

Aprobat per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 25 de juliol de 2025
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

LLEIDA 2025

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

DOCUMENT D'AVANÇ JULIOL 2025



Ajuntament de Lleida



DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	4
1. Objectius i criteris generals. Justificació de la proposta	4
1.1. El teixit residencial	6
1.2. L'activitat econòmica.....	19
1.3. L'activitat productiva primària.....	23
1.4. El riu Segre: les mesures en front al risc d'inundabilitat en l'ordenació del POUM	25
1.5. L'estructura general del territori.....	26
1.6. La ciutat educadora	33
2. Síntesi de les alternatives considerades.....	36
3. Ordenació urbanística	43
3.1. El sòl urbà.....	43
3.2. El sòl urbanitzable	54
3.3. El sòl no urbanitzable.....	55
4. Desenvolupament i gestió urbanística	65
4.1. Àmbits de desenvolupament i gestió.....	65
5. Justificacions numèriques i quadres del POUM.	74
5.1. Quadres de la proposta	74
5.2. Estàndards de dotacions	77
6. Autoria tècnica dels treballs de redacció del Pla.....	83

DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

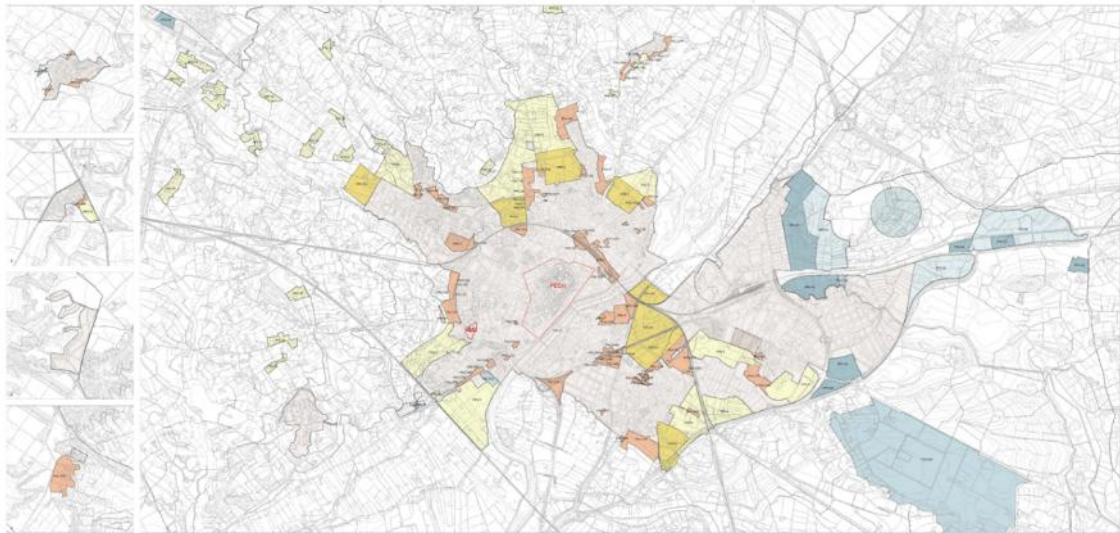
1. Objectius i criteris generals. Justificació de la proposta

L'element fonamental i distintiu del Pla d'ordenació urbanística municipal, POUM, és procurar un creixement de la ciutat, que tot donant resposta a les necessitats i demandes de la població, ocupi la menor quantitat possible de nous terrenys.

El POUM del creixement que ha de garantir el econòmic de la ciutat de Lleida com a motor de Catalunya amb la previsió de les àrees d'activitat empresarial suficients i necessàries.

El POUM proposa donar resposta a les demandes de nous creixements demogràfics a l'interior de la ciutat, per tal de no ocupar sòl d'activitat productiva primària, preservant l'Horta i la resta de sòl no urbanitzable, de manera que planteja "interioritzar" tot el creixement d'una manera compacta, cap a l'actual trama urbana, i molt especialment cap al centre de la ciutat.

Aquest creixement residencial ve lligat a l'augment de l'activitat econòmica prevista. El sòl urbà que és classifica és pràcticament coincident amb els límits del sòl urbà actual del Pla general.



El sòl urbanitzable de caràcter residencial delimitat, que es pot desenvolupar d'una manera immediata, es pretén situar:

- en l'actual Àrea Residencial Estratègica, l'objectiu del qual es completar la trama de l'eixample del marge esquerre del riu, generant nou teixit residencial que doni continuïtat als barris de Cappont i de La Bordeta.
- en la ronda viària formada per Avinguda Pinyana, Avinguda Balàfia, Avinguda de Torre Vicens i la seva continuació cap a Pardinyes, tancant els creixements cap al nord de la Ciutat
- a l'Avinguda Alcalde Rovira Roure com a continuació de l'antic sector SUR 2 ja molt consolidat
- dins el barri de la Bordeta, formalitzant un nou accés a la ciutat des d'aquest barri, juntament amb el desenvolupament de l'antic SUR 21, en coherència amb la nova ordenació viària del nus viari central de La Bordeta.

La resta dels àmbits de creixement, perimetrals de la ciutat, corresponen al que avui són sòls urbanitzables de caràcter residencial -delimitats o no delimitats- i el POUM els classifica com a sòl urbanitzable no delimitat i, per tant, com a àrees d'expectativa de futurs desenvolupaments,

un cop es vagi consolidant i construint la part central de la ciutat, on hi ha una important quantitat de sòl vacant.

Les excepcions a aquest model de creixement “no extensiu” són molt concretes i les més importants són de caràcter industrial i logístic:

- La proposta d'ampliació del polígon del Segre
- El sector de Torreblanca que concreta el Pla Director Urbanístic (PDU) del polígon industrial de Torreblanca-Quatre Pilans, actualment en tràmit d'aprovació definitiva, i que canvia radicalment el model dels sòls d'activitat econòmica de caràcter logístic, vital per al desenvolupament industrial tant de la ciutat com de tot el territori de Lleida.
- Actuacions industrials disperses com a estratègia sobre “grans àmbits consolidats amb dèficits” i es concreten 6 sectors de sòl urbanitzable delimitat de consolidació: MILSA (4,80 Ha), Vilella (5,50 Ha), Ballestas Cabré (0,99 Ha), Fruicarn (2,82 Ha) Hidrolory (4,2 Ha) i CABÓ (7,4 Ha).
- Es preveu també una reserva per a l'activitat d'usos innovadors, per a l'obtenció d'un sòl net de 20 Ha de superfície, com a sòl especialitzat en activitat econòmica especialitzada.

Excepcions amb caràcter residencial trobem:

- Un nou àmbit de sòl urbanitzable no delimitat, al nord-oest del Turó de Gardeny, que serveix per generar una nova infraestructura viària que completa l'anella de la ciutat a la Corda de Gardeny, i incorpora tota l'àrea del Turó dins del creixement d'eixample ordinari de la ciutat
- Un nou àmbit de sòl urbanitzable no delimitat al nord de Pardinyes, per tal de completar el teixit edificat del barri i configurar unes noves estructures viàries d'accés a la Ciutat

Sobre la resta dels nuclis del terme municipal de Lleida –Llívia, Sucs i Raimat– la posició del Pla d'ordenació urbanística municipal és, també, de contenció del creixement:

- A Llívia es planteja completar el teixit urbà a base de petits creixements que completen i ordenen els perímetres del nucli que en un futur consolidaria el límit sud amb el desenvolupament d'un petit àmbit de sòl urbanitzable no delimitat.
- A Raimat la proposta consisteix en proposar un petit creixement en l'àmbit de la Valleta, que ve a completar els solars vacants que existeixen en el nucli.
- A Sucs la proposta situa també uns petits creixements al llarg de la carretera LV-810 i del carrer Suquets. Aquests creixements ajudaran a la creació d'una variant urbana que eliminarà els trànsits que actualment passen de manera obligada pel mig de la població, i permetrà una circumval·lació del trànsit agrícola i de transport de mercaderies que es produeix actualment.

Es preveu, així mateix, al Barri dels Mangraners, una nova zona de renovació urbana per transformació de l'ús industrial preexistent per generar operacions de transformació residencial amb àmbits de fàcil gestió urbanística, un cop cessi l'activitat industrial actual.

Més enllà d'aquest objectiu de contenció, el POUM vetlla especialment per quatre conceptes fonamentals:

- El teixit residencial.
- L'activitat econòmica.
- L'activitat productiva primària.
- L'estructura general del territori

Aquest conceptes no només han de funcionar en ells mateixos si no que han de mantenir un equilibri entre ells per tal que el POUM garanteixi el desenvolupament sostenible del municipi, avançant cap a una ciutat de qualitat urbana, social i mediambiental.

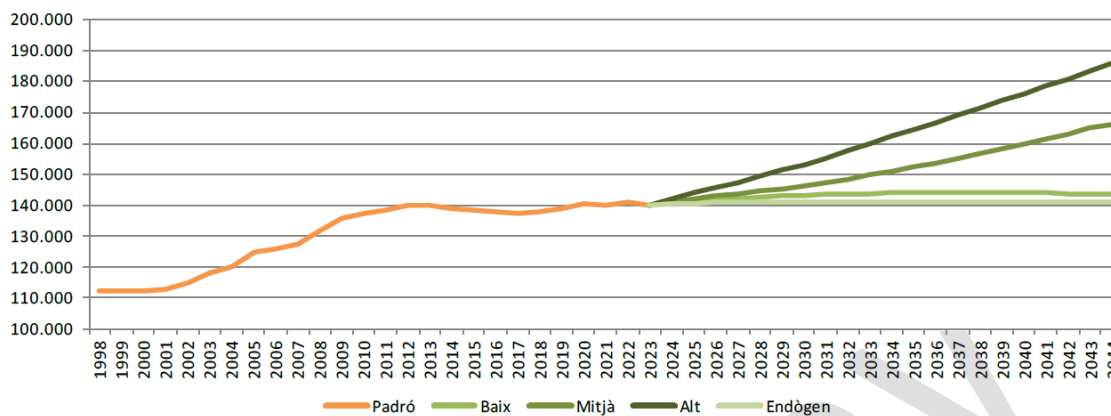
1.1. El teixit residencial

En la determinació del model i quantificació de les necessitats de desenvolupament residencial han estat fonamentals les previsions contingudes en els treballs de l'Estudi demogràfic de Lleida completades, en l'aspecte més qualitatiu, per a la Memòria social, ja que són documents que resulten fonamentals a l'hora de poder dissenyar l'estratègia i les propostes d'ordenació del Pla. Aquests documents són una actualització dels redactats per a l'Avanç del POUM del 2014 i obtenen resultats molt similars a les projeccions i evolució previstes per la població del Lleida.

Es consideren quatre escenaris de creixements: endogen, baix, mitjà i alt, que ens porten a considerar un ventall de possibilitats o de necessitats plantejades pel futur, per a aquests propers quinze anys. Aquest ventall és tant ampli que va des d'un escenari de creixement de la ciutat de Lleida fins els 141.000 habitants, amb un creixement endogen; fins a un altre fins a 185.800 habitants, en un escenari alt.

Aquest escenaris es tradueixen, en termes de noves llars, en necessitats de nou habitatge que van des dels 4.160 habitatges, en un creixement mínim de la ciutat, fins els pràcticament 16.660 habitatges, en un creixement de màxima dinàmica en el desenvolupament de la ciutat. Per tant, davant d'aquests escenaris amplis i indeterminats, el Pla d'ordenació urbanística municipal formula una proposta d'ordenació i desenvolupament que és capaç d'absorbir i donar una resposta adequada a cadascun d'aquests supòsits o escenaris al llarg de la seva vida.

Evolució de la població segons els padró (1998 a 2023) i projectada (2024 a 2044)



El Pla, per tant, no es dissenya per un escenari concret, alt, mitjà o baix, sinó que es dissenya amb unes característiques que permeten, davant la incertesa d'aquests futurs anys, encabir qualsevol d'aquests escenaris, tant l'escenari alt com el de menor dimensió, movent les diferents velocitats del desenvolupament, en termes d'Agenda del desenvolupament.

Per tant, el Pla dona resposta perfectament a la previsió de la demanda de 16.700 habitatges, que com a màxim, faran falta en aquest futur.

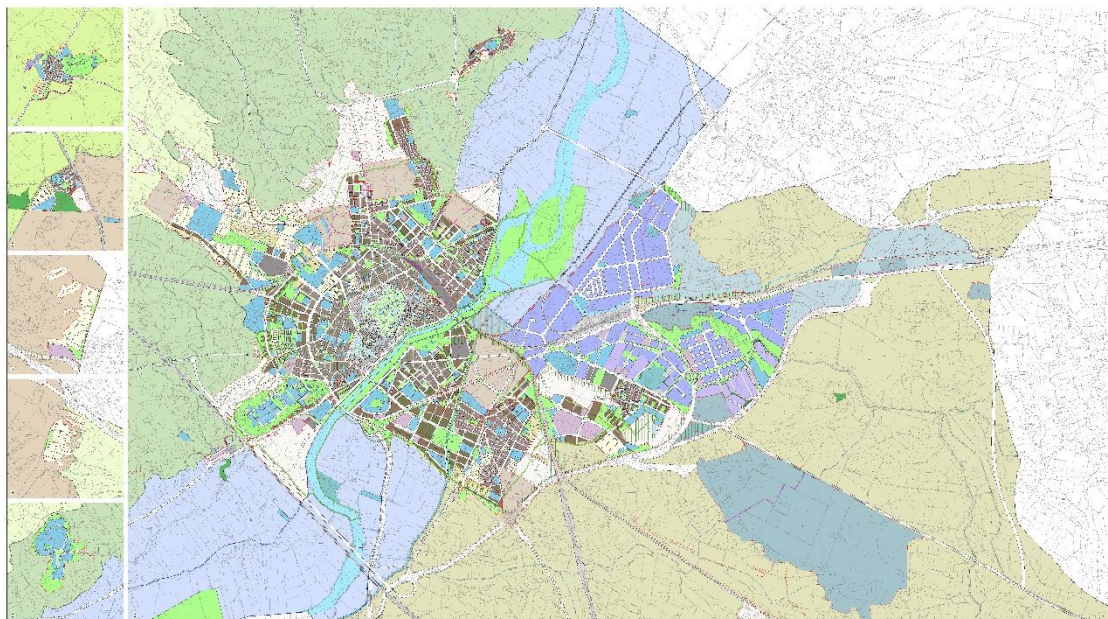
El POUM parteix dels grans potencials, en nombre d'habitatges, que tenim a l'interior de la ciutat que sumen un total de 17.587 habitatges; si tenim en compte el potencial d'uns 400 habitatges buits –segons dades del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant (RHBO) de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, els solars buits o infraedificats, sumen 5.725 habitatges, mentre que els polígons i sectors aporten els 1 habitatges restants.

- Habitatges buits: 400 hab (*)
- Solars: 5.725 hab
- PAU / PMU: 11.462 hab (**)
- PPU: 9.229 hab

TOTAL: 26.816 hab

(*) Dades Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant (RHBO) Agència de l'Habitatge de Catalunya
(**) Cpmputant 387 habitatges previsibles del Pla Estratègic del Centre Històric i del PMU Mariola

Aquesta previsió de 26.816 habitatges possibles en una primera fase de desenvolupament del POUM resulta coherent amb les necessitats detectades a l'Estudi demogràfic de la Memòria Social, que les quantifica en 16.700 habitatges.



Tenint en compte que d'aquest potencial en sòl urbà haurà un percentatge que no es mobilitzarà, quantificable en un 30%, el desenvolupament del sòl urbà, garanteix un 63% de les necessitats.

Aquest paràmetre és coherent amb la previsió dels 9.229 habitatges en sector urbanitzables que garanteixen el 55% de les necessitats (16.700 habitatges).

En conseqüència es garanteixen unes reserves de sòl edificable suficients per a evitar un mercat de sòl residencial tensionat i especulatiu.

Atenent a aquesta important potència en el sòl urbà de la ciutat, la idea fonamental del POUM és treballar estratègicament aquest desenvolupament, de manera que s'activi la ciutat d'una manera molt racional, lògica i progressiva, a través dels mecanismes que la legislació ens permet, fixant normativament les condicions per a l'execució dels polígons d'actuació, dels plans de millora urbana i dels sectors urbanitzables, en uns terminis concrets.

Per tant, el POUM establirà els mecanismes necessaris que permetin potenciar de manera eficaç el desenvolupament del centre de la ciutat en paral·lel i/o simultàniament amb els sectors urbanitzables residencials delimitats.

1.1.1. La rehabilitació del teixit urbà. El Centre Històric / La Mariola

Les zones on el POUM aposta decididament per la recuperació i millora del teixit edificat existent són el Centre Històric i La Mariola

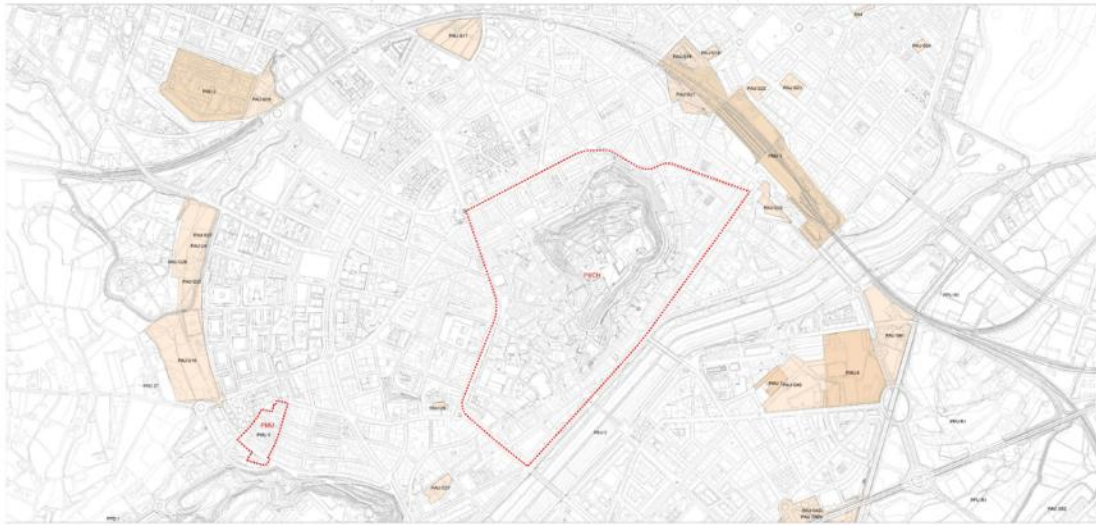
Al Centre Històric la intervenció per a la seva renovació i conservació és una peça cabdal i és un dels temes més importants i rellevants a considerar.

L'eix central sobre el que pivotaran les polítiques de reactivació del Centre Històric del POUM es definiran al Pla estratègic del Centre Històric (PICH).

En aquest sentit val a dir que s'ha adjudicat i s'està elaborant aquest Pla estratègic per tal de poder concretar les actuacions encaminades a la renovació del Centre Històric.

En aquest sentit s'està treballant en les línies d'actuació següents:

- Definició d'àrees de rehabilitació del teixit de l'àmbit delimitat.
- Definició d'àrees de renovació del teixit de l'àmbit delimitat.
- Concreció d'actuacions dins d'una estratègia social a concretar.
- Millora d'equipaments i de l'espai públic.



El Pla de millora urbana de la Mariola, és un pla també molt estratègic de la ciutat que suposa l'inici de la renovació d'aquests teixits històrics més moderns, en aquest cas de polígons residencials construïts a meitat de la dècada dels anys 50 i principis dels 60.

En aquest àmbit ja s'ha adjudicat la redacció del Pla de millora que fixarà les línies d'actuació tant en l'ordenació urbanística com de la gestió del sector.

En aquest sentit al sector es concretaran tant operacions de rehabilitació integral de blocs existents com de dotació de nous espais públics i edificacions de nova planta.

També es definiran les actuacions de caràcter social per la renovació dels residents a l'àmbit.

Aquestes línies mestres permeten quantificar les previsions següents:

- 387 habitatges de nova construcció.
- 800 habitatges rehabilitats.

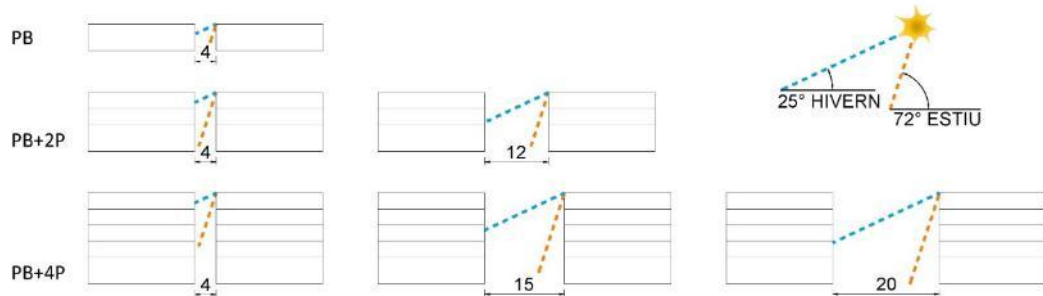
1.1.2. Els primers eixamples

El POUM també fa una aposta important pensant en el futur de "l'eixample" de la ciutat, que en els propers anys entrarà en una etapa on, per l'antiguitat de les edificacions, cal pensar en la possible renovació d'aquest teixit; i al mateix temps, hi han àmbits que encara estan buits, i fan necessari pensar en la seva compleció.

Per tant, en aquestes dues corones de l'Eixample, la primera al voltant del Centre Històric i la segona fins al Gran Passeig de Ronda, el POUM planteja unes noves oportunitats per aquests teixits.

Es tracta de definir unes condicions d'edificació per a cadascun dels dos eixamples històrics de la ciutat a partir d'unes premisses molt clares:

- La proposta de renovació del teixit es planteja com una aposta a llarg termini, gradual i on l'objectiu és millorar les condicions de vida de la població en el futur.
- El criteri per la determinació de les alçades de l'edificació es fa sempre a partir de les amplades dels carrers amb que confronta l'edificació i amb l'objectiu de garantir unes bones condicions d'asolellament i habitabilitat dels futurs habitatges i interiors d'illa.



- El manteniment dels aprofitaments globals per a cada àmbit d'eixample a partir de la fixació de fondàries edificables i alçades coherents amb la trama urbana consolidada.
- Efectivament, el POUM pretén la renovació i millora d'uns teixits on actualment, com a conseqüència d'una compleció del teixit residencial, amb alçades i profunditats edificables excessives, es detecta una menor qualitat de vida i fins i tot problemes voltant de de caràcter social. Àrees al voltant de carrers com Comerç, Alfred Perenya o la zona al voltant de la Universitat de Lleida configuren un teixit massa alt que cal repensar, proposant però una solució que no tingui cap tipus d'afectació immediata.

L'aplicació d'aquests criteris pot comportar la disminució en el nombre de plantes admeses, també l'increment, respecte les previsions del planejament que ara es revisa. Tot i això, la disconformitat del volum actual amb les previsions del POUM no pressuposa cap pèrdua del valor actual en tant en quant a les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme s'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, tal i com estableix l'article 108 del TRLU.

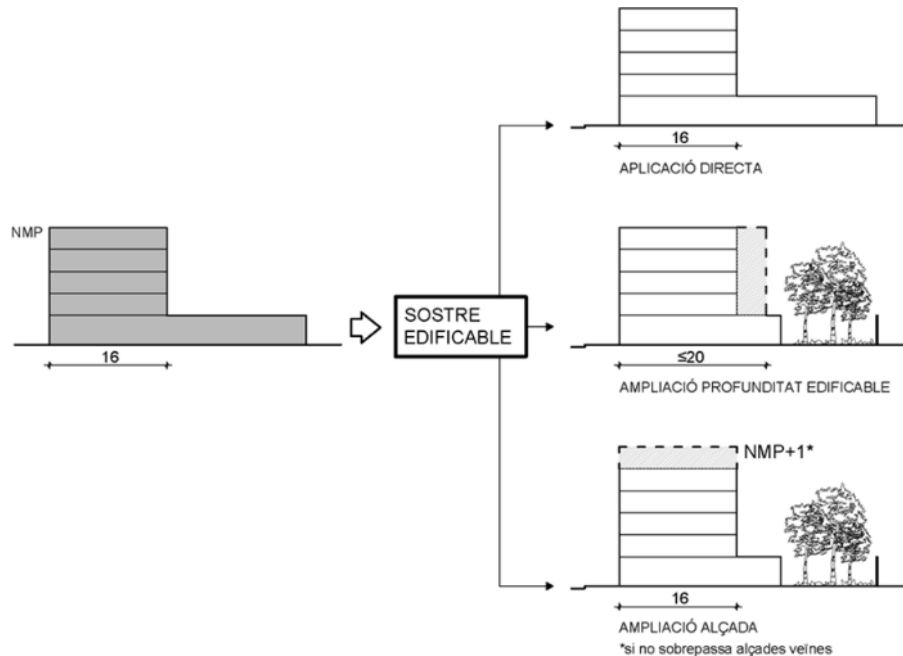
Per tant no serà l'aplicació imperativa de les condicions fixades ara, sinó el propi procés de transformació del teixit -en un començament per l'edificació dels solars no edificats o infrautilitzats- que per l'increment en la qualitat del producte immobiliari, inherent a la solució proposada, faci atractiva econòmicament l'esmentada transformació.

En conseqüència es pot afirmar que l'ordenació plantejada no comporta cap disminució dels aprofitaments urbanístics actuals ni cap pèrdua de valor en el conjunt dels sòls ordenats dels eixamples.

Bàsicament, es proposa un canvi en el model normatiu que passa d'una normativa d'eixample actualment rígida, que es dibuixa d'una forma estàtica a partir d'un nombre de plantes determinat, juntament amb la fondària edificable determinada en els plànols d'ordenació i una ocupació de la planta baixa al cent per cent de la parcel·la; a un model de la ordenació fixada pel POUM de caràcter més flexible, conservant però les característiques de l'eixample.

Aquest nou model consisteix en establir una normativa que fixa un nombre de plantes -proporcionades a les amplades dels carrers-, una fondària computable per les plantes pisos i unes plantes baixes amb una fondària màxima que garanteix una correcta implantació del comerç en els edificis.

Aquesta configuració serveix per calcular el sostre edificable de la parcel·la, i a partir d'aquest valor, i directament a través de la llicència d'edificació -sense haver de tramitar cap planejament derivat ni cap modificació- les opcions són tres o una combinació de les tres.



La flexibilitat del model es caracteritza per:

- Admetre el model genèric, amb el nombre de plantes i fondària genèrica tant de plantes pis com de planta baixa.
- Donar l'opció de suprimir una part de la profunditat de la planta baixa per destinar-la a acumular aquest sostre a les plantes pisos, amb una major fondària a les plantes pis, fins un màxim.
- Possibilitar, si les dues edificacions veïnes són més altes, poder portar part del sostre de planta baixa, a dalt, com una planta pis més.

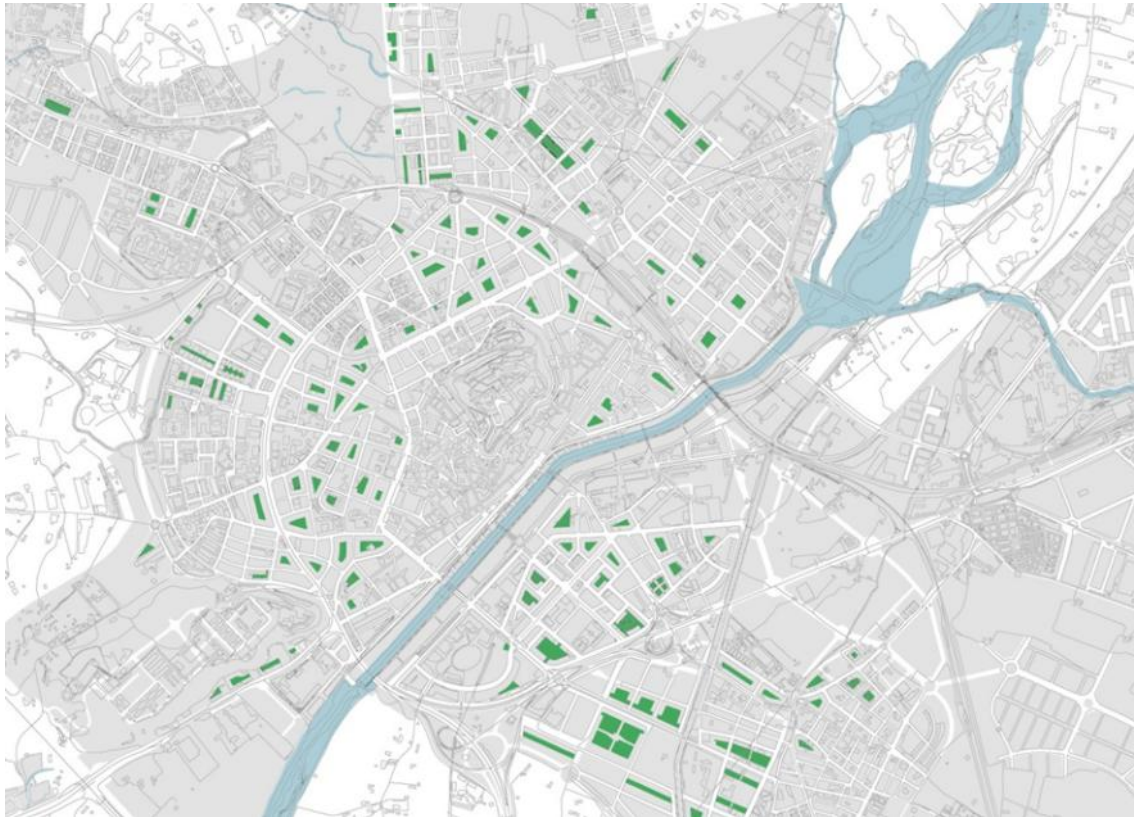
Es planteja doncs, i per l'aplicació directa de la norma, un model molt flexible de cara a orientar, no només les tipologies residencials i d'habitatges de l'eixample, sinó també les d'altres usos compatibles, com ara hotels, oficines, etc, que necessiten una disposició del sostre edificable diferent i que pot variar, també, al llarg dels anys.

Per tant el POUM determina un model que ens permet adaptar el producte en funció de les necessitats que planteja el projecte, a canvi d'un element fonamental: l'espai que s'allibera de la planta baixa s'ha de destinar obligatòriament a espai lliure de verd privat.

Aquest espai verd privat es regula d'acord amb unes condicions d'ordenació equiparables a les zones verdes públiques. Així, es fixen unes condicions d'enjardinament, d'arbrat i de permeabilització del sòl, amb l'objectiu de construir uns interiors d'illa clarament millors des del punt de vista de la qualitat urbana.

S'aconsegueix d'aquesta manera no tant sols flexibilitzar el producte immobiliari -alliberar part del sostre de les plantes baixes de les que avui tenim un excedent- sinó que també s'aconsegueix una millora de les condicions de qualitat de vida de les persones que viuen en aquests habitatges, en tant en quant s'inicia un procés pel qual s'aconseguiran uns interiors d'illa verds i, per tant, molt més sostenibles ambientalment i molt més valuosos des del punt de vista paisatgístic i de la qualitat urbana.

Aquest model aporta un potencial de 27 hectàrees de noves zones verdes als interiors d'illa, amb plantació de més de 4.000 arbres, que s'anirà consolidant sobre les 164 illes existents a mesura que es renovi el teixit existent o es vagin edificant els solars vacants.



1.1.3. Regulació de la resta de sòl residencial

En desenvolupament dels sectors i durant els anys de vigència de l'actual Pla general d'ordenació urbana, s'han aprovat molts instruments de planejament derivat. Donat el nombre i tipologia diversa de les zones i subzones resultants d'aquests instruments s'ha cregut necessària la homogeneïtzació de les mateixes, per tal de clarificar i simplificar la seva refosa en el marc del nou POUM.

Aquesta opció comporta una ingent tasca de revisió i síntesi dels instruments de planejament derivat que s'han tramitat fins a la data (que són molt nombrosos) i, a continuació, establir els criteris que permetin encaixar cada una de les qualificacions en una nova zona o subzona d'acord amb la seva regulació.

Altrament, l'opció de recollir literalment i incorporar al POUM les regulacions de cada àmbit, tal com s'han tramitat, amb cada una de les seves zones i subzones amb totes les seves singularitats i casuístiques, resulta més precís per respecte als instrument tramitats, però, condueix a la realització d'un document de planejament general que esdevé tant dens, extens i complex que resulta insostenible a la pràctica. Encara que resultaria fàcil, tampoc resultaria pràctic per a la difusió, el coneixement i l'aplicació del planejament, fer remissió als diferents instruments de planejament derivat que s'han tramitat al llarg dels anys, sense incorporar-ne la seva regulació.

Per tant, un cop feta la diagnosi de les diferents zones dels sectors de desenvolupament aprovat i estudiat al detall les seves qualificacions, s'han buscat els denominadors comuns, com a punt de partida per a la creació d'unes noves subzones que agrupen les diferents claus del Pla general de 1995 i n'estableixen uns paràmetres comuns.



Paral·lelament, s'han revisat les claus del sòl urbà del Pla general per tal de determinar quins constituïrien una nova zona o subzona, o en quina mesura es podrien fusionar amb algun dels creats a partir del planejament derivat.

D'aquesta manera, es fa una conversió homogènia que s'adapta a la nova regulació de les zones i subzones elaborades en base als criteris del Mapa Urbanístic de Catalunya, MUC.

Criteris de l'ordenació al sòl urbà per barris i nuclis.

Mariola – Turó de Gardeny – Instituts

- Creació d'una nova façana a l'Avinguda de l'Exèrcit mitjançant la concreció de diversos polígons d'actuació urbanística que ordenen definitivament un dels accessos principals de la ciutat i, alhora, el basament del Turó de Gardeny en coherència amb l'ordenació vigent del Turó
- Incorporació a la ciutat el Turó de Gardeny d'una manera decidida, objectiu que ve reforçat amb la concreció de dos àmbits de sòl residencial no delimitat al seu entorn i de l'operació de potenciació de l'eix Estació – Alcalde Costa i la creació d'un sector de serveis i comercial a Alcalde Costa.
- Reordenació dels blocs Mariola mitjançant l'ordenació d'un Pla de millora urbana.
- Prolongació de l'Avinguda Onze de Setembre, el què representa el tancament d'una de les anelles actuals de la ciutat, alhora que connecta amb el nou accés de la ciutat que es concreta en la carretera del Camí de Mariola.

Cappont – La Bordeta

Cappont

- Concreció definitiva de l'ordenació i a la reorganització viària de la cruïlla de l'Avinguda de Les Garrigues amb la LL 11 que, ara com ara, està consolidat amb una lògica de nus viari de carretera, amb una ordenació urbanística que no ha permès la seva transformació i que cal transformar i ordenar definitivament en clau de urbana, dotant a la LL-11 del caràcter d'Avinguda principal de la ciutat.
- Reordenació dels aprofitaments del carrer Victoriano Muñoz per obtenir un final ordenat pels sòls de l'actual recinte Firal, garantint la connexió de vianants entre l'actual Fira i els nous sòls firals del sector urbanitzable de l'antic ARE.
- Compleció dels Camps Elisis fins a l'Avinguda de Victoriano Muñoz.
- Transformació dels sòls ocupats per l'empresa Frilesa mitjançant una operació d'edificació residencial, amb una important dotació d'espais verds públics que connectin amb els Camps Elisis i, més enllà, amb el verd públic del riu Segre.

La Bordeta

- Reorganització i millora viària a la cruïlla de l'Avinguda de les Garrigues amb les de Flix i Fontanet i nova ordenació al voltant del Molí de Sant Anatsi.
- Concretar els aprofitaments i l'ordenació al voltant del carrer Palauet i Víctor Torres que facin possible la formalització d'una important reserva de zones verdes recolzades sobre el gran parc lineal de l'AVE.
- Formalitzar la connexió viària de l'Avinguda de Flix i la variant Sud, endegant la consolidació de la ronda urbana que servirà al límit urbà nord d'aquesta part de ciutat, conjuntament amb el desenvolupament del nou sector urbanitzable delimita residencial que es preveu.

Mangraners

- Concreció d'una nova zona de renovació urbana per transformació de l'ús industrial preexistent per generar operacions de transformació residencial amb àmbits de fàcil gestió urbanística, un cop cessi l'activitat industrial actual.



- Reordenació dels accessos al barri des del carrer Almeria, a la cruïlla amb Antoni Guix i Ribelles i Garcia Lorca.
- Ordenació dels sòls de l'antic antic SUR 31.
- Reserva dels sòls de sistemes necessaris per a la futura implantació de la nova Ciutat Esportiva de Lleida.

Balàfia – Secà de Sant Pere - Pardinyes

Balàfia

- Compleció dels sòls situats entre el carrer de les Valls d'Andorra i la prolongació de l'Avinguda Marimunt fins al carrer Laureà Figuerola, amb l'objectiu de finalitzar la trama viària fins al límit oest, confrontant amb els sòls urbanitzables no delimitats.
- Obtenció d'una important dotació d'espais verds i equipaments mitjançant el desenvolupament de diversos polígons.
- Compleció del teixit de serveis al llarg de l'Avinguda Alcalde Porqueres i el residencial de l'Avinguda de Torre Vicenç-

Secà de Sant Pere

- Finalització, mitjançant la urbanització del polígon, d'ordenacions provinents del Pla que ara es revisa. Aquest polígons completen el teixit residencial est del secà, i acullen al ronda verda, així com la part nord del barri, amb una important reserva de zones verdes, confrontants amb els sòls urbanitzables no delimitats, i equipaments en continuïtat amb les instal·lacions de la Secció Esportiva AEM, que passen a ser sòl urbà-
- Compleció residencial a l'entorn del carrer Torres de Segre-

Pardinyes

- Compleció residencial del límit nord del barri, entre Oriol Martorell i Xavier Puig i Andreu.

Situat en una posició central de la ciutat, a cavall dels barris de Pardinyes i Balàfia, el POUM defineix el sector de l'Estació com a un àmbit d'especial rellevància comercial i terciària, però també amb rellevància residencial i de dotació d'habitatges lliures i amb protecció.

Vila Montcada – Ciutat Jardí

- Compleció del teixit residencial unifamiliar que manca per consolidar.

Llívia

- Actuacions necessàries per a garantir les necessitats de creixement.
- Nou accés al nucli a través dels barris de Balàfia i Secà de Sant Pere mitjançant l'execució d'un tram de la Tercera Ronda viària de la ciutat.

Sucs

- Creixements residencials al llarg de la carretera LV-810 i del carrer Suquets.
- Creixements d'activitat industrial per encabir-hi les activitats preexistents.
- Construcció d'una variant urbana que permetrà una circumval·lació del trànsit agrícola i de transport de mercaderies que es produeix actualment pel centre de la població.

Raïmat

- Reserva de sòl, a la Valleta, per a la construcció d'habitatges que possibiliti l'oferta per a la gent jove del nucli.
- Reserva de sòls d'equipaments que possibilitin una futura construcció d'allotjaments dotacionals per a gent gran.
- Reserva per un baixador ferroviari.

1.1.4. Els sòls urbanitzables delimitats residencials

El Pla Director Urbanístic (PDU) del polígon industrial de Torreblanca-Quatre Pilans, actualment en tràmit d'aprovació definitiva, canvia radicalment el model dels sòls d'activitat econòmica de caràcter logístic resulta vital per al desenvolupament industrial, tant de la ciutat com de tot el territori de Lleida i alhora, fa necessari la delimitació de més sòl residencial per tal de poder donar resposta ràpida a les demandes futures d'habitatge que la posada en funcionament del polígon comportarà.



Així, en coherència amb la reserva de sòls productius prevista, el POUM delimita 6 àmbits, amb un potencial aproximat de 8.830 habitatges, dels quals el 50% són protegits.

Tal com ja s'ha exposat, es preveu un gran sector residencial, coincidint amb la delimitació del vigent ARE, l'objectiu del qual es completar la trama de l'eixample del marge esquerre del riu, generant nou teixit residencial que doni continuïtat als barris de Cappont i de La Bordeta.

El sector juga, així mateix, un important paper en la dotació de sistemes d'espais lliures i equipaments firals, ajudant a formalitzar el Parc lineal AVE –que acull també un tram important de la Ronda verda- i una reserva de dotació firal als terrenys de l'antiga hípica, al davant de la Llotja, situada a l'altra banda del riu.

El POUM preveu una nova pasarel·la que comunicarà el Palau de Congressos de La Llotja, com a nou accés i recepció de la nova Fira de Lleida, amb els futurs equipaments firals que es consolidaran en desenvolupament d'aquest sector residencial, per tal de connectar aquests dos importants pols de serveis i culturals, apropant la ciutat al nou recinte Firal.

El desenvolupament del sector urbanitzable aporta també una important bossa d'habitatge protegit, atès que el 50% del total permès ho són, tot i que, com a sector mixt, compta també amb una important reserva de sostre d'activitat comercial.

El seu desenvolupament també acaba de formalitzar el nou accés a Lleida des de l'LI-11, a través de Victoriano Muñoz, articulada sobre les rotondes existents al pont de Príncep de Viana-Victoriano Muñoz-LI-11.

La nova rotonda sobre l'LL-11 servirà per articular els accessos i sortides del nou teixit previst, residencial i comercial, a banda i banda d'aquests vial així com per garantir la funcionalitat de la xarxa viària de connexió amb el barri de La Bordeta.

En coherència amb la reserva de sòls productius, el POUM també delimita 5 àmbits més, amb un potencial de 5.546 habitatges, dels quals també el 50% són també protegits.

D'aquests sectors residencials delimitats estan lligats a la ronda viària formada per Avinguda Pinyana, Avinguda Balàfia, Avinguda de Torre Vicens i la seva continuació cap a Pardinyes, tancant els creixements cap al nord de la Ciutat.

Un altre sector tancaria el desenvolupament del sòl residencial al llarg de de l'Avinguda Alcalde Rovira Roure, a l'est de la ciutat, com a continuació de l'antic sector SUR 2, actualment ja molt consolidat.

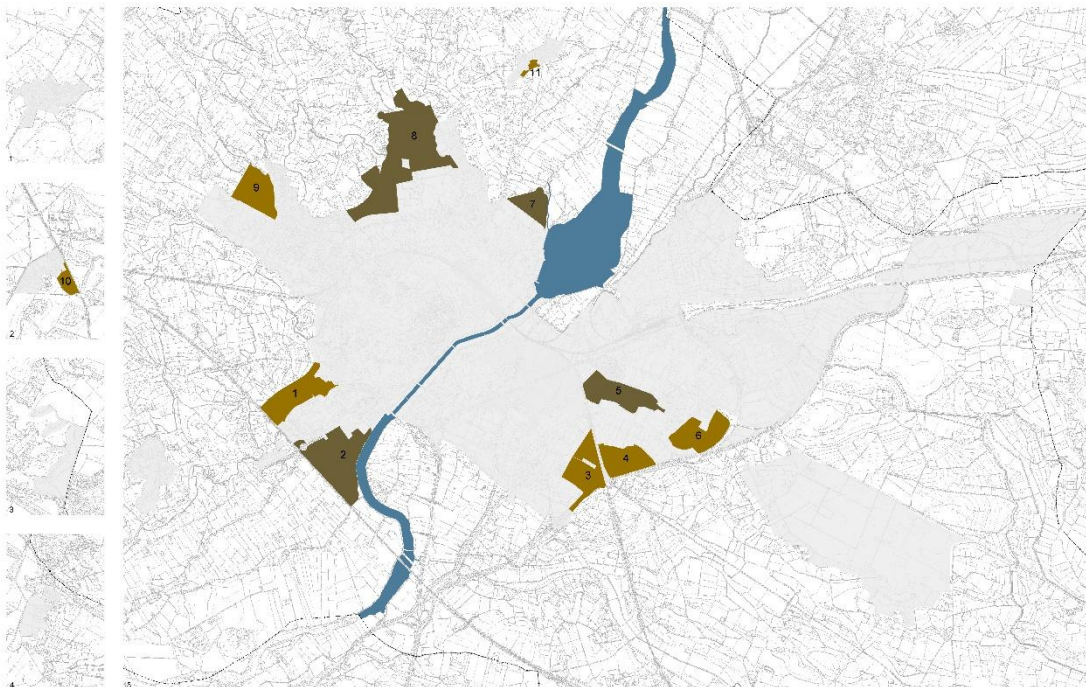
L'últim sector residencial delimitat es situa al nord de la ciutat, entre l'Avinguda d'Artesa i la Variant Sud, com a reserva residencial dins el barri de La Bordeta, i formalitzant un nou accés a la ciutat des d'aquest barri, juntament amb el desenvolupament del PAU U16.

El paràmetres considerats en el present Avanç per aquests dos últims sectors han estat als contemplats en els corresponents Plans parcials de delimitació tramitats últimament.

Tal i com estableix DECRET 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge, el 50% del sostre residencial de tots aquest sectors urbanitzables delimitats és protegit.

1.1.5. Els sòls urbanitzables no delimitats

Els sòls urbanitzables no delimitats tenen una situació perimetral i corresponen, bàsicament, a sectors urbanitzables ja definits pel Pla general i que no s'han desenvolupat o encara no s'ha tramitat i aprovat el seu projecte de reparcel·lació. Només s'incorporen dues àrees noves, una a la part nord-oest del Turó de Gardeny i una altra, a continuació de la carretera de Corbins, que ajuden a completar aquests àmbits de creixement de la ciutat per generar noves infraestructures de comunicació. En algun cas, com al sud del barri de Mangraners, l'àmbit s'ajusta ala variant Sud de Lleida, perquè constitueix un límit natural del creixement.



Bàsicament tots aquests àmbits són, avui en dia, de caràcter residencial, excepte el sector urbanitzable delimitat de caràcter logístic que es preveia el Pla general al peu de Gardeny i que tenia un sentit estratègic quan es preveia la construcció d'un baixador de mercaderies lligat a la nova línia d'alta velocitat. Avui, aquestes previsions no tenen sentit ja que per l'alta velocitat no

passen mercaderies i a més la línia d'alta velocitat s'ha construït amb una pendent del 0,2% que tècnicament no permet la parada dels trens amb mercaderies. Per tant, es proposa incorporar aquesta peça en el creixement residencial de la ciutat amb la lògica de reconvertir, des de la rotonda actual que hi ha damunt de les vies del ferrocarril fins a l'entrada de Lleida -tot el que és la carretera de Saragossa-, en una nova porta transformada de caràcter residencial.

En aquest sentit, la definició del nou àmbit no delimitat en contacte amb Gardeny, al nord, té la lògica de contribuir al creixement residencial de la ciutat, integrant Gardeny dins del teixit de la ciutat per tal que perdi definitivament el caràcter periurbà, com a conseqüència de la seva situació perifèrica.

Tanmateix, aquest àmbit té una posició confrontant amb el riu Segre, formant una façana contínua, de manera que per raons ambientals i paisatgístiques, resulta més adequat si es destina a usos principalment residencials que a un sector de caràcter logístic.

Es tracta doncs, de 11 àmbits de sòl urbanitzable no delimitat -9 a la ciutat de Lleida, 1 a Llívia i 1 al nucli de Raimat- que es transformen en terrenys destinats a un futur desenvolupament de la ciutat i es proposen, per aquests àmbits no delimitats, tres models de creixement, d'intensitats diferents, en funció de la seva situació respecte la ciutat consolidada.

Les parts més properes a la trama urbana d'alta densitat i ús intensiu, una intensitat més alta amb 0,85 m²st/m²s i una densitat bruta de 65 hab/ha, mentre que a la part en contacte amb les zones menys intenses s'aplica un model de 0,45 m²st/m²s amb 35 hab/ha. Aquest esquema d'intensitats es fa com a previsió de desenvolupament en un futur posterior al creixement dins el sòl urbà previst.

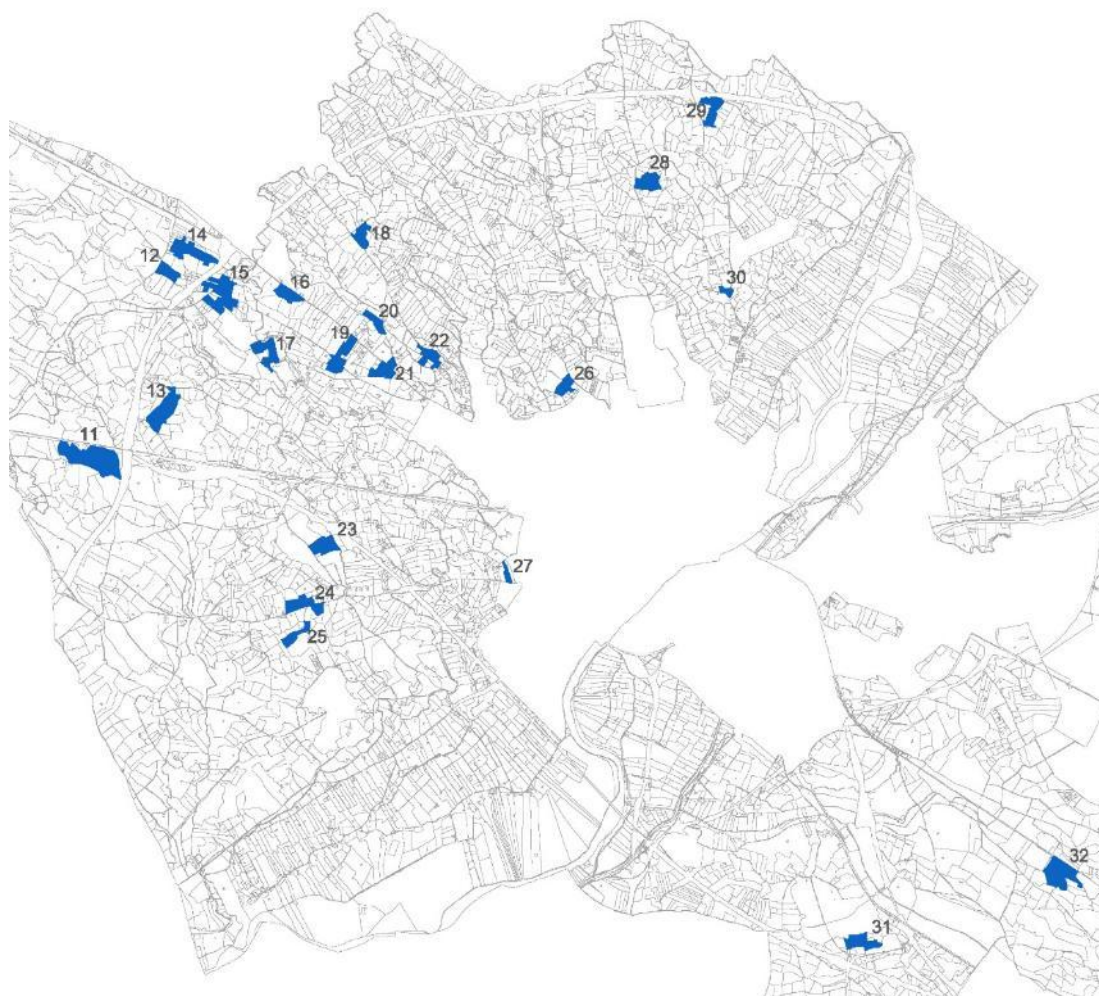
Aquesta proposta, sumant els potencials d'aquest nou àmbits de caràcter no delimitat, comporta un màxim al voltant de 14.570 nous habitatges, que es sumarien al potencial en el sòl urbà i urbanitzable delimitat.

El POUM fixarà les condicions per a la tramitació dels preceptius plans parcials de delimitació d'aquests sòls no delimitats en base a uns indicadors fixats normativament i que són de caràcter demogràfic.

En altre ordre de coses, fruit de l'estudi de les implantacions en sòl rural, s'han definit un total de 22 sectors urbanitzables no delimitats provinents de les urbanitzacions residencials disperses amb dèficits existents en el territori.

Per tal de poder concretar aquests 22 àmbits, establint-los amb una entitat suficient, i coherent amb la situació d'aquests àmbits envers la resta d'implantacions residencials del sòl no urbanitzable, s'han tingut en compte els criteris següents:

- a. La quantitat d'habitatges preexistents en condicions de continuïtat de parcel·la.
- b. Les mides dels habitatges, en tant en quant cal definir un sostre mínim, $\geq 2.500 \text{ m}^2\text{st}$, que garanteixi l'entitat suficient de l'àmbit per fer front a la dotació dels serveis necessaris.
- c. La densitat important de l'agrupació, prenent com a referència un valor $> 3\text{hab./Ha}$, que respongui a un model d'habitatge unifamiliar extensiu, propi d'un model urbà de parcel·la urbana gran, $\geq 2.500 \text{ m}^2$.
- d. Mida mínima de l'àmbit que asseguri les reserves de sistemes suficients, legalment establertes, i que aquestes tinguin una entitat suficient.



En conseqüència, la densitat existent és la clau per diferenciar aquests àmbits d'urbanitzacions amb dèficits.

Així, com a conseqüència de les consideracions anteriors, els sectors finalment delimitats es corresponen amb:

- Àmbits amb almenys 10 habitatges preexistents, en parcel·les contínues.
- Àmbits on, tot i haver menys de 10 habitatges preexistents, la seva superfície sigui superior a 2 Ha i la densitat bruta resultant sigui com a mínim 4 hab./Ha, el que representa una mínim de 8 habitatges.

Malauradament, les actuals possibilitats legals no permeten abordar la solució urbanística d'aquestes implantacions en sòl rural amb la lògica de l'ordenació pròpia del sòl no urbanitzable. En conseqüència el POUM opta per definir aquestes urbanitzacions residencials com a sòl urbanitzable no delimitat amb l'objectiu de trobar una solució definitiva amb les eines legals actuals. Els diversos plans parcials de delimitació concretaran i definiran les condicions d'edificació i urbanització de cadascun d'aquests àmbits, i haurà de tenir en compte l'entorn rural on s'insereixen i la necessària adaptació paisatgística i ús agrari del sòl confrontant.

Aquests 22 àmbits suposen un total de 111Ha, que es distribueixen segons 494 parcel·les, on actualment es comptabilitza un total de 424 habitatges existents. La consolidació de les edificacions preexistents dins els àmbits ha estat diversa i en aquest sentit alguns dels propietaris van construir la seva edificació amb les corresponents autoritzacions i d'acord amb els preceptes legals del moment.



Amb l'objectiu de garantir la seva viabilitat econòmica en la delimitació d'aquest sòl urbanitzable no delimitat, i per tal donar compliment a les determinacions dels articles 45.1 i 65.3 del TRLU amb els corresponents plans parcials d'ordenació, la gestió dels diferents àmbits haurà de considerar els drets inicials de cada propietari de tal manera que els deures resultants de l'equidistribució de beneficis i càrregues resultin proporcionats als drets atorgats, i que s'adquireixen, en desenvolupament del sector.

En aquest sentit per al càlcul de les reserves legals de sòl de cessió obligatòria destinats al 15 % de l'aprofitament urbanístic, no es computarà el sostre ni els habitatges edificats preexistents degudament autoritzats i que resultin conformes amb el planejament derivat que es tramitarà en desenvolupament dels diferents àmbits urbanitzables. Tot això, tenint en compte que els habitatges preexistents legalment implantats ho van ser en desenvolupament del model urbanístic vigent al seu moment i, conseqüentment, no poden ser considerats com a una nova implantació.

1.1.6. L'habitatge amb protecció

Les previsions del POUM en relació amb l'habitatge amb protecció facilita la cohesió social amb una extensa i diversa política d'habitatge social, per dotar la ciutat d'habitatge assequible.

La Memòria social ens conclou que entre un 45% i un 50% dels habitatges previstos pel POUM no podran estar dins el mercat lliure i que, a més, 50% d'aquestes previsions haurien de ser en règim de lloguer, ja que tampoc podrien ser assolits per bona part de la població.

A més, es contempla que un 20% dels habitatges amb protecció necessaris seran llars amb dificultats greus d'accés al mercat d'habitatge lliure i HPO (1.226 habitatges per l'escenari mitjà i 1.666 per l'Alt), i en conseqüència caldrà donar resposta mitjançant l'allotjament dotacional i polítiques socials. A tal efecte, es preveu l'aportació de la reserva de sòls per allotjaments dotacionals necessària per encabir el 5% de la densitat dels nous sectors urbanitzables residencials, al voltant de 1.200 habitatges, en terrenys d'equipaments de cessió.

La legislació urbanística i d'habitatge vigent estableix que en els nous sectors urbanitzables residencials el 50% del sostre sigui protegit i d'aquest que la meitat hi sigui en habitatge de lloguer. Aquesta reserva és del 40% de sostre en sectors de sòl urbà no consolidat, havent-se de destinar igualment la meitat d'aquest sostre a habitatge protegit de lloguer.

Les necessitats d'habitatges assequibles i socials actuals són de 7.128 habitatges (13,1% de les llars), d'acord amb la Memòria Social.

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH) de Catalunya estableix objectius específics per a la ciutat de Lleida amb la finalitat d'incrementar l'oferta d'habitatge assequible, és l'anomenat Objectiu de Solidaritat Urbana.

Fixa l'obligació de garantir el 12,8% del parc d'habitatges de la ciutat com a habitatge assequible a data 30/06/2029, és a dir un total de 7.782 per una estimació d'habitatges de 60.916. Això implica la construcció de 414 nous habitatges abans de l'any 2029.

En aquest sentit, resulta rellevant assenyalar ja hi ha actuacions en marxa de construcció de 146 habitatges assequibles: actuacions a Mangraners i al carrer Enric Roca Peralta.

També s'han cedit per part de l'Ajuntament i l'EMAU a la Generalitat de Catalunya sòls per construir immediatament 127 habitatges nous, a Bordalba i Montardit, al Centre Històric als carrers Ereta, Alsamora i Galera i al carrer Cavallers, i s'han reservat altres parcel·les municipals amb capacitat per a 181 habitatges més, mitjançant la inscripció en la reserva pública per a habitatge protegit. En total, 454 habitatges en procés.

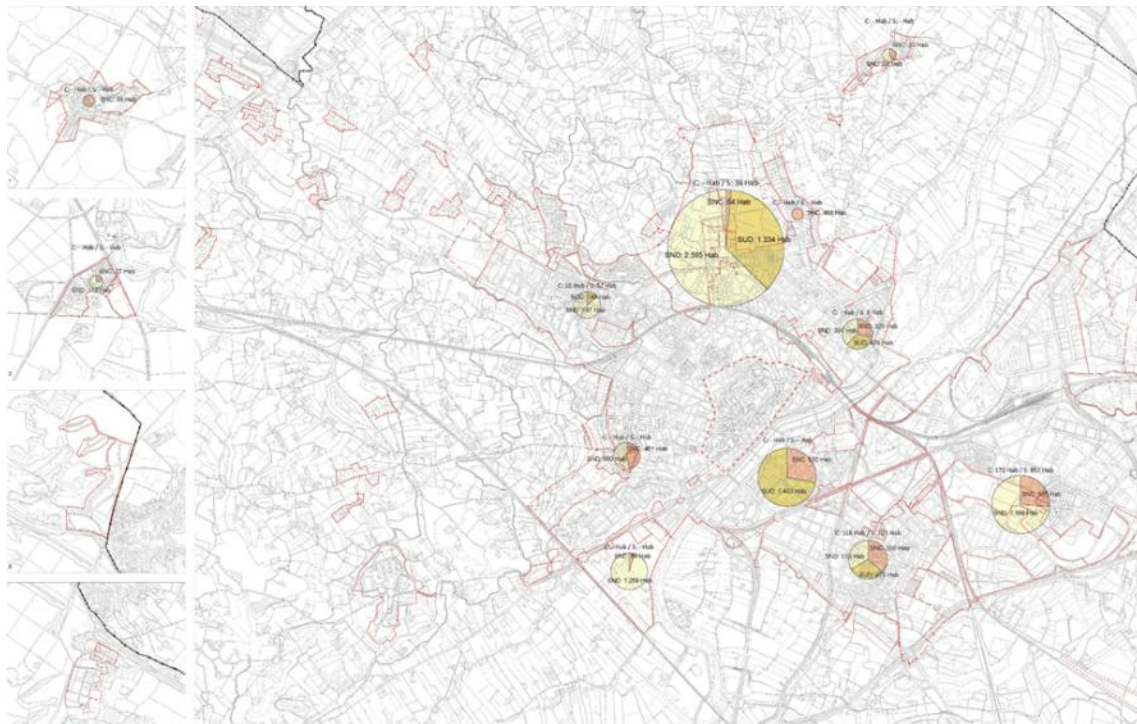
L'objectiu final és garantir el 15% del parc d'habitatges de la ciutat com a habitatge assequible a data 30/06/2044, és a dir 9.840 habitatges per una estimació de 65.596 habitatges.

La proposta del POUM planteja que la contribució a l'habitatge social es faci a partir de:

- La política ordinària municipal de contribució a través de la Borsa Municipal de l'Habitatge, que en els darrers anys a cobert el 8% de les necessitats.

- L'aportació de l'ordre 15.500 hab i 1.500 allotjaments dotacionals., mitjançant el desenvolupament dels nous polígons d'actuació, sectors de creixement i sòls no delimitats residencials

D'aquesta manera s'implementa una estratègia de distribució uniforme de l'habitatge social a la ciutat, evitant la seva concentració i la formació de guetos de determinats tipus d'habitatge en determinades zones.



L'anterior imatge mostra el repartiment dels habitatges amb protecció en cercles de mida proporcional a la quantitat d'habitatges i amb seccions de color segons provinguin del sòl urbà no consolidat -taronja-, urbanitzable delimitat -groc fosc- o urbanitzable no delimitat -groc clar-.

L'excepció en aquesta regla la trobem en les àrees d'habitatges unifamiliars, on no s'efectua una reserva obligatòria d'habitatges de protecció pública en tant en quan el POUM delimita com a polígon d'actuació urbanística la transcripció de l'actual regulació de les claus unifamiliars en sòl urbà vigents, transcripció que no comporta cap increment en l'aprofitament d'aquest sòl.

Ple que fa al Centre Històric, serà el Pla Integral del Centre Històric (PICH) qui establirà aquesta reserva.

La proposta del POUM sobre l'habitatge de lloguer ve regulada pels requeriments legislatius vigents.

1.2. L'activitat econòmica

1.2.1. El sòl comercial

En matèria de desenvolupament de sòl comercial, l'aposta del POUM és la d'un model molt concret i molt determinat, que centra l'atenció en el desenvolupament de noves àrees de centralitat comercial.

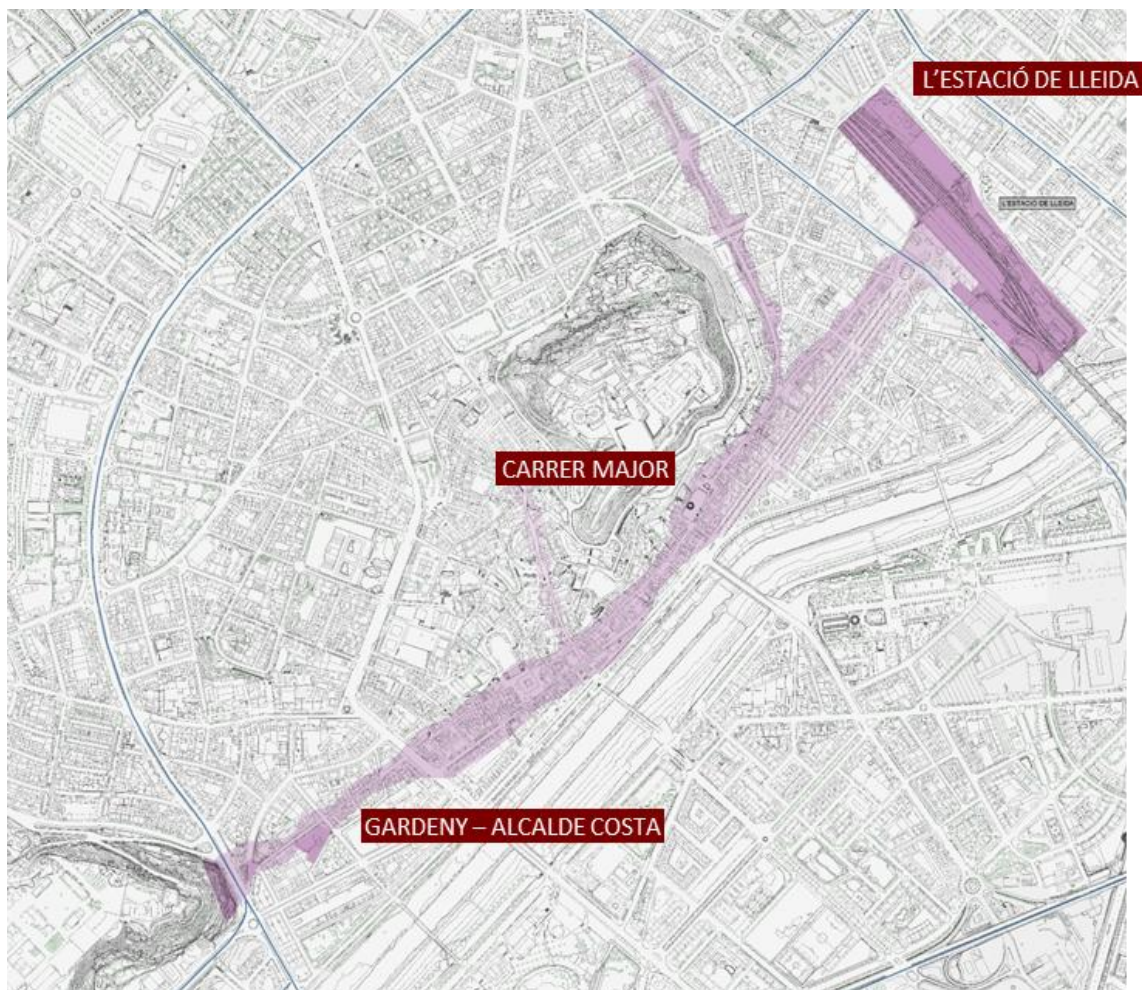
Així, el Districte de l'Estació, on el Pla de millora urbana de l'Estació és l'element clau en la dinamització del comerç, vertebrà el Centre i connecta cap als barris de Padinyes, Balafia i Secà



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

La potenciació del carrer Major, amb la recuperació d'espais lligada al Pla Integral del Centre Històric, ve lligada també amb un nou sector d'atracció comercial i de serveis a Alcalde Costa, connectant amb Gardeny i amb una gra reserva d'aparcaments a la zona dels Instituts.



Aquest eix crea sinergies transversals al Centre Històric i comunica la ciutat amb el sector de d'investigació i docent universitari de Gardeny.

El POUM també recull, un cop gestionada l'operació comercial del barri de Mangraners i amb la reserva de sostre comercial que s'ordenarà mitjançant l'ordenació de l'antic ARE:

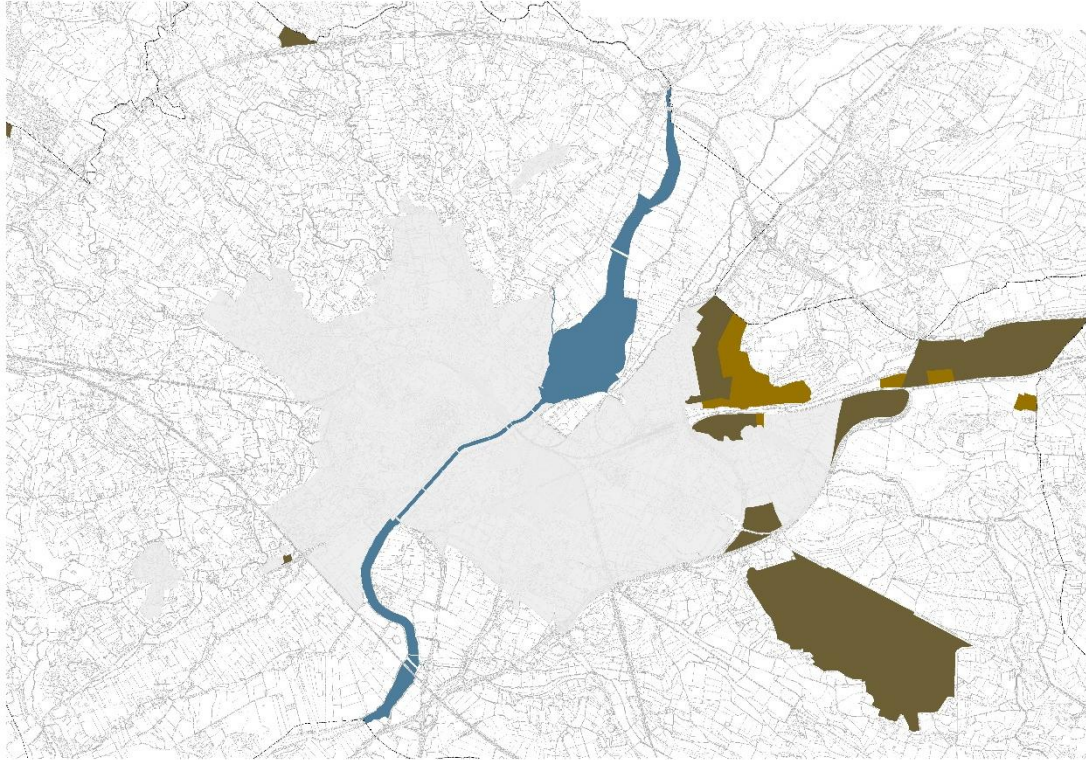
- Entre els barris de La Bordeta i el de Mangraners, a l'actual sector SUR 42 Torre Salses, un a parc de mitjanes superfícies.
- A l'àmbit de l'actual ARE, aprovat, un sector urbanitzable de caràcter bàsicament residencial que manté les previsions del sostre comercial establertes.

Aquesta previsió dibuixa un model comercial molt concret i que dona resposta pels futurs anys a les necessitats comercials amb l'objectiu fonamental de complementar i reforçar d'una manera absolutament adequada el comerç tradicional centrat en la part del l'Eix Comercial de la ciutat.

Per a la resta del sòl urbà i dels creixements urbanitzables no delimitats, el sòl de caràcter comercial queda integrat absolutament dins del teixit residencial, formant part dels edificis de caràcter plurifamiliar i de les seves plantes baixes, imbricat dins de la trama residencial de la ciutat.

1.2.2. El sòl industrial i logístic

Pel que fa als sectors d'activitat amb usos industrials i logístics, la proposta de POUM planteja un model de consolidació dels teixits industrials i d'ampliació del sòl industrial actual.



Això suposa una important oferta de terrenys urbanitzats per aquest ús que dona resposta a possibles demandes en els futurs anys. Bàsicament centrat en cinc aspectes:

a.- L'ampliació del polígon industrial del Segre que en una primera fase està pensada per donar resposta a les necessitats d'ampliació d'indústries implantades al propi polígon o d'empreses que ha de traslladar-se de la seva ubicació actual. Aquesta fase es concreta en la definició del nou sector urbanitzable delimitat Les Canals, de 53 Ha. de superfície, que ja a passat el tràmit ambiental en tant en quan ja s'havia iniciat el tràmit en el moment de redacció d'aquest document d'Avanç.

Aquest sector ja inclou els sòls que s'ordenen en coherència amb el desenvolupament del sector plurimunicipal de caràcter territorial aprovat i que s'ordenarà conjuntament amb el sector d'activitat del municipi veí d'Alcoletge.

Tenint en compte que els sòls industrials d'aquesta primera ampliació ja es troben altament compromesos per a la seva ocupació, el POUM opta per concretar, a més, un àmbit de sòl urbanitzable no delimitat industrial Les Canals, com a segona fase d'ampliació del Polígon el Segre a desenvolupar ràpidament.

Així mateix, es preveuen nous sòls urbanitzables no delimitats, com a ampliació de Torre Solé, entre la LL 11 i la variant Sud.

b.- El POUM, a més, reconeix les determinacions del Pla Director Urbanístic per a la concreció del gran sector de caràcter industrial i logístic a l'àmbit de Torreblanca, que és el que ha de donar resposta a les necessitats de transformació manufacturera, tecnològica i logística de la ciutat i del territori, i que estigui preferentment vinculat a l'activitat agroalimentària que ens caracteritza com a regió.

No es tracta, doncs, com un polígon industrial i logístic de caràcter local sinó d'un àmbit d'activitat econòmica amb vocació de ser participat pel conjunt dels municipis de l'entorn de Lleida,

potenciant econòmicament el conjunt del territori de Lleida, també en l'impuls de les dinàmiques econòmiques de caràcter industrial, en el marc estratègic territorial de l'arc mediterrani.

c.- La consolidació dels sectors industrials que avui no estan desenvolupats o ho estan parcialment i que provenen de les previsions de l'actual Pla general, on respecte les previsions del PG 1995 es preveu l'augment general de la seva edificabilitat, de 0,4m²st/m²s a 0,5m²st/m²s, amb l'objectiu de millorar la seva viabilitat i rendibilitat per aconseguir una posada del sòl industrial dins el mercat a uns preus més assequibles.

Es tracta de l'antic SUR 41, confrontant amb CIMALSA, i al que el POUM incorpora l'àmbit definit entre la C13, la C 13b i la N 240 per tal de poder concretar tota la cessió de sistemes d'espais lliures i equipaments, establint un filtre entre el teixit urbà i el sòl o urbanitzable, en coherència amb l'àmbit de SNU de Grealó, de protecció de la ciutat respecte el sector de Torreblanca.

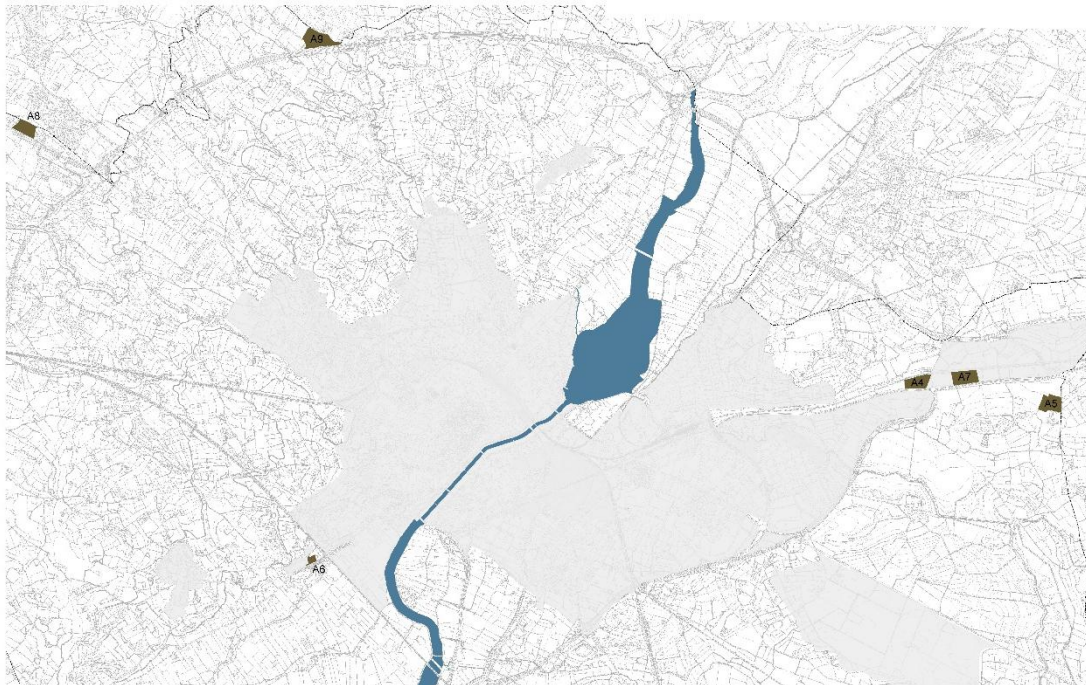
L'altre sector és l'antic SUR 27, en fase d'ordenació de les activitats preexistents, en coherència amb les servituds d'aquestes activitats, sorolls, etc.

d.- El POUM reconeix també la possibilitat d'implantació de sòls d'activitat econòmica especialitzada, com a instal·lació que aporta una millora i estímul per a la implantació de noves indústries tecnològiques a la ciutat.

A l'igual que per a la reserva de nous sòl industrial, s'ha seguit la lògica d'implantació en sòls actualment no urbanitzables de baixa qualitat com a sòl agrari.

Aquesta reserva permet la implantació d'una edificació de 100.000 m² de superfície i aquesta reserva es situa entre l'Autovia A2 i la LL 11, en el límit est del terme municipal.

e.El reconeixement de sis petites implantacions industrials existents disperses. Aquesta proposta queda justificada dins la lògica del reconeixement que el POUM fa d'una realitat existent, d'activitats industrials en el territori, que cal abordar i reconèixer però que per la seva posició no resulta escaient l'ampliació dels usos industrials en aquest indrets.

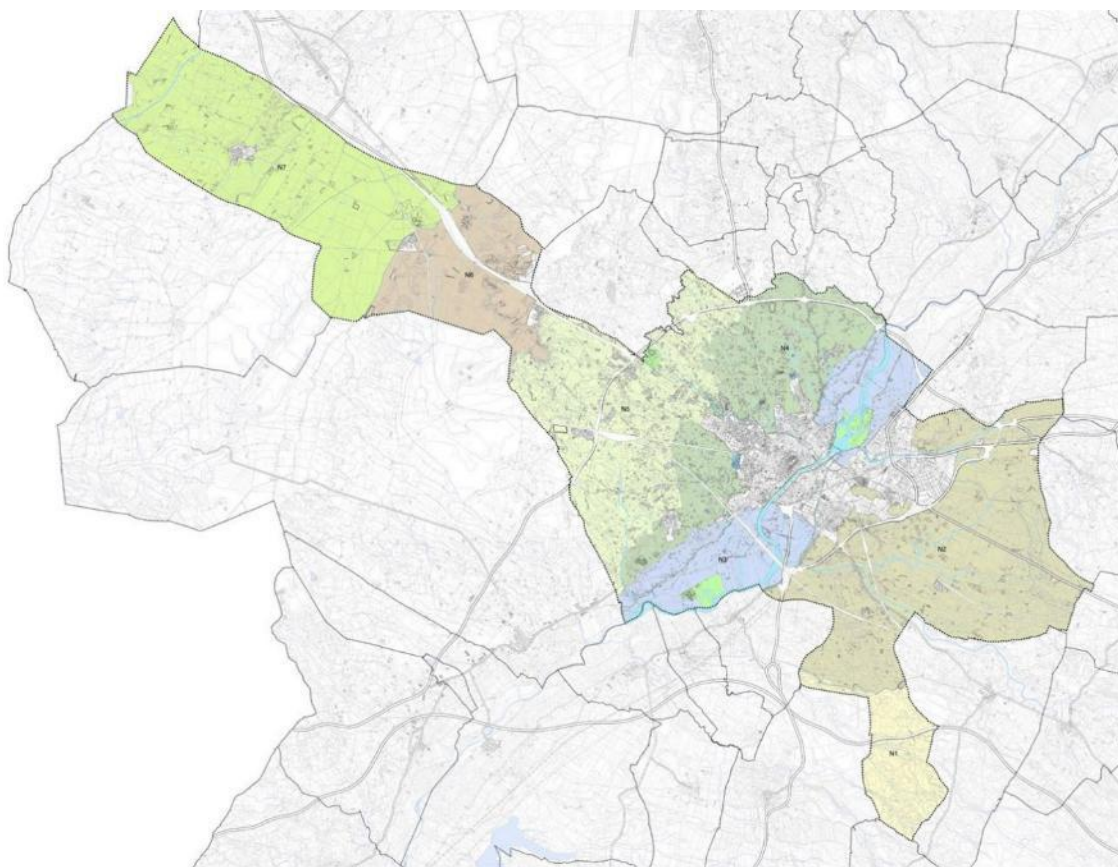


1.3. L'activitat productiva primària

L'activitat productiva fonamental del territori, que no només aporta valors productius si no també valors ambientals fonamentals, es troba a l'Horta de Lleida.

De nord a sud ens trobem amb les qualificacions proposades per al sòl no urbanitzable i que estan lligades a les unitats de paisatge:

- Regs del Canal d'Aragó i Catalunya (N7)
- La Cerdera (N6)
- Regs de Pinyana (N5)
- Regs de la Sèquia Major (N4)
- Paisatge fluvial del Segre (N3)
- Regs de l'Urgell (N2)
- Secans (N1)



- El POUM també concreta una nova clau de verd privat d'interès tradicional en el sòl no urbanitzable (N8), ocupat per edificacions antigues i els seus entorns destinats a jardins, arbrat, àrees de vegetació i similars, que han de conservar-se pel valor de les edificacions o els seus espais naturals annexos, com és el cas, per exemple del Castell de Raimat, com a exemple paradigmàtic

En aquest sentit el Pla d'ordenació urbanística municipal fa una aposta innovadora amb la manera de regular el sòl no urbanitzable, i ho és en diversos aspectes:

1. Es tracta d'una normativa de regulació de l'Horta i del no urbanitzable pensada fonamentalment per afavorir tant les activitats productives primàries -les agrícoles, les ramaderes i l'explotació dels recursos naturals-, així com la primera transformació dels productes produïts a l'explotació.



Aquests elements propis d'aquest territori són els que el Pla potencia d'una manera decidida, facilitant el seu desenvolupament i limitant els usos que no són propis i els que no van a favor de la defensa de l'activitat productiva de l'Horta; limitant per tant aquelles activitats que no són especialment beneficioses per a un desenvolupament de caràcter agrícola, ramader o de l'explotació dels recursos naturals.

2. Els planejaments urbanístics, fins a data d'avui, es plantegen la regulació del sòl no urbanitzable de manera anàloga al model de regulació del sòl urbà, establint unes condicions de com es pot edificar i com es pot utilitzar una parcel·la concreta. El POUM canvia absolutament el model i vincula la possibilitat de realitzar les construccions i les instal·lacions necessàries per a aquesta activitat primària, no a la mida de la parcel·la, sinó en relació a les necessitats de l'explotació. És a dir, en relació al conjunt de les finques que composen una explotació agrària, i per tant, la dimensió de les construccions i instal·lacions estan relacionades amb les necessitats del conjunt de l'explotació d'un propietari o d'un conjunt de propietaris sota una direcció empresarial comuna.

Així, es proposa orientar la quantitat de construccions i instal·lacions que es poden efectuar, a la necessitat de l'activitat productiva, no a les dimensions d'una finca concreta. En relació a les dimensions de la parcel·la, es limiten distàncies a veïns, alçades i nombre de plantes de les edificacions per tal de que aquestes no siguin excessives. Però, la missió fonamental és possibilitar la construcció d'aquelles edificacions i instal·lacions que són necessàries per a desenvolupar aquella activitat agrària, ramadera o la transformació dels productes que la pròpia explotació genera.

En aquest sentit, el POUM estableix les condicions per tal de possibilitar aquesta primera transformació dels productes, regulant que com a mínim el 50% d'aquests productes han de ser de la pròpia explotació. En cas contrari, la instal·lació s'haurà d'anar a un polígon industrial.

També es proposa l'establiment d'una normativa que permeti la regulació del sòl no urbanitzable d'una manera dinàmica, no estàtica com fan els actuals planejaments, ja que es fixem unes condicions d'ordenació determinades i per tot el període de vigència del Pla. L'ordenació i regulació prevista al POUM permet llegir les necessitats de cada moment i adaptar-se a la dinàmica canviant de l'activitat productiva que té la nostra Horta. Així, els paràmetres que regulen aquesta possibilitat, de major o menor intensitat d'utilització de l'Horta, estarien relacionats amb uns coeficients que estarien determinats a través de l'Ordenança municipal de l'Horta, i que s'adaptaran en funció de les dinàmiques del conjunt o de cada una de les zones en què es divideix l'Horta.

Per tant, es podran restringir o facilitar determinat tipus d'actuacions sense haver de modificar el planejament urbanístic de caràcter general, amb una possibilitat d'adaptació permanent.

3. Un tercer element nou d'aquesta regulació és promoure el reciclatge del sostre de les edificacions obsoletes. Resulta del tot evident que en el sòl no urbanitzable es pateix d'un abandó, per raons de producció, de determinades construccions, habitatges, granges o magatzems. També, resulta evident que surt més a compte deixar-les abandonades i que es vagin degradant que no enderrocar-les un cop finalitzada la seva vida productiva. Això comporta un deteriorament molt important per al medi ambient i per al paisatge de l'Horta.

El POUM proposa facilitar el reciclatge d'aquest sostre, possibilitant que el dimensionat de les instal·lacions en sòl no urbanitzable tingui un plus en ocupació i sostre, si una part del sostre que es proposa prové del reciclatge per enderroc d'edificacions obsoletes, siguin del mateix propietari o d'altres propietaris, siguin de la mateixa zona o d'altres zones de l'Horta, d'acord amb uns coeficients de ponderació entre les diferents zones del sòl no urbanitzable.

1.3.1. Àmbits especials en sòl no urbanitzable.

Són cinc elements especials que el POUM proposa en el sòl no urbanitzable i que cal destacar:

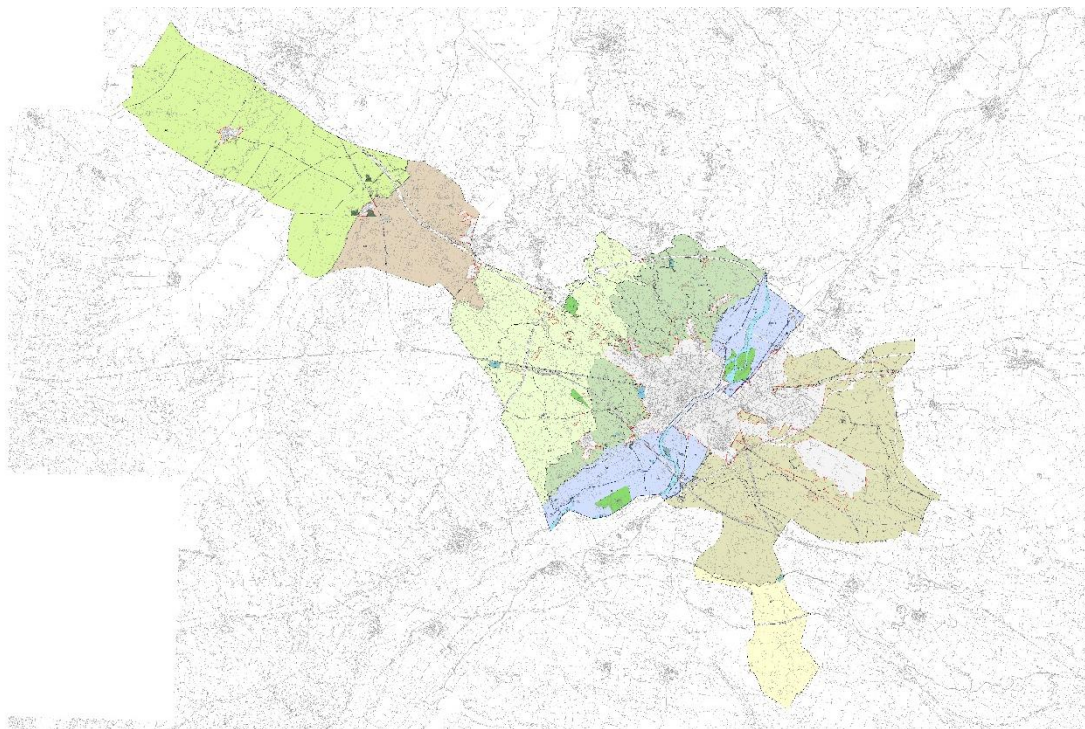
- Parc territorial de la Mitjana.
- Parc territorial de Rufeà.



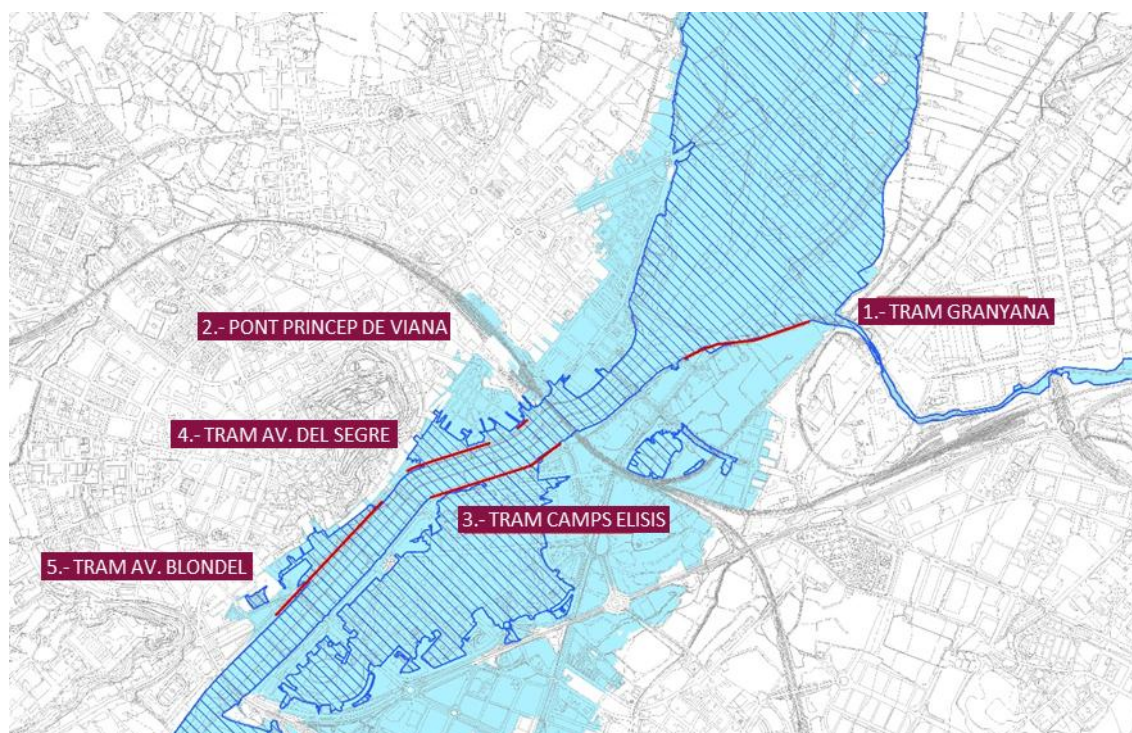
Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

- Parc territorial d'Alcalde Pons - Les Basses.
- Parc territorial de Serrallarga.
- Pla especial urbanístic del riu Segre, que aporta la instrumentació urbanística, de caràcter ordenador i normatiu, del Pla d'usos del riu. Té un caràcter de gestor estratègic de l'ús del riu, regulant tant els usos i les actuacions en l'espai públic del riu, com també l'activitat dels particulars, a l'entorn del riu, d'una manera precisa.



1.4. El riu Segre: les mesures en front al risc d'inundabilitat en l'ordenació del POUM



La informació continguda als mapes de perillositat de zones inundables del SITEBRO mostra que el marge esquerra del riu Segre, en tot el seu sòl urbà, és inundable per a períodes de retorn de 10 anys, i en coherència, estan inclosos en Zona de Flux Preferent, ZFP, assenyalant un greu perill per inundació per a les persones i els béns situats en aquest àmbit i impossibilitant cap nou desenvolupament urbanístic en aquells sòls que no es puguin considerar urbanitzats, segons la definició de la Llei del sòl, bàsica de l'Estat.

Un dels riscos ambientals més importants que afronta Lleida és la possibilitat d'inundacions, especialment al barri de Capponet, situat a tocar del riu Segre. El POUM té com a objectiu garantir la seguretat de les persones i béns davant d'aquest risc.

Per això, s'han previst diverses actuacions de defensa en coordinació amb la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre. Les zones on s'actuarà són: el Camí de Granyana, el Pont Príncep de Viana, els Camps Elisis, l'Avinguda del Segre i el Passeig de Blondel.

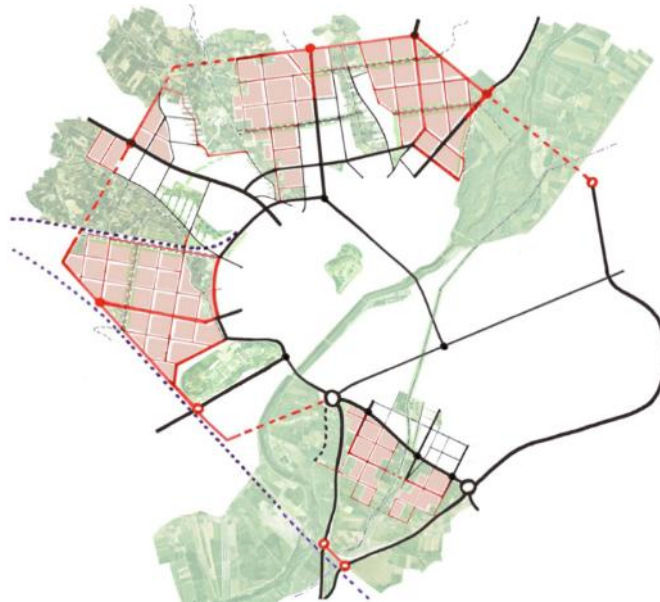
Actualment, ja s'està redactant el projecte per al Camí de Granyana, i la resta d'intervencions s'aniran planificant, juntament amb assessorament expert, des del Departament d'Obra Pública segons les seves característiques tècniques. Aquestes actuacions han de permetre garantir la continuïtat del planejament urbanístic en aquestes zones amb total seguretat.

1.5. L'estructura general del territori

1.5.1. Estructura viària

En matèria d'estructura viària rodada el POUM completa unes anelles viàries amb l'objectiu d'acabar de tancar les circumval·lacions de la ciutat, avui en dia inacabades.

L'ordenació del POUM és deutora dels estudis d'anàlisi i possibilitats de desenvolupament futurs que han ajudat a concretar certs criteris d'ordenació per tal poder establir les pautes en els creixements i la disposició de les infraestructures bàsiques.



Així, a partir d'uns criteris bàsics com ara que la variant sud defineix com un límit clar i de difícil traspàs pels creixements futurs; que la línia d'alta velocitat configura, ara i a mig termini, un límit pel creixement urbanístic i que es constata la inviabilitat física de concretar una Ronda, amb traçat continu, pels actuals sòls urbans i urbanitzables, la hipòtesi més plausible de desenvolupament es vincularia majoritàriament a la banda nord del municipi, a continuació dels actuals sòls urbanitzables, tot concretant-se sobre aquests nous sòls la reserva necessària d'anella viària que tancaria la ciutat pel nord.

La banda sud es recolzaria sobre les actuacions ja executades de l'actual ronda i accessos des de l'Autopista AP II.

L'anterior anàlisi planteja diverses possibilitats i alternatives viàries en la connexió de la ciutat a banda i banda del riu. Així, a la banda oest, sembla plausible la previsió d'un enllaç paral·lel a línia d'alta velocitat i, en qualsevol dels casos, una solució per a la connexió de la variant sud amb la LL-11.

Pel que fa al tancament de la banda est, es determina la necessitat de plantejar-se una previsió més directa, amb sortida des de l'actual polígon El Segre o la utilització com a ronda urbana del traçat conformat pel tram de la C-13 des del polígon, l'A-2 i la C-12 des de la intersecció amb l'autovia fins al seu entroncament amb l'Avinguda Prat de la Riba, a Pardinyes.

Queda clara la necessitat de poder concretar en un futur aquesta Tercera Ronda de Lleida a la banda nord i, en conseqüència poder establir, en una primera fase, com a mínim les reserves necessàries dins els sòls urbanitzables.

El POUM, fa un pas més en la consolidació d'aquesta Tercera Ronda i planteja la reserva total del sòl necessari en el tram que va des de la carretera de la Val d'Aran -N 230- fins a la LP 9221 i l'execució d'una primera secció de 13 metres, que inclou carril bici i una vorera ampla, com a millora dels accessos nord dels barris del secà de Sant Pere i Balàfia i alhora com a accés al nucli de Llivia.

Així mateix, es planteja la reserva per a la connexió del Polígon el Segre amb la carretera de Corbins.

Es preveuen també dos accessos radials nous, completant els existents.

El primer, correspon a una nova carretera al camí de Montcada que, tot rectificant el traçat existent, connecta l'autovia A-14 fins a l'interior de la ciutat, amb l'Avinguda Onze de Setembre.

El segon, correspon a una altra nova carretera en el camí de la Mariola que donaria un nou accés de la ciutat des de l'autovia A-2, completant els accessos que venen des de la carretera d'Osca i des de la carretera de Saragossa.

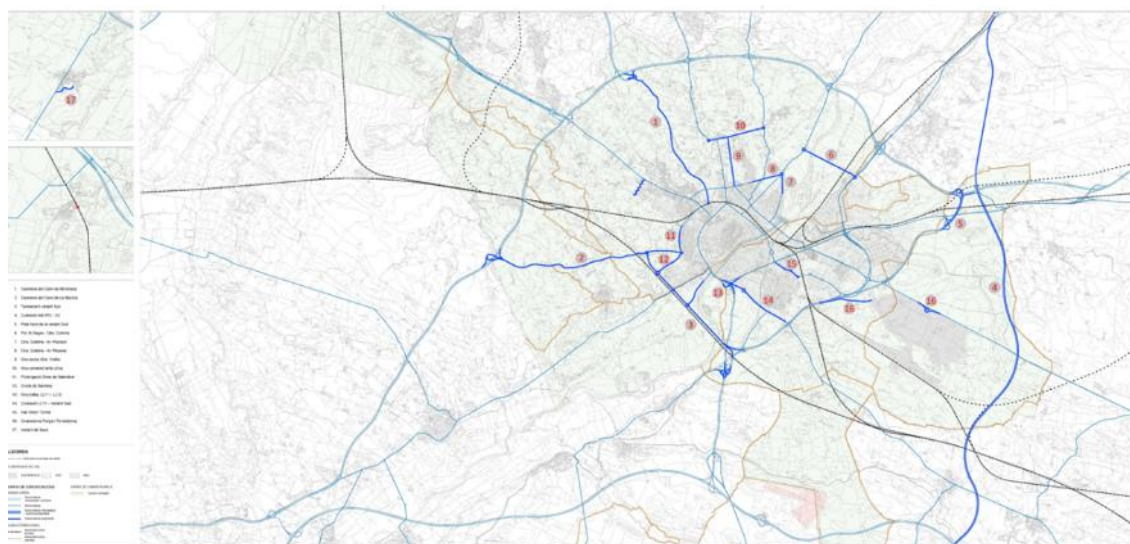
El POUM reserva, únicament, sòls per aquests dos nous accessos ja que seran els futurs projectes a redactar i tramitar els que concretaran, en el marc del procediment ambiental i urbanístic legalment establert, els traçats definitius i les mesures d'integració adients.

A més recull les reserves contemplades al Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida) quan a la connexió est AP2-A2 i Connexió A2-C13b-

Així, des d'un punt de vista d'estructura viària, la imatge recull:

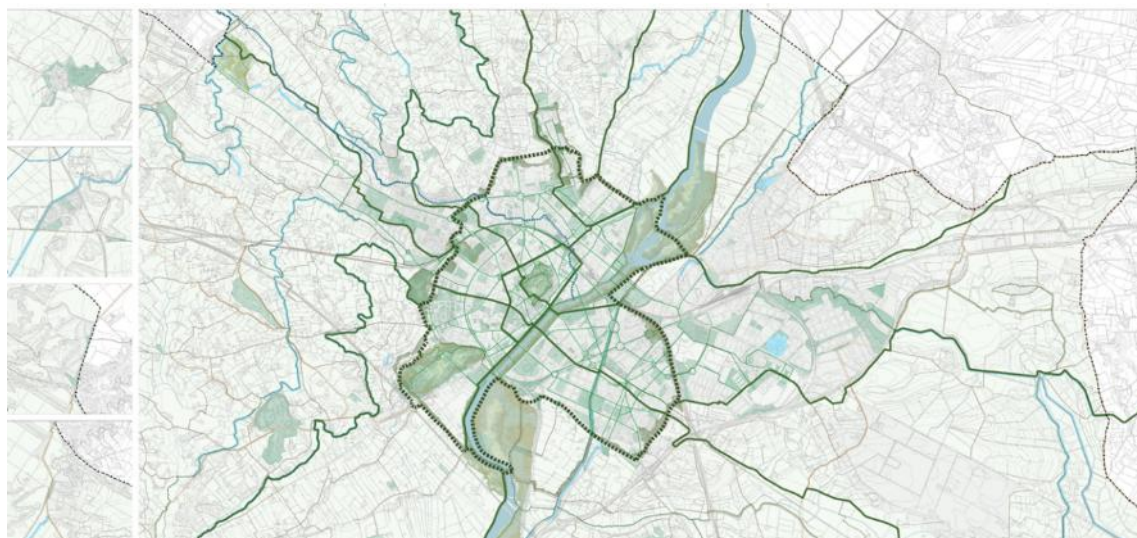
- 1.Carretera del Camí de Montcada
- 2.Carretera del Camí de La Mariola
- 3.Tancament C13- LL 12.- Corda de Gardeny
- 4.Connexió est AP2 – A2 (previsió Pla Territorial Parcial Ponent (Terres de Lleida)
- 5.Connexió A2- C13b (previsió Pla Territorial Parcial Ponent (Terres de Lleida)
- 6.Pol. El Segre - Ctra. Corbins
- 7.Ctra. Corbins – Av. Pearson
- 8.Ctra. Corbins – Av. Pinyana
- 9.Nou accés Ctra. Vielha
- 10.Nova connexió amb Llivia
- 11.Prolongació Onze de Setembre
- 12.Corda de Gardeny

- 13. Nou enllaç LL11 – LL12
- 14. Connexió LL 11 – C13
- 15. Vial Víctor Torres
- 16. Connexions Polígon Torreblanca
- 17. Ronda de Sucs



L'esquema general viari del POUM suprimeix la prolongació del traçat de la variant sud prevista en el Pla Territorial Parcial de Ponent, i se substitueix per un vial paral·lel a la línia d'alta velocitat, en viaducte, que tancaria l'anella formada per la prolongació de l'Avinguda Onze de Setembre fins a la variant sud, generant una nova circumval·lació exterior i l'inici d'una futura ronda totalment exterior a la ciutat, que clouria amb la previsió de l'enllaç de la carretera de Corbins amb el polígon industrial El Segre.

Pel seu valor estratègic es conserva la connexió est, prevista en el Pla Territorial Parcial de Ponent, entre l'autovia AP-2 i l'autovia A-2. Aquesta previsió tanca la xarxa viària primària i la connecta amb el futur sector d'abast territorial de Torreblanca. Aquest eix permet completar l'anella de circumval·lació de la ciutat, a escala territorial, mitjançant la connexió amb l'AP-2, que esdevindrà la futura variant sud territorial, quan l'autopista passi a ser una via lliure de peatge.





Aquesta anella de caràcter territorial, situada a 7 o 8 quilòmetres de la ciutat, fa que l'actual variant sud passi a ser un eix de tancament urbà, que relliga els teixits perimetrals de la ciutat.

Aquesta aposta clara del POUM per completar aquestes estructures viàries de circumval·lació possibilita la configuració d'un centre de la ciutat molt més pacificat, pensat per als vianants, molt més destinat a la persona que va a peu o en bicicleta i no tant per la circulació rodada que tindria, doncs, el seu funcionament a través d'aquestes anelles més perimetrals.

El POUM, doncs, dibuixa un esquema de progressiva vianalització del centre de la ciutat, mitjançant la disminució de la intensitat del vehicle privat, en benefici del transport públic, del transport en bicicleta i dels recorreguts a peu.

En aquest sentit, el POUM incorpora la xarxa bàsica de bicicletes i de vianants dins l'estructura general i com a sistema general. Queda clara, doncs, l'aposta per una mobilitat sostenible i respectuosa amb el medi ambient.

En l'esquema bàsic de caràcter estructurant es proposa disminuir la intensitat viària rodada de la primera ronda del Centre Històric (Prat de la Riba – Rambla Aragó- Rambla Ferran), traient intensitat a la circulació dels vehicles per donar més espai als vianants. A partir d'aquest centre potent, amb una elevada qualitat urbana, s'apunten uns recorreguts radials amb prioritat per als vianants que, acompanyats amb els recorreguts corresponents al riu Segre i al canal de Seròs, s'estructuren els eixos de recorreguts per a vianants. Aquesta estructura radial que es formalitza, troba al final del seu recorregut la Ronda Verda, que amb un traçat de 18 quilòmetres i amb una topografia molt plana permet un recorregut segur i exclusiu per anar a peu o en bicicleta.

En conseqüència, el POUM també determina que en el desenvolupament dels sòls urbanitzables no delimitats es prevegin també aparcaments dissuasius en eixos bàsics o amb molt bona accessibilitat a aquests, en coherència amb l'objectiu de potenciació del transport públic i la mobilitat sostenible.

La Ronda Verda té, per tant, una important funció de connexió entre barris, de connexió dels grans espais lliures i zones verdes perimetrals de la ciutat i els equipaments. Per tant, permet una relació funcional, amable i domèstica, aprofitant la mida mitjana que té la ciutat de Lleida, amb un model on es treu força al vehicle privat i es dóna preferència clara als recorreguts de vianants, estructurant de manera decidida la ciutat des d'un punt de vista d'escala més humana.

En la delimitació i ordenació del sectors de sòl urbanitzable no delimitat s'haurà de preveure la facilitat de connexió dels sistemes d'equipaments i d'espais lliures de zones verdes amb els eixos cívics de vianants estructurants i molt especialment amb la Ronda Verda.

A l'objecte d'implantar les necessàries infraestructures de connexió del sector corresponent que es delimiti, el seu desenvolupament es vincula a la obtenció i urbanització, com a càrrega externa, de la part de la Ronda Verda inclosa en sòl urbà o en sòl no urbanitzable, que resulti necessària per a connectar el tram de Ronda Verda que discorre per dins del sector, fins a enllaçar amb la xarxa de mobilitat d'itineraris de vianants i de ciclistes, que forma part dels sistemes generals que estructurin el territori.

A partir de la Ronda Verda, que s'executarà a mesura que es vagin desenvolupant els sectors urbanitzables, també es proposen uns camins, que s'anomenen "ambientals", amb recorreguts que connecten determinats punts d'interès de l'Horta i el sòl no urbanitzable, com ara el recorregut per anar i tornar a Les Basses, o cap a la clau de Les Canals i el seu retorn per la Femosa i, sobretot, els recorreguts paral·lels al riu que connecten territorialment més enllà del nostre territori immediat.



El Pla també determina la jerarquia dels camins, els camins estructuradors, els camins de connexió i els camins de tercer nivell, que determinen l'estructura principal viària de l'Horta.



1.5.2. Estructura ferroviària

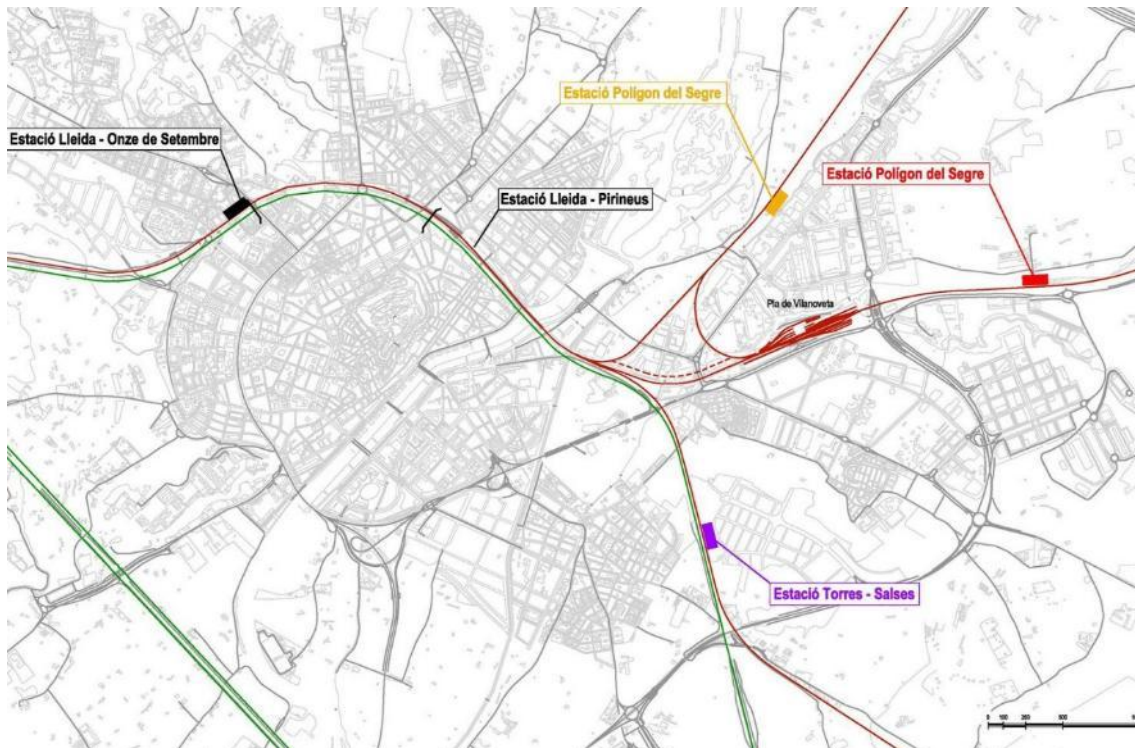
El POUM també aposta per l'optimització de l'estructura ferroviària existent. La ciutat disposa d'una xarxa radial de ferrocarril que està clarament infrautilitzada i a la que es possible treure un major rendiment en els propers anys. Es preveuen, sense importants costos de construcció, la instal·lació d'uns baixadors en determinades ubicacions on tècnicament és possible i fàcil d'executar, aconseguint donar servei a àmbits residencials, industrials o mixtes residencials-comercials.

Aquests baixadors estan dimensionats per tal d'incorporar un aparcament de vehicles i bicicletes adequat i/o en llocs on la trama viària pugui donar la cobertura adequada.

Així, es proposen les reserves de sòl necessàries per tal de poder establir uns intercanviadors modals -uns baixador amb un espai on deixar el vehicle privat- on agafar la bicicleta o el transport públic, a partir d'un esquema de tren-tramvia de caràcter regional.

El POUM incorpora i ordena gràficament al POUM les reserves de sòl per a la construcció de parades-baixadors en les línies de ferrocarril convencional, dins o tocant al sòl urbà de Lleida (Onze de Setembre, Polígon El Segre, Pla de Vilanoveta, Les Canals i Bordeta-Mangraners) i del nucli de Raimat (a La Valleta), atenent la previsió d'una futura gestió de la xarxa radial convencional mitjançant un sistema de tren-tramvia de rodalies que abasti el conjunt del sistema urbà de Lleida: Balaguer, Mollerussa, Borges i Monsó.

El desenvolupament d'aquestes parades-baixadors s'efectuarà mitjançant els projectes tècnics corresponents, que tindran en compte el seu funcionament com a intercanviadors modals amb altres sistemes de transport públic, amb el vehicle privat, cotxes i bicicletes, i la seva connexió a les xarxes per a vianants i ciclistes.



Pel que fa al gran desenvolupament logístic Torreblanca-Quatre Pilans, s'està desenvolupant mitjançant dos documents en fase de redacció: PDU d'activitat econòmica de la Plana de Lleida (DTER de la Generalitat de Catalunya), i Estudi informatiu de la terminal ferroviària de La Plana de Lleida (Cimalsa), que contemplen una terminal ferroviària per a mercaderies i una possible estació de viatgers.

1.5.3. Sistema d'equipaments i zones verdes.

El POUM estableix els mecanismes per a completar el sistema d'equipaments i zones verdes que doten a la ciutat, de la manera més homogènia possible i sense hagin de suposar una càrrega per a l'administració, mitjançant la seva incorporació a les diverses actuacions urbanístiques que cal desenvolupar.

La reserva que el POUM per a sistema general de zones verdes és de 31,86 m² per cada 100 m² de sostre residencial, és a dir, un 50% més que els mínims legalment establerts (20m² per cada 100m²st residencial).

Pel que fa a la reserva d'equipaments, i tal i com recull la Memòria social, actualment la ciutat de Lleida té unes dotacions molt importants i ben distribuïdes entre el diferents barris i nuclis. El POUM manté aquest nivell de dotació i l'incrementa en aquells barris i/o zones on la Memòria social indica que es donen els ratis menors.

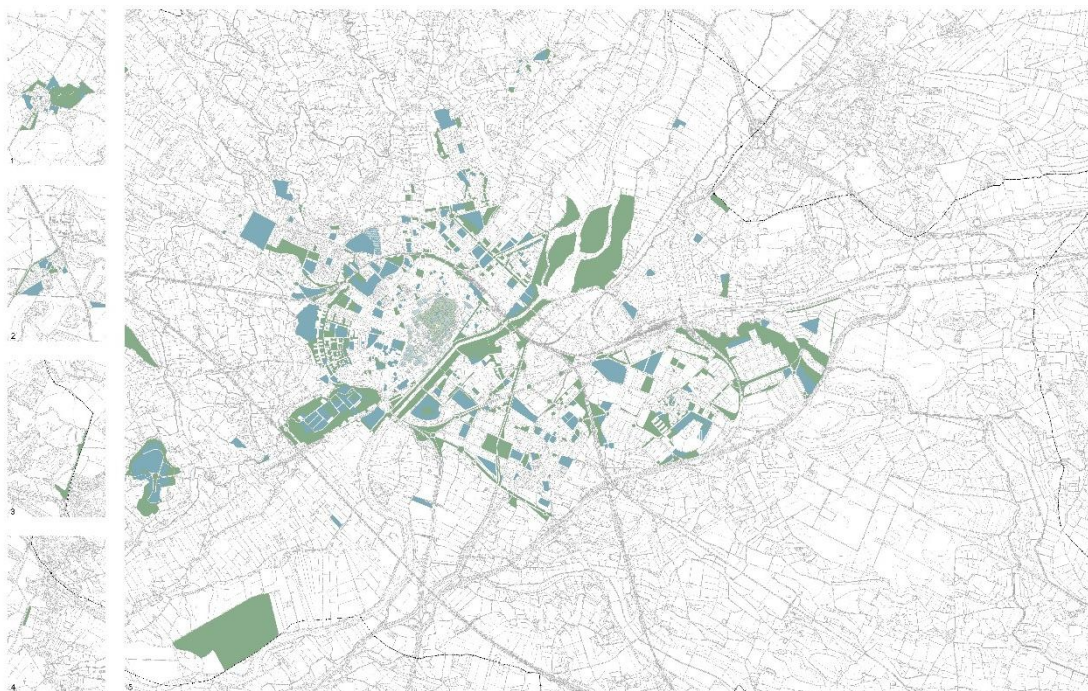
Si es pren com a referència la hipòtesi demogràfica de l'Escenari Alt (185.792 habitants), les previsions del POUM assoleixen un rati de 12,82 m²/habitant i 209 Ha. d'equipaments públics i 24 Ha. d'equipaments privats.

Val a dir que l'estàndard d'equipament definit pel Pla Territorial General de Catalunya és de 5,75 m²/habitant.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



Pel que fa als equipaments existents en sòl no urbanitzable el POUM només recull i grafia aquells els usos dels quals són conformes i compatibles a la legislació urbanística actualment vigent, desdibuixant, en relació al PGO que ara es revisa, la resta la resta d'equipaments implantats.

El llistat dels equipaments comunitaris qualificats en SNU pel Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida és el següent:

Docent

Col·legi Claver
Col·legi Arabell
Col·legi Mater Salvatoris
Centre educatiu El Segre
Escola Espiga
Escola Creu del Batlle-Zer

Sanitari-assistencial

Clínica Psiquiàtrica los Abetos
Centre residencial Joviar, SL
Jardins del Segrià
Residència Hermanitas de los Pobres
Centre d'acollida d'animals de companyia. Canera municipal

Cultural-social

Local social camí Mariola
Local social Arques Rufeà
Local social Copa d'Or – Sot de Fontanet

Religió

Ermita mare de Déu de Montserrat
Ermita de Butsènit
Ermita de Granyana

Esportiu

Camp de futbol de la Secció esportiva AEM

Club de tennis Urgell
Antiga hípica i karting

Funerari-cementiri

Cementiri de Raimat

Residencial especial

Casa de colònies la Ginesta de Sucs
Convent Carmelitas Descalzas

Altres

Finca sense ús propietat de l'Institut Català del Sòl

El llistat dels equipaments comunitaris qualificats en SNU pel POUM és el següent:

Sanitari-assistencial

Centre d'acollida d'animals de companyia. Canera municipal

Cultural-social

Local social camí Mariola
Local social Arques Rufeà
Local social Copa d'Or – Sot de Fontanet

Religiós

Ermita mare de Déu de Montserrat
Ermita de Butsènit
Ermita de Granyana

Esportiu

Camp de futbol de la Secció esportiva AEM

Funerari-cementiri

Cementiri de Raimat

Ambientals i de lleure

Centre de Fauna de Vallcalent

1.6. La ciutat educadora

La ciutat ha de saber trobar, preservar i presentar la seva pròpia i complexa identitat. I ho ha de fer oferint una imatge atractiva sense desvirtuar el seu entorn natural i social. Així, la transformació i creixement de la ciutat haurà de trobar el punt d'equilibri entre garantir el cobriment de les necessitats detectades i el manteniment de símbols i construccions que constitueixen clars referents dels seus passats i de la seva existència.

La planificació urbanística de Lleida ha d'ajudar al desenvolupament de la seva població en les seves aspiracions personals i col·lectives com a societat i per evitar la segregació de col·lectius de diferents cultures.

L'ordenació de l'espai físic urbà ha de donar resposta a les necessitats d'accessibilitat, de relació, esbarjo i jocs de les persones. També ha de comptar amb una previsió i planificació d'equipaments i serveis per fer front a les necessitats de la població, adequats al desenvolupament personal, social i cultural de tots els habitants de Lleida.

La ciutat ha de garantir la qualitat de vida de tots els seus habitants, trobant l'equilibri amb l'entorn natural, el dret a un medi ambient saludable i el dret a l'habitatge, al treball i a l'esbarjo dins d'un desenvolupament sostenible.



L'ordenació prevista en aquest POUM consolida una aposta decidida per un creixement "intern" de la ciutat, potenciant la preservació, consolidació i renovació/rehabilitació del teixit històric de la ciutat, mitjançant una proposta pel Centre Històric que garanteix el manteniment del seu caràcter i alhora possibilita la seva renovació social i econòmica.

A més, les operacions de reforç del teixit comercial de l'Eix comercial, com és la definició de noves àrees de centralitat comercial com el Districte de l'Estació i un nou sector d'atracció comercial a Alcalde Costa, lligat a Gardeny, de desenvolupament de les determinacions sobre el Turó de Gardeny i l'ordenació del Turó de la Seu Vella, busquem aquell equilibri entre identitat i referents del passat a preservar i la necessària renovació i aposta per un futur d'oportunitats en el teixits més antics, que faci atractiva la ciutat de Lleida des de la vesant productiva.

Així mateix, l'ordenació dels primers eixamples busca l'equilibri entre el necessari inici en la renovació d'aquest teixits i l'obtenció d'un nou teixit residencial, a llarg termini, més amable, verd i sostenible, amb al creació de nous espais verds privats que milloren la qualitat dels habitatges i la vida i relació veïnal.

La mínima ocupació del sòl no urbanitzable garanteix la preservació d'un bé productiu, identitari i símbol de la ciutat de Lleida com és l'Horta. El POUM potencia de manera inequívoca i plenament volguda la seva activitat productiva amb l'objectiu de millorar la seva productivitat – amb l'admissió d'un primera transformació de la seva producció- i el relleu generacional de les actuals explotacions, garantint la presència humana en el territori, potenciant-la allà on resulta indispensable, mitjançant el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable.

Tal i com es recull a la Memòria social, Lleida és ja una ciutat altament equipada, dotada d'una extensa xarxa d'espais lliures i d'equipaments de tots tipus –culturals, educatius, administratius, etc.

L'ordenació prevista reforça aquesta dotació de zones verdes i espais lliures mitjançant la concreció dels Parcs territorials –Les Basses, La Mitjana, els aiguamolls de Rufeia i Serrallarga– que es complementen a nivell urbà amb el Parc lineal del Segre, el Camps Elisis i els parcs i places que s'estenen a tota la ciutat i els nuclis.

Es pretén una ciutat compacta però verda. Un dels elements fonamentals és la creació d'una trama d'espais lliures a la ciutat és la Ronda Verda. És un element de circumval·lació verda de la ciutat de Lleida, tant per a vianants com en bicicletes, que millora la cohesió entre barris, la qual cosa redunda en una major cohesió social.

La dotació d'equipaments públics, i privats, garanteixen també la qualitat de vida, el desenvolupament personal, social i moral de la ciutadania. Cal destacar la importància que per assegurar un projecte educatiu complet com a complement d'una alta qualitat de vida tenen els equipaments sanitaris i educatius - universitaris, escoles i instituts- previstos en l'ordenació del POUM.

D'altra banda, l'ordenació del sòl urbà –mitjançant els polígons d'actuació urbanística i els sectors de pla de millora- i els d'equipaments d'allotjament dotacional, s'asseguren unes reserves d'habitatge amb diferents tipus de protecció que ajuden per la seva dispersió per tota la ciutat a combatre la segregació social i la formació de guetos. Així mateix ajuden en la política social del dret a l'habitatge.

La necessitat de garantir una oferta de treball suficient s'implementa, a banda de les actuacions i previsions comercials i de serveis, amb una reserva de sòls d'activitat econòmica per noves àrees d'activitat empresarial d'abast local i d'abast territorial que garanteixen el creixement de la ciutat i que la configuren com a motor de Catalunya.

Les infraestructures i el sistema viari previstos garanteixen una correcta implementació per la comunicació i mobilitat de les persones, especialment dels transport públic –noves parades ferroviàries, noves comunicacions, etc.- potenciant una millora en la qualitat de vida en teixits residencials afectat per una intensitat de trànsit elevada. Així, totes les propostes de rondes urbanes previstes tenen com a conseqüència una baixa en la circulació rodada del centre de la



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

ciutat, i obre la possibilitat d'una major vianalització d'aquesta part de la ciutat i, consegüentment, un medi ambient local més saludable.

2. Síntesi de les alternatives considerades

Tot i que el Document Inicial Estratègic desenvolupa totes les alternatives estudiades en el POUM, en aquest apartat de la memòria de l'Avanç es fa una síntesi d'aquestes alternatives.

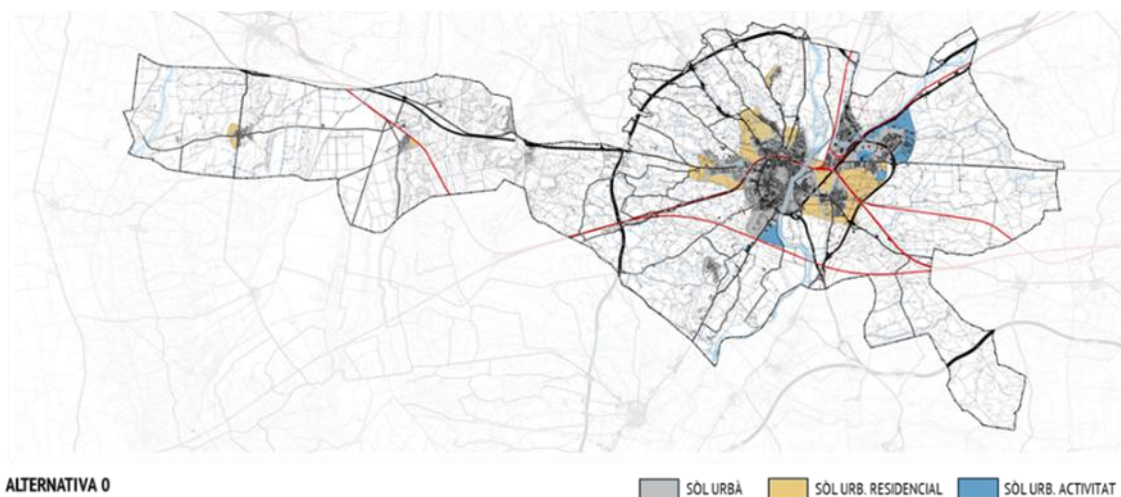
En el marc de l'Avaluació Ambiental Estratègica del POUM de Lleida, s'han formulat i analitzat tres alternatives d'ordenació urbanística amb la finalitat de definir l'estructura territorial futura del municipi a l'horitzó 2045.

Aquestes alternatives parteixen de la diagnosi territorial i es valoren segons criteris ambientals, urbanístics, socials i de sostenibilitat. Es tracta d'escenaris estratègics que representen enfocaments diferenciats sobre la forma urbana, el creixement, la localització dels usos i la relació amb el territori.

2.1. Alternatives d'assentaments

• Alternativa 0

Reprodueix els assentaments previstos pel planejament vigent, sense revisar la seva idoneïtat ni funcionalitat. El creixement es manté dispers, amb extensió radial des del nucli urbà, i amb escassa estructura o jerarquia territorial. No incorpora nous eixos de centralitat ni soluciona les disfuncions detectades en el model actual. A més, manté àrees urbanitzables amb dèbil viabilitat, amb risc de desconexió funcional i baixa intensitat d'ús.



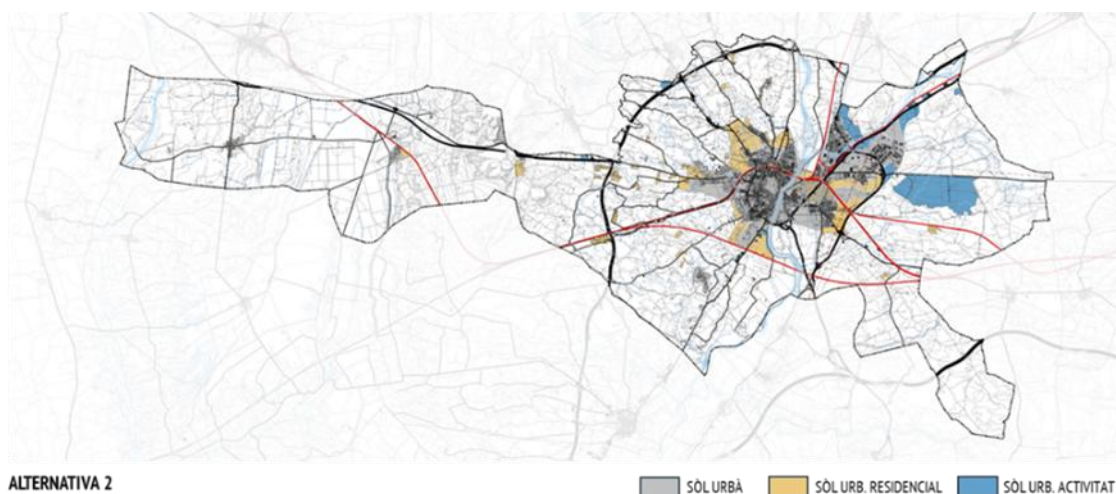
• Alternativa 1:

Defensa una contenció del creixement mitjançant la consolidació de teixits existents i la transformació de buits urbans dins del sòl urbà i urbanitzable actual. Prioritza una estructura urbana compacta, contínua i funcional, tot i que no incorpora una nova organització policèntrica. L'absència de nous assentaments pot limitar la redistribució d'activitats i població en el conjunt del territori.



• Alternativa 2:

Planteja una ciutat policèntrica i regionalment equilibrada, on els assentaments es distribueixen segons una lògica estructurada en subcentralitats. Aposta per l'activació de nodes com Torreblanca–Quatre Pilars, Copa d'Or i altres àmbits de creixement estratègic. Aquesta proposta permet generar un sistema urbà jerarquitzat, diversificat i resilient.



2.2. Alternatives d'infraestructures viàries, vialitat i connectivitat

• Alternativa 1:

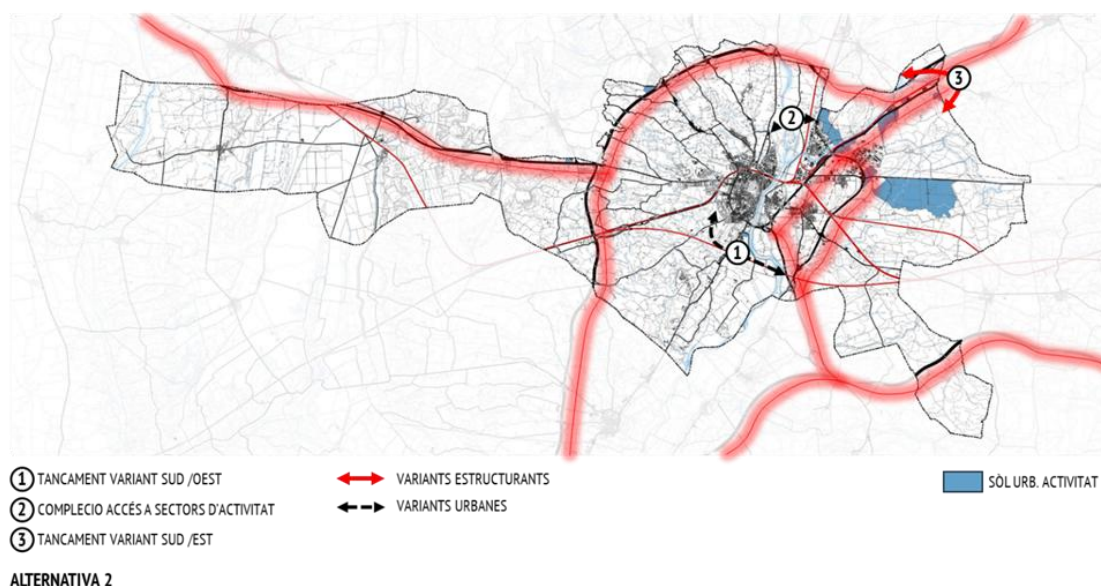
Manté la configuració viària existent, dominada per una estructura radial que afavoreix la dependència del vehicle privat. No es contemplen noves connexions ni actuacions que millorin l'accessibilitat entre barris, ni amb els entorns metropolitans o intermodals. La connectivitat territorial es manté feble, fet que perjudica la cohesió i la funcionalitat.

Apunta a una reducció del protagonisme del vehicle privat, potenciant la mobilitat a peu, en bicicleta i amb transport públic. Es milloren les condicions d'accessibilitat interna, però sense incorporar noves infraestructures estructurants a nivell metropolità o regional. Es prioritza l'accessibilitat local i la connexió entre barris dins el teixit consolidat.



• Alternativa 2:

Dissenya una xarxa jerarquitzada d'infraestructures viàries i de mobilitat sostenible, que articula les subcentralitats amb el nucli central i el sistema logístic i ferroviari. Preveu noves vies intermodals i reforça la connectivitat amb els pols productius del territori. Aquest enfocament millora la funcionalitat territorial i integra la ciutat en la xarxa regional.



Complementàriament a aquestes propostes hi ha les transversalitats, que relacionen el municipi de Lleida transversalment a través del nucli, i també, a una major escala servint l'anella verda, que complementa l'eix cívic en els espais oberts.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



ESTRUCTURA CONNECTORS PGOU VIGENT

CONNECTORS



ESTRUCTURA CONNECTORS PLA TERRITORIAL

CONNECTORS PTPP



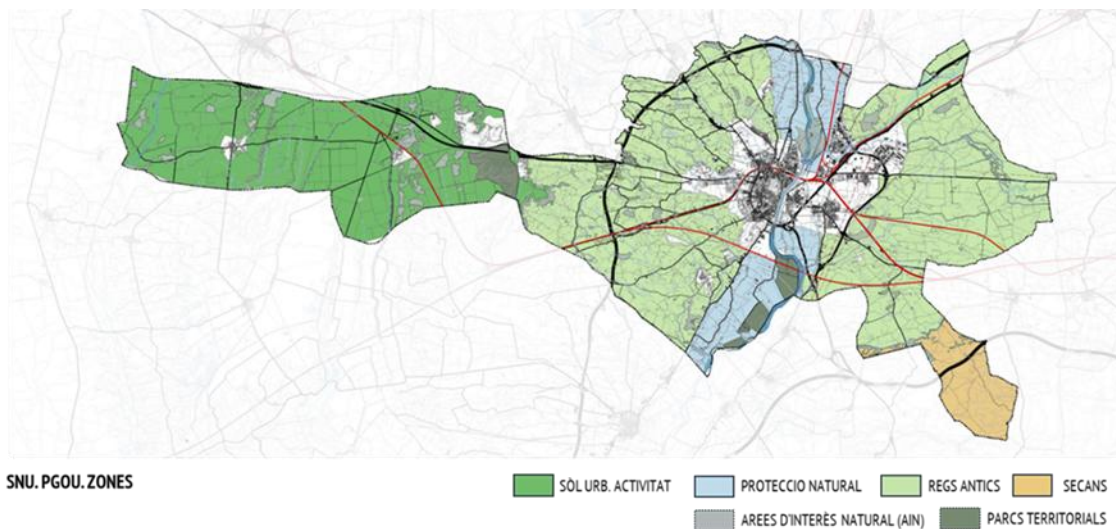
SINTESI PROPOSTA CONNECTORS

CONNECTORS
ANELLA VERDA

2.3. Alternatives dels espais oberts

• Alternativa 1

Ordenació clàssica del SNU. L'ordenació del SNU es realitza en base a un reconeixement de la realitat actual del municipi, i per tant de la seva estructura territorial.

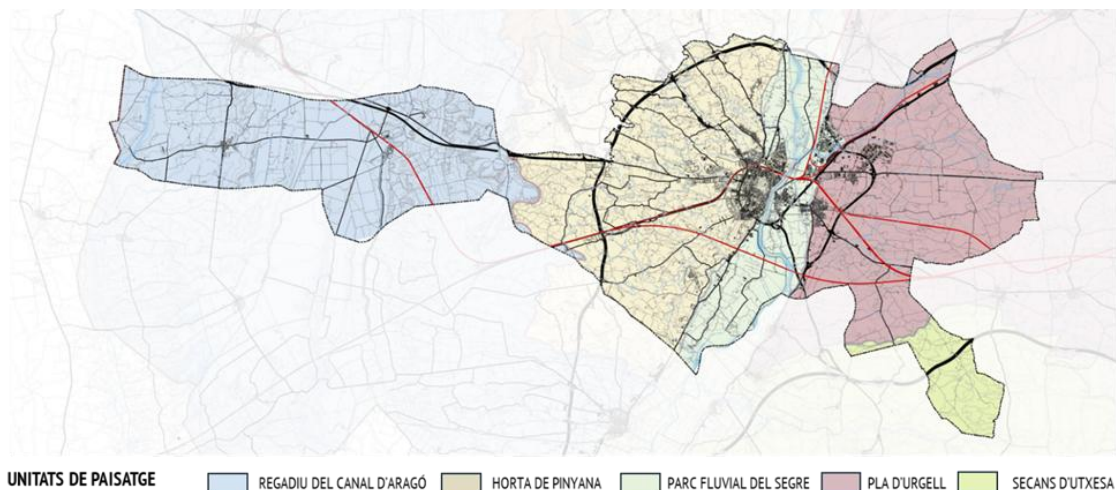


Manté els espais oberts protegits segons el planejament actual, però no incorpora una estratègia d'articulació territorial ni de connectivitat ecològica. Els espais lliures es mantenen residuals i fragmentats, i no s'integren com a sistema ni contribueixen significativament a la resiliència urbana.

Aposta per incrementar els espais verds dins la ciutat compacta, millorant la qualitat ambiental urbana. No obstant, la seva capacitat d'estructuració territorial és limitada i no genera una infraestructura verda regional. Els espais oberts queden confinats en àmbits urbans sense continuïtat ecològica amb l'exterior.

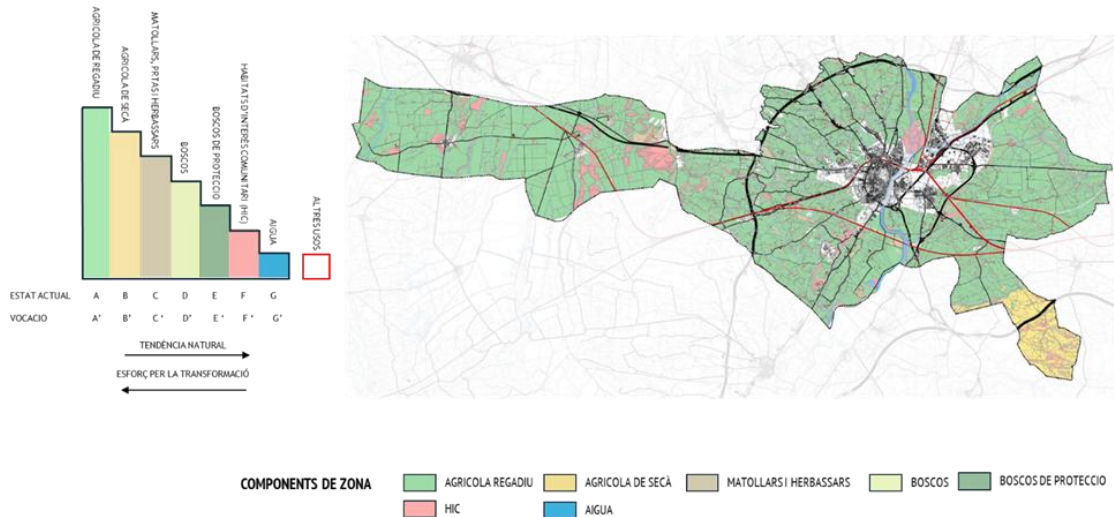
• Alternativa 2:

Desenvolupa un sistema coherent d'espais oberts, que connecta el teixit urbà amb l'entorn agrícola, fluvial i forestal. Defineix corredors verds, àrees de connexió ecològica i espais multifuncionals, que donen continuïtat paisatgística i funcional. Es planteja una veritable infraestructura verda urbana i territorial.



La concreció en l'ordenació del sòl no urbanitzable es defineix en quatre nivells:

- Dos del suport, i que per tant determinen la qualificació, zones i sistemes, del sòl no urbanitzable.
- Dos transversals, que estableixen:
 - Proteccions, riscos, o serveis ecosistèmics,
 - Les infraestructures pròpies del sòl no urbanitzable, com la xarxa de camins, les infraestructures del reg, o la prevenció dels incendis forestals.



2.4. Estratègies de l'espai construït

Analitzant allò que ofereix la ciutat en les diferents realitats urbanes, té sentit plantejar alternatives/estratègies més completes, passant d'una proposta de sistemes ambientals compartimentats, a una proposta transversal, on tota la ciutat forma el sistema ambiental, retornant tot allò que pot oferir, introduint el concepte de devolució.

Per tant, es passa d'una estratègia d'estructurar els serveis ambientals, en base als espais de màxim potencial, a una estratègia de demanar el màxim potencial a tots els espais.

Planteja un espai construït versàtil, amb tipologies urbanes flexibles i integració d'usos. Articula l'espai edificat amb espais lliures i amb les xarxes ambientals. Incorpora paràmetres d'eficiència energètica, mobilitat activa i adaptació climàtica des de la planificació morfològica.

Resum general de les alternatives

L'Alternativa 0 reproduceix el model heretat, sense capacitat de resposta als nous reptes.

L'Alternativa 1 opta per la consolidació i contenció del creixement, millorant l'eficiència urbana però amb escassa capacitat estructuradora.

L'Alternativa 2 ofereix un model integrador i innovador, que combina cohesió urbana, sostenibilitat territorial i adaptació funcional, amb una ciutat regionalment articulada, resiliència i preparada per als desafiaments del futur.

Justificació de l'alternativa escollida

L'alternativa escollida com a base estructural del nou POUM és la Alternativa 2 – ciutat regional equilibrada, per la seva coherència amb els objectius de sostenibilitat, equitat, funcionalitat i eficiència territorial.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

És el model més capaç de:

- Donar resposta als reptes de diversitat econòmica i social.
- Articular el desenvolupament urbà amb el territori agrícola i ambiental.
- Garantir una estructura urbana cohesionada, equilibrada i resilient.

Aquesta alternativa fonamenta el model de ciutat que proposa el POUM: una Lleida compacta però funcionalment distribuïda, ambientalment eficient, i amb capacitat de generar benestar, activitat i inclusió.

3. Ordenació urbanística

3.1. El sòl urbà

2.1.1. Sistemes

Integren els sistemes urbanístics els terrenys que el planejament reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics. També, formen part dels sistemes urbanístics els terrenys destinats a la construcció d'habitatges dotacionals públics.

Els sistemes determinants de l'estructura urbanística del municipi són el sistema de comunicacions; el sistema d'espais lliures; el sistema d'equipaments comunitaris i el sistema d'allotjament dotacional públic.

El POUM atorga per al diferents sistemes urbanístics les claus següents:

Sistema de comunicacions:

- Sistema viari. Clau SX
- Sistema ferroviari. Clau SF
- Sistema aeroportuari. Clau SA

Sistema d'espais lliures:

- Sistema de zones verdes. Clau SV
- Sistema hidrogràfic. Clau SH

Sistema d'equipaments comunitaris

- Sistema d'equipaments. Clau SE
- Sistema de serveis tècnics. Clau ST

Sistema d'allotjament dotacional públic

- Sistema d'habitatge allotjament públic. Clau SD

A. El sistema de comunicacions

El sistema de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i les mercaderies a través del territori. Els sòls destinats per aquest POUM a sistema de comunicacions, són:

- Sistema viari
- Sistema ferroviari
- Sistema aeroportuari

El Sistema viari. Comprèn els espais i instal·lacions reservades per a la xarxa viària i els estacionaments o aparcaments per tal de mantenir nivells de mobilitat i accessibilitat al territori.

El POUM distingeix entre xarxa bàsica, Clau SX1; xarxa urbana, Clau SX2, itineraris de vianants, Clau SX3; camins rurals, Clau SX4 i aparcaments públics, Clau SX5 i Aparcaments públics de titularitat privada, Clau SXp5.

Es qualifica de **Xarxa viària bàsica** al conjunt de trams de carretera actuals o futurs, que estableixen de forma integrada la continuïtat i connexió dels diferents itineraris de caràcter intermunicipal, i els accessos als nuclis de població. També integren la xarxa bàsica els carrers i vies urbanes que formen l'estructura bàsica de la mobilitat de la ciutat.

Es qualifica de **Xarxa viària urbana** al conjunt de les vies i carrers de caràcter local i de titularitat municipal, que formen la trama de carrers i vies que permeten la circulació rodada i els accessos a cada parcel·la, però que no tenen valor estructurant.

Integren els **Itineraris de vianants** aquells vials on es determina el pas exclusiu o prioritari de vianants i que tenen caràcter d'eix cívic.

També es qualifica d'itinerari de vianants la **Ronda Verda**, de 5 m. d'amplada mínima, que és l'element estructurador de les xarxes de vianants urbanes i rurals.

Es qualifiquen de sistema viari de **Camins rurals** el conjunt de camins públics existents al terme municipal amb diferent nivells de jerarquia, d'acord amb el seu valor de connexió territorial o de caràcter local.

També integren els Camins rurals, les carrerades o camins ramaders.

El sistema d'**Aparcaments públics i privats** està constituït pel conjunt d'estacionaments o aparcaments públics, en les seves diverses modalitats.

En el disseny del projectes del sistema viari local es donarà preferència i amplitud a l'espai destinat al vianants, per davant de l'espai destinat a la circulació rodada. Es considerarà la necessitat de reservar espais per a la circulació i estacionament de bicicletes, les previsions del transport públic i el pas necessari per a l'accés dels serveis emergències i dels veïns. Els projectes procuraran plantacions d'arbrat, amb el nombre i port suficient, d'espècies autòctones i sostenibles, que acompanyin i donin ombra als recorreguts, a les estades de les persones i als aparcaments de vehicles.

L'ordenació dels eixos cívics i d'accessibilitat que el POUM determina es realitzarà mitjançant projectes d'obres o d'urbanització; actuacions que es basaran especialment en el compliment de la legislació sobre accessibilitat.

Sistema ferroviari. Comprèn els espais i instal·lacions reservats per a les infraestructures ferroviàries, com són les línies de transport per ferrocarril, les estacions de viatgers, mercaderies, baixadors, els serveis tècnics i instal·lacions annexes, i els tallers de neteja i reparació; i les zones de serveis ferroviaris, destinades a les activitats directament o indirectament relacionades amb la prestació del servei, d'acord amb l'establert en la legislació sobre ferrocarrils vigent.

El POUM qualifica de Sistema General Ferroviari, de titularitat estatal, els terrenys ocupats per infraestructures ferroviàries que formen part de la Red Ferroviaria de Interés General, així com aquells que s'hagin d'ocupar amb aquesta finalitat, d'acord amb els estudis informatius aprovats definitivament o en tràmit d'informació pública.

Així mateix, estableix la regulació aplicar i grafia les línies ferroviàries de competència estatal una zona de domini públic, una altra de protecció i una línia límit d'edificació.

Sistema aeroportuari. El sistema aeroportuari comprèn els espais i instal·lacions reservats per a les infraestructures aèries, destinades al transport de persones i mercaderies i les seves instal·lacions complementàries, d'acord amb la regulació establerta en la legislació sectorial corresponen.

No existeixen terrenys que hagin de ser qualificats de sistema aeroportuari i per aquesta raó, no s'identifiquen en els plànols d'ordenació, tot i que les instal·lacions de l'aeroport de Lleida-Alguaire comporten limitacions per servituds en el terme municipal de Lleida.

El Pla assenyala les zones de servitud, d'acord amb el que determina la legislació sectorial d'aeroports, vigent. Les zones de servitud que s'indiquen als plànols d'ordenació, són les següents:

- Servituds radioelèctriques i aeròdroms
- Aproximació DME/VOR 13
- Aproximació DME/VOR 31
- Aproximació DME/ILS 31

B. El sistema d'espais lliures

El sistema d'espais lliures al terme municipal de Lleida comprèn els terrenys destinats a zones verdes en les diferents categories, i els terrenys fluvials.

El sistema d'espais lliures està constituït per un conjunt d'espais del territori diversificats i localitzats estratègicament, format tant per elements de la xarxa urbana com de la rural i que

estan interrelacionats a través dels recorreguts per a vianants i per itineraris paisatgístics, amb la finalitat de garantir l'existència d'un entorn ambiental de qualitat.

Els terrenys destinats per aquest POUM al sistema d'espais lliures s'inclouen en el sistema de zones verdes, Clau SV, o en el sistema hidrogràfic, Clau SH.

Sistema de zones verdes.

El sistema de zones verdes comprèn els parcs, els jardins, places i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport que es desenvolupen a l'aire lliure. 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 articular la relació de la Ciutat amb l'Horta.

El sistema de zones verdes s'estructura en les categories següents:

- Parcs Territorials. Clau SV1
- Parcs Urbans. Clau SV2
- Verds Urbans Clau SV3
- Places. Clau SV4
- Verds esportius. Clau SV5

Els elements del sistema de zones verdes corresponents als Parcs Territorials s'hauran d'ordenar, bàsicament, mitjançant plans especials per a la seva ordenació detallada i els projectes d'urbanització i d'obres que els materialitzin.

La sistematització de l'ordenació física dels Parcs Urbans, Verds urbans, Places i Verds esportius es concretarà mitjançant projectes d'urbanització o projectes d'obra amb els elements propis d'urbanització per a l'ús a que estan destinats.

Els criteris i característiques de la urbanització del sistema de zones verdes en les seves diferents categories es concretarà en la corresponent Ordenança d'urbanització.

El sistema de parcs territorials. El sistema de Parcs Territorials comprèn aquelles àrees que destaquen per la seva extensió i per les seves condicions ambientals, paisatgístiques i de localització, i són significants 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 amb de caràcter supralocal.

Constitueixen el sistema de Parcs Territorials els següents:

- Parc de La Mitjana
- Parc de Rufeà
- Parc Alcalde Pons - Les Basses
- Parc de Serrallarga

En l'ordenació dels Parcs Territorials el POUM promou 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. En conseqüència, es modulen les ocupacions per a usos complementaris als propis del Parc territorial –que es limiten al 20% de la superfície total- i les edificacions –que es limiten a un 1% de la superfície qualificada-.

El Parc Territorial de les Basses s'ordena segons les determinacions del Pla especial en SNU aprovat.

El Parc de Serrallarga es qualifica pel valor mediambiental que suposa la recuperació exemplar d'un espai dedicat històricament a abocador de residus i l'aportació educadora que comporta.

Sistema de parcs urbans. Comprèn aquelles àrees que estructurin un conjunt d'àrees d'esbarjo de gran dimensió, la superfície dels quals supera les tres hectàrees de sòl. El sistema de Parcs urbans, en funció de la seva ubicació, també qualifica els terrenys públics que serveixen de protecció del sistema de comunicacions, viàries i ferroviàries, i del sistema hidrogràfic.

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, i un conjunt de parcs de caràcter radial o lineal al llarg de certs elements urbans.

Constituïxen el sistema de Parcs Urbans els següents:

- Parc Urbà del Turó de la Seu Vella
- Parc Urbà de Gardeny-Templers
- Parc Urbà de la Ciutat Jardí
- Parc Urbà del Riu Segre
- Parc Urbà dels Camps Elisis
- Parc Urbà del Polígon Industrial
- Parc Urbà del Canal de Seròs (Plaça Joan Oró – Parc de l'aigua)
- Parc Urbà de la Caparrella
- Parc Urbà del Castell de Raimat
- Parc Urbà del Vilot de Sucs

L'ordenació d'aquests espais haurà de dissenyar-se per a la globalitat de la població, com espais d'integració social i funcions polivalents, amb accessibilitat adequada i una correcta solució dels perímetres. Són espais que el POUM destina per a l'ús de les persones sense distinció, especialment de la gent gran i dels infants, amb adequació funcional en relació a l'edat (accessibilitat, seguretat, benestar...), simbòlica (educació en l'espai, descoberta de l'entorn...) i experimentació de la plàstica i la topologia de l'espai (seqüències, distàncies, separacions...)

La seva urbanització haurà de tenir en compte una jardineria de base variada, autòctona i sostenible, per a la regulació de l'ecologia urbana, la millora de l'equilibri psicosomàtic dels ciutadans i la protecció del rigor climàtic de la ciutat, dins uns espais amb llibertat en el moviment i segurs per a les persones, especialment dels infants i de la gent gran.

Els terrenys destinats a Parcs urbans seran permeables i arbrats amb espècies autòctones i sostenibles pel seu baix manteniment i consum d'aigua, i mantindran el terra natural en una proporció important. La plantació d'arbrat s'efectuarà amb una intensitat mínima d'un arbre cada 35 m² de superfície, tret que això no sigui possible per les característiques geològiques del subsòl, per l'existència de restes arqueològiques o per incompatibilitat amb la legislació sectorial del sistema que protegeixen.

En els terrenys destinats a Parcs urbans només es permet la construcció d'edificacions al servei dels usuaris d'aquests espais, que no poden ocupar més d'un 2% de la superfície qualificada. No s'admet, però, l'aparcament de vehicles en superfície.

Els Parcs urbans objecte de cessió com a resultat del desenvolupament del planejament derivat, per a que siguin computables, no es disposaran en sòls amb pendent superior al 20% i hauran de permetre inscriure una circumferència amb un diàmetre mínim de 30 metres. Així mateix, no es podran disgregar en superfícies fraccionades i per això es concentraran en una única extensió contínua, ocupant almenys el 70% del total del sòl a reservar per al sistema d'espais lliures de zones verdes.

Sistema de verds urbans. Comprèn les zones verdes en forma de parcs, de menor dimensió, o de jardins, que serveixen normalment com a àrees d'estada, de repòs i de lleure en general i per



a jocs infantils, amb un tractament principalment arbrat i enjardinat. En funció de la seva ubicació, també qualifica els terrenys públics que serveixen de protecció del sistema de comunicacions, viàries i ferroviàries, i del sistema hidrogràfic.

Els “Bosc urbans” constitueixen un tipus específic del sistema de Verds urbans que es caracteritza per la formació d'àmbits densament arbrats i amb un tractament natural de baixa artificialització de l'espai, que es distribueixen en els diferents barris de la ciutat en entorns densament habitats.

L'ordenació d'aquests espais obeeirà als mateixos criteris generals de projecte establerts per als Parcs urbans. Els Verds urbans estaran formats per sòls permeables i masses arbòries i vegetals de espècies autòctones i sostenibles pel seu baix manteniment i consum d'aigua. La plantació d'arbrat s'efectuarà amb una intensitat mínima d'un arbre cada 35 m² de superfície, tret que això no sigui possible per les característiques geològiques del subsòl, per l'existència de restes arqueològiques o per incompatibilitat amb la legislació sectorial del sistema que protegeixen.

Per assolir la categoria de “Bosc urbà” la densitat de l'arbrat serà, almenys, d'un arbre per cada 25 m² de superfície.

Les parts del sòl impermeabilitzades o cobertes no superaran el 20% de la superfície qualificada. Per tal de garantir el desenvolupament de les parts arbrades i enjardinades, només es permet l'ús d'aparcament i/o d'equipament comunitari en el subsòl, de titularitat i servei públic, en les parts que es prevegin paviments i cobertes impermeables.

En els terrenys destinats a Verds urbans només es permet la construcció d'edificacions al servei dels usuaris d'aquest espais, que no poden ocupar més d'un 5% de la superfície qualificada i no s'admet l'aparcament de vehicles en superfície.

Els Verds urbans objecte de cessió com a resultat del desenvolupament del planejament derivat, per tal que siguin computables no es disposaran en sòls amb pendent superior al 20%. I hauran de permetre inscriure una circumferència amb un diàmetre mínim de 12 metres. No es podran disgregar en superfícies fraccionades de superfície inferior a 400m².

Sistema de places. Comprèn els terrenys amb valor representatiu a nivell de ciutat o de barri, i els espais públics molt urbanitzats amb una alta activitat urbana, que habitualment acullen activitats lúdiques, de festa, de participació ciutadana i manifestacions diverses.

El disseny de les Places 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 i identitari significatiu, que posi en valor el disseny urbà de l'espai públic.

En els espais destinats a Places es procurarà la formació de zones d'ombra, que protegeixin de les inclemències climàtiques de la ciutat, preferentment amb la formació de masses d'arbrat i de pèrgoles vegetals. Només es permet la construcció d'edificacions al servei dels usuaris d'aquest espais, que no poden ocupar més d'un 5% de la superfície qualificada.

Es permet l'ús d'aparcament i/o d'equipament en planta soterrani, de titularitat i servei públic. En aquest cas, sobre del darrer forjat caldrà deixar un gruix mínim d'un metre de terra que permeti la plantació d'espècies vegetals. No s'admet l'aparcament de vehicles en superfície.

Es preveu l'admissió temporal d'usos provisionals, com ara la instal·lació de firetes o d'atraccions, sempre que no malmetin els espais enjardinats i els elements d'urbanització.

Sistema de verds esportius. Són espais lliures destinats a la realització d'esports a l'aire lliure que requereixen espais de gran superfície, com ara els camps de futbol, d'atletisme, de bàsquet, de tir amb arc, etc., que es plantegen de manera especialitzada o agrupant diferents disciplines esportives, per a la optimització de l'espai i de la pràctica dels usuaris.

En els terrenys destinats a Verds esportius només es permet la construcció d'edificacions al servei de les instal·lacions esportives, emmagatzematge, informació, quiosc-bar i similars, que no poden ocupar més d'un 5% de la superfície qualificada. Es podrà tancar el seu perímetre en funció de les activitats esportives principals.

En la proximitat dels terrenys destinats a Verds esportius caldrà preveure les àrees d'aparcament públic necessari en funció de les pràctiques esportives previstes.

Sistema hidrogràfic.

Comprèn el conjunt d'espais lliures vinculats als cursos d'aigua naturals i que estructurin el territori. L'àmbit del sistema hidrogràfic inclou el domini públic hidràulic, format per la llera del riu i les seves riberes, i que s'estén com a mínim fins la línia delimitada per l'instrument de planificació hidrològica corresponent al terreny cobert per les aigües en les màximes crescudes ordinàries.

En els terrenys qualificats com a sistema hidràulic no s'admet l'edificació de cap tipus, ni cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic. Les intervencions que tinguin per objecte la reforestació, revegetació o, en general, l'actuació sobre la vegetació o l'arbrat existent en parcs fluvials o zones de ribera es portaran a terme mitjançant la plantació d'espècies autòctones o pròpies dels espais de ribera. 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 al POUM.

En sòl urbanitzable s'establiran les condicions necessàries per tal que les edificacions se situïn en cotes tals que no es produeixi la condició d'inundació moderada amb l'avinguda de 500 anys de període de retorn.

En sòl urbà s'adoptaran les mesures de protecció per un nivell de risc corresponent a un període de retorn de 500 anys.

El POUM preveu que els terrenys compresos dins de les franges de protecció del sistema hidrogràfic i que no estiguin destinats al servei del propi sistema estan qualificats urbanísticament d'acord amb la destinació que aquest Pla els hi assigna. Els terrenys urbans de titularitat pública es qualifiquen, principalment, de sistema de zones verdes de Parcs urbans i de Verds urbans.

C. El sistema d'equipaments i serveis tècnics

Sistema d'equipaments comunitaris.

Comprèn els terrenys i immobles destinats a usos públics o col·lectius que tenen per objecte satisfer les diferents necessitats generals o individuals dels ciutadans, així com la millora de la seva qualitat de vida.

El sistema d'equipaments s'identifica amb la Clau SE en els plànols d'ordenació i s'estructura en les categories següents:

1. De titularitat pública

- | | |
|------------------------------|----------|
| - Docent | Clau SE1 |
| - Sanitari-assistencial | Clau SE2 |
| - Administratiu-proveïment | Clau SE3 |
| - Cultural-social-religiós | Clau SE4 |
| - Esportiu. | Clau SE5 |
| - Funerari-cementiri | Clau SE6 |
| - Ambientals i de lleure. | Clau SE7 |
| - Transport. | Clau SE8 |
| - Seguretat i defensa. | Clau SE9 |
| - Reserva sense ús assignat. | Clau SE0 |

2. De titularitat privada

- | | |
|--------------------------|-----------|
| - Docent. | Clau SEp1 |
| - Sanitari-assistencial. | Clau SEp2 |



- Administratiu-proveïment Clau SEp3
- Cultural-social-religiós. Clau SEp4
- Esportiu. Clau SEp5
- Funerari-cementiri Clau SEp6
- Ambientals i de lleure. Clau SEp7
- Transport Clau SEp8
- Seguretat i defensa. Clau SEp9
- Reserva sense ús assignat Clau SEp0

Els equipaments seran de titularitat pública amb excepció dels sòls i/o edificacions qualificats d'equipament que siguin de titularitat privada amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUM, que mantindran la seva titularitat.

En aquest sentit el POUM qualifica com a equipaments privats tots els equipaments religiosos, també equipaments esportius, com ara el Pavelló Agnès Gregori, les instal·lacions del Tennis Lleida, el Sícoris Club, equipaments sanitaris i clíniques privades, etc.

La titularitat pública dels equipaments permet la possibilitat de la concessió o altra forma de gestió indirecta de l'activitat, quan aquest sistema de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i els objectius marcats per aquest POUM.

La transmissió de terrenys i edificis destinats a sistemes urbanístics d'equipaments que siguin de titularitat privada, donarà dret a l'Administració a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, quan la transmissió es produeixi havent cessat l'activitat permesa per la normativa urbanística. La titularitat privada d'un equipament podrà ser modificada a pública, quan estigui degudament motivat i justificat, a través d'un pla especial d'iniciativa municipal.

Els usos principals admesos en cada categoria d'equipament són els següents:

a) Docent, Clau SE1/SEp1: Centres educatius i docents, incloses les llars d'infants i els centres universitaris, centres d'educació especial, centres de formació professional, centres de recerca i de desenvolupament de nous coneixements i tecnologies.

b) Sanitari-assistencial, Clau SE2/SEp2: Centres destinats a l'orientació, prevenció, informació, detecció o administració de serveis mèdics, quirúrgics i hospitalaris; Centres d'atenció a les persones dependents i per a la prestació de serveis de tipus assistencial destinats als ciutadans i, especialment, als col·lectius amb necessitats; Residències tutelades i albergs, amb serveis comuns.

c) Administratiu-proveïment, Clau SE3/SEp3: Edificis i instal·lacions destinades a acollir els serveis de l'administració. Instal·lacions i edificis destinats a la producció, emmagatzematge o distribució d'aliments per al consum humà. Mercats.

d) Cultural-social-religiós, Clau SE4/SEp4: Espais, edificis i instal·lacions destinats a la recuperació, conservació, transmissió i exhibició de l'art en totes les seves disciplines. Centres destinats al culte o espais per a la reunió de caràcter religiós, reconeguts, declarats o certificats per les respectives esglésies, confessions o comunitats; Centres socials destinats a la reunió i promoció de la vida associativa i de les activitats cíviques; Centres per a fires i congressos i altres instal·lacions per a la dinamització econòmica: Cases de colònies; Residències col·lectives, amb serveis comuns, per a religioses.

e) Esportiu, Clau SE5/SEp5: Edificis i instal·lacions destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives.

f) Funerari-cementiri, Clau SE6/SEp6: Terrenys, edificis i instal·lacions destinades a acollir serveis propis de l'activitat funerària, inclosa la vetlla i incineració de cadàvers, així com els recintes destinats a la inhumació de cadàvers d'acord amb el que estableix la normativa sobre policia sanitària i mortuòria.



g) Ambientals i de lleure, Clau SE7/SEp7: Edificis i instal·lacions destinades a la pràctica d'activitats relacionades amb el gaudi, el coneixement i la recuperació de l'entorn natural, la fauna i la flora.

h) Transport, Clau SE8/SEp8: Edificis i instal·lacions destinades al transport de viatgers i mercaderies, estacions, emmagatzematge i dipòsit dels vehicles de transport.

i) Seguretat i defensa, Clau SE9/SEp9: Edificis i instal·lacions destinades als cossos i forces de seguretat; Residències col·lectives, amb serveis comuns, per al personal dels cossos i forces de seguretat.

j) Reserva sense ús assignat, Clau SE0/SEp0: Terrenys o edificacions disponibles, sense determinar la destinació concreta de l'equipament;

El POUM preveu la tramitació d'un Pla especial per efectuar l'assignació d'un nou ús o variar l'ús principal assignat a un equipament.

La ubicació dels nous equipaments es determinarà en funció del millor grau de servei per a la població, en funció dels usos a que van destinats. En general, els nous equipaments s'ubicaran connectats amb els eixos cívics de vianants i, si s'escau per proximitat, connectats amb la Ronda Verda. El sòl corresponent als nous equipaments es localitzarà de forma contigua a altres sistemes, especialment, als espais lliures de Parcs urbans, de Verds urbans o de Verds esportius, quan això resulti compatible i beneficiós per ambdós sistemes.

Quan l'equipament se situï o confronti amb sòl no urbanitzable, la seva construcció i utilització garantirà la no afectació de les activitats agràries contigües.

Caldrà aportar i tramitar un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada per a la implantació d'aquells equipaments previstos en la legislació sectorial sobre mobilitat. En la resta de casos, el projecte calcularà i resoldrà l'aparcament necessari per al funcionament adequat de l'equipament.

L'ordenació de l'edificació s'establirà en funció de les necessitats funcionals del servei, de les característiques de l'entorn on se situa i de la seva funcionalitat urbana. En aquest sentit, els plànols d'ordenació del POUM poden delimitar espais que obligatòriament han de quedar lliures d'ocupació. Els paràmetres principals de l'edificació en relació al sostre edificable, l'ocupació, el nombre màxim de plantes i l'altura reguladora màxima, seran, amb caràcter general, els paràmetres de l'edificació de la zona on se situï. Si l'equipament es troba en una situació aïllada del continu edificat urbà, es prendran com a referència els paràmetres de les zones de l'entorn més proper.

La ordenació de l'equipament amb una edificació singular respecte els paràmetres definits a l'apartat anterior, comporta la necessitat de tramitar prèviament un pla de millora urbana d'ordenació de volums i de configuració de les façanes.

Els espais no ocupats per a les edificacions es tractaran com a zones verdes en la modalitat de Parc urbà o Verd urbà, sempre que resulti compatible amb el funcionament de l'equipament. Els projectes resoldran totes les parets mitgeres, evitant que quedin vistes o atorgant un acabat de façana.

En el sòl urbà i en casos expressament assenyalats, es permet el dret de vol sobre l'equipament en planta baixa, en mida i situació segons els plànols d'ordenació normatius del POUM

Sistema de 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 telefonia, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus i altres serveis similars.

El present POUM assenyala les infraestructures tècniques dels serveis públics bàsics, a nivell general, que es desenvoluparan i concretaran mitjançant la tramitació de Plans especials o

Projectes d'obres. Les reserves de sòl i el traçat definitiu de les xarxes serà el que determinin els documents tècnics corresponents.

Els tipus de sistemes que comprèn el sistema de serveis tècnics són els següents:

- a) El sistema bàsic d'abastament d'aigua: Comprèn els diferents punts de captació, plantes potabilitzadores, conduccions de portada, dipòsits de regulació, sistemes de bombeig, així com les xarxes de distribució urbana i industrial, composta per les conduccions instal·lacions auxiliars, connexions i elements especials.
- b) El sistema bàsic de sanejament: comprèn les conduccions generals, els elements especials (pous de registre, embornals, coladors, etc.), els emissaris generals i les estacions depuradores.
- c) El sistema de xarxes energètiques: comprèn les instal·lacions de producció d'energia i les conduccions generals de transport i distribució d'energia elèctrica, dels gasoductes i dels oleoductes, així com altres de complementàries.
- d) El sistema de xarxes de telecomunicacions i de comunicació en general, en cable o per ondes: comprèn les conduccions, les antenes i les instal·lacions de servei.
- e) El sistema ambiental: comprèn les plantes de classificació i de tractament de residus, plantes de compostatge, plantes incineradores, abocadors controlats i altres de similars.

E. Sistema d'allotjament dotacional públic

Comprèn el terrenys que es reserven per a la construcció d'allotjaments públics destinats a satisfer les temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de dificultat d'emancipació; requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social; de feina o estudi o d'afectació per una actuació urbanística, justificades per les polítiques socials prèviament definides.

El sòl destinat a allotjament dotacional serà de titularitat pública i, en conseqüència, ha de ser adquirit per l'administració per cessió gratuïta, compra, expropiació o qualsevol altre títol, en funció de les característiques de l'actuació urbanística.

El planejament derivat que estableixi nous terrenys destinats als sistema d'allotjament dotacional públic, fixarà les condicions d'ordenació i els paràmetres reguladors de l'edificació, d'acord amb les característiques de la resta de les zones en que s'ordeni el sector.

La delimitació d'altres àmbits destinats a sistema d'allotjament dotacional, no previstos per aquest Pla, es podrà realitzar mitjançant la corresponent modificació del planejament general o mitjançant plans especials adreçats a aquesta finalitat.

L'ordenació de l'edificació del Sistema d'allotjament dotacional públic s'adequarà, com a regla general, a les característiques de l'edificació de la zona on se situï o, si es troba aïllat, de les zones adjacents al sistema; ja sigui segons el tipus bàsic d'edificació en relació a la parcel·la o en relació al carrer. En els casos que aquest criteri no es pugui aplicar per manca de continuïtat del teixit edificat, la normativa del POUM estableix les condicions i paràmetres d'aplicació.

2.1.2. Zones

Les zones corresponen als espais on es produeixen les activitats amb diversos tipus d'aprofitament. Les zones es complementen amb els sistemes generals i locals, que les completen en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris.

Cada zona apareix grafiada en els plànols mitjançant un conjunt de polígons o unitats de zona que s'identifiquen amb un codi alfanumèric. Les zones de sòl urbà responen a diferents teixits urbans o àmbits amb usos majoritaris, per als quals es regulen l'ordenació i els usos. En determinats casos es defineixen subzones per tal de precisar aspectes concrets d'ordenació i ús dins de cada zona.

El POUM determina les zones bàsiques del sòl urbà segons els diferents teixits urbans, i les estableix les subzones corresponents en funció dels paràmetres urbanístics específics.

El POUM estableix l'obligació de justificar, a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'entorn urbà on se situen, les característiques de les noves intervencions, quant a composició, materials, textura i color, en la sol·licitud de llicència d'obres o comunicació.

Es defineixen les següents zones i subzones, eminentment residencials:

Zona de Centre Històric

Clau R1

Subzona Residencial

Clau R1a1

Subzona Eix comercial

Clau R1a2

Subzona Teixits renovats

Clau R1a3

Subzona Recuperació urbana

Clau R1b

Zona d'Eixample intensiu

Clau R2

Subzona d'Eixample intensiu definit

Clau R2a

Subzona d'Eixample intensiu flexible

Clau R2b1

Subzona d'Eixample intensiu primers assentaments

Clau R2b2

Subzona d'Eixample intensiu històric

Clau R2b3

Subzona d'Eixample semi-intensiu definit

Clau R3a

Subzona d'Eixample semi-intensiu flexible

Clau R3b

Zona d'Eixample d'illa oberta

Clau R4

Subzona d'Eixample d'illa oberta definida

Clau R4a

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 1

Clau R4b1

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 2

Clau R4b2

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 3

Clau R4b3

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 4

Clau R4b4

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 5

Clau R4b5

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 6

Clau R4b6

Zona de cases agrupades

Clau R5

Subzona de cases agrupades definida

Clau R5a

Subzona de cases agrupades flexible 1

Clau R5b1

Subzona de cases agrupades flexible 2

Clau R5b2

Subzona de cases agrupades flexible 3

Clau R5b3

Zona de cases aïllades

Clau R6

Subzona de cases aïllades definida

Clau R6a

Subzona de cases aïllades flexible 1

Clau R6b1

Subzona de cases aïllades flexible 2

Clau R6b2

Subzona de cases aïllades flexible 3

Clau R6b3

Subzona de cases aïllades flexible 4

Clau R6b4

Subzona de cases aïllades flexible 5

Clau R6b5

Subzona de cases aïllades flexible 6

Clau R6b6

Subzona de cases aïllades flexible 7

Clau R6b7

Amb l'epígraf "hp" afegit a la clau de subzona s'indica que els terrenys són vinculats al desenvolupament d'habitatge protegit, i es diferencien els règims de protecció amb la numeració 1, 2 o 3 completant aquest epígraf, que respon a l'equivalència següent:

- hp1: Habitatge de protecció oficial qualificació genèrica
- hp2: Habitatge de protecció oficial qualificació específica

L'epígraf es completa amb el percentatge de sostre que li correspon a cada règim, a excepció del destí total a un tipus de règim, en aquest supòsit no s'especifica percentatge.

Es defineixen les següents zones i subzones d'activitat econòmica:

Zona industrial

Clau A1

Subzona industrial definida

Clau A1a

Subzona industrial flexible entre mitgeres 1

Clau A1b11

Subzona industrial flexible entre mitgeres 2

Clau A1b12

Subzona industrial flexible entre mitgeres 3

Clau A1b13

Subzona industrial flexible aïllada 1

Clau A1b21

Subzona industrial flexible aïllada 2

Clau A1b22

Subzona industrial flexible aïllada 3

Clau A1b23

Quan a
l'ordenació
del sector
de

Zona de serveis

Clau A2

Subzona de serveis definida

Clau A2a

Subzona de serveis flexible entre mitgeres 1

Clau A2b11

Subzona de serveis flexible entre mitgeres 2

Clau A2b12

Subzona de serveis flexible entre mitgeres 3

Clau A2b13

Subzona de serveis flexible entre mitgeres 4

Clau A2b14

Subzona de serveis flexible entre mitgeres 5

Clau A2b15

Subzona de serveis flexible aïllat 1

Clau A2b21

Subzona de serveis flexible aïllat 2

Clau A2b22

Subzona de serveis flexible aïllat 3

Clau A2b23

Subzona de serveis flexible aïllat 4

Clau A2b24

Zona logística

Clau A3

Subzona logística definida

Clau A3a

Subzona logística flexible entre mitgeres

Clau A3b1

Subzona logística flexible aïllada 1

Clau A3b21

Subzona logística flexible aïllada 2

Clau A3b22

Subzona logística flexible aïllada 3

Clau A3b23

Subzona logística flexible aïllada 4

Clau A3b24

Torreblanca-Quatre-Pilans, caldrà esperar a l'aprovació definitiva del Pla Director Urbanístic (PDU) que l'ordena, en tràmit d'aprovació definitiva, per tal de poder refondre les claus d'ordenació.

3.2. El sòl urbanitzable

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible.

Es diferencien dues categories:

- Sòl urbanitzable delimitat.
- Sòl urbanitzable no delimitat.

Els paràmetres, definicions i altres concrecions es determinen en detall en l'apartat 4 d'aquesta Memòria.

Sòl urbanitzable delimitat. Correspon als sòls urbanitzables susceptibles d'un desenvolupament a curt-mig termini. Es regula per determinació d'uns paràmetres bàsics que es desenvoluparan mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents. A aquests efectes, el POUM preveu:

- 6 sectors residencials.
- 3 sectors d'activitats econòmiques

Sòl urbanitzable no delimitat. Correspon als sòls urbanitzables susceptibles d'un desenvolupament subjecte al grau de desenvolupament del sòl urbà i del sòl urbanitzable delimitat i, per tant, amb caràcter general previst a més llarg termini.

Amb caràcter residencial

La seva delimitació s'efectua mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic de delimitació en base a uns paràmetres normativament definits en funció d'uns patrons teòrics que conjuminen adequadament els usos principalment residencials i els altres usos complementaris, tots ells amb diferents intensitats.

Així es proposen, per als sòls residencials:

- Model A (baixa densitat)
- Model B (mitja densitat)
- Model C (alta densitat)

Patrons d'aplicació al sòl urbanitzable no delimitat residencial

	A	B	C
IEB	0,45 m ² st/m ² s	0,65 m ² st/m ² s	0,85 m ² st/m ² s
DENSITAT	35 hab/Ha	50 hab/Ha	65 hab/Ha
Residencial mínim	0,25 m ² st/m ² s	0,35 m ² st/m ² s	0,45 m ² st/m ² s
Altres usos mínim	0,05 m ² st/m ² s	0,10 m ² st/m ² s	0,15 m ² st/m ² s
% sostre mínim HPP	50%	50%	50%

Quadre 1. Patrons teòrics de sectors residencials d'aplicació al sòl urbanitzable

El POUM identifica 11 àmbits de sòl classificats de sòl urbanitzable no delimitat. Els sòls de baixa densitat o model "A" es situen en contacte amb la ronda sud i en el límit nord de Gardeny i dels barris de Ciutat Jardí i les Basses d'Alpicat.

Els models "B" de mitja densitat es situen al sud de Gardeny, a l'est de La Bordeta, i al límit nord de Balàfia i el Camp d'Esports.

Els models “C” d’alta densitat es situen al nord el municipi en els barris de Balàfia i Camp d’Esports, fent la transició entre els sòls residencials consolidats i els sòls model “B” abans esmentats.

Cas especial dels conjunts residencials dispersos en el sòl no urbanitzable

Un cas especial correspon a les urbanitzacions amb dèficits. Amb l’objectiu de la seva regularització i adequació, també s’incorporen, dins la classificació del sòl urbanitzable no delimitat, 22 conjunts edificats que presenten dèficits en la seva configuració, que corresponen a àmbits residencials dispersos en el sòl no urbanitzable on, històricament, s’han produït processos de parcel·lació dels terrenys i de concentració d’edificacions residencials, normalment de tipologia unifamiliar aïllada sobre parcel·la, destinades a la primera o segona residència.

El règim d’ús dels terrenys compresos en les urbanitzacions amb dèficits s’ajusta al règim del sòl urbanitzable no delimitat, i que no poden ser considerats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable.

No poden ser considerats terrenys urbans, malgrat que són compresos en àrees consolidades per l’edificació en més de dues tercers parts de llur superfície edificable, són àmbits que no han estat sotmesos al procés d’integració en el teixit urbà, tal com exigeix la legislació d’urbanisme.

D’altra banda, no poden ser considerat com a sòl no urbanitzable donat que la legislació actual d’urbanisme no permet assolir la millora d’aquests àmbits consolidats per a l’ús residencial sense vinculació a l’activitat agrària, dins del règim del sòl no urbanitzable.

Per aquesta raó, s’ha considerat adient classificar aquests àmbits com a sòl urbanitzable, donat que són conjunts edificats que responen a demandes històriques, del darrer quart del segle passat, i que van servir per garantir el creixement de la població; fins i tot, sota la base d’un discurs que teoritzava sobre un nou model urbanístic, el concepte de “la ciutat dispersa”.

Mitjançant la tramitació dels corresponents plans parcials de delimitació es podran assolir els objectius principals en aquests àmbits, com ara regularitzar la seva situació urbanística i dotar-los d’accesos, sistemes d’equipaments i zona verda, de vialitat i de serveis amb les condicions necessàries per a la funció residencial consolidada en l’àmbit, fent-los econòmicament viables mitjançant un estudi detallat de les preexistències i dels condicionants de la seva necessària integració en el medi rural on s’implanten.

Amb caràcter industrial i logístic

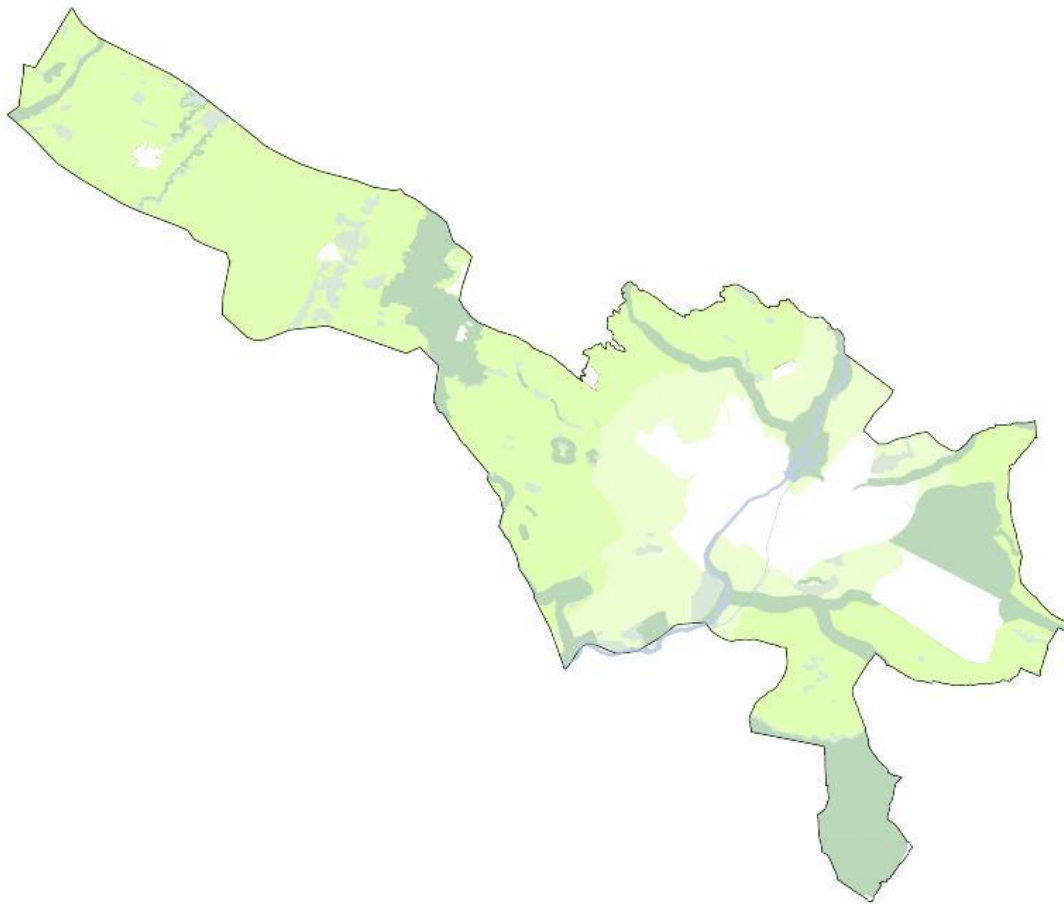
La seva delimitació s’efectua mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva d’un Pla parcial urbanístic de delimitació en base a uns paràmetres normativament definits.

S’identifiquen tres àmbits de sòl classificat de sòl urbanitzable no delimitat d’ús no residencial.

3.3.El sòl no urbanitzable

La proposta d’ordenació del SNU en l’avanç del POUM, reconeix diferents tipologies de sòl:

- Rural ordinari: Usos establerts d’acord amb la legislació urbanística.
- Entorn agrícola: Ús preferent agrícola i ramader. Potenciació de l’economia i la producció primària. Àrees d’ajut prioritari a l’activitat agrícola i ramadera. Àmbits de desenvolupament de Parcs agraris. Per proximitat amb el sòl urbà, té un alt valor afegit per a usos agraris de proximitat i per als usos complementaris de caràcter ambientals, educatius i de lleure de la població.
- Protecció ambiental de caràcter general: Proteccions legislació sectorial (Xarxa Natura 2000 i PEIN) i Proteccions territorials del PTP de Ponent (Terres de Lleida).
- Protecció ambiental de caràcter local: Proteccions de caràcter local. Revisió de les determinacions del Pla general de 1995, amb nous criteris ambientals. Àmbits d’ajut prioritari a l’activitat amb valors medi ambientals.



Aquesta ordenació respon a la situació actual del SNU de Lleida, adequant i millorant la proposta del Pla general de 1995.

Malgrat això, l'esforç de concretar les qualificacions a través dels usos del sòl, en aquesta proposta d'avanç, genera una certa simplificació en l'ordenació, donat que no es possible formalitzar una envoltant que generi conjunts completament uniformes, quant al seu ús. És a dir, tot allò que s'inclou en una qualificació d'entorn agrícola, no és al 100 % agrícola, podent haver espais forestals, matollars, prats, o altres usos que li confereixen un major o menor valor. L'existència d'aquests diferents usos, encara que sigui en petites proporcions, tenen gran importància, i per tant haurien de poder-se posar en valor a través del planejament.

Ahora, aquesta caracterització és estàtica, i respon a una realitat més que a una voluntat de planificació que es podria expressar segurament millor en termes de vocació del sòl, en contraposició als usos actuals, que en definitiva depenen de la gestió del moment.

Per tant, la qualificació en base a la inclusió d'àmbits més o menys uniformes en base als usos actuals del sòl presenta dos problemes fonamentals:

- No respon a allò que dona caràcter al conjunt.
- Es basa en una lectura estàtica d'una realitat actual, no atenent a l'objectiu de planificació del POUM.

Per altra banda, passa el mateix amb les claus de protecció, sovint sectorials, on certament responen a àmbits on hi concorren aspectes que li confereixen un major valor o un nivell determinat de risc.

Malgrat això, tampoc es pot assegurar que tot allò que està protegit sigui extremadament valuós, i contràriament, tot allò que definim ordinari no albergui espais que mereixin la seva protecció.

Ahora també cal considerar que aquests espais tenen per objectiu la protecció de determinats valors:



- Protecció natural, que per la seva gestió permet albergar espècies d'interès, per exemple els secans.
- Protecció front a riscos, per exemple d'inundació.
- Protecció del paisatge per unes visuals preferents, o per proximitat a elements patrimonials.

Per tant, aquestes visions sectorials, tenen un objectiu de protecció o alerta, que afecta a aspectes concrets. Es a dir, el risc d'inundació comporta determinacions de protecció davant les avingudes, i pot limitar els usos o les activitats per evitar el risc a les persones i els bens, però res te a dir en relació a la gestió dels espais agraris. El mateix passaria amb les proteccions naturals, que protegeixen determinats hàbitats, que sí poden tenir efectes sobre la gestió de l'espai agrari, però no respecte als riscos de transport de mercaderies perilloses, per exemple.

Per tant, les proteccions no son opaques a allò que compona el territori, al seu suport, ni generen realitats excloents de territoris, sovint similars o iguals, als que els envolten, malgrat no disposin d'aquella determinada protecció. Aquesta opacitat emmascararia les components del suport (secà, regadiu, forestal, ...), o fins i tot altres proteccions, quan únicament haurien de ser efectives en relació a l'objectiu de la protecció.

De fet, ja es veu que Torrerià, la Cerdera, els secans d'Utxesa, les clamors o el parc de la mitjana no tenen res a veure, com tampoc te res a veure els plans de Raimat amb el Regadiu del Canal d'Urgell. Malgrat això, les qualificacions són les mateixes, comportant:

- Pèrdua de visibilitat de les components de suport que conformen el territori.
- Pèrdua d'especialització de la protecció, tant a nivell d'allò que protegeix, i també d'allò que no protegeix, entenen, com ja s'ha esmentat, que no tot allò que no és protegeix, amb un objectiu específic, no alberga cap valor.

Té sentit doncs, en base a allò que ja contempla l'Avanç, com a trets distintius del territori de Lleida, aprofundir en una metodologia que resolgui aquestes mancances, pròpies d'un document d'Avanç, i derivades d'una metodologia clàssica d'ordenació, amb els següents objectius:

- Delimitar les zones en SNU que incorpori en la qualificació la gestió de l'espai i en coherència el dinamisme del SNU, establint marcs amplis reconeixibles i estables, evitant definir marcs fossilitzats d'unitats de gestió que són canviants.

Conceptualment comportaria:

- o Dibuixar els límits d'allò que es certament estable, fix, com a mínim en la vigència del pla.
- o Caracteritzar les components de suport de manera que es reconegui la unitat territorial que es delimita, i no tant la realitat estricta actual de la unitat de gestió, que configura el suport.
- Que incorpori les proteccions i altres condicionants transversals, com els serveis ecosistèmics, els riscos, ... que actuïn sobre els valors de protecció, sense condicionar de forma absoluta, opaca, el territori que afecta, definit a través dels components de suport.
Aquestes proteccions, riscos, o serveis ecosistèmics, són transversals, ja que comporten protecció o limitacions respecte a un aspecte concret, com pot ser la connectivitat, els riscos hidrològics, el proveïment d'aliments,
- Permeti establir objectius i mecanismes de gestió per aconseguir-los, més enllà que simplement reconèixer una situació actual i unes mancances, derivats d'una diagnosi més o menys concreta
- Visió supramunicipal del SNU, en base a reconèixer el caràcter continu dels espais oberts més enllà dels límits municipals, fent per tant coherent la proposta amb els municipis veïns, incorporant les unitats de paisatge, definides pels catàlegs de paisatge, com a forma de donar coherència a l'ordenació del territori.

En el cas de Lleida, aquest aspecte té una especial importància, ja que té unitats territorials de gran potència que sobrepassen els seus límits com:



- Riu Segre
- Secans d'Utxesa
- Els grans regadius, com Pinyana, Urgell o el Canal d'Aragó i Catalunya.

Per altra banda, Lleida té una gran influència supramunicipal, per la seva centralitat i pol d'atracció en un àmbit territorial extens, que també modifica o influencia el territori més enllà del seu TM.

L'ordenació del sòl no urbanitzable, es defineix en dos nivells:

- Sòl, en referència al suport.
- Les activitats, que s'hi superposen i sovint l'alteren.

2.3.1. El sòl

La concreció en l'ordenació del sòl no urbanitzable es defineix en quatre nivells:

- Dos del **suport**, i que per tant determinen la qualificació, zones i sistemes, del sòl no urbanitzable.
- Dos **transversals**, que estableixen:
 - Proteccions, riscos, o serveis ecosistèmics, ...
 - Les infraestructures pròpies del sòl no urbanitzable, com la xarxa de camins, les infraestructures del reg, o la prevenció dels incendis forestals.

SUPORT

Unitats de paisatge.

Unitats de gestió. Components de qualificació

FILTRES TRANVERSALS

Proteccions | Serveis | Riscos

Proteccions, espais protegit (PEIN XN2000), Connectivitat territorial, Geozones

Serveis ecosistèmics: proveïment, regulació, culturals. Patrimoni i Paisatge

Riscos: inundació (ZFP i ZI), químics, tecnològics

Infraestructures

Camins, xarxa de reg, prevenció d'incendis

2.3.1.1. Suport

Té per objectiu definir la qualificació de zones en el SNU, que permeti delimitar grans àrees estables, on hi concorren aspectes geomorfològics i de gestió comuns, que els fan diferents i fàcilment reconeixibles d'altres. Aquesta delimitació es basa en les Unitats de Paisatge, dels Catàleg de Paisatge de les Terres de Lleida.

La caracterització d'aquests unitats de paisatge, es fa a partir de les proporcions de les unitats de gestió que les componen, i per tant parcel·les. La particularitat de cada una de les unitats de paisatge es basa en les proporcions dels usos en cada una de les unitats de gestió, sense fixar però la seva posició específica, sinó la seva resistència a canviar, o la seva vocació.

Ambdós conceptes, unitats de paisatge i vocació de cada una de les unitats de gestió, es deriven de la lectura del territori a dues escales, i amb vocacions diferenciades: les primeres, les unitats de paisatge, a ser estables, i les segones, a ser dinàmiques.

Així, aquestes dues escales responen a:

- **L'escala territorial**, de les unitats de paisatge, que es basa en elements geomorfològics estables. Marcaria la qualificació dels espais oberts.

Hi ha diverses unitats de paisatge en el TM de Lleida, que són la base per a la qualificació del SNU, i garanteix la coherència amb els municipis veïns:

- Regadius del canal d'Aragó
- Horta de Pinyana
- Paisatge Fluvial del Segre
- Plana d'Urgell
- Secans d'Utxesa

- L'escala dels components de qualificació.

Cada unitat de paisatge ve definit per unes proporcions de components de qualificació. Els components de qualificació tenen una base cadastral, i a cada unitat te valor.

a) Les unitats de paisatge a Lleida

La tendència d'ordenació dels espais oberts, és a uniformitzar criteris i transcendir els límits municipals, a través de les unitats de paisatge, definides en els Catàlegs de Paisatge.

Per altra banda, Lleida té una potència específica, una centralitat, que és capaç d'influir sobre aquesta definició territorial, generant una àrea d'influència que altera les unitats de paisatge, i en genera d'altres resultat de realitats més concretes, derivades d'aquesta centralitat.

Partint de base de les unitats de paisatge definides en el catàleg de paisatge, es porta a terme aquesta especialització, que d'est a oest són:

CATÀLEG DE PAISATGE	UNITATS DE PAISATGE POUM LLEIDA
Regadius del canal d'Aragó	Regs del Canal d'Aragó La Cerdera
Horta de Pinyana	Regs de Pinyana Regs de la Sèquia Major
Paisatge Fluvial del Segre	Paisatge Fluvial del Segre
Plana d'Urgell	Regs de l'Urgell
Secans d'Utxesa	Secà

Les unitats de paisatge fraccionades es justifiquen per:

- Horta de Pinyana, es fracciona en Regs de Pinyana i Regs de la Sèquia Major, reconeixent una orla definida propera a la ciutat de Lleida, que presenta trets distintius respecte a la resta de la unitat, bàsicament per la pressió que exerceix la ciutat sobre aquests espais agraris.

Aquesta estratègia també inicialment es podria proposar per a la Plana d'Urgell, fins a la variant sud. Aquesta opció ha estat finalment desestimada, donada la proximitat de la variant sud, i el fraccionament resultant. Alhora, la pressió sobre aquest espai, en les proximitats de la ciutat, és molt menor que en la zona de l'Horta de Pinyana.

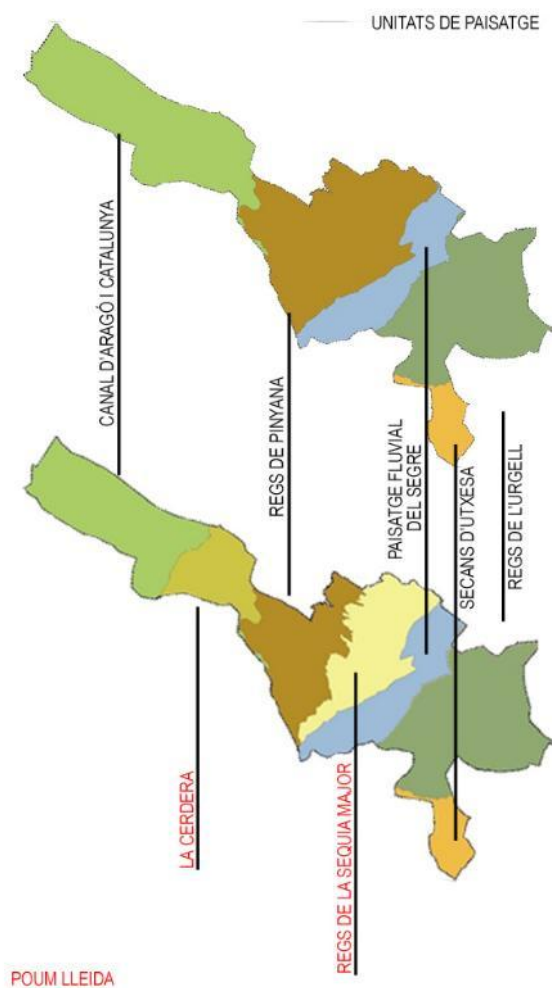
- També s'entén que és raonable definir una subunitat a la Cerdera, entre el límit de la unitat Horta de Pinyana i el canal d'Aragó. La lectura d'un paisatge diferenciat generat per l'altiplà de la Cerdera, permet establir aquesta unitat segregada de la Unitat de Paisatge del Canal d'Aragó i Catalunya.

- S'ha estudiat en detall també la delimitació de la unitat paisatge fluvial del Segre, segregant principalment les zones de l'Horta més intensives, d'allò que és pròpiament fluvial, que en el Pla general de 1995 es preveu com a Parcs Territorials, concretament Rufeia i el Parc de la Mitjana.

La seva condició de sistemes en el Pla general 1995, aconsella el seu manteniment, i per tant, més que una nova unitat de paisatge apareixen com paisatges nuclears diferenciats del conjunt de la unitat del Segre.

D'aquesta forma el POUM de Lleida actua de dues formes:

- Irradiant una qualificació al territori envoltant, a partir d'una lectura territorial que la transcendeix.
- Irradiant de forma local la seva centralitat sobre les unitats de paisatge més properes al nucli.



Comparació unitats de paisatge del Catàleg i proposta del POUM

b) Els components de qualificació

Un cop establertes les unitats de paisatge, les zones, cal definir els components de qualificació.

Es fa en base a dos conceptes:

- Vocació del sòl, que introdueix dos aspectes claus:



- Usos actuals, i usos objectiu. Permet definir no allò que és la unitat, sinó allò que té vocació de ser, que s'entén és l'estat ideal, independentment de la gestió que es pugui portar a terme en un moment donat.
 - Objectius pel conjunt de la unitat, la comparació de l'estat actual i la vocació, pel conjunt de la unitat de paisatge, de la zona, permet establir objectius en la planificació.
- Resistència a la transformació. El dinamisme introduït pel fet de treballar amb vocacions del sòl, també introdueix la possibilitat que un sòl amb un ús concret es transformi en un altre us. En aquest context hi ha d'haver la possibilitat de definir resistències a canviar, especialment per aquelles unitats que per la seva qualitat i posició, són inalterables.

Es a dir, hi ha components de qualificació que necessàriament estan en una posició. Correspondrien als usos més estables, i sovint objecte de protecció.

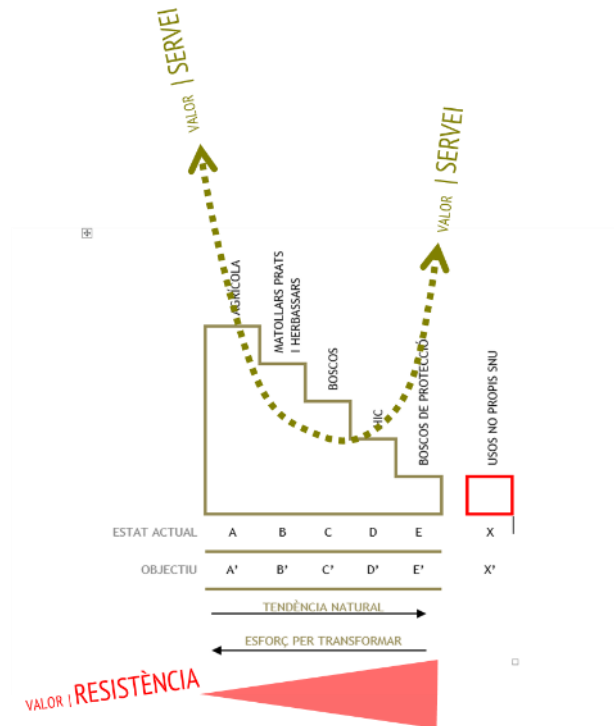
En el següent gràfic es mostra la relació entre els components de qualificació. Aquests són els següents:

- Agrícola de regadiu, sòls agrícoles amb reg, és a dir aigua i infraestructura de reg, sent el punt culminant d'aquets components de qualificació, les hortes tradicionals.
- Agrícola de secà,
- Matollars, prats i herbassars, inclou fonamentalment espais agraris en transició entre sòls agrícoles i forestals. Són sòls emboscats. No inclou els prats i herbassars climàtics, que s'inclourien fonamentalment en HIC.
- Boscós, són masses forestals més o menys madures, en posicions geomorfològiques no extremes (pendents inferiors al 40%), i que poden provenir de l'emboscament d'antigues zones de conreu, sovint aterassades.
- Boscós de protecció, que inclou les masses forestals madures en pendents superiors al 40%, i que per tant comporten necessàriament la protecció del sòl.
- HIC (habitats d'interès comunitari), inclou tots les comunitats que alberguen Habitats d'Interès Comunitari, ja siguin prioritaris o no prioritaris. Mostren comunitats estables i d'interès.
- Aigua, que inclou els espais aigualosos, ja siguin cursos superficials, estanys, i zones humides.

S'entén, que els espais oberts ben gestionats són els que es troben en els extrems, i per tant:

- Sòl agrícola ben gestionat
- Masses forestals madures

La definició en escala dels components de qualificació be a expressar la tendència natural dels espais en cas d'absència de gestió. És a dir, un sòl agrari no gestionat, amb els anys passarà a ser un sòl forestal, evolucionant en el límit fins a comunitats climàctiques. Contràriament, per transformar un bosc en un espais agrari, cal una aportació d'energia, un esforç que s'expressa en la necessitat de pujar graons.



En aquest context, cal resoldre quina és la unitat territorial mínima que expressa millor els components de qualificació, concloent que és aquella que és una unitat de gestió, equivalent a la parcel·la del SIGPAC, i per tant amb base cadastral.

La caracterització de la zona s'obté de les proporcions del conjunt, de la lectura, a gran escala, de l'amalgama de components del conjunt de la unitat de paisatge, sense necessitat d'haver de fer l'esforç de generar una envoltant de usos similars, que necessàriament simplifica.

Es a dir, s'aconsegueix "el color" d'un trencadís d'unitats de valor, i no d'un retall més o menys ben definit d'una realitat uniforme, que en realitat no ho és.

Cada unitat de gestió, al llarg del pla, pot canviar d'estadi, de forma natural cap a formacions més forestals, o a través de rompudes, cap a unitats de gestió agrícol.

Els espais dels extrems, mostren qualitat i situació, i per tant difícilment deixaran de ser allò que ja són, establint els espais de protecció de les metodologies clàssiques.

2.3.1.2. Els filtres transversals

Hi ha aspectes que condicionen els usos, les activitats o la seva intensitat, i que es superposen als components de qualificació, i a les zones, com les proteccions territorials, la connectivitat ecològica, els riscos,...

Tradicionalment, aquestes situacions s'han resolt generant noves qualificacions, noves zones en els espais oberts amb uns condicionants específics, propis de la protecció. Aquesta estratègia tindria sentit, si aquestes proteccions o realitats transversals, que generalment superen l'àmbit territorial, fossin limitades.

Però no només hi ha aspectes transversals lligats a les proteccions que conviuen en el territori, sinó altres aspectes com els riscos, i especialment els serveis ecosistèmics. Aquests elements es superposen entre ells, condicionant el suport en els aspectes específics de la seva protecció, risc o servei.

Per tant, no poden actuar com elements opacs, sinó com a filtres en relació als aspectes relacionats amb la seva protecció, risc o qualitat. Per tant, els anomenem **FILTRES**.

Els filtres definits són els següents:

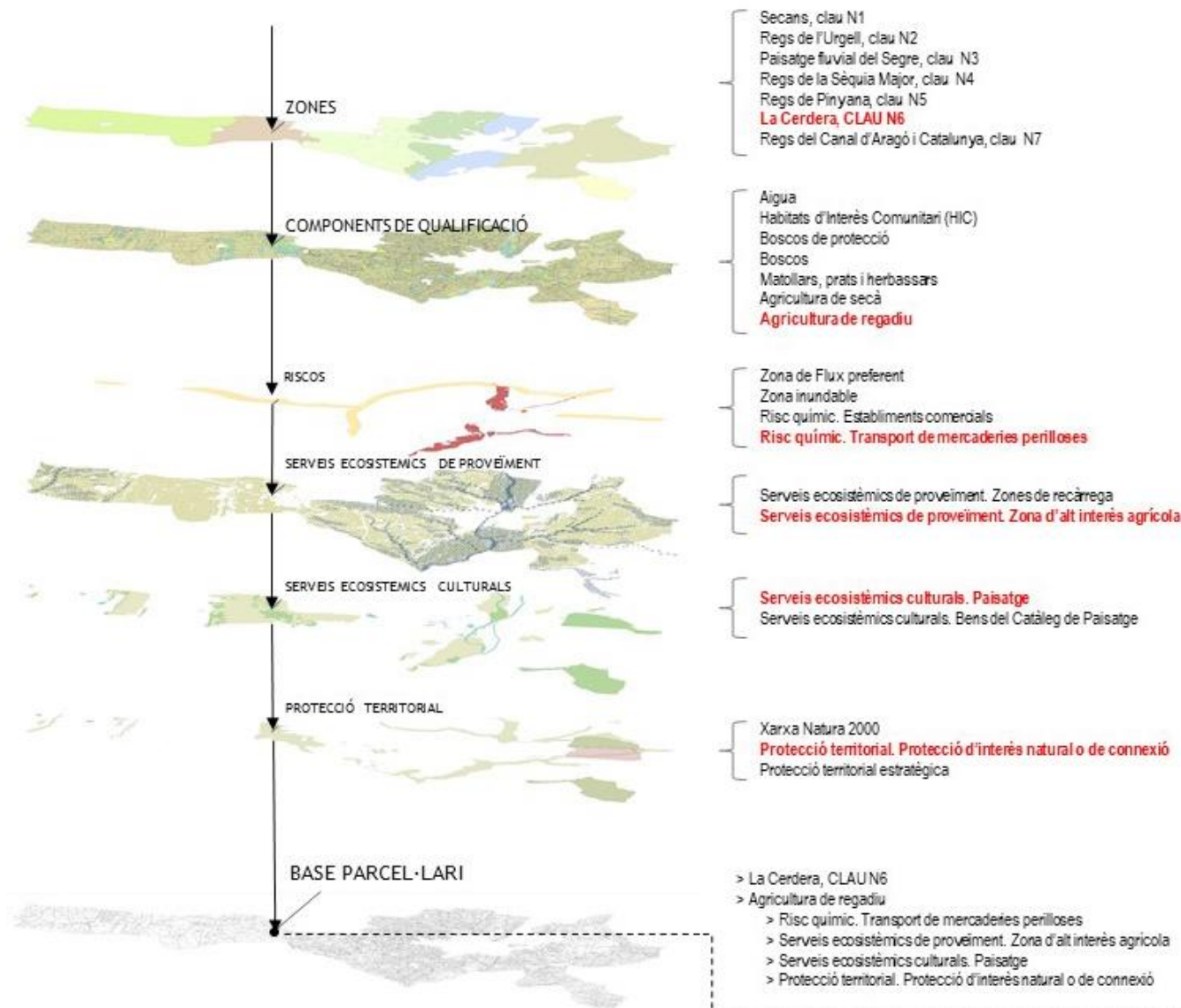
- Figures de protecció dels espais naturals, com XN2000 i PEIN
- Planejament territorial
 - o Sòl de protecció preventiva
 - o Sòl de valor natural i de connexió
 - o Sòl de protecció territorial (Torreblanca- Quatre Pilans)
- Riscos
 - o Inundació
 - o Químic
 - o Tecnològic
- Serveis ecosistèmics:
 - o Proveïment, valor agrícola dels sòls, zones de recàrrega d'aquífers
 - o Regulació: infiltració, protecció d'incendis
 - o Culturals. Patrimoni i paisatge

2.3.1.3. Les infraestructures en el sòl no urbanitzable

També com elements transversals, i per tant que no estan limitats per les unitats de paisatge, hi ha les infraestructures pròpies del SNU, i per tant han de tenir una regulació pròpia des de la seva lògica. Aquestes fonamentalment són:

- **Xarxa de camins**, amb les jerarquies que es determinin, i que puguin comportar regulacions específiques quant a:
 - o Amplada de calçada
 - o Gàlib mínim en alçada i en planta
 - o Tipus de superfície.
- **Infraestructures de reg**, que en principi es defineixen com a serveis tècnics, que inclouen els canals i les sèquies, i els pantans associats a la infraestructura dels canals. S'exclouen les basses i pantans associats a la gestió de reg de les finques.
- **Infraestructures per a la prevenció dels incendis forestals**, establint i complementant la xarxa bàsica de prevenció, sobreamples per a punts de gir, basses i hidrants.

2.3.1.5. Esquema sintètic



4. Desenvolupament i gestió urbanística

4.1. Àmbits de desenvolupament i gestió

Per tal de completar i desenvolupar l'ordenació fixada al POUM, es preveu la redacció de plans de millora urbana per al desenvolupament del sòl urbà, plans parcials urbanístics per al desenvolupament del sòl urbanitzable i plans especials urbanístics, en qualsevol règim de sòl.

En sòl urbà, i per a l'execució del planejament -repartint equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació- i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris, el POUM delimita polígons d'actuació urbanística.

També preveu en actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures i equipaments en sòl urbà, les Actuacions aïllades, pel sistema d'expropiació.

I per últim, i en casos d'afectació viària, es preveu que les determinacions del planejament s'executin de manera aïllada amb una simple cessió dels terrenys en el moment de la llicència urbanística.

3.1.1. Instruments en sòl urbà

Per al desenvolupament i execució del sòl urbà, el POUM defineix cinc instruments principals:

Plans de millora urbana -PMU-, destinats a definir l'ordenació d'un àmbit determinat i la seva corresponent gestió.

Polígons d'actuació urbanística -PAU-, en àmbits de compleció del teixit urbà, de reordenació o transformació urbana pendents de gestió mitjançant la reparcel·lació o l'expropiació; o bé en àmbits que disposen de la reparcel·lació aprovada i inscrita al registre de la propietat, però que encara no han completat el seu desenvolupament.

Actuacions aïllades -AA-, en àmbits destinats exclusivament a sistemes.

Mitjançant afectacions puntuals, es preveuen cessions de sistema viari com a actuacions en les quals, per adquirir la condició de solar, només queda pendent la cessió i urbanització del sistema viari.

Els plans de millora urbana es delimiten amb l'objecte de completar el teixit urbà i/o acomplir operacions de rehabilitació, reforma o de transformació d'usos.

Els polígons d'actuació urbanística es defineixen en aquells àmbits on el POUM fixa l'ordenació dels terrenys i concreta l'àmbit territorial mínim per dur a terme la gestió urbanística integrada.

Les actuacions aïllades es concreten en aquells àmbits on, per les seves característiques i destinació total a sistemes urbanístics, no es poden establir mecanismes de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

Les cessions de sistema viari es duen a terme en parcel·les individuals on es preveu una determinada afectació al sistema viari, el desenvolupament de la qual no precisa de projecte de reparcel·lació, restant les parcel·les únicament sotmeses a la cessió i urbanització d'aquest espai públic.

La delimitació dels àmbits en el sòl urbà, excepte les afectacions puntuals viàries que no s'identifiquen específicament, respon a la voluntat de fixar les condicions de desenvolupament d'espais complets, integrats per teixits urbans de similars característiques, que el POUM preveu integrar en l'estructura urbana mitjançant la definició de la vialitat i la disposició dels espais lliures i equipaments públics necessaris.

La seva delimitació es preveu atenent a l'estructura de la propietat i/o a determinats límits físics i l'ordenació es justifica per la seva viabilitat tècnica i econòmica, tal i com recull l'apartat corresponent a l'avaluació econòmica i financera d'aquest POUM.



Tant els plans de millora urbana com els polígons d'actuació urbanística es classifiquen, en funció del seu abast i objectius, en diferents grups. Aquesta classificació ve determinada per la seva condició de desenvolupament de sòl urbà.

Als àmbits dels plans de millora urbana i als polígons d'actuació urbanística de gestió, per la seva classificació com a sòl urbà no consolidat, opera l'exigència legal relativa al deure de cessió dels sòl necessari per edificar el 10% del seu aprofitament urbanístic. Cada sector o àmbit fixa, si és el cas, la reserva de sòl per habitatge protegit.

3.1.1.1. Pla Estratègic Centre Històric / PMU Mariola

Una de les zones on l'estratègia de rehabilitació s'evidencia amb força és el Centre Històric, on la intervenció per a la renovació i conservació és una estratègia cabdal i és un dels temes més importants i rellevants del Pla d'ordenació urbanística municipal.

El Pla de millora urbana de la Mariola, és un pla també molt estratègic de la ciutat que suposa l'inici de la renovació d'aquests teixits històrics més moderns, en aquest cas de polígons residencials construïts a meitat de la dècada dels anys 50 i principis dels 60.

El POUM recollirà les determinacions d'aquests instruments d'ordenació actualment en elaboració.

3.1.2. El sòl urbanitzable

El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a la legislació urbanística vigent i a la Memòria d'aquest POUM.

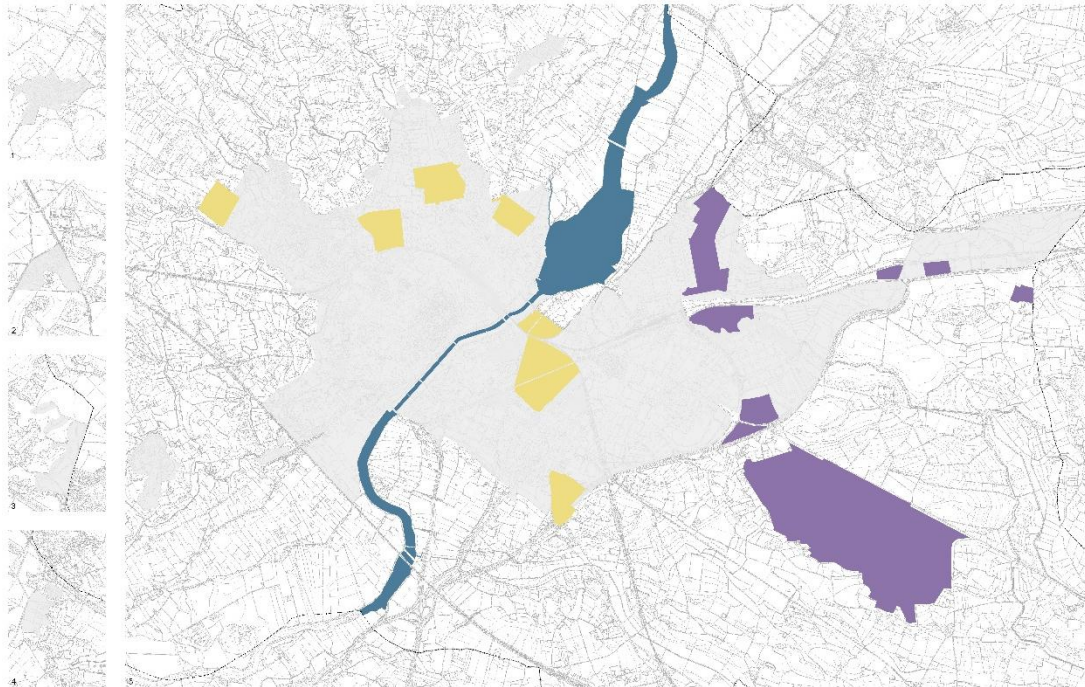
El sòl classificat com a urbanitzable és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, es localitza de manera que evita la dispersió en el territori, afavoreix la continuïtat urbana, el lligam amb les xarxes viàries i de serveis, permet el desplegament dels programes de sòl i d'habitatge i incideix amb la regeneració urbana del centre de la Ciutat.

En el sòl urbanitzable, el POUM defineix àmbits de desenvolupament, pendents de planejament derivat i ordenació urbanística detallada, diferenciant dues categories:

- a) Sòl urbanitzable delimitat. Són àmbits amb sectors delimitats, regulats per l'índex de l'edificabilitat brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d'acord amb l'establert per la legislació urbanística vigent.
- b) Sòl urbanitzable no delimitat. Són àmbits sense delimitació precisa dels sectors, pendents de justificar la seva delimitació en tant que són necessaris per un creixement sostenible en relació amb els aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació amb la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. D'acord amb l'establert per la legislació urbanística vigent, el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert per al sòl no urbanitzable.

3.1.2.1. El sòl urbanitzable delimitat

El POUM assenyala els sectors de sòl urbanitzable delimitat als plànols d'ordenació amb la clau SUD.



Els sectors que el POUM delimita en sòl urbanitzable són els següents:

Sectors urbanitzables delimitats residencials

Els paràmetres dels sectors de sòl urbanitzable delimitat es detallaran en forma de fitxa de les normes urbanístiques, en el qual es determinen les característiques de cadascun dels sectors, els objectius del seu desenvolupament i les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

- PPU R1 CAPPONT-FONTANET

Aquest sector és coincident amb l'actual ARE, tal com està definit al Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de Ponent (Terres de Lleida). Té una superfície de 61,39ha.

Els paràmetres d'ordenació i aprofitament són coincidents amb els previstos al Pla director i es defineix un IEB de 0,85 m²st/m²s i una densitat bruta de 60 hab/ha.

- PPU R2

Aquest sector és coincident amb l'antic SUR 20. Té una superfície de 16,79ha.

Els paràmetres d'ordenació i aprofitament són un IEB de 0,85 m²st/m²s i una densitat bruta de 65 hab/ha.

- PPU R3

Aquest sector incorpora part dels sòls de l'antic SUR 19a. Té una superfície de 26,86ha.

Els paràmetres d'ordenació i aprofitament són un IEB de 0,85 m²st/m²s i una densitat bruta de 65 hab/ha.

- PPU R4

Aquest sector incorpora part dels sòls de l'antic SUR 14. Té una superfície de 23,53ha.

Els paràmetres d'ordenació i aprofitament són un IEB de 0,85 m²st/m²s i una densitat bruta de 65 hab/ha.

- -PPU R5

Aquest sector incorpora part els sòls dels antics SUR 6 i SUR 33. Té una superfície de 20,78ha.

Els paràmetres d'ordenació i aprofitament són un IEB de 0,40 m²st/m²s i una densitat bruta de 35 hab/ha.

- -PPU R6

Aquest sector incorpora part els sòls de l'antic SUR 20. Té una superfície de 18,03ha.

Els paràmetres d'ordenació i aprofitament són un IEB de 0,40 m²st/m²s i una densitat bruta de 28 hab/ha (d'acord amb el planejament en tràmit actualment).

Els sòls urbanitzables delimitats aporten un total de 9.229 habitatges i un sostre residencial de 974.739 m²st, del qual el 50% és protegit.

Sectors urbanitzables delimitats industrials i d'activitats econòmiques

- PPU A1 AMPLIACIÓ POLÍGON EL SEGRE

Aquest sector pretén la compleció dels sòls productius consolidats al Polígon el Segre, en coherència amb els sòls urbanitzables d'activitat del municipi d'Alcoletge i del sector veí del Camí dels Frares. La seva superfície és de 53 Ha i el seu índex d'edificabilitat brut és 0,40 m²st/m²s, d'acord amb les paràmetres de la modificació puntual actualment en tràmit.

L'ús general del sector serà l'industrial.

Està situat en el límit est del nucli urbà, i limita a l'oest amb el polígon industrial El Segre, al sud amb polígon industrial del Camí dels Frares, a l'est amb el sòl urbanitzable no delimitat d'ampliació futura dels Frares i al nord amb la C-13 i els sòls urbanitzables d'activitat d'Alcoletge.

- PPU A2 LL 11

Aquest sector pretén la compleció dels sòls productius a mig consolidar confrontants a la LL 11 i són coincidents amb l'antic SUR 27. La seva superfície és de 18,9 ha i el seu índex d'edificabilitat brut és 0,50 m²st/m²s.

L'ús general del sector serà l'industrial.

- PPU A3 FONDO DELS MANGRANERS

Aquest sector pretén la compleció dels sòls productius al sud dels polígons industrials del Camí dels Frares i CIMALSA. La seva superfície és de 21,30 ha i el seu índex d'edificabilitat brut és 0,50 m²st/m²s.

L'ús general del sector serà l'industrial.

Dins la lògica del reconeixement d'una realitat existent d'activitats industrials disperses, es defineixen els següents sectors:

- PPU A4 MILSA

La definició d'aquest sector pretén la consolidació de la implantació industrial existent actualment, a l'encreuament entre la LL-11 i la C-13B. La seva superfície és de 5,5 ha i el seu índex d'edificabilitat brut és 0,65 m²st/m²s.

L'ús general del sector serà l'industrial.

Situat de manera discontinua en relació al nucli, aquesta peça de sòl en contacte amb l'encreuament entre la LL-11 i la C-13B limita, a l'oest amb el sòl no urbanitzable, al sud amb la LL-11, a l'est amb el Camí de la Moredilla i al nord amb la infraestructura ferroviària de Barcelona a Lleida.

- PPU A5 CAMÍ DE LA BASSA



La definició d'aquest sector pretén la consolidació de la implantació industrial existent en coherència amb els sòls urbanitzables d'activitat del municipi dels Alamús. El sector es troba a tocar dels sòls urbanitzables del municipi veí de Els Alamús que conformarà, un cop desenvolupat, un continu de sòls d'activitat econòmica.

La seva superfície és de 5,5 ha i el seu índex d'edificabilitat brut és 0,11 m²st/m²s.

L'ús general del sector serà l'industrial.

Situat en el límit est del municipi, just per sota de la LL-11 en el seu encreuament amb la LV-2003. Resta envoltat pel sòl no urbanitzable del municipi de Lleida, tret del seu límit est que està en continuïtat amb els sòls urbanitzables d'activitat del municipi veí de Els Alamús.

Atès que el sector és coincident amb els sòls actualment ocupats per l'activitat de tractament.

- PPU A6 LA CREU DEL BATLLE

La definició d'aquest sector pretén la compleció dels sòls productius consolidats al polígon industrial de la Creu del Batlle, integrant les edificacions industrials preexistents. La seva superfície és d'1 Ha i el seu índex d'edificabilitat brut és 0,65 m²st/m²s.

L'ordenació del POUM per aquest sòls és deutora d'un planejament urbanístic anterior, pla especial en sòl no urbanitzable, que va ordenar els sòls confrontants amb el PPU A6.

El resultat de la gestió d'aquell pla especial va ser la consolidació de la peça d'aparcament privat situada al nord de l'àmbit i que el POUM reconeix com a tal. Així mateix, el POUM delimita un polígon d'actuació urbanística en els sòls on s'atorgava l'aprofitament privat i que mai va ser consolidat.

En conseqüència, la delimitació del sector PPU A6 és coherent amb el caràcter i usos de l'entorn, reconeixent una realitat i activitat preexistent, i no resulta escaient l'ampliació dels usos industrials més enllà del sector previst, en tant en quant s'estarien incorporant sòls de cessió de planejaments anteriors que ja van comportar l'equidistribució de beneficis i càrregues.

L'ús general del sector serà l'industrial.

Situat a la plana a l'altra banda de la infraestructura ferroviària d'alta velocitat en contacte amb el Turó de Gardeny, aquests sòls limiten al nord i a l'est amb el sòl no urbanitzable, a l'oest amb un sòl urbà no consolidat, que completa els sòls productius consolidats del polígon industrial Creu del Batlle i al sud amb la N-II.

La previsió viària grafiada té caràcter normatiu com a sistema viari, si bé el Pla parcial.

-PPU A7 INDUSTRIA CÀRNIA LL-11

La definició d'aquest sector pretén la consolidació de la implantació industrial existent al tram de la LL-11 entre la C-138 i la LV-2003. La seva superfície és de 5,65 Ha i el seu índex d'edificabilitat brut es 0,50 m²st/m²s.

Situat de manera discontinua en relació al nucli, aquesta peça de sòl situada al tram de la LL-11 i la C-138 limita, al nord amb la infraestructura ferroviària de Barcelona a Lleida, al sud amb la LL-11 i a l'est i a l'oest amb el sòl urbanitzable no delimitat de caràcter tecnològic.

La cessió, que no urbanització, dels sòls del sistema general viari de connexió de la variant sud amb la A2, inclosos dins el seu àmbit, és obligatòria.

-PPU A8 INDUSTRIA HIDROLOGY LLEIDA A-22

La definició d'aquest sector pretén la consolidació de la implantació industrial existent al tram de l'A 22, confrontant amb el terme municipal d'Alpicat. La seva superfície és de 4,27 Ha i el seu índex d'edificabilitat brut es 0,32 m²st/m²s.

Situat de manera discontinua en relació al nucli, aquesta peça de sòl situada a tocar de l'A 22 limita, al nord el terme municipal d'Alpicat, al sud amb el lateral de l'A-22 i a l'est i a l'oest amb el sòl no urbanitzable.

L'ús general del sector serà l'industrial.

-PPU A9 INDUSTRIA CABOS

La definició d'aquest sector pretén la consolidació de la implantació industrial existent al tram a tocar del polígon de Torrefarrera, al seu límit sud, per sobre de l'A-2. La seva superfície és de 7,4 Ha i el seu índex d'edificabilitat brut es 0,30 m²st/m²s.

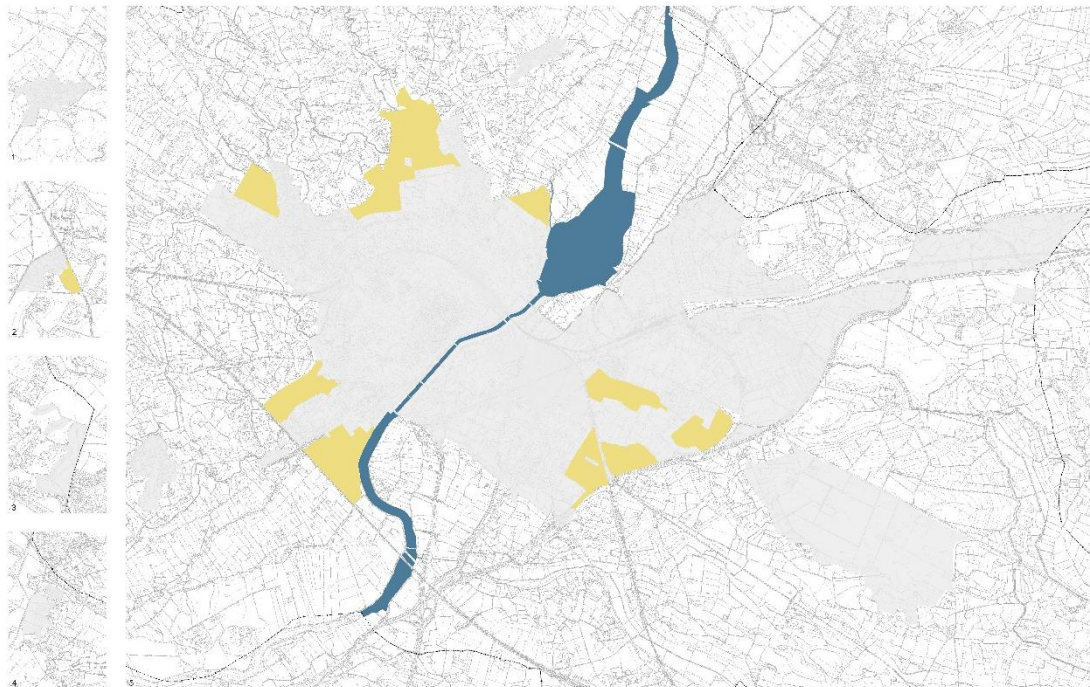
Situat de manera discontinua en relació al nucli, aquesta peça de sòl limita al nord amb el polígon de Torrefarrera, des del que te accés roda, al sud amb sòl no urbanitzable confrontant amb l'autovia A-2 i a l'est i a l'oest amb el sòl no urbanitzable.

L'ús general del sector serà l'industrial.

3.1.2.2. El sòl urbanitzable no delimitat

Correspon als sòls urbanitzables susceptibles d'un desenvolupament subjecte al grau de desenvolupament del sòl urbà i del sòl urbanitzable delimitat i, per tant, amb caràcter general es pot considerar que es desenvoluparà posteriorment, a més llarg termini.

Àmbits de desenvolupament principalment de caràcter residencial



El POUM identifica els terrenys qualificats de sòl urbanitzable no delimitat, mitjançant els perímetres assenyalats als plànols d'ordenació en contacte amb el nucli urbà de Lleida, que majoritàriament corresponen als àmbits urbanitzables residencials ja previstos pel Pla general, en els àmbits següents:

- PPD 1 Límit nord amb el Turó de Gardeny
- PPD 2 Rufeà
- PPD 3 Bordeta sud, a l'oest del pas de l'AVE
- PPD 4 Bordeta sud, a l'est del pas de l'AVE
- PPD 5 A l'oest de Mangraners, al sud de la CN-240
- PPD 6 Quatre Pilans, Ciutat esportiva de Lleida
- PPD 7 Àrea nord-est de Pardinyes

- PPD 8 Àrea nord i oest de Balàfia
- PPD 9 Àrea nord i oest de Ciutat-Jardí i Vila Montcada

El POUM identifica els terrenys qualificats de sòl urbanitzable no delimitat en el nucli de Raimat, mitjançant els perímetres assenyalats als plànols d'ordenació en altres nuclis del municipi de Lleida, en els àmbits següents:

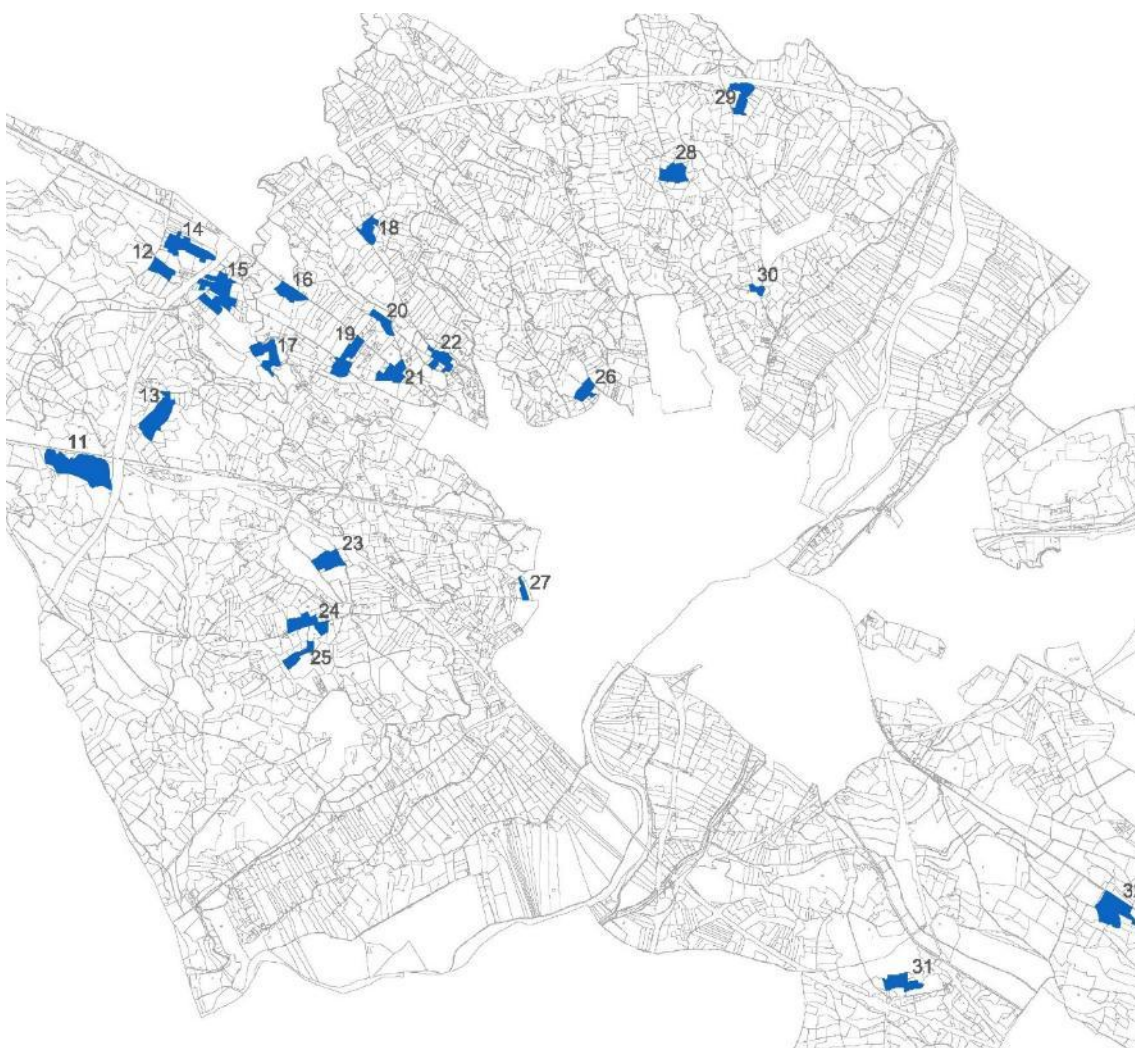
- PPD 10 La Valleta de Raimat

També un àmbit a Llívia, de compleció del nucli:

- PPD 11 Llívia

Els sòls urbanitzables no delimitats aporten un total de 14.570 habitatges i un sostre residencial de 1.620.086 m²st, del qual el 50% és protegit.

Àmbits residencials dispersos: Urbanitzacions amb dèficits

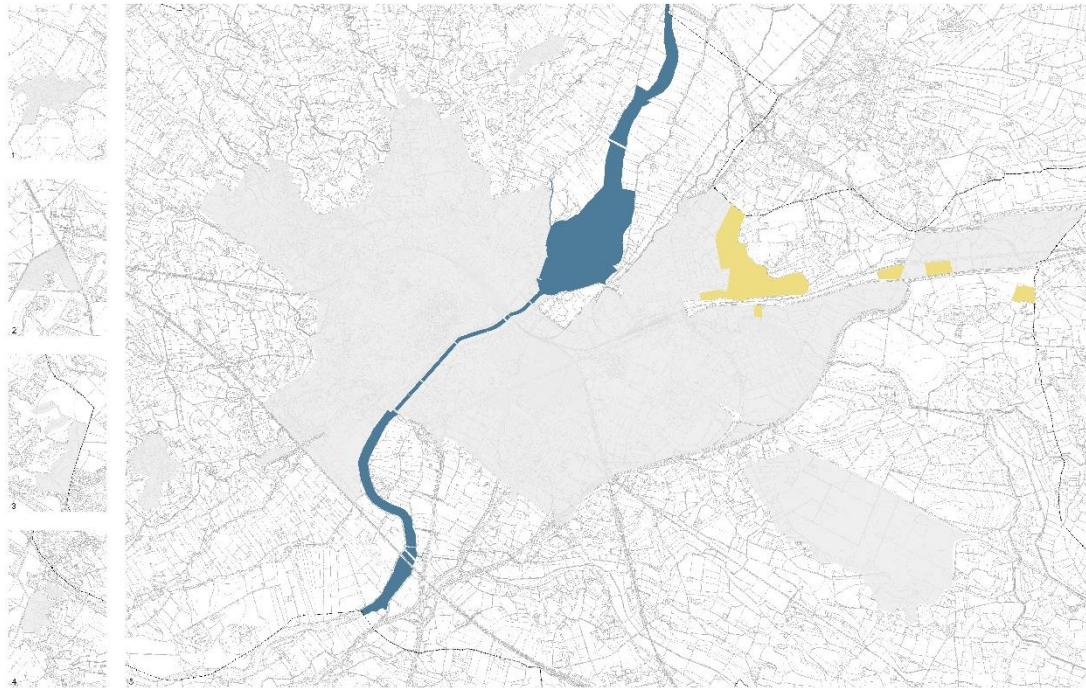


Les urbanitzacions amb dèficits corresponen a àmbits residencials dispersos en el sòl no urbanitzable on, històricament, s'han produït processos de parcel·lació dels terrenys i de concentració d'edificacions residencials, normalment de tipologia unifamiliar aïllada sobre parcel·la, destinades a la primera o segona residència.

El règim d'ús dels terrenys compresos en les urbanitzacions amb dèficits s'ajusta al règim del sòl urbanitzable no delimitat als efectes de regularitzar la seva situació urbanística i dotar-los d'accessos, de vialitat i de serveis amb les condicions necessàries per a la funció residencial que està consolidada en l'àmbit.

Es tracta de 22 àmbits, amb una superfície total de 111 Ha, 494 parcel·les i 424 habitatges.

Àmbits de desenvolupament d'activitat econòmica



El POUM identifica els terrenys classificats de sòl urbanitzable no delimitat d'ús no residencial en els àmbits següents:

- PPD 40 situat entre la LL 11 i la variant sud, com a ampliació del sector de Torre Solé
- PPD 41 Polígon Les Canals
- PPD 42, Sector especialitzat LL11 / A2.

La delimitació de sectors en terrenys classificats de sòl urbanitzable no delimitat s'efectua mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic de delimitació i en compliment dels indicadors previstos per aquest POUM sobre l'oportunitat i la conveniència d'aprovar un Pla parcial urbanístic de delimitació.

Resum de les actuacions

El potencial del conjunt dels àmbits de sòl urbanitzable no delimitat de caràcter residencial correspon a una superfície de 476 Ha de sòl, que permeten edificar 1.653.907 m² de sostre, amb un total de 14.878 habitatges, dels quals al voltant de 7.900, com a mínim, són de protecció pública, a més d'aportar el sòl per a 744 allotjaments dotacionals públics.

Pel que fa als de caràcter industrial-logístic, correspon a una superfície de 145 Ha de sòl, que permeten edificar 725.000 m² de sostre.

4.1.3. Els plans especials

EN SÒL URBÀ

El POUM delimitarà la revisió de l'ordenació de terrenys singulars en emplaçaments estratègics amb alt valor patrimonial, com és el turó de La Seu Vella, Castell de Gardeny i les Termes Romanes del carrer de Cardenal Remolins, que es caracteritzen per ser sòls qualificats majoritàriament com a sistemes públics i on la distribució de beneficis i càrregues no és l'objectiu principal. El Pla d'ordenació urbanística municipal definirà un mínim de tres àmbits a desenvolupar mitjançant un pla especial urbanístic.

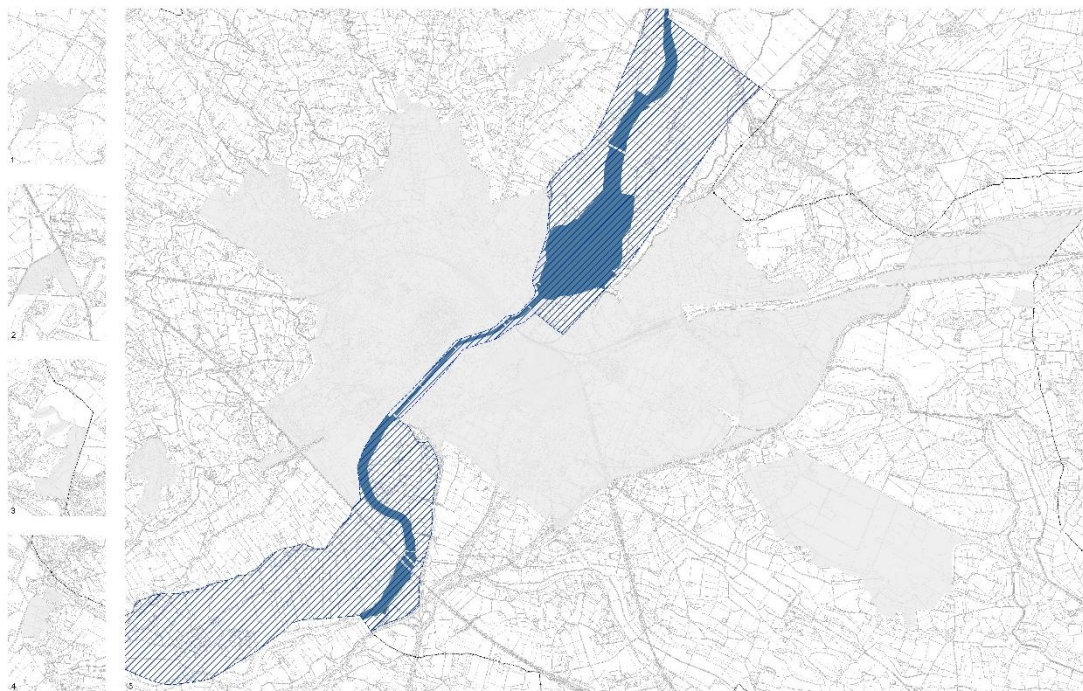


Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

EN SÒL NO URBANITZABLE

- PEU Riu Segre



L'objectiu del Pla especial és l'establiment de les directius en l'espai agrari, de les condicions de restauració de les activitats temporals extractives, de l'ordenació ambiental i del manteniment de les edificacions existents.

Així mateix, la concreció de la jerarquia dels camins, al regulació dels usos i les actuacions, dels espais de protecció ambiental i dels possibles espais dedicats al lleure, vinculats al riu Segre.

No és objecte d'aquest Pla especial cap de les actuacions relacionades amb la defensa front el risc d'inundació.



5. Justificacions numèriques i quadres del POUM.

5.1. Quadres de la proposta

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

SÒL (Ha)	RESIDENCIAL			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	1.140	68,70%	1.003	60,58%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	134	8,05%	159	9,62%
Subtotal Sòl urbà	1.273	76,75%	1.163	70,20%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	224	13,52%	168	10,16%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	161	9,73%	325	19,63%
Subtotal Sòl urbanitzable	386	23,25%	493	29,80%
TOTAL	1.659	100,00%	1.656	100,00%

SÒL (Ha)	ACTIVITAT ECONÒMICA			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	460	79,13%	510	47,77%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	4	0,74%	337	31,56%
Subtotal Sòl urbà	464	79,87%	846	79,33%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	82	14,10%	124	11,63%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	35	6,03%	97	9,04%
Subtotal Sòl urbanitzable	117	20,13%	221	20,67%
TOTAL	581	100,00%	1.067	100,00%

SÒL (Ha)	ÀMBITS DE SISTEMES			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	40	39,29%	88	57,12%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	50	48,80%	0	0,00%
Subtotal Sòl urbà	91	88,09%	88	57,12%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	0	0,00%	0	0,00%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	12	11,91%	66	42,88%
Subtotal Sòl urbanitzable	12	11,91%	66	42,88%
TOTAL	103	100,00%	154	100,00%

SÒL (Ha)	TOTAL			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	1.640	7,72%	1.601	7,54%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	188	0,89%	496	2,32%
Subtotal Sòl urbà	1.828	8,60%	2.097	9,87%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	306	1,44%	292	1,38%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	209	0,98%	488	2,30%
Subtotal Sòl urbanitzable	515	2,42%	780	3,67%
Subtotal Sòl no urbanitzable	18.899	88,98%	18.365	86,46%
TOTAL	21.242	100,00%	21.242	100,00%

**SOSTRE**

SOSTRE (m²st)	RESIDENCIAL			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	8.844.225	75,93%	9.534.081	74,22%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	927.698	7,96%	1.061.024	8,26%
Subtotal Sòl urbà	9.771.923	83,89%	10.595.105	82,48%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	1.376.928	11,82%	637.448	4,96%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	499.557	4,29%	1.613.418	12,56%
Subtotal Sòl urbanitzable	1.876.485	16,11%	2.250.866	17,52%
Subtotal Sòl no urbanitzable	-	-	-	-
TOTAL	11.648.408	100,00%	12.845.971	100,00%

SOSTRE (m²st)	USOS COMPLEMENTARIS RESIDENCIAL			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	1.529.112	82,39%	1.691.634	75,01%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	109.226	5,89%	128.682	5,71%
Subtotal Sòl urbà	1.638.338	88,28%	1.820.317	80,72%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	167.780	9,04%	166.626	7,39%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	49.796	2,68%	268.289	11,90%
Subtotal Sòl urbanitzable	217.577	11,72%	434.915	19,28%
Subtotal Sòl no urbanitzable	-	-	-	-
TOTAL	1.855.914	100,00%	2.255.231	100,00%

SOSTRE (m²st)	ACTIVITAT ECONÒMICA			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	2.501.044	82,77%	2.421.833	49,30%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	73.046	2,42%	1.800.582	36,65%
Subtotal Sòl urbà	2.574.090	85,20%	4.222.415	85,95%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	307.407	10,17%	513.618	10,45%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	140.151	4,64%	176.817	3,60%
Subtotal Sòl urbanitzable	447.558	14,80%	690.435	14,05%
Subtotal Sòl no urbanitzable	-	-	-	-
TOTAL	3.021.648	100,00%	4.912.850	100,00%

RESUM SOSTRE (m²st)	TOTAL			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	12.874.381	77,90%	13.647.549	68,19%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	1.109.970	6,72%	2.990.288	14,94%
Subtotal Sòl urbà	13.984.351	84,62%	16.637.837	83,13%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	1.852.116	11,21%	1.317.691	6,58%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	689.504	4,17%	2.058.524	10,29%
Subtotal Sòl urbanitzable	2.541.620	15,38%	3.376.215	16,87%
Subtotal Sòl no urbanitzable	-	-	-	-
TOTAL	16.525.971	100,00%	20.014.052	100,00%



HABITATGES

HABITATGES (unitats)	RESIDENCIAL			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	90.475	77,83%	100.755	74,11%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	8.818	7,60%	11.462	8,43%
Subtotal Sòl urbà	99.293	85,42%	112.217	82,53%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	13.331	11,47%	9.229	6,79%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	3.622	3,12%	14.512	10,67%
Subtotal Sòl urbanitzable	16.953	14,58%	23.741	17,47%
Subtotal Sòl no urbanitzable	-		-	
TOTAL	116.246	100,00%	135.958	100,00%



5.2. Estàndards de dotacions

4.2.1. Sistema d'espais lliures de zones verdes

SISTEMA DE ZONES VERDES. Sistema general i Sistema local incloses en SUC i en PAUs.

GENERALS (m²)		COMPUTEN		TOTALS	
Parcs territorials	SV1	1.835.750,23	54,72%	1.835.750,23	48,52%
Parcs urbans	SV2	1.307.096,50	38,96%	1.731.641,74	45,77%
Verds urbans	SV3	106.115,28	3,16%	107.294,47	2,85%
Places	SV4	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Verds esportius	SV5	105.929,22	3,16%	108.489,59	2,87%
TOTAL		3.354.891,23	100,00%	3.783.176,03	100,01%

LOCALS (m²)		COMPUTEN		TOTALS	
Parcs territorials	SV1	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Parcs urbans	SV2	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Verds urbans	SV3	978.238,76	85,48%	1.173.295,12	87,36%
Places	SV4	166.150,72	14,52%	169.822,03	12,64%
Verds esportius	SV5	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL		1.144.389,48	100,00%	1.343.117,15	100,00%

TOTALS (m²)		COMPUTEN		TOTALS	
Parcs territorials	SV1	1.835.750,23	40,80%	1.835.750,23	35,81%
Parcs urbans	SV2	1.307.096,50	29,05%	1.731.641,74	33,78%
Verds urbans	SV3	1.084.354,04	24,10%	1.280.589,59	24,98%
Places	SV4	166.150,72	3,69%	169.822,03	3,31%
Verds esportius	SV5	105.929,22	2,36%	108.489,59	2,12%
TOTAL		4.499.280,72	100,00%	5.126.293,18	100,00%

En el desenvolupament del POUM, considerant la hipòtesis de l'escenari Alt de l'estudi demogràfic, 185.792 habitants, cal preveure la consolidació dels àmbits següents:

Ocupar el 100% del sòl urbà consolidat

Desenvolupar el 65% dels sòls urbans no consolidats

Desenvolupar el 65% del sòl urbanitzable delimitat residencial

Desenvolupar el 100% del sòl urbanitzable delimitat d'activitat econòmica.

Assolint aquest grau de desenvolupament, l'estàndard de sistema d'espais lliures de zones verdes seria de **23,16m²** de sòl per cada habitant.

Com a valor de referència cal assenyalar que l'estàndard establert per l'Organització Mundial de la Salut, OMS, a les zones urbanes interiors és de 10 m² de sòl per cada habitant.

Estàndard de zones verdes en la hipòtesis del desenvolupament previst d'acord amb l'escenari Alt

SÒL (m²)		COMPUTEN		TOTALS	
Sòl urbà consolidat (SUC)	100%	1.864.665,97	43,33%	2.384.285,70	48,73%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	65%	209.479,35	4,87%	279.284,64	5,71%
Subtotal Sòl urbà		2.074.145,32	48,19%	2.663.570,34	54,43%
Sòl urbanitzable delimitat residencial (SUD)	65%	153.642,31	3,57%	153.642,31	3,14%
Sòl urbanitzable delimitat d'activitat econòmica (SUD)	100%	240.215,81	5,58%	240.215,81	4,91%
Subtotal Sòl urbanitzable		393.858,12	9,15%	393.858,12	8,05%
Subtotal Sòl no urbanitzable (SNU)		1.835.750,23	42,65%	1.835.750,23	37,52%
TOTAL		4.303.753,67	100,00%	4.893.178,67	100,00%
		23,16 m²sòl/habitant		26,34 m²sòl/habitant	



5.2.2. Justificació del compliment de l'article 58.f del TRLU

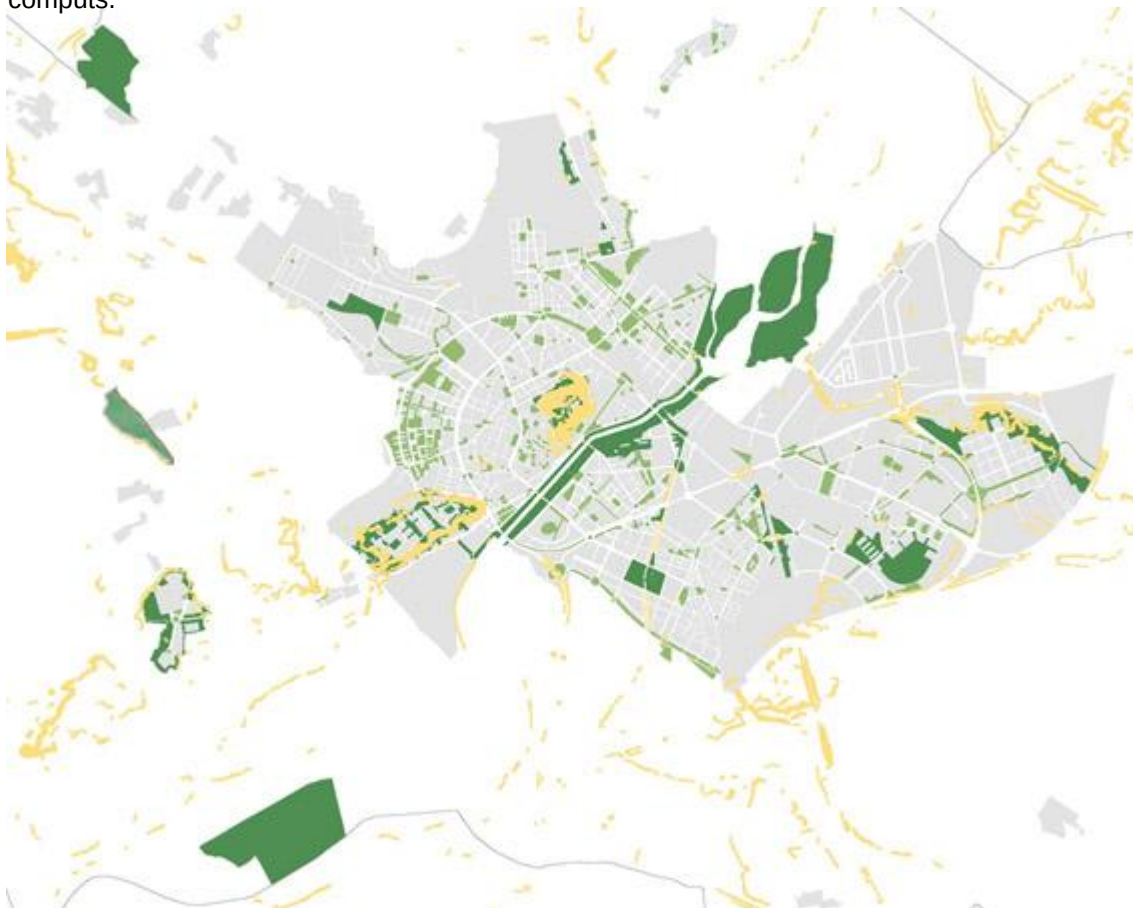
L'article 58.f del TRLU determina que el sistema general d'espais lliures públics ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial, no inclòs en cap sector de planejament derivat.

COMPLIMENT ESTÀNDARS ART. 58.f)

SOSTRE MÀXIM RESIDENCIAL (m ²)		SISTEMA GENERAL (m ² sòl) (pendent <20%)		ESTÀNDARD LLEI (m ² sòl) (20 m ² sòl x 100 m ² st)
Sòl urbà consolidat (SUC)	9.534.081,44	Parcs territorials SV1	1.835.750,23	
Sòl urbà no consolidat (SNC)	1.061.023,92	Parcs urbans SV2	1.307.096,50	
		Verds urbans SV3	106.115,28	
		Places SV4	0,00	
		Verds esportius SV5	105.929,22	
TOTAL	10.595.105,36		3.354.891,23	2.119.021,07
			31,66 m ² sòl/100m ² st	20,00 m ² sòl/100m ² st

El còmput del sistema d'espais lliures de zones verdes, en tots els casos, s'ha fet tenint en compte la seva pendent i dimensió. D'aquesta manera, no s'han considerat aquells espais lliures de zones verdes previstos en sòls amb pendent superior al 20%, ni aquells de nova creació la dimensió dels quals fos tant petita que no pogués acomplir la seva funció: zones verdes lineals amb amplades inferiors a 12 m i zones verdes d'estada on no s'hi pot inscriure una circumferència de 30 m de diàmetre. Sí que s'han considerat aquelles zones verdes d'estada actualment existents, on no s'hi pot inscriure la circumferència de 30 m de diàmetre, però, que ja estan integrats en l'ús diari de la ciutat.

En l'esquema següent, en color verd fosc s'indica el sistema general d'espais lliures de zones verdes, en verd fluix el sistema local i amb color crema els sòls de pendent superior al 20 % i aquelles zones verdes que per la seva dimensió no s'han tingut en compte en els diferents còmputs.





5.2.3. Sistema d'equipaments comunitaris

SISTEMA D'EQUIPAMENTS. Sistema general i Sistema local inclosos en SUC i en PAUs.

PÚBLICS (m²)		GENERALS		LOCALS		TOTALS	
Docent	SE1	329.447,59	31,03%	382.123,40	32,95%	711.570,99	32,03%
Sanitari-assistencial	SE2	105.164,20	9,91%	103.878,22	8,96%	209.042,42	9,41%
Administratiu-proveïments	SE3	199.346,17	18,78%	73.152,51	6,31%	272.498,68	12,27%
Cultural-social-religiós	SE4	86.232,72	8,12%	37.177,34	3,21%	123.410,06	5,56%
Esportiu	SE5	102.503,81	9,66%	184.821,29	15,94%	287.325,10	12,93%
Funerari-cementiri	SE6	91.121,21	8,58%	2.925,70	0,25%	94.046,91	4,22%
Ambiental i de lleure	SE7	100.977,60	9,51%	0,00	0,00%	100.977,60	4,55%
Transport	SE8	21.341,79	2,01%	41.773,13	3,60%	63.114,92	2,84%
Seguretat i defensa	SE9	25.443,63	2,40%	0,00	0,00%	25.443,63	1,15%
Allotjament dotacional	SE10	0,00	0,00%	9.097,56	0,78%	9.097,56	0,41%
Reserva sense ús assignat	SE0	0,00	0,00%	324.868,23	28,01%	324.868,23	14,62%
TOTAL		1.061.578,72	100,00%	1.159.817,38	100,01%	2.221.396,10	99,99%

PRIVATS (m²)						TOTALS	
Docent	SEp1					58.448,88	19,27%
Sanitari-assistencial	SEp2					48.550,81	16,01%
Administratiu-proveïments	SEp3					12.213,75	4,03%
Cultural-social-religiós	SEp4					75.955,05	25,04%
Esportiu	SEp5					89.727,62	29,59%
Funerari-cementiri	SEp6					10.244,27	3,38%
Ambiental i de lleure	SEp7					0,00	0,00%
Transport	SEp8					0,00	0,00%
Seguretat i defensa	SEp9					0,00	0,00%
Allotjament dotacional	SEp10					0,00	0,00%
Reserva sense ús assignat	SEp0					8.146,39	2,69%
TOTAL						303.286,77	100,02%

El document "Diagnosi i previsió de necessitats de sòl per equipaments", integrant de la Memòria social del POUM de Lleida, indica que els valors assolits actualment, de manera global, es troben per sobre dels valors de referència. Tots els estudis i quadres justificatius en relació a la dotació d'equipaments es troben en el document referit.

Resumidament, el document conclou que la ciutat de Lleida disposa actualment d'una provisió global d'equipaments que permet assolir àmpliament els estàndards definits pel Pla Territorial General de Catalunya. Mentre l'estàndard general, segons la legislació vigent, requereix 5,75m² de sòl per habitant, per als municipis de més de 100.000 habitants; la ciutat de Lleida disposa de 9,9m² de sostre i 12,86m² de sòl per habitant.

Fins i tot, si considerem els equipaments actuals i recalculem els estàndards assumint el creixement demogràfic més gran previst per la projecció demogràfica a l'horitzó del pla, es continuen assolint la majoria dels estàndards (7,67m² de sostre per habitant).

En el desenvolupament del POUM, considerant la hipòtesis de l'escenari Alt de l'estudi demogràfic, 185.792 habitants, cal preveure la consolidació dels àmbits següents:

Ocupar el 100% del sòl urbà consolidat

Desenvolupar el 65% dels sòls urbans no consolidats

Desenvolupar el 65% del sòl urbanitzable delimitat residencial

Desenvolupar el 100% del sòl urbanitzable delimitat d'activitat econòmica.

Assolit aquest grau de desenvolupament, l'estàndard d'equipaments seria de **14,48m²** de sòl per cada habitant.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Estàndard d'equipaments en la hipòtesis del desenvolupament previst d'acord amb l'escenari Alt

SÒL (m²)		PÚBLICS		PRIVATS		TOTALS	
Sòl urbà consolidat (SUC)	100%	1.959.116,16	81,99%	258.650,50	86,11%	2.217.766,66	82,41%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	65%	56.289,84	2,36%	5.430,94	1,81%	62.850,25	2,34%
Subtotal Sòl urbà		2.015.406,00	84,34%	264.081,44	87,92%	2.280.616,90	84,75%
Sòl urbanitzable delimitat residencial (SUD)	65%	129.214,55	5,41%	0,00	0,00%	129.214,55	4,80%
Sòl urbanitzable delimitat d'activitat econòmica (SUD)	100%	69.215,75	2,90%	0,00	0,00%	69.215,75	2,57%
Subtotal Sòl urbanitzable		198.430,30	8,30%	0,00	0,00%	198.430,30	7,37%
Subtotal Sòl no urbanitzable (SNU)	100%	175.679,90	7,36%	36.280,97	12,08%	211.960,87	7,88%
TOTAL		2.389.516,20	100,00%	300.362,41	100,00%	2.691.008,07	100,00%
		12,86 m²sòl/habitant		1,62 m²sòl/habitant		14,48 m²sòl/habitant	

Amb tot, cal indicar que aquesta xifra, de 14,48 m²/habitant, no és directament comparable amb l'estàndard actual de 12,86 m² de sòl per habitant, ja que en la proposta d'ordenació del POUM s'han desqualificat, d'acord amb l'actual legislació urbanística, els equipaments en sòl no urbanitzable que avui no es podrien ubicar en aquest tipus de sòl.

Per efectuar una comparació real, cal considerar els 400.739,48 m² de sòl que mantenen la condició d'equipament comunitari, malgrat deixen d'estar qualificats de sistema.

Si es consideren aquests equipaments, actualment existents en sòl no urbanitzable, i els sumem al total de la hipòtesis de desenvolupament anterior, tenim un total de 3.091.747,55 m² de sòl destinat a equipament, que suposa un ràtio de **16,64** m² de sòl per habitant en front dels 12,86 m² actuals.

D'altra banda, l'article 3 del decret 94/2010, de 20 de juliol, de desplegament de la Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte apunta que "La memòria dels plans d'ordenació urbanística municipal ha de contenir una avaluació i justificació de les necessitats quantitatives i de localització de sòl per a la implantació de centres de culte en el municipi. Per a la determinació de les necessitats municipals de sòl relatives a la implantació d'aquests centres, es prendran en consideració, a banda dels estudis específics que s'elaborin en la fase de preparació dels plans d'ordenació urbanística municipal, els suggeriments o al·legacions que a tal efecte formulin les esglésies, les confessions i les comunitats religioses en el decurs del procés de participació ciutadana que es desenvolupi amb motiu de la formulació d'aquells plans i en el tràmit o tràmits d'informació pública regulats per la normativa urbanística en el marc del procediment d'aprovació del planejament general".

La situació actual, i d'acord amb les dades cadastrals, assoleix la ràtio de 0,59 m² de sostre d'ús religiós general, el que representa 0,26 m² de superfície total construïda en planta baixa per habitant dedicat a centres de culte a la ciutat, que es la dada que es considera necessària utilitzar com a referència ja que els centres de culte especialment demanden disponibilitat d'espais en aquest tipus de planta.

Per tal de donar compliment a l'article 4 de la llei 16/2009, del 22 de juliol, dels centres de culte, i a l'art 3 i següents del Decret 94/2010, de 20 de juliol, de desplegament de l'esmentada llei, es projecta la necessitat de sostre en planta baixa i de sòl a partir de la premissa de, com a mínim, mantenir la ràtio actual de m² de superfície construïda total en planta baixa per habitant (0,26) en l'escenari més alt de creixement demogràfic.

A falta d'una ràtio o nivell de cobertura establerts per la normativa vigent, es decideix utilitzar la ràtio actual a la ciutat com a llindar mínim a assolir ja que amb aquesta ràtio no s'ha manifestat actualment una demanda de cap comunitat religiosa per falta d'espai disponible a la ciutat.

Per tal de calcular el sòl potencialment necessari, es parteix del creixement màxim de 41.053 habitants resultat de la diferència entre actuals 144.739 i els 185.792 previstos a l'escenari alt de creixement. Aplicant sobre aquest creixement màxim la ràtio de superfície construïda total en planta baixa i considerant una ocupació tipus de planta baixa del 80% de parcel·la, segons necessitats d'aquest tipus d'activitat, s'obté un sòl potencialment necessari en aquest escenari de 13.342,23 m² per a centres de culte.

El Pla reserva en sòl urbà consolidat 324.868,23 m² de sòl qualificat de sistema d'equipament comunitari sense ús assignat, clau SE0. I en la hipòtesis del desenvolupament previst d'acord



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

amb l'escenari Alt (el 100% del SUC, el 65% del SNC, el 65% del SUD residencial i el 100% del SUD industrial) aquesta superfície es veurà augmentada en 198.430,30 m².

Això suposa un total de 523.298,53 m² de sòl qualificats d'equipament i actualment lliures d'edificació on s'admetrien els usos de caràcter religiós. Sòl que es considera suficient per cobrir les necessitats quantitatives i de localització de noves implantacions.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

6. Autoria tècnica dels treballs de redacció del Pla

Document Base POUM aprovació inicial 2018

EQUIP TÈCNIC REDACTOR:

Joan Blanch i Ripoll, arquitecte, Ajuntament de Lleida. Coordinador del Pla
Laura Fortuny i Farrús, arquitecta, Ajuntament de Lleida
Ignasi Grau i Roca, enginyer agrònom, IGREMAP, SA (regulació del sòl no urbanitzable)
Juan Antonio Manciñeiras i Vaz-Romero, arquitecte, Manciñeiras-Parés Associats, SLP
Marta Roig i Bravo, arquitecta, Ajuntament de Lleida

Document d'Avanç de POUM juliol 2025

EQUIP TÈCNIC REDACTOR:

Coordinació:

- Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero, arquitecte, Manciñeiras-Parés Associats, SLP,
- Laura Fortuny i Farrús, Cap de Servei Urbanisme, Ajuntament de Lleida

Ignasi Grau i Roca, enginyer agrònom, IGREMAP, SA)
Marta Roig i Bravo, arquitecta, Ajuntament de Lleida

EQUIP COL·LABORADOR:

Lídia Ballarín i Vidal, delineant, Ajuntament de Lleida
Imma Doliu i Margalef, delineant, Ajuntament de Lleida
Albert Martí i Sambola, delineant, Ajuntament de Lleida
Fina Mora Matges, delineant, Ajuntament de Lleida
Maria José Moreno i Vergara, administrativa, Ajuntament de Lleida

ALTRES COL·LABORADORS:

Antonio Ropero Vilaró, llicenciat en dret, Secretari General de l'Ajuntament de Lleida.
Antoni Garcia Jiménez, llicenciat en dret, Vicesecretari de l'Ajuntament de Lleida.

EQUIPS COL·LABORADORS EXTERNS:

A) DOCUMENTACIÓ INTEGRANT DEL POUM

Estudi ambiental estratègic

DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC D'AVALUACIÓ AMBIENTAL

Ignasi Grau Roca, enginyer agrònom, IGREMAP, SLP, Nil Marlés González, geògraf, Mariana Lessa Raimonda, arquitecta, Olga Pérez Cano, biòloga, Júlia Serrat Carbó, ambientòloga, Marco Casu, arquitecte, i Candela Martínez, administració.

B) ESTUDIS COMPLEMENTARIS

PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS LLEIDA. DOCUMENT DOCUMENT PER L'AVANÇ.
Montserrat Mercadé Marimon, llicenciada en geografia.

Projecció activitat econòmica

Promo Assessors Consultors, S.A, Miquel Morell i Deltell i Agustí Jover Armengol.

Diagnosi social

Montserrat Mercadé Marimon, llicenciada en geografia

Estudi comercial de la ciutat

Xavier Roca Consulting S.L. Xavier Roca Torruella

Connexió ferroviària de Lleida

TRN-Táryet, Jordi Julià i Sort, Oriol Tomàs Pons

Lleida, a la data de la signatura electrònica

Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero, arquitecte

Laura Fortuny i Farrús, arquitecta