducitat i terminis de validesa de les llicències 16
Art. 25 Contingut de les llicències d'obres 17
Art. 26 Documentació i tipus de llicència d'obres 17
Art. 27 Documentació - Llicències de parcel.lació 19
Art. 28 Documentació - Llicències d'enderroc 19
Art. 29 Condicions mínimes d'urbanització 20
Art. 30 Llicències en Sòl Urbanitzable 21
Art. 31 Llicències d'activitats 21
Art. 32 Llicències en Àrees Arqueològiques 21

BLOC SEGON - REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 23

APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNES 23
Art. 33 Règim urbanístic del sòl 23
Art. 34 Classificació del sòl i règim jurídic 23
Art. 35 Abast de les determinacions 23
Art. 36 Estructura general urbanística 24
Art. 37 Gestió dels Sistemes Generals 24
Art. 38. Sistemes Locals i proporcionalitat 24
Art. 39 Cessions obligatòries i gratuïtes 25
Art. 40 Aprofitament urbanístic 25

APARTAT 2 - PARÀMETRES DE L'ORDENACIÓ 27
Art. 41 Unitat de zona de sistema 27
Art. 42 Àrea de referència (ARUZA) 27
Art. 43 Definició de parcel.la i solar 27
Art. 44 Definició dels paràmetres tècnics 28
Art. 45 Paràmetres de l'ordenació 30

APARTAT 3 - TIPUS I SUBTIPUS D'EDIFICACIÓ 32

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 46 Definició i classificació 32
Art. 47 Paràmetres de l'edificació 32
Art. 48 Desenvolupament normatiu 32

APARTAT 4 - PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ TANCADA O EN LÍNIA 33
Art. 49 Ocupació màxima de parcel.la 33
Art. 50 Definició de la Planta Baixa (PB) 33
Art. 51 Definició de Planta Soterrani (PS) 34
Art. 52 Definició de Planta Pis (PP) 34
Art. 53 Elements tècnics de les instal.lacions 34
Art. 54 Cossos sortints (volades) 35
Art. 55 Elements sortints 36
Art. 56 Patis de parcel.la 38
Art. 57 Celoberts 39
Art. 58 Patis de ventilació 40
Art. 59 Patiets de ventilació 41
Art. 60 Xemeneies de ventilació i de fums 42
Art. 61 Alineació oficial 42
Art. 62 Línia de façana 42
Art. 63 Façana mínima 42
Art. 64 Amplada de vial 43
Art. 65 Alçada d'edificació 43
Art. 66 Mitjanera (o mitgera) 45
Art. 67 Illa tancada 46
Art. 68 Profunditat edificable 46
Art. 69 Espai lliure interior de l'illa 47
Art. 70 Reculades de l'edificació 48

APARTAT 5 - PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL.LA 50
Art. 71 Intensitat d'edificació màxima 50
Art. 72 Ocupació màxima en planta 50
Art. 73 Definició de plantes (PB-PS) 50
Art. 74 Alçària de l'edificació 50
Art. 75 Cossos sortints 51
Art. 76 Separacions mínimes 51
Art. 77 Construccions auxiliars 51
Art. 78 Tancaments de parcel.la 52
Art. 79 Adaptació topogràfica 52
Art. 80 Paràmetres complementaris 52

APARTAT 6 - PARÀMETRES EDIFICACIÓ OBERTA O EDIFICACIÓ EN BLOC 54
Art. 81 Edificabilitat Neta 54
Art. 82 Paràmetres de Forma 54
Art. 83 Paràmetres de Disposició 56
Art. 84 Cossos Sortints 56
Art. 85 Paràmetres complementaris 56

APARTAT 7 - REGULACIÓ DELS USOS GENERALS 58
Art. 86 Classificació general 58
Art. 87 L'ús residencial 58
Art. 88 L'ús comercial. 59
Art. 89 L'ús terciari. 60
Art. 90 Us industrial. 60
Art. 91 Ús logístic. 61
Art. 92 Us d'equipament comunitari. 61
Art. 93 Usos agraris 62
Art. 94 Usos de tipus especial 62
Art. 95 Us mediambiental. 63
Art. 96 Usos permesos 63
Art. 97 Usos incompatibles 63
Art. 98 Usos condicionats 63
Art. 99 Usos provisionals 64

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 100 Usos fora d'ordenació 64
Art. 101 Desplegament normatiu 64

APARTAT 8 - REGULACIÓ DE LES D'ACTIVITATS I/O INSTAL·LACIONS 65
Art. 102 Llicència d'activitat i/o instal·lació. 65
Art. 103 Tipus de llicència d'activitats i/o instal·lacions 65
Art. 104 Usos i condicions de compatibilitat 66
Art. 105 Grau d'incidència d'una activitat i/o una instal·lació. 66
Art. 106 Nivells de compatibilitat de l'emplaçament. 66
Art. 107 Desenvolupament normatiu. 67

APARTAT 9 - CONDICIONS ESPECÍFIQUES SOBRE ACTIVITATS. 68
Art. 108 Condicions de grandària 68
Art. 109 Condicions de soroll i vibracions. 68
Art. 110 Condicions de contaminació atmosfèrica 70
Art. 111 Condicions de les aigües residuals 73
Art. 112 Condicions de residus sòlids 73
Art. 113 Condicions de càrrega i descàrrega 74
Art. 114 Condicions d'aparcament 74
Art. 115 Condicions d'Olor 75
Art. 116 Condicions de radiacions electromagnètiques. 75
Art. 117 Condicions de risc d'incendi 75
Art. 118 Condicions de risc d'explosió. 75

APARTAT 10 - REGULACIONS ESPECIFIQUES 77
Art. 119 Ús i activitat d'Aparcament 77
Art. 120 Estacions de servei i similars 77
Art. 121 Ús recreatiu i restauració 77

BLOC TERCER - ORDENACIÓ DE SISTEMES 79

APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNS 79
Art. 122 Definició dels sistemes 79

APARTAT 2 - SISTEMA HIDROGRÀFIC 80
Art. 123 Definició. identificació i tipus 80
Art. 124 Titularitat i règim urbanístic 80
Art. 125 Condicions d'ordenació i protecció. 80
Art. 126 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament 81

APARTAT 3 - SISTEMA D'INFRASTRUCTURES 82
Art. 127 Definició, identificació i tipus 82
Art. 128 Titularitat i règim urbanístic 82
Art. 129 Condicions d'ordenació i de protecció: 83
Art. 130 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament 83

APARTAT 4 - SISTEMA FERROVIARI 85
Art. 131 Definició, identificació i tipus 85
Art. 132 Titularitat i règim urbanístic. 85
Art. 133 Condicions d'ordenació i de protecció. 85
Art. 134 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament 87

APARTAT 5 - SISTEMA D'EQUIPAMENTS 88
Art. 135 Definició, identificació i tipus 88
Art. 136 Titularitat i règim urbanístic 88
Art. 137 Condicions d'ordenació i de protecció: 89
Art. 138 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament 89

APARTAT 6 - SISTEMA XARXA VIÀRIA 92
Art. 139 Definició, identificació i tipus 92
Art. 140 Titularitat i règim urbanístic 92
Art. 141 Condicions d'ordenació i protecció. 92
Art. 142 Aparcaments públics 95

APARTAT 7 - SISTEMA D'ESPAIS LLIURES 97

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

Art. 143 Definició, identificació i tipus 97
Art. 144 Titularitat i règim urbanístic 99
Art. 145 Condicions d' ordenació i protecció: 100
Art. 146 Condicions d'ús, edificació i desenvolupament 103
Art. 147 Zona de dotacions i serveis, clau DS 103

APARTAT 8 - DISPOSICIONS ESPECÍFIQUES 105
Art. 148 Ordenació de l'aparcament i nodes 105
Art. 149 Pla Director dels Camins de l'Horta 106
Art. 150 Eixos cívics i d'accessibilitat urbana 107

BLOC QUART - ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ 109

APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNES 109
Art.151 Reglamentació detallada 109
Art.152 Desenvolupament del Pla General 109
Art.153 Unitat del Plànol Municipal 110
Art.154 Informació Urbanística 110
Art.155 Topografia Municipal 112
Art.156 Plànol Municipal d'Ordenació 113
Art. 157 Condicions d'Habitabilitat 114
Art.158 Declaració de Ruïna 115
Art.159 Obres d'Execució 115
Art.160 Obertura de nous carrers 116
Art. 161 Condicions de conservació 116

APARTAT 2 - DISPOSICIONS PARTICULARS 117
Art. 162 Zona de Centre Històric - Clau 1H 117
Art. 163 Zona de Centre Comercial - Clau 1C 119
Art. 164 Zona de Renovació Urbana - Clau 1R 121
Art. 165 Zona d'Eixample Residencial Clau 2R 123
Art. 166 Zona d'Edificació Oberta Clau 2E 126
Art. 167 Zona Urbana Residencial - Clau 3A 128
Art. 168 Zona d'Edificació suburbana tipus 1- Clau 3B 130
Art. 169 Zona d'edificació suburbana, tipus 2 - clau 3D 132
Art. 170 Zona d'Ordenació Urbana - Clau 4 133
Art. 171 Zona d'habitatge unifamiliar aïllat - Clau 5A 135
Art. 172 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1 - Clau 5B 136
Art. 173 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 2 - Clau 5C 138
Art. 174 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 3 - Clau 5D 139
Art. 175 Zona Industrial urbana - Clau 6A 140
Art. 176 Zona de Polígon Industrial - Clau 6B 142
Art. 177 Zona de planejament aprovat - Clau 7A 144
Art. 178 Zona de remodelació urbana - Clau 8U 146
Art. 179 Zona d'activitat terciària - Clau 8T 147
Art. 180 Zona de remodelació industrial - Clau 8R 148
Art. 181 Zona d'ordenació especial tipus 1 - Clau 9A 149
Art. 182 Zona d'ordenació especial tipus 2 - Clau 9B 150
Art. 183 Zona d'ordenació especial tipus 3 - Clau 9C 151
Art. 184 Zona d'edificació continua tipus 1 - Clau 10E 152
Art. 185 Zona d'edificació continua tipus 2 - Clau 10T 153
Art. 186 Zona de rehabilitació urbana - Clau 10V 154
Art. 187 Zona de nuclis urbans d'edificació aïllada - Clau 11A 155
Art. 188 Zona de nuclis urbans d'edificació continua - Clau 11C 156

BLOC CINQUÈ - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE 157

APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNS 157
Art. 189 Determinacions fonamentals 157
Art. 190 Qualificació Urbanística del Sòl 157
Art. 191 Aprofitament Mitjà (AM) dels sectors 158
Art. 192 Cessions gratuïtes i obligatòries de sòl 158
Art. 193 Desenvolupament del Sòl Urbanitzable 158

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

Art. 194 Connexió a la Xarxa de Serveis 159

APARTAT 2 - DISPOSICIONS PARTICULARS 160
Art. 195 Zona d'urbanització residencial tipus 1- Clau 12A 160
Art. 196 Zona d'urbanització residencial tipus 2 - Clau 12B 162
Art. 197 - Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C 163
Art. 197 bis - Zona d'Urbanització Residencial tipus 4 - clau 12D 165
Art. 198 - Zona d'Urbanització Industrial - Clau 13A 166
Art. 199 - Zona d'urbanització unifamiliar - Clau 14A 168
Art. 200 - Zona d'activitats terciàries - Clau 15T 169
Art. 201 Zona d'activitats logístiques-Clau 15L 170

BLOC SISÈ - ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE 171

APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNES 171
Art. 202 Definició general i funcions bàsiques 171
Art. 203 Objectius de la regulació del Sòl Rural 171
Art. 204 Delimitació i ordenació del Sòl Rural 172
Art. 205 Desenvolupament del Pla General 172
Art. 206 Condicions de protecció mediambiental en sòl rural 173
Art. 207 Parcel.lació del Sòl Agrícola 179
Art. 208 Definició d'usos al Sòl Rural 179
Art. 209 Instal.lacions d'Utilitat Pública 181
Art. 210 Instal.lacions d'Obres Públiques 182
Art. 211 Condicions de projectació 183
Art. 212 Condicions de procediment 184
Art. 213 Condicions de l'edificació 186

APARTAT 2. DISPOSICIONS PARTICULARS 188
Art. 214 Zona de protecció agrícola-Clau R1 188
Art. 215 Zona agrícola de recs antics - Clau R2 190
Art. 216 Zona agrícola dels nous recs - Clau R3 192
Art. 217 Zona agrícola de secans - Clau R4 194
Art. 218 Zona d'Àrees d'interès natural - Clau AIN 195

BLOC SETÈ - *DISPOSICIONS ESPECIFIQUES* 196

APARTAT 1 - REGULACIÓ ACTIVITATS RAMADERES 196
Art. 219 Explotacions ramaderes 196

APARTAT 2 - REGULACIÓ DE L' ÚS EXTRACTIU 199
Art. 220 Definició de l'ús extractiu 199
Art. 221 Prohibició de caràcter general 199
Art. 222 Requisits de la llicència municipal 199
Art. 223 Sol.licituds de la llicència municipal 200
Art. 224 Condicions de la llicència municipal 201
Art. 225 Ordenança Municipal Complementària 201

APARTAT 3 - REGULACIÓ D'USOS ESPECIALS 202
Art. 226 Usos especials de caràcter públic 202
Art. 227 Usos especials de caràcter privat 202

BLOC VUITÈ - PROTECCIONS URBANÍSTIQUES 204

APARTAT 1 - DISPOSICIONS DEL PATRIMONI CULTURAL 204
Art. 228 Objectius i naturalesa de la protecció 204
Art. 229 Comissió Municipal de Patrimoni 204
Art. 230 Control de les actuacions 205
Art. 231 Composició i funcionament 205

APARTAT 2- PROTECCIONS DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC 206
Art. 232 Objectius i naturalesa de la protecció 206
Art. 233 Àmbits i Àrees de Protecció Arqueològica 206
Art. 234 Nivells de protecció arqueològica 206
Art. 235 Nivell de Protecció Arqueològica 1. 206

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 236 Nivell de Protecció Arqueològica 2. 207
Art. 237 Bens arqueològics Catalogats, Bens arqueològics Inventariats, Àrees de Protecció Arqueològica i nivell de protecció 207

APARTAT 3 - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTISTIC I ARQUITECTÒNIC 209
Art. 238 Objectius i naturalesa de la protecció 209
Art. 239 Categories de Protecció 209
Art. 240 Bens Culturals d'Interès Nacional, clau BCIN 209
Art. 241 Elements d'Interès Històrico-Artístic i Arquitectònic, clau HA 210
Art. 242 Elements inventariats, clau I 210
Art. 243 Formes d'actuació i procediment per a la intervenció 210
Art. 244 Bens Catalogats i Bens Inventariats 212
Art. 245 Competència 212
Art. 246 Instruments 212
Art. 247 Control de les actuacions 213
Art. 248 Entorns 213
Art. 249 Inclusió de nous elements al Catàleg 213
Art. 250 Procediment en el cas de ruïna legal 214
Art. 251 Actuacions que precisen informe de la Comissió Municipal del Patrimoni 214
Art. 252 Inspecció 214
Art. 253 Documentació 214
Art. 254 Regulació d'usos 214
Art. 255 Activitats temporals 214
Art. 256 Informació pública 215

APARTAT 4 - PROTECCIÓ DEL PAISATGE URBÀ 216
Art. 257 Obligatorietat de l'observança de la conservació 216
Art. 258 Condicions de seguretat, salubritat i ornat 216
Art. 259 Ordre d'execució referida a l'obligatorietat de la conservació 216
Art. 260 Protecció de visuals del paisatge urbà de Lleida 217
Art. 261 Protecció de l'espai públic en obres privades 217
Art. 262 Publicitat de les obres i de les activitats privades 217
Art. 263 Instal.lació d'elements a l'espai públic i promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques 217
Art. 264 Declaració d'obres d'especial interès en l'espai públic 217

APARTAT 5 - PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT 218
Art. 265 Definició i finalitats 218
Art. 266 Objectius de la protecció mediambiental 218
Art. 267 Desenvolupament de les mesures de protecció del medi ambient 219
Art. 268 Reservoris naturals 223
Art. 269 Corredors ecològics: 223
Art. 270 Àrees d'intervenció ambiental 225

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES 226
1ª) Ordenació del Turó de Gardeny 226
2ª) Sector Residencial unifamiliar de la Cerdera Alta 226
3ª) Edificacions i instal.lacions en sòl no urbanitzable 226
4ª) Pla Director i Pla Especial de l'Estació de RENFE 227
5ª) Ordenació i estudi del nou aeroport de Lleida 228
6ª) Edificis i instal.lacions en la modalitat de restauració existents en zones d'habitatge unifamiliar 228
7ª) Unitats d'Actuació en tràmit 228
8ª) Línies d'edificació de la carretera N-II marge esquerra entre l'entrada a la Caparrella i l'actual estació de servei Dalmau 228
9ª) Variant de les línies d'alta tensió al sud de la Ciutat 229
10ª) Desenvolupament de l'Informe de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural a Lleida, de data 5 de novembre de 1997 229

DISPOSICIONS ADDICIONALS 230
1ª) Pla Director d'Accessibilitat i dels Eixos Cívics 230
2ª) Ordenació de la Variant Nord de l'Autovia N-II 230

ARXIU DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

3ª) Ordenació de l'entorn de la Seu Vella (Monument) 230
4ª) Ordenació d'alçades en els carrers del Centre 231
5ª) Pla Director dels Camins de l'Horta 231
6ª) Pla Director dels corredors ecològics 231
7ª) Entitats Urbanístiques de Col.laboració 231
8ª) Estudi de Detall de la Maternitat-Misericordia 231
9ª) Orientació de l'Equipament Comercial 232
10ª) Ordenació dels perímetres de Pla Especial en SNU 232
11a. Implantació del cable a la Ciutat 233
12a. Ordenació de les Vies Pecuàries 233
DF. Disposició Final 233

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA



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 distints 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:

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 Parcials, 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 Parcials 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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.

Art.12 Desenvolupament en Sòl Urbanitzable

1. En Sòl Urbanitzable, el Pla General es desenvoluparà necessàriament a través de Plans Parcials. 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 Parcials pertinents.

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

4. Els Plans Parcials 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 Parcials podran complementar les previsions d'aquest Pla, però no modificar-les.

5. Els Plans Parcials 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 Parcials podran proposar una ordenació diferent dels sistemes grafiats al Pla, sempre que s'asseguri una major coherència amb la resta de l'estructura general de la Ciutat.

Art.13 Iniciatives particulars

1. Els particulars podran formular Plans Parcials 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 Parcials, d'acord amb el que s'estableix en la Llei, en el Reglament i en aquestes Normes, els plans

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 Parcials 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 l'edificabilitat permesa pel planejament (mesurada en m2t/m2s o bé subsidiàriament, en m3/m2s), ponderada per les condicions d'ús general de la zona. 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. Els Plans Parcials, Plans Especials i Estudis de Detall podran precisar o ajustar, osia complementar o adaptar els paràmetres secundaris. Concretament, podran adoptar l'edificabilitat màxima adaptar o completar els paràmetres de l'ordenació del Pla General, sense sobrepassar aquesta edificabilitat, ni excedir-se de la tolerància quantitativa de l'Article anterior d'aquestes Normes per als paràmetres no fonamentals del Pla General.

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 número de plantes no podrà ultrapassar el de les edificacions veïnes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 compensació a la otalitat excepte a les Uas 7, 8, 9, 11, 24, 51, 55, 56, 58 i 74 (relació segons el document exposat al públic) que s'executaran per expropiació.

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

APARTAT 4 - LLICENCIES URBANÍSTIQUES

Art. 21 Actes subjectes a llicència

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes als quals es refereix la Legislació Urbanística vigent, que es realitzen en el terme municipal. Així mateix, és precís obtenir la llicència municipal per a l'obertura de camins rurals, la realització de tallafocs, l'extracció d'àrids, la tala d'arbres en àrees protegides, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats 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, de forma que sense aquesta, l'autorització d'altres instàncies administratives no és suficient per iniciar l'activitat o obra.

3. L'atorgament de la llicència d'obres no portarà implícit, en cap cas, el dret d'ocupació de la via pública o de bens d'ús o de domini públic, llevat que es faci constar de forma expressa en l'acord de concessió. Aquest dret d'ocupació requerirà la corresponent autorització independent, suspenent-se en aquests efectes la validesa de la llicència d'obres fins que no s'hagi obtingut l'esmentada autorització.

Art. 22 Actes promoguts per l'Administració

En relació amb els actes assenyalats en l'article anterior, quan siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya, així com la Diputació, els Consells Comarcals i qualsevol altra institució pública o Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o per òrgans, és també obligatòria la sol.licitud de llicència.

Art. 23 Inexistència d'atorgament presumpte

En cap cas s'entendrà concedida pel silenci administratiu una llicència contrària al planejament i/o a la Legislació Urbanística vigent, als plans d'ordenació o a altres documents urbanístics.

Art. 24 Caducitat i terminis de validesa de les llicències

1. Termini d'inici: Les obres majors han d'iniciar-se abans de l'any d'atorgament de la llicència comptant a partir de la data de la seva notificació.

2. Termini d'execució: Les obres majors hauran de finalitzar en un termini màxim de tres anys a comptar, igualment de la data de notificació de la llicència.

3. Prèvia sol.licitud del titular abans d'acabar el termini de dos mesos previstos -en el cas de l'inici de les obres- i de cinc mesos -per a la conclusió de les mateixes-,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

L'Ajuntament concedirà "ope legis", pròrroga d'ambdós terminis per la meitat del seu respectiu termini.

4. Incomplets els terminis fixats en els punts 1 i 2, i en el seu cas, els de pròrroga, les llicències entraran en el supòsit de caducitat. Aquest extrem es farà saber al titular en el moment de la notificació. La caducitat serà declarada per l'òrgan Municipal que l'hagi atorgat.

Art. 25 Contingut de les llicències d'obres

1. Les llicències seran atorgades segons les previsions de la Legislació Urbanística vigent, les prescripcions d'aquest Pla (especialment les particulars que per a cada zona, sector, àrea o sistema es contenen en aquestes Normes), i les condicions que s'assenyalen en aquest Apartat. L'interessat acompanyarà la seva sol.licitud del corresponent projecte tècnic, quan la naturalesa de l'objecte de la llicència ho requereixi. El procediment d'atorgament de llicència s'ajustarà al que disposa la legislació local.

2. Les condicions establertes en aquestes Normes per a l'atorgament de llicències en els diversos supòsits, podran ser complementades per les corresponents Ordenances Municipals.

Art. 26 Documentació i tipus de llicència d'obres

A) Llicències d'obres majors

1. Es consideren obres majors les contemplades en els números 1 a 9 i 13 a 16 de l'article 1 del Reglament de Disciplina Urbanística (R.D. 2.187/78 de 23 de juny). Tindran idèntica consideració les obres que no figurin relacionades com a menors en el present article.

2. Als efectes de concessió de llicències d'obres majors el projecte tècnic (P) es compondrà com a mínim d'un projecte d'execució amb memòria, plànols, plec de condicions i pressupost detallat per partides i unitats d'obra.

3. En la Memòria es descriurà l'obra o instal.lació, s'exposarà la seva finalitat i es justificarà la solució adoptada, tot palesant el compliment de les presents Normes i les del planejament de segona escala, que n'hi hagi, o de les Ordenances i altres disposicions d'aplicació.

4. Els plànols d'edificació hauran de ser perfectament llegibles i es faran com a mínim a escala 1:100; caldrà presentar les plantes, seccions i façanes necessàries per a la clara descripció de l'obra projectada. Tots els documents que conformen el projecte estaran plegats o enquadernats a la mida DIN-A4

5. Serà obligatòria la presentació d'un plànol d'emplaçament i situació, perceptivament sobre plànols oficials si n'hi hagués, en el qual es relacioni l'obra projectada amb encreuaments de vies i elements destacats que permetin una fàcil localització de l'obra a realitzar, així com indicació dels terrenys de cessió si fos el cas. Si existís Pla Parcial o Especial o Estudi de Detall aprovats, es dibuixaran dos

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

línies d'aquest que afectin el lloc d'emplaçament de l'obra, a fi que es pugui comprovar que les dites línies han estat preses en consideració en el projecte.



B) Llicències d'obres menors

1. Es considera obra menor tota construcció o instal.lació que per la seva realització faci necessària la utilització de "material d'agarre" i no comporti ampliació de volum ni afecti especialment a l'estructura o elements sustentadors d'un immoble de manera important.

2. A efectes indicatius, sistemàtics i descriptius, les obres menors es classifiquen en:
a) Obres a la via pública:
- Ocupació provisional de la via pública per la construcció no amparada en llicència d'Obres Majors.
- Col·locació de rètols, banderoles i anuncis lluminosos (D) segons volada.
- Col·locació d'anuncis i cartelleres (D).
- Col·locació de tendals en les plantes baixes de façana a la via pública.
- Instal.lació de marquesines pel comerç (P i D).
- Col.locació d'aparells d'instal.lacions (P i D) en les façanes.

b) Obres auxiliars de la construcció:
- Instal.lació de tanca precaució d'obres (D).
- Construcció de ponts, bastides i similars (D).
- Execució de cates, pous i sondeig d'exploració quan encara no s'hagi donat llicència d'obres i no siguin obres de cimentació (D).
- Recolzament de façanes (D).
- Col·locació de grues-torre, ascensors, sínies i altres aparells elevadors per la construcció (P i D).
- Realització de treballs de nivellament que no alterin en més d'un metre les cotes naturals del terreny en algun punt ni tinguin rellevància o transcendència a efectes de medició de les altures reguladores de l'edifici (P i D).
- Construcció o instal·lació de barraques provisionals d'obra.

c) Obres de reparació, modificació o adecentament d'edificis:
- Execució d'obres interiors en locals no destinats a vivenda que no modifiquin la seva estructura i milloren les condicions d'higiene i estètica (P i D).
- Reparació de cobertes i terrats (D).
- Pintura, estuc i reparació de façanes d'edificis no inclosos en Catàlegs d'interès històrico-artístic, o en el Centre Històric (P i D).
- Col·locació de portes o elements de tancament en obertures existents.
- Col·locació de reixes en obertures existents.
- Construcció, reparació o substitució de tuberies d'instal.lacions de desguàs i clavegueram.
- Construcció de pous i fosses sèptiques (D).
- Canvi o reparació d'elements estructurals puntuals (P i D).
- Execució o modificació d'obertures que afecten a elements estructurals (P i D).
- Execució o modificació d'obertures que no afecten a elements estructurals (P i D).
- Formació de bany en locals comercials i magatzems.
- Construcció i modificació d'aparadors (P).
- Col·locació d'elements mecànics de les instal.lacions en terrasses o terrats en edificis, que no estiguin amparats per llicència d'obres (P i D).
- Reposició d'elements alterats per accident o deteriorament de façanes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ TERRITORIAL
DE CATALUNYA



- Enderroc d'edificis aïllats no superiors a tres plantes no inclosos en catàlegs d'interès històrico-artístic (P i D).
- Instal.lació de tanques definitives (P i D).
- Enderroc de cobertes provisionals d'una planta i de menys de cinquanta metres quadrats (50 m2) de superfície total (D).
- Treballs de nivellament de l'entorn de l'edifici construït, sempre que en aquests no hi hagin variacions en més d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m.) sobre el nivell natural del terreny i menys de dos metres vint centímetres (2,20 m.) per sota del mateix en algun punt (D) i (comprovar volumetria específica).
- Formació de jardins.
- Formació de cuina en vivenda.

3. Totes les obres que afecten l'estructura d'un immoble, requeriran direcció tècnica visada pel Col.legi corresponent.

4. Les sol.licituds de llicència d'obres menors s'hauran de formular en els impresos establerts a l'efecte acompanyant document que expliciti per escrit o gràficament les obres a realitzar amb indicació de la seva situació en els plànols oficials del PGM, extensió, tipologia, quantitat dels materials a emprar, així com pressupost total.

5. Les indicacions P i D en els tipus d'obra en l'apartat 2 anterior comporten:

a) La necessitat de presentar plànols signats per facultatiu competent visats pel Col.legi Professional respectiu (P).

b) La necessitat de presentar direcció facultativa justificada mitjançant "full d'asume" visada pel corresponent Col.legi Professional (D).

6. La regulació detallada de la definició, documentació i procediment de tramitació de les obres menors s'efectuarà per un Decret o Ban d'Alcaldia i/o amb les Ordenances Municipals corresponents.

Art. 27 Documentació - Llicències de parcel.lació

Als efectes d'atorgament de llicència per a parcel.lació de terrenys, els projectes tècnics es compondran com a mínim de memòria, topogràfic i parcel.lari inicial i plànol de parcel.lació, amb descripció de les finques de què es tracti, amb indicació del Pla Parcial o document urbanístic en què es recolza; de les condicions urbanístiques del sector, en especial de l'edificabilitat de les parcel.les, i plànol en el qual es reflecteixi la incidència dels documents urbanístics vigents aplicables; divisió inicial de la propietat i lots resultants de la parcel.lació, així com una valoració urbanística dels terrenys objecte de la parcel.lació.

Art. 28 Documentació - Llicències d'enderroc

Als efectes de concessió de llicències per a enderrocs i/o la demolició d'edificis, els projectes tècnics es compondran com a mínim de plànol de situació a escala 1:2000 al menys, i projecte d'enderrocament, que ha de constar de Memòria Descriptiva, Plec de Condicions i pressupost; documentació gràfica composta per esquemes de plantes i seccions, i fotografia per duplicat de les façanes i projecte de seguretat si

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

s'escau. Es justificarà el compliment del Decret 201/1994 regulador dels enderrocs i altres residus, de la Generalitat de Catalunya.

Art. 29 Condicions mínimes d'urbanització

Per atorgar llicència d'edificació en sòl urbà, caldrà que la parcel.la, a més de complir amb les mides mínimes previstes pel planejament, tingui la consideració de solar.

1. Tindran la consideració de solars les parcel.les de sòl urbà que, bo i essent aptes per a l'edificació, estiguin urbanitzades en tot el front de façana d'acord amb les següents condicions mínimes:

- Accés rodat pavimentat per terrenys de domini públic.
- Pavimentació de les voreres amb base de formigó i acabat de panots.
- Xarxes de proveïment d'aigua i sanejament.
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic.

La possibilitat d'edificar i urbanitzar simultàniament en sòl urbà, restarà limitada pel fet que aquests serveis siguin a una distància inferior a 50 m. i el propietari restarà obligat a construir la connexió o escomesa, d'acord amb les condicions tècniques municipals.

2. En els casos d'incompliment d'aquestes condicions es podrà atorgar llicència d'obres condicionada a l'execució simultània de la urbanització, d'acord amb els següents punts:

a) Presentació i aprovació del corresponent projecte d'obres i/o d'urbanització.

b) Compromís formal del titular que finalitzarà la urbanització en un termini no superior a tres (3) mesos al de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució d'una caució en metàl.lic o en fons públics (dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal), aval de garantia bancària o hipoteca sobre el solar. La quantia no serà inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents, l'aprovació de les quals, previ informe dels Serveis Tècnics Municipals, s'efectuarà d'acord amb la legislació del tipus d'obra de què es tracti.

3. Mentre no es constitueixi la garantia, es considerarà que la parcel.la no és solar, i caldrà denegar el permís d'obres.

4. L'incompliment de les anteriors condicions es considerarà infracció urbanística als efectes de la informació de les sancions previstes en el Reglament de Disciplina Urbanística, independentment de la realització de la garantia.

5. Els serveis de telecomunicacions a què es refereix la Llei 31/87 de 18 de desembre, s'instal.laran necessàriament en sòl urbà mitjançant canalització subterrània.

6. En les construccions que s'autoritzin en Sòl Urbanitzable No Programat o en Sòl No Urbanitzable, s'hauran de garantir la depuració d'aigües residuals mitjançant fosa sèptica homologada i la potabilització de l'aigua pel consum domèstic.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXMA. AJUNTAMENT DE LLEIDA

Art. 30 Llicències en Sòl Urbanitzable

En el Sòl Urbanitzable no es podran atorgar llicències d'edificació fins que no s'hagi realitzat la urbanització en execució del corresponent Pla Parcial, i, a més, si es tracta d'un Pla executat pel Sistema de Compensació, fins que no s'hagin rebut per part de l'Ajuntament els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta; i si és el cas d'un Pla executat pel Sistema de Cooperació, fins que se signi, per via administrativa, l'acord aprovatori de la reparcel.lació del Polígon o Unitat d'Actuació, quan aquella sigui procedent.

Art. 31 Llicències d'activitats

El procediment administratiu d'atorgament implicarà l'assimilació de l'activitat a un ús o usos urbanístics generals i la comprovació de les condicions de permisivitat o incompatibilitat segons l'ús urbanístic sigui permès, incompatible o condicionat.

La incompatibilitat d'ús implica la denegació de l'expedient en raó de l'incompliment de les Normes Urbanístiques del present Pla.

En el cas d'usos condicionats, l'acceptació a tràmit implicarà que el projecte s'ajusti als condicionants urbanístics.

En el cas d'usos permesos o activitats assimilades a usos permesos, es procedirà a la tramitació de la llicència d'activitat segons la normativa específica que sigui d'aplicació i les condicions de compatibilitat resultant.

Art. 32 Llicències en Àrees Arqueològiques

La protecció del patrimoni arqueològic implica la intervenció de l'Ajuntament mitjançant els procediments següents::

1. En zona arqueològica Nivell 1:

- Previ al projecte se sol.licitarà informe Arqueologia Municipal sobre les condicions a acomplir relatives a la necessitat de sondejos arqueològics previs i/o als condicionants del projecte.
- Els resultats dels sondejos si impliquen excavació arqueològica, aturaran els terminis de tramitació de la llicència en tant no s'acabi la mateixa.
- Quan les troballes arqueològiques condicionen l'obra aquesta s'adequarà a les condicions fixades per l'Ajuntament de Lleida o l'organisme competent de l'Administració.

2. En zona arqueològica Nivell 2:

- L'informe d'Arqueologia Municipal s'emetrà posteriorment a la sol.licitud de llicència amb el corresponent projecte.
- A partir d'aquest moment l'Ajuntament, en virtud de l'informe, determinarà la necessitat o no de sondejos i excavacions.
- En cas que sigui necessària l'excavació, aquesta no s'allargarà a més de sis mesos des de la data de l'acord anterior.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

2. La impossibilitat de realitzar totalment o parcialment les obres com a conseqüència del resultat de les excavacions, implicarà la declaració d'utilitat pública dels terrenys afectats, o la constitució de la corresponent servitud de protecció i accessibilitat a les restes arqueològiques, sense perjudici que quedin subjectes a les limitacions que estableix la Llei del Patrimoni Català.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 'es 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 varii 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 esta fixat directament per les Normes Urbanístiques. Pel càlcul s'adoptarà l'índex d'edificabilitat brut (en m2t/m2s), 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 discontínues 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 m2t/m2s), 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 comprengui 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 llindars, 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 determina, en aplicació de la normativa de cada zona, per cadascuna de les zones d'edificació tancada i en cada front de carrer, el nombre de plantes permès i el grafia en els plànols d'ordenació.

La determinació del nombre màxim de plantes permès determina, en aplicació del quadre 1 següent, les alçades reguladores màximes en funció de la permisivitat o no de l'altell. No es permeten altells en edificacions de menys de planta baixa i sis plantes pis.

Quadre 1. Quadre d'alçades en funció del nombre de plantes

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

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

a) Els fronts regulats per l'alçada de cornisa obligatòria en la ronda interior com conseqüència del Pla Especial d'Arquitectura de les Façanes (1982).

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:

Condició 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

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

- 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 màxima 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA



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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 hoteler 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 riscs 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,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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'assecament 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. Llur 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 dóna 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 x L X N (essent S = superfície en m2t; 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, motllures, 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 motllures 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 centèssima part de l'amplada de l'element, sempre que deixen 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:

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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) (m2)
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)

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 còmput 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:

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Alçària del pati (Nombre plantes pis)	Sup. mínima (S) (m2)
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 còmput 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 wàter. 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:

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

Alçària del pati (Nombre plantes pis)	Sup. mínima (S) (m2)
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.

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme

COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE TERRA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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, influenciïn 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 25º. Altrament, les parcel.les es regularitzaran amb els criteris inspirats en aquest article.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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, Passatge de Santa Tereseta, 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

- 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 45º (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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 circumstancies topogràfiques o per exigències de l'ordenació no sigui precís modificar la seva configuració natural.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

a.3.) Les cotes de referència podran ser vàries 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:

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 dóna 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 altells.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 diferents usos comercials, que es diferencien, bàsicament, en funció de la seva grandària a més de diversos tipus de serveis personals.

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

2. Petit comerç: Locals oberts al públic destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals, amb una superfície màxima de venda de 1000 m2.

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

4. Grans superfícies o grans establiments comercials: Són el mateix tipus d'establiments anteriors, amb una superfície edificada total superior als 3500 m2 o una superfície neta de venda superior als 2.500 m2, regulats per la legislació d'equipaments comercials. Inclou totes les fórmules de comerç mixt al detall en grans superfícies segons aquesta definició. Per als establiments individuals dedicats, essencialment, a la venda d'automòbils i altres vehicles de maquinària, de materials per a la construcció, de mobiliari i d'articles de sanejament, de portes i de finestres i per als centres de jardineria es computa només la superfície de venda superior a 2.500 metres quadrats, sempre que no estiguin integrats en un equipament col.lectiu.

5. Comerç col.lectiu: Són les activitats comercials integrades per un conjunt de punts de venda diferenciats a nivell empresarial i situats en un mateix recinte comercial o

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

dins un parc comercial. Tindran la consideració de grans establiments comercials si llurs superfícies netes de venda són superiors a les de l'apartat anterior.

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 hoteler. Establiment destinat a residència hotelera: hotels i motels, pensions i hostals i altres legalment reconeguts, excepte càmpings i similars (661, 662 i 663 CNAE), destinats a l'allotjament temporal per a transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, sales de reunions i/o festes, i accepta l'ús de petit comerç en una superfície inferior al 5% del total.

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 (95 CNAE). 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 (65 CNAE). Existeixen dos grups genèrics: Bars o similars (B1) i restaurants o similars (B2)

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 (67 CNAE), la recuperació de productes (62 CNAE, comerç a l'engròs de ferralla i altres), i és compatible el comerç a l'engròs (61 CNAE) i/o els dipòsits i emmagatzematge de mercaderies (754 CNEA), 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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-administratius: 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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 infrastructures 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.

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 Parcials 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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 llicencia 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 llicencia 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 Grau d'incidència d'una activitat i/o una instal·lació.

1. El grau 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 grau 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 m^2)i/o el volum (en m^3)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 presumeixi 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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/s² 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:

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

essent L_A el nivell de vibració, expressat en dB, i A_o la intensitat de vibració de referència en m/s² a les diferents freqüències, en terços d'octava entre 1 i 80 Hz, segons la següent taula 1.

TAULA 1

A_o en m/s²	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.

a) 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.

b) 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

TAULA 2

Zona	Període	Nivell sonor interior	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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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, bafs, 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 permesa cap emissió de fums, bafs, 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, calefactors 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 enrarit 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 m^3/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 m^3/s i 1 m^3/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 1m^3/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 º 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 conseqüent degradació estètica dels edificis, cap element físic de les instal·lacions de condicionament no sobresortirà de la línia de la façana ni

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

EXCM. AJUNTAMENT DE LLEIDA
SECRETARIA

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 enderrocs i altres residus de la construcció.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 m^2.
2. Magatzems amb superfície construïda major de 300 m^2.
3. Industrial amb superfície construïda major de 500 m^2.

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 publica 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.

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

2. Quan una activitat comprengui 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
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 activitats de petita venda comercial o quiosc, rentat i altres complementàries del que podem denominar 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.

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

BLOC TERCER - ORDENACIÓ DE SISTEMES

APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNS

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'infrastructures 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 estabiiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXMA. AJUNTAMENT DE LLEIDA

APARTAT 3 - SISTEMA D'INFRASTRUCTURES

Art. 127 Definició, identificació i tipus

El sistema d'infrastructures 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 infrastructures 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'Infrastructura 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 sanejanent: 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'infrastructures 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'infrastructures poden ésser de titularitat privada.

2. Aquelles infrastructures 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 infrastructures 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'infrastructures 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 infrastructures 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: Infrastructures

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 infrastructura, 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, vint (20) metres de l'eix de la via fèrria; si s'hi interposa un vial, l'edificació seguirà l'alineació existent enfront d'aquest vial, encara que se situï a l'interior de la referida franja de vint metres.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

c) En els Sòls Urbanitzables No Programats i No Urbanitzables, i els destinats a altres sistemes, l'edificació se situarà sempre a quaranta (40) metres, com a mínim, de l'eix de la via fèrria més propera.

d) Els Plans Parcials 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 i per les presents Normes, que tindran la consideració de mínimes. En aquests Plans Parcials, 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:

Les construccions, les edificacions, les instal.lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació que, respectivament i a partir de l'aresta d'explanació, tenen una dimensió de vuit, vint i cinquanta metres en Sòl Urbanitzable i No Urbanitzable i de cinc, vuit i vint-i-cinc metres en Sòl Urbà, sens perjudici del que disposa el Reial Decret 121/1990 de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/1987 de 30 de juliol d'Ordenació dels Transports Terrestres i Legislació 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.

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 infrastructures 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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

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, sòcio-culturals, esportius i sanitàrio-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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

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 assolejament de 30º 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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, estigués 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. - Público-administratiu
5.7. - Religiós (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) Público-administratiu religiós 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

- 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.

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

el cas de carrers no adaptats. Aquest supòsit afectarà a trams de carrer complerts 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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'ESPAIS 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 del 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 Rufea)
- 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 estructuren 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 Serós, 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 Serós
12.- Parc Urbà de Rufea - Instituts
13.- Parc Urbà de la Caparrella
14.- Parc Urbà del Castell de Raïmat
15.- Parc Urbà del Vilot de Sucs

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

D. Zones Verdes i Jardins (VJ)

Compren les zones verdes de caràcter local, de més reduïda dimensió, que acolliran normalment jocs per infants, àrees d'estada i repòs i lleure en general, amb un tractament prioritàriament arbrat o d'enjardinat. No es pot construir res en el seu subsòl, ni aparcament, ni transformadors, ni cap tipus d'elements de servei públic.

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 VP 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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:

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 obeirà 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 sols lliures entre edificis per a que siguin compatibles com a zones verdes, caldrà que acompleixin les següents condicions: admetre l'inscripció d'un cercle de 30 mts. i una pendent menor del 10% i la titularitat pública.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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'infrastructura 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 (VU). En qualsevol cas l'explotació dels usos en el mateix, serà de tipus públic o en règim de concessió administrativa.

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 acompleixen 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 DSS
- 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 estacionis 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 urbanes perimetrals situades sobre els grans eixos viaris.

Les àrees perimetrals hauran de desenvolupar-se a través d'un Pla Especial d'Ordenació. A part dels usos terciaris esmentats que els hi són propis i els d'equipament comunitari, s'hi admeten els usos hoteler, recreatiu, restauració, els de petit comerç, les estacions de servei i l'aparcament. 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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: constituiran 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: constituiran 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: constituiran 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

3. En voreres d'ampla superior a 2,60 mts. s'accepten els elements següents: marquesines de transport públic, pannells 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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
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
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
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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.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,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 composat 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COL·LEGI D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 exigit 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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'apuntalament 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 infrastructures 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 complerts 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 comercial, 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 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 complerts 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 m. 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 altells.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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, es fixa en cinc plantes (planta baixa més quatre plantes pis). L'alçada reguladora màxima es fixa en 16,25 mts.
En l'Avgda. Catalunya, Avgda. Blondel, Avgda. Francesc Macià i Rambla Ferran, seran d'aplicació les determinacions de Pla Especial en les façanes del Centre de Lleida.

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 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.

4.8.- 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 de petit comerç. La resta d'usos resten condicionats o declarats incompatibles segons el quadre general d'usos (Annex 2).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 m2t/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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 3000 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) Envolvent 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 envolvent 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 acompleixen 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'alçària per un pla inclinat de 45º 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.

En la Ronda que delimita el Centre Històric (Avgda. Catalunya, Rambla d'Aragó, Avgda. Balmes, Avgda. Prat de la Riba, Príncep de Viana, Rambla Ferran, Francesc Macià i Avgda. Madrid) seran d'aplicació les determinacions del Pla Especial de les façanes del Centre de Lleida.

4.6.- Aparcament vinculat a l'edifici segons determinacions de l'Art. 119 i l'Annex 4 d'aquestes Normes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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).



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 1000 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) Envolvent 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 envolvent 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 acompleixen 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 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'alçària 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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 m2t/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 acompleixen 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'alçària 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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) L'alçària màxima serà de 9,15 m., corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA



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, les parcel.les existents tindran la consideració de parcel.la mínima i per tant seran indivisibles. 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 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 m.

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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 s 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 secundaria, 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 llindars. Si les façanes no son paral.leles a les línies de llindar, caldrà complir aquesta condició en el punt mitja 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 llindars respectivament. Les edificacions adscrites a l'ús comercial s'hauran de separar 5 mts respecte de tots els llindars.

4.6.- El nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa mes una planta pis per l'edificació principal i planta baixa per l'edificació auxiliar o secundaria. 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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
COMISSIÓ DE CATALUNYA

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 m2t/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 apariada, 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 apariada i en filera, respectant el sostre màxim (resultant de l'aplicació de l'IEN de 0,80 m2t/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. 44 d'aquestes Normes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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).



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 llindars.

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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 1000 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 llindars.

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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 reculi del vial sense superar, sota cap supòsit, 22,50 m. ni la línia definida per un plànol inclinat a 45º 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 precís 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 infrastructura 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 llicencia 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 ni s'admetrà l'ús comercial, en cap de les modalitats. 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 llindars 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 mitgeres (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 3000 m2s.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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 m2t/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 restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 Parcials 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 envolvent 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.
Seran d'aplicació les ordenances urbanístiques contingudes en els respectius plans parcials excepte lo determinat anteriorment. Igualment no seran d'aplicació les determinacions de l'edificació contràries als paràmetres tècnics dels tipus d'edificació d'aquest Pla General, que seran d'aplicació superior, en funció dels criteris de jerarquia normativa.

5.- Condicions particulars d'ús.
Seran 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

b) En les unitats de zona on sigui admissible l'habitatge plurifamiliar, no computaran com habitatges els usos residencials especial, l'hoteler i el sanitario-assistencial. Així mateix l'habitatge esta admès en planta baixa.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 posssibilitar 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 1,35 m2t/m2s sobre la superfície del sector.
b) Densitat bruta d'habitatges, 90 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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

Art. 179 Zona d'activitat terciària - Clau 8T

1. Definició de la zona

Correspon a les zones de nova activitat econòmica, com per exemple, l'àrea de l'estació de RENFE entre el pont del C /Comtes d'Urgell i l'Avinguda de Tortosa, que han de ser objecte d'una transformació urbana, en desenvolupament del Pla general.

2. Objectius generals

L'objectiu bàsic és la transformació de la estació, la qual amb l'arribada de l'AVE cal sigui remodelada. Per altra banda es objectiu d'aquest pla en aquesta àrea la recuperació de la centralitat en base a l'implementació d'activitat terciària i/o comercial; i a nivell d'infrastructura la construcció del pont del Ferrocarril 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 0.80 m2t/m2s aplicable a l'ARUZA del sector

b) Nombre d'habitatges: màxim igual a 100 habitatges

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

Espaï lliure, el 15 % de la superfície ordenada

Equipaments, els previstos en els plànols d'ordenació

d) Aparcament, la promoció disposarà de 1 plaça 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 de zona. El Pla Especial incorporarà la previsió del nou pont, de la vialitat prevista pel desenvolupament del sector i la construcció de la nova passarel.la de l'estació que ha de connectar el C/ del Carme amb Pardinyes, reconvertint l'antiga carretera de Corbins en un eix cívic.

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 1200 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, serà segons l'Art. 44 d'aquestes normes, en funció del nombre de plantes determinades en el Pla Especial.

5.- Condicions particulars d'ús

L'ús general és terciari. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (annex 2).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 posssibilitar 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 llindars.
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 es fixa en 8 mts.

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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA



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 0,9 m2t/m2s

b) Densitat d'habitatges, 90 hab/ha

c) Cessions obligatòries per a sistemes segons determinacions del plànol E 1/2000 del present Pla, amb un mínim del 70% destinats a equipament comunitari (EC) i espai lliure

d) Aparcament, es disposarà de 1.5 places d'aparcament per a cada 100 m^2 construïts.

3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla especial de la totalitat de la unitat de zona, sens perjudici que un cop delimitada la unitat d'actuació o execució, aquesta s'hauria de gestionar prèviament 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 en un màxim del 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 cinc 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. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons les determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 0,70 m2t/m2s
b) Densitat bruta d'habitatges, 70 hab/ha
c) Cessions obligatòries per a sistemes segons determinen els plànols d'ordenació amb un mínim per espai 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, sens perjudici que un cop delimitada la unitat d'actuació o execució, aquesta s'haurà de gestionar prèviament 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 en un màxim del 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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA



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 0,45 m2t/m2s
b) Densitat d'habitatges, 45 hab/ha
c) Cessions obligatòries per a sistemes: les fixades en els plànols d'ordenació i un mínim d'un 30% d'espais lliures (zona verda i vialitat)
d) Aparcament, es disposarà de 1.5 places d'aparcament per a cada 100 m^2 construïts.
3.2. El desenvolupament de l'ordenació es realitzarà mitjançant Pla Especial de la totalitat de la unitat de zona, sens perjudici que un cop delimitada la unitat d'actuació o execució, aquesta s'hauria de gestionar prèviament 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 m^2.
4.3 Es fixa la superfície d'aprofitament privat en un màxim del 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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

Art. 184 Zona d'edificació continua tipus 1 - Clau 10E

1. Definició de la zona.
Correspon als nuclis històrics de Llívia 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 complerts 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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

Art. 185 Zona d'edificació continua tipus 2 - Clau 10T

1. Definició de la zona.
Correspon als creixements recents dels nuclis històrics de Llívia

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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA



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 complerts 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 m^2t/m^2s.
4.3. Condicions de parcel.la, es fixa la parcel.la mínima en 150 m^2 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.
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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 complerts 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 m^2, 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 es fixa en 7,5 mts.
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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

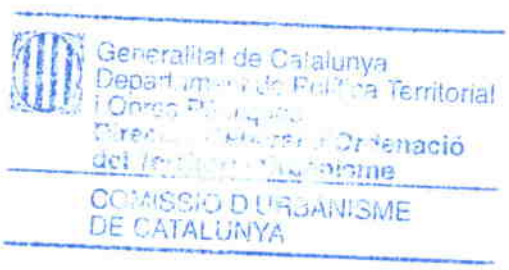
- Quan les determinacions gràfiques siguin inferiors al 10% de la superfície del sector o al nombre d'habitatges permesos en el sector per 18 m2/habitatge, la determinació gràfica tindrà consideració de sistema local.

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
152	15L	Zona d'Activitats logístiques

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 Parcials 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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'infrastructura 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE LLEIDA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA



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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA



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 i 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. 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 unifamiliar. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

SECRETARIA DE L'EXM. AJUNTAMENT DE TERRASSA

Art. 197 - Zona d'urbanització residencial tipus 3 - Clau 12C

1. Definició de la zona
Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamilar 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.
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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 197 bis - Zona d'Urbanització Residencial tipus 4 - clau 12D

1. Definició de la zona
Correspon als sols urbanitzables aptes per edificació unifamiliar 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 el tipus d'ordenació amb edificació aïllada i habitatge unifamiliar.
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.

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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 198 - 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 2500 m2.
c) Gran indústria amb una parcel.la mínima de 10000 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Generalitat de Catalunya
Departament [illegible] Territorial
i Obres [illegible]
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 199 - 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 1000 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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 200 - 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 lligades a 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 infrastructures i respecte de la ciutat, tenen la qualitat necessària per encabir usos i activitats terciàries, comercials i d'equipaments públics i dotacional.

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, 0,60 m2t/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 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 el terciari. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

Art. 201 Zona d'activitats logístiques-Clau 15L

1. Definició de la zona.
Correspon a sols 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 sols que per posició respecte de les infrastructures 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 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.
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 màxim de plantes es fixa en planta baixa i dues plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons l'art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús
L'ús general és el logístic. L'ús comercial queda limitat a un màxim del 5% del sostre edificable. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

BLOC SISÈ - ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

APARTAT 1 - DISPOSICIONS COMUNES

Art. 202 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 condiciona 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. 203 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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. 204 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. 205 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 adeqüi 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. 206 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 foses 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 asseguri 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 afluents 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

2.4. Emplaçament d'infrastrutures 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 infrastructures, 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 infrastructures

La implantació de noves infrastructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc), o la reforma de las 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 infrastructures 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 º 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 infrastructures 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 1000 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 207 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 per edificar en sòl rural, amb excepció del previst a la Disposició Transitòria 3a. d'aquestes Normes.

Art. 208 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, prioritariament, 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 es 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:

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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, arreus 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
- Vivers, 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
Direcció
del Territori
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 tamteig i retracte de les terres agràries per alliberar finques agràries no conreades i facilitar l'accés al conreu als arrendataris

Art. 209 Instal.lacions d'Utilitat Pública

1. Excepció feta dels usos següents: habitatge, agrícoles, instal.lacions d'obres públiques, activitats cíviques 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 pressupostant 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. 210 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 pressupostant 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 211 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 distints 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 del materials utilitzats que s'insereixen amb l'entorn. S'inclouran estudis gràfics i cromàtics de l'habitatge 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 212 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 pròxim.

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 responent 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 efluents 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 responent 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció
del Territori
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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. 213 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.

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. En aquest cas serà d'aplicació una ocupació màxima del 2% de la superfície de la finca o 100 m2, un nombre màxim de dues plantes, una alçària màxima de 8 m. i les distàncies mínimes a veïns, camins i altres infrastructures.

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.

Generalitat de Catalunya
Departament [illegible] Territorial
[illegible] Ordenació
del [illegible]
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 %ó 100 m2	10%	5%	40% 2	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	5	5	5	5	5	5	
7. Altres disposicions	6	6	6	6			11
8. Tramitació administrativa	7	8	9	7		10	
9. Planejament							

1. Aplicació del decret 169/1983 per a totes les zones.

2. L'ocupació del 40% podrà incrementar-se al 60%, solament en les instal.lacions legalitzades abans de l'aprovació d'aquestes Normes, segons es diu en la Disposició Transitòria 3a.

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 15% 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Cor...
Direc... ...nació
del T...
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

APARTAT 2. DISPOSICIONS PARTICULARS

Art. 214 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 hoteler
  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. 215 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

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

- 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:

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 216 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 Cerdera. 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 hoteler
  - recreatiu

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

- 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 217 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

Art. 218 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

BLOC SETÈ - *DISPOSICIONS ESPECIFIQUES*

APARTAT 1 - REGULACIÓ ACTIVITATS RAMADERES

Art. 219 Explotacions ramaderes

Les activitats ramaderes, hauran de tenir llicència municipal d'activitat que s'haurà de tramitar segons el reglament de 30 de novembre de 1961 o legislació corresponent.

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 els següents nombres de caps:

Vaquí: 2 vaques lleteres
Oví: 5 caps
Porquí: 2 caps
Cunívol: 5 conilles més les cries
Aviram: 10 gallines més polls

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.

Els dipòsits purins es projectaran i construiran en nombre mínim de dos que puguin funcionar independentment.

2. Emplaçament
Es consideren els següents emplaçaments possibles:
2.1. Emplaçament A - Casc Urbà de la Ciutat - planta baixa
2.2. Emplaçament B - Casc Urbà dels poblats rurals - planta baixa
2.3. Emplaçament C - Zones agrícoles

3. Emplaçament A
Dins del casc urbà de la ciutat de Lleida, resten prohibides les explotacions d'ús familiar i ramaderes.

4. Emplaçament B
Dins el casc urbà dels nuclis rurals es permeten les explotacions d'ús familiar, però no les ramaderes.

5. Emplaçament C
És en sòl agrícola on s'admeten les explotacions d'ús familiar i les ramaderes. Aquestes han de guardar les distàncies en metres del quadre següent.

Per la instal.lació de noves instal.lacions ramaderes serà d'aplicació en lo no expressament regulat en aquestes normes, l'ordre de 7 d'abril de 1994 de DARP per la qual es fixen normes d'ordenació de les explotacions porcines, avícoles, cunícoles i bornes o disposicions que el substitueixen.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

	A la zona urbana de la ciutat	Al casc urbà dels poblats rurals	Sèquies de rec o conduccions d'aigua
Vaquí-Equí	1000	500	200
Oví	1000	500	50
Porquí	1000	1000	250
Avícola	1000	500	100
Cunicultura	1000	500	100

6. Normes constructives generals

Les instal.lacions ramaderes en funció de l'espècie disposaran dels elements complementaris que disposa l'ordre de 7 d'abril de 1994 del DARP i a nivell quantitatiu es prescriuen les següents per a les granges de porcs:

a) La capacitat d'emmagatzematge de purins (fosses i slats) haurà de ser, com a mínim, de 0,65 m3 per cada plaça d'engreix i de 1,3 m3 per truja..

b) Destí dels purins. El projecte haurà de justificar el destí dels purins.
Quan el destí sigui l'adob de terres agrícoles, en la documentació necessària per concedir la llicència s'ha de justificar que la finca -o finques- en què es faran els abocaments, el següent:

A) Superfície mínima: Una hectàrea per cada 5 m3 de fossa.
B) Títol de propietat (fotocòpia).
C) Si el propietari és diferent del titular de la granja, autorització per abocar-hi els purins i còpia del títol de propietat.
D) Plànols del terreny, grafiats sobre el plànol oficial del terme, a escala 1/10.000.
E) S'haurà de complir les següents distàncies lliures des de la finca en què es preveu abocar purins, a:

- Al casc urbà de la ciutat. 1.000
- Al casc urbà dels poblats rurals. 500
- A qualsevol indústria alimentària. 1.000
- A sèquies de rec i conduccions d'aigua. 50
- A qualsevol habitatge. 25
- A altres granges de porcs. 50
- Des de la granja, fosses, femer, etc. al límit de la finca. 25

F) Altres condicions:
1) S'han de roturar les terres en què es fa un abocament en un termini de 24 hores.
2) Resta prohibit abocar purins durant els mesos de juliol i agost.
3) Si cal transportar purins dintre ciutat, haurà d'ésser amb cubes netes exteriorment, hermèticament tancades i entre les 22 i 8 hores.
G) Variacions.
En cas que els abocaments es facin en terrenys que admetin una concentració de purins superiors als 20 m3/ha/any, o dins de l'abocament es faci un tractament que permeti augmentar la concentració, l'Ajuntament, en vista de la documentació tècnica presentada, podrà reduir les limitacions dels apartats anteriors.

8. Calefacció de granges
En la documentació tècnica, si s'escau, l'ha de preveure el sistema de calefacció, especificant el tipus de combustible.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

En principi s'admeten els combustibles següents: Hidrocarburs, gasos liquats, gas natural, llenya, pinyola, carbó i clafolls d'ametlla i avellana. Encara així l'Ajuntament podrà obligar a introduir mesures correctores si l'experiència demostra que ocasionen molèsties. L'ús d'altres combustibles es permetrà si en el projecte es prenen mesures correctores suficients, i es demostra experimentalment la seva eficàcia.

9. L'Ajuntament de Lleida en base a l'estudi edafològic dels sòls rústecs del terme municipal mitjançant ordenança, podrà precisar els aspectes relatius a capacitats d'adobs en funció de la capacitat de recepció del sòl i de la protecció dels aqüifers del terme municipal.

10. Nuclis zoològics, venda d'animals, manteniment temporal d'animals i pràctica de l'equitació. Aquests elements requeriran per la seva apertura la corresponent llicència municipal d'activitat i específicament haurà de complir les disposicions contingudes en l'Ordre de 28 de novembre de 1988.

Tipus d'establiment:

. Nuclis zoològics:	Per al manteniment temporal d'animals
- Zoosafaris	- Centres de cria
- Parcs o jardins zoològics	- Residències i refugis
- Reserves zoològiques	- Escoles d'ensinistrament
- Circs	- Centres de recollida d'animals
- Col.leccions zoològiques privades	- Gosseres esportives
- Granges cinegètiques	- Centres d'importació d'animals
- Altres agrupacions zoològiques	- Laboratoris i centres d'experimentació amb animals
- Per a la venda d'animals	- Per a la pràctica de l'equitació
- Altres establiments de venda	- Picadors
	- Quadres esportives o de lloguer
	- Altres establiments per a la pràctica eqüestre.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

APARTAT 2 - REGULACIÓ DE L' ÚS EXTRACTIU

Art. 220 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 eventuals 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. 221 Prohibició de caràcter general

És prohibida qualsevol activitats 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 interdita en un radi inferior a un quilòmetre de nuclis de població i d'edifici o restes històriques i arqueològiques, 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. 222 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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. 223 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 fefaent 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 224 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. 225 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

APARTAT 3 - REGULACIÓ D'USOS ESPECIALS

Art. 226 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, 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 infrastructura 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. 227 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 infrastructures 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 les condicions genèriques i particulars, següents:

3.1. No s'entendrà que existeix formació de nucli de població per a la possible concentració dels habitatges en agrupacions en filera, sobre una finca indivisible, de superfície igual o superior a 15.000 m2 a raó d'aplicar la densitat màxima d'un habitatge per cada 15.000 m2, sobre la superfície estricta de zona de sòl agrícola R2 o R3, resultants de l'aplicació de l'article 207 (parcel.la mínima i UMC).

3.2. Les condicions d'edificació per als habitatges (ús d'habitatge familiar), i en el seu cas d'un edifici hoteler, quan sia compatible, per a l'aplicació de les condicions de la zona rural o agrícola corresponent, sempre i quan la finca estigui en contacte amb una carretera nacional, seran les corresponents a les tipologies: H - Habitatge familiar, en el primer cas i E - Equipaments socials, amb els altres, de l'article corresponent d'aquestes Normes.

4. S'incorpora a aquest Pla general el perímetre i les determinacions definides al Pla especial Golf de Raïmat aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida en sessió de 17 de desembre de 1992 i acordada la seva publicació a efectes d'executivitat en 2 de febrer de 1994. La modificació d'aquest document es realitzarà mitjançant el procediment previst al Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA



BLOC VUITÈ - PROTECCIONS URBANÍSTIQUES

APARTAT 1 - DISPOSICIONS DEL PATRIMONI CULTURAL

Art. 228 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. 229 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

- 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. 230 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. 231 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

APARTAT 2- PROTECCIONS DEL PATRIMONI ARQUEOLÒGIC

Art. 232 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. 233 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 composa de diverses àrees arqueològiques englobades en un perímetre de la segona ronda urbana de la ciutat i les àrees de Torre Queralt i Torre Santesmases.

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. 234 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. 235 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, emes per Arqueologia Municipal, en el moment de sol·licitar la llicència.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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. 236 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. 237 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:

Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

- 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. Llur 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. Llur 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 llur 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

APARTAT 3 - PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

Art. 238 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. 239 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. 240 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

- 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. 241 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. 242 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. 243 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 soscavar 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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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. 244 Bens Catalogats i Bens Inventariats

El llistat de Bens Catalogats i de Bens Inventariats figura en els annexes normatius corresponents.

Art. 245 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. 246 Instruments

Per al desenvolupament de les determinacions de la Protecció del Patrimoni Històrico-Artístic i Arquitectònic es contemplen els següents instruments:

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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. 247 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. 248 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. 249 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA



c) Aplicar criteris normatius particulars per l'element d'acord als establerts en aquesta normativa.

Art. 250 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. 251 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. 252 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, remitint informe a l'Ajuntament que efectuarà les accions legals oportunes en cas de no acompliment.

Art. 253 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. 254 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. 255 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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. 256 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIO D'URBANISME
DE CATALUNYA

APARTAT 4 - PROTECCIÓ DEL PAISATGE URBÀ

Art. 257 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. 258 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. 259 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

Art. 260 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. 261 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. 262 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. 263 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. 264 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

APARTAT 5 - PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Art. 265 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. 266 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 Conferencia 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

- 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. 267 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 protección 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 SO_2, NO_2, 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 liquats de petroli, els gasos

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 CO_2 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 CO_2 .

- 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'incloguin 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

- 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 estabilitzar 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

- 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. 268 Reservoris 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. 269 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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'estabiliran, 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 infrastructura 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 infrastructures lineals, com les variants, tenen un sentit de tractament dissuasiu dels talussos i els entorns de les infrastructures 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

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

impliquen el tractament específic de la vegetació i els espais lliures per potenciar el desplaçament pels marges externs de les infrastructures.

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. 270 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 Llívia
- Basses del parc de Rufea
- 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 de les ordres abans esmentades.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 part) i de sòl no urbanitzable (en part). 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 històrico-artístic, corresponents a l'antiga Caserna d'Infanteria. L'aprofitament urbanístic del conjunt dels terrenys afectats al Sistema d'Equipaments, és el que resulta de l'aplicació directa de les NNUU del Pla General, atès que no estan inclosos en cap sector de planejament ni en cap unitat d'actuació o execució urbanística. Aquest aprofitament urbanístic és l'edificabilitat resultant de les NNUU del present Pla general, ponderada pels usos compatibles o permesos.

L'ordenació urbanística respecta el destí a Sistema d'Espais Lliures o Parcs Urbans del perímetre general, i les casernes queden afectes al Sistema d'Equipament, en les tres modalitats de comunitari, dotacional i d'aparcament, amb les condicions de règim urbanístic del nou Pla General. L'ordenació i gestió urbanística del conjunt s'efectuarà d'acord a un Pla Director i/o un Pla Especial. La finalitat d'aquests plans serà definir la infrastructura i la resta de condicions d'ordenació urbanística i els usos compatibles. Així com 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 d'abastament (excepte la venda a l'engròs), i el terciari (limitat al 10% del total del sector), i les activitats firals, que es consideren un ús de tipus sòcio-cultural.

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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:
- Les instal.lacions construïdes 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 estès resolta, la proposta de les NNUU i dels plànols d'ordenació del present Pla General es considera que

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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 què 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 i Polígons d'Actuació sobre els quals hagi calgut aprovació inicial o definitiva dels expedients de delimitació o fixació de sistema d'actuació (compensació o reparcel.lació) en el moment de l'aprovació definitiva del present Pla General, es tramitaran i executaran segons les previsions del Pla que es revisa i no els hi serà d'aplicació la cessió del 10% de l'aprofitament.

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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 formula 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.

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 esta 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 esta 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).

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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

En els carrers centrals de l'antiga ronda de muralles de la ciutat de Lleida, que avarca gran part del Centre Històric, les alçades es regulen directament, d'acord als antecedents del "Pla Especial d'Arquitectura de les Façanes del Centre" de l'any 1983. Això suposa unes alçades obligatòries que s'han de construir ja sigui amb el cos principal de l'edificació o bé amb els elements constructius o decoratius del ràfec o de la resta dels elements tècnics de les construccions. Aquesta regulació específica d'alçades figura en els plànols d'ordenació, juntament amb el nombre de plantes edificables, la qual cosa comporta, que en els projectes d'edificació s'haurà d'ajustar o adaptar l'altura lliure entre plantes per coordinar amb l'alçada obligatòria.

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 formula 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 formula 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-Misericordia

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 indicatius. Així mateix podrà introduir fases d'execució material que s'ajustin a les necessitats funcionals de la Diputació Provincial de Lleida.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

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'Infrastructura.

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.

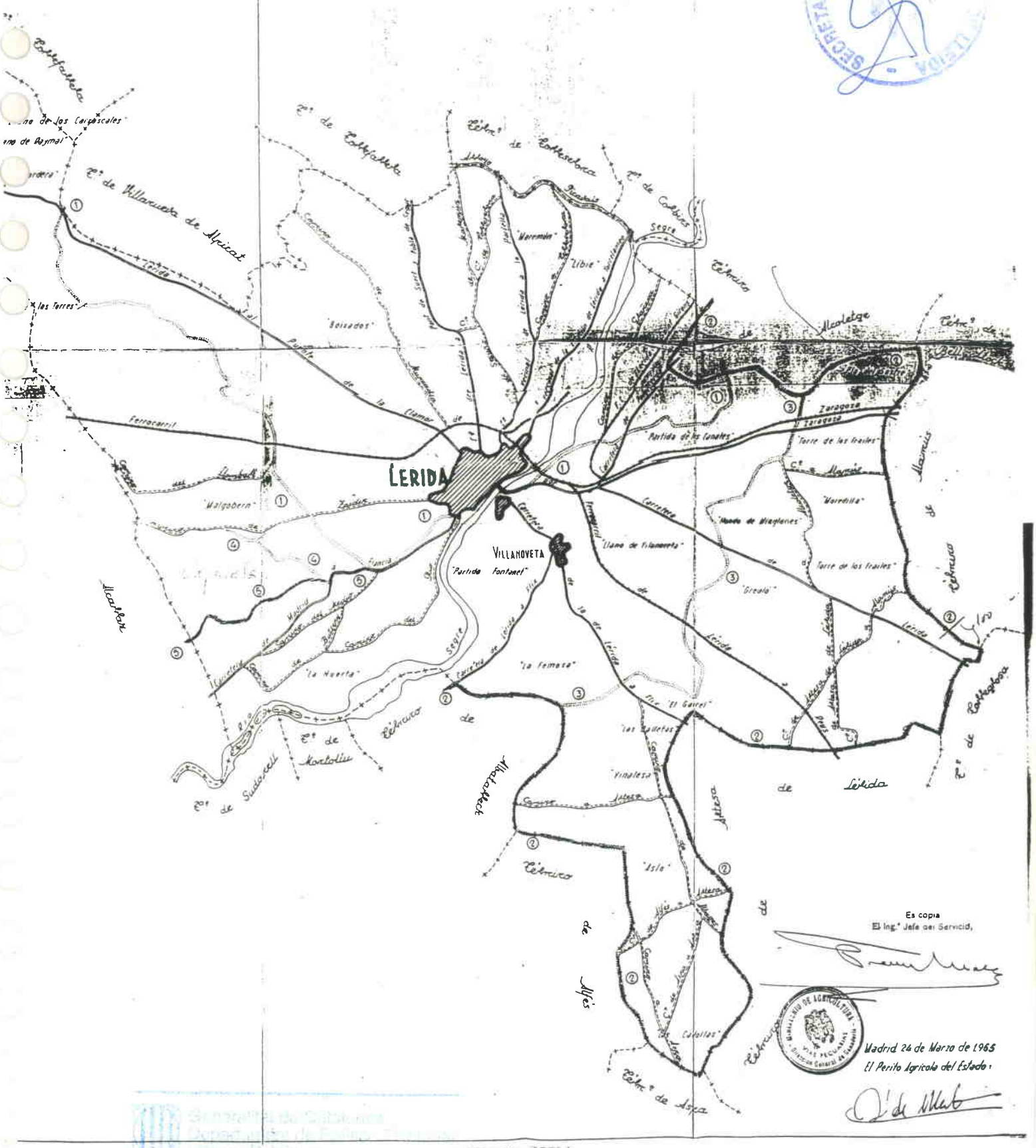
DF. Disposició Final

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 declarin 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.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
COMISSIÓ D'URBANISME
DE CATALUNYA

CROQUIS DE LAS VIAS PECUARIAS DEL TERMINO MUNICIPAL DE LERIDA (CAPITAL)

ESCALA=1:50.000


LERIDA
VILLANOVETA
Cº de Villanueva de Alpicat
Cº de Torrefarrera
Cº de Alcoletge
Cº de Corbins
Cº de Soses
Cº de Sudanell
Cº de Montoliu
Cº de Lérida a Fraga
Cº de Lérida a Zaragoza
Cº de Lérida a Huesca
Cº de Lérida a Tarrega
Cº de Lérida a Vilanova de Segria
Cº de Lérida a Fraga por Alcarras
Cº de Lérida a Fraga por Torrefarrera
Cº de Lérida a Fraga por Alcoletge
Cº de Lérida a Fraga por Soses
Cº de Lérida a Fraga por Corbins
Cº de Lérida a Fraga por Alpicat
Cº de Lérida a Fraga por Villanueva de Alpicat