



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 30 d'abril de 2026
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL LLEIDA

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2026



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



| | |
|---|-----------|
| DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ | 5 |
| 1. Objectius i criteris generals. Justificació de la proposta | 5 |
| Potenciació de l'activitat econòmica com a motor del creixement | 5 |
| Estratègia municipal de rehabilitació i regeneració urbana | 7 |
| La ciutat consolidada i les seves determinacions específiques | 10 |
| 1.1.1. El teixit residencial | 11 |
| 1.1.2. Els primers eixamples | 16 |
| 1.1.3. Infraestructura verda urbana i retorn ecològic de l'espai construït | 20 |
| 1.1.4. Regulació de la resta de sòl urbà residencial | 20 |
| 1.1.5. Adaptacions normatives en relació a l'habitatge assequible i a les noves figures dotacionals | 21 |
| 1.1.6. Els habitatges d'ús turístic | 24 |
| Els sòls de creixement i transformació | 24 |
| 1.1.7. Àmbits de creixement en resposta a la demanda residencial | 24 |
| 1.1.8. Àmbits de creixement en l'estructuració de l'activitat econòmica | 25 |
| 1.1.9. Els sòls urbanitzables delimitats | 25 |
| 1.1.10. Els sòls urbanitzables no delimitats | 30 |
| L'estratègia de creixement i compleció urbana per barris i nuclis | 33 |
| El sòl comercial | 53 |
| L'activitat productiva primària | 54 |
| 1.1.11. El Catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable | 56 |
| 1.1.12. Àmbits especials en sòl no urbanitzable | 56 |
| El risc d'inundabilitat: el riu Segre, el Noguera i la resta de conques associades | 57 |
| 1.1.13. El riu Segre i la Clamor de les Canals | 57 |
| 1.1.14. El riu Noguera i les mesures de laminació associades | 60 |
| El risc químic associat a EXOLUM | 61 |
| L'estructura general del territori | 61 |
| 1.1.15. Estructura viària i mobilitat sostenible | 61 |
| 1.1.16. Estructura ferroviària | 68 |
| 1.1.17. Infraestructures energètiques i capacitat del sistema elèctric | 69 |
| 1.1.18. Sistema d'equipaments i zones verdes | 70 |
| El Patrimoni arquitectònic | 72 |
| La ciutat educadora | 73 |
| 2. Ordenació urbanística | 76 |
| El sòl urbà | 76 |
| 2.1.1. Sistemes | 76 |
| 2.1.2. Zones | 85 |
| El sòl urbanitzable | 101 |
| El sòl no urbanitzable | 103 |
| 2.1.3. El sòl | 104 |
| 2.1.4. Activitats | 120 |
| 2.1.5. Agrupacions residencials en sòl no urbanitzable | 140 |
| 2.1.6. Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable | 141 |



| | | |
|-----------|--|------------|
| 3. | Protecció del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental | 143 |
| | Tipus de bé | 143 |
| | Categories de protecció | 143 |
| | Nivells de protecció | 144 |
| 4. | Desenvolupament i gestió urbanística | 145 |
| | Àmbits de desenvolupament i gestió | 145 |
| 4.1.1. | Instruments en sòl urbà | 145 |
| 4.1.2. | El sòl urbanitzable | 153 |
| 4.1.3. | Els plans especials | 158 |
| | Sistemes d'actuació dels àmbits | 159 |
| | Cessió de l'aprofitament urbanístic | 162 |
| | Criteris de programació dels àmbits de desenvolupament | 162 |
| | Infraestructures comunes | 169 |
| | Càrregues i criteris de valoració | 173 |
| 5. | Justificacions numèriques i quadres del POUM | 176 |
| | Quadres de la proposta | 176 |
| 5.1.1. | Quadres justificatius | 176 |
| 5.1.2. | Quadre d'indicadors de seguiment del POUM | 178 |
| | Estàndards de dotacions | 180 |
| 5.1.3. | Sistema d'espais lliures de zones verdes | 180 |
| 5.1.4. | Justificació del compliment de l'article 58.f del TRLU | 181 |
| 5.1.5. | Sistema d'equipaments comunitaris | 182 |
| 6. | Documents justificatius del contingut del Pla | 186 |
| | Memòria social | 186 |
| | Estudi ambiental estratègic | 186 |
| | Estudi de mobilitat | 187 |
| 7. | Autoria tècnica dels treballs de redacció del Pla | 189 |



DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

1. Objectius i criteris generals. Justificació de la proposta

Potenciació de l'activitat econòmica com a motor del creixement.

L'element fonamental i distintiu del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en endavant POUM, és procurar un creixement de la ciutat, que tot donant resposta a les necessitats i demandes de la població, ocupi la quantitat mínima possible de nous terrenys.

El POUM garanteix el creixement residencial de manera consegüent a les previsions de desenvolupament econòmic de la ciutat de Lleida com a motor de Catalunya amb la previsió de les àrees d'activitat empresarial suficients i necessàries. En aquest sentit, l'estratègia de l'aposta per l'activitat econòmica al municipi pivota sobre tres potes clarament definides i absolutament complementàries com són: la reserva de sòl industrial per a les necessitats locals; la concreció d'un sector com Torreblanca Quatrepilans, que prioritza grans parcel·les i projecta una estació ferroviària intermodal de mercaderies, afegint potencial logístic d'abast territorial i, per últim, l'aposta per dotar a Lleida d'una infraestructura tecnològica estratègica destinada a l'allotjament i processament de sistemes informàtics i dades, que permeti a les empreses augmentar la seva capacitat d'emmagatzematge i processament de dades, segons les necessitats del negoci, d'abast local i general.

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 possible el creixement d'una manera compacta, cap a l'actual trama urbana, i molt especialment cap al centre de la ciutat.

En coherència amb aquests objectius, es plantegen actuacions específiques en aquells àmbits amb major capacitat de generar activitat i centralitat urbana.

En aquest marc, es planteja la transformació dels àmbits de la Fira de Lleida i de l'entorn de l'estació com a peces estratègiques de renovació urbana, orientades a la potenciació de l'activitat econòmica com a motor del creixement, reforçant la seva capacitat de centralitat i la seva integració en l'estructura urbana i de mobilitat de la ciutat.

Des d'un punt de vista de model productiu i de la seva reserva de sòl, mereix una menció especial el sector de Torreblanca que concreta el Pla Director Urbanístic d'Activitat econòmica (PDUAE) de la Plana de Lleida, ja aprovat definitivament, i que canvia radicalment el model dels sòls d'activitat econòmica de caràcter logístic, vital pel desenvolupament industrial tant de la ciutat com de tot el territori de Lleida i Catalunya.

Completen el model, amb sòl de caràcter industrial i serveis, els nous creixements urbanitzables delimitats següents:

- L'ampliació del polígon del Segre, actualment en tràmit de Modificació puntual de PGL i que el POUM recull com a sòl urbanitzable delimitat amb ordenació detallada.
- La compleció del sector de Torre Solé, amb la delimitació d'un sector de caràcter industrial de serveis i de transport, entre la LL 11 i la Variant Sud.
- Un sector destinats a l'activitat d'usos innovadors i tecnològics, per a possibilitar la implantació d'un gran "data center", com a sòl especialitzat i absolutament diferenciat del sòl logístic de Torreblanca o del d'activitat industrial d'abast mes local o comarcal.

Amb una lògica de compleció del teixit al volant del cementiri s'ha optat per reconsiderar el caràcter de part de l'antic SUR 25, i es proposa la delimitació d'un nou sector de caràcter industrial i de serveis que completa l'oferta d'aquests usos confrontants amb l'LL 11.

Amb una altra lògica que la dels grans creixements es plantegen les actuacions industrials com a estratègia sobre "grans àmbits consolidats amb déficits" i es concreten 5 sectors de sòl urbanitzable delimitat de consolidació: CAMÍ DE LA MOREDILLA (4,81 Ha), FRUICARN (2,82 Ha) HIDROLOGY



(4,2 Ha) i CABÓS (7,4 Ha). Un nou àmbit de característiques similars, però en continuïtat amb el sòl urbà és el sector Ampliació de la Creu del Batlle (1,54Ha).

El creixement residencial previst és una conseqüència de l'aposta decidida d'augment de l'activitat econòmica que les previsions del POUM comporta.

El sòl urbà que es 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'acord amb els criteris de Programació del POUM i amb la lògica del volgut creixement de dins cap en fora de la ciutat, es situa:

- a 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.
- al buit urbà existent entre el sector on s'implanta el nou centre comercial i el barri de Mangraners, el sector de Torre del Pi, que es completa amb el sector terciari i de serveis de Torre Bonet, confrontant amb el cementiri.
- 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 i que incorpora l'ordenació aprovada del Pla parcial SUR 19 A.
- a l'avinguda de l'Exercit, completant les previsions dels polígons de sòl urbà no consolidat, per reordenar un dels accessos de la ciutat -avui força desendreçat-, i iniciar la consolidació de la Ronda Urbana i l'anella viària amb els Instituts, tancant amb el carrer Ton Sirera.
- 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 i d'accés des de la variant Sud.

La resta dels àmbits de creixement residencials, 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 vagin consolidant les previsions del sòl delimitat.

Es crea un únic 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 futur de la ciutat.

Cal esmentar com a operació particular, la delimitació al barri de Mangraners d'un àmbit de renovació urbana del teixit industrial preexistent, susceptible de desenvolupament mitjançant polígons d'actuació urbanística per a actuacions de dotació, així com la previsió d'una clau específica d'equipament en transformació per als sòls del recinte penitenciari, orientada a facilitar la seva gestió ordinària mentre es mantingui l'ús actual i, alhora, anticipar la seva eventual reordenació futura cap a usos predominantment residencials i les corresponents reserves de sistemes.

Aquest àmbit, tot i correspondre a un teixit d'activitat econòmica, es configura com una clau urbanística específica i diferenciada per la seva singularitat i per la necessitat d'articular processos de renovació mitjançant actuacions de dotació.

Sobre la resta dels nuclis del terme municipal de Lleida –Llívia, Sucs i Raimat–, la posició del POUM és, així mateix, 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.

Estratègia municipal de rehabilitació i regeneració urbana

El POUM incorpora, des de la seva formulació inicial, una aposta decidida per la rehabilitació del parc edificat existent i per la regeneració del teixit urbà consolidat, com a elements fonamentals del model de ciutat que es proposa.

Aquesta orientació respon a l'objectiu general de promoure un creixement urbà preferentment intern, basat en la reutilització i millora dels espais ja urbanitzats, en la contenció de l'expansió sobre nous sòls i en la millora progressiva de les condicions socials, ambientals i funcionals dels barris existents.

En aquest marc, la rehabilitació urbana es configura com un eix estructural de l'ordenació, orientat a:

- millorar les condicions d'habitabilitat dels edificis
- recuperar habitatges buits o infrautilitzats
- reforçar l'activitat econòmica i comercial dels teixits tradicionals
- preservar els valors arquitectònics i patrimonials de la ciutat
- afavorir la cohesió social i la qualitat de vida de la població

Amb caràcter general, el POUM preveu el desenvolupament d'un conjunt d'actuacions orientades a la millora del parc edificat, que poden agrupar-se conceptualment en dues grans tipologies:

a. Actuacions de rehabilitació i millora del teixit existent

Corresponen a intervencions destinades principalment l'adequació dels habitatges als estàndards actuals d'habitabilitat i accessibilitat, la millora de l'eficiència energètica i la posada en valor del teixit comercial tradicional i a la conservació i rehabilitació d'edificis amb valor arquitectònic o funcional.

b. Actuacions de renovació urbana en àmbits amb major degradació

En determinats sectors on el nivell de deteriorament físic o social és més acusat, es plantegen actuacions de caràcter més transformador, orientades a la reordenació i renovació del teixit urbà, amb l'objectiu de generar nous espais residencials i d'activitat econòmica que contribueixin a la revitalització global de l'àmbit.

Les determinacions del POUM relatives a la rehabilitació urbana tenen un caràcter essencialment estratègic i programàtic. El Pla estableix els objectius generals, els àmbits prioritaris i les línies d'actuació preferents, però no fixa mecanismes tancats ni vinculacions obligatòries amb altres processos de desenvolupament urbanístic.

La implementació efectiva d'aquestes polítiques es realitzarà mitjançant els instruments ordinaris de gestió urbanística, dels programes públics específics que puguin impulsar-se i de la iniciativa pública o privada que es desenvolupi en cada moment.

Centre Històric

Dins del conjunt del municipi, el Centre Històric constitueix un dels àmbits prioritaris d'intervenció en matèria de rehabilitació. La seva centralitat urbana, el valor patrimonial del seu teixit edificat i les problemàtiques específiques que presenta fan necessari desplegar polítiques actives i sostingudes de regeneració urbana.

El POUM identifica aquest àmbit com a espai preferent per al desenvolupament d'actuacions orientades a la rehabilitació integral d'edificis existents, la millora dels espais públics, la revitalització dels eixos comercials, la incorporació de nous residents i la recuperació d'immobles en situació d'abandonament o degradació.

Aquestes línies d'actuació s'emmarquen en la voluntat municipal de reforçar el paper del Centre Històric com a nucli cívic, social i cultural de la ciutat, garantint la seva viabilitat a llarg termini i la seva plena integració en la dinàmica urbana contemporània.



En aquests teixits, la rehabilitació es concep com una eina per modernitzar el parc d'habitatges, adequar-lo a les noves necessitats socials, millorar l'accessibilitat universal i reduir el consum energètic dels edificis.

Així mateix, aquesta estratègia de rehabilitació del Centre Històric es veu directament afavorida i reforçada per la consolidació d'un eix urbà continu entre el Turó de Gardeny, l'Eix Comercial i l'Àmbit de l'Estació. Aquesta connexió constitueix un dels vectors de transformació urbana més rellevants del model proposat pel POUM, en la mesura que articula tres pols complementaris de la ciutat: Gardeny com a espai d'innovació, recerca i activitat econòmica basada en el coneixement; l'Eix Comercial com a cor històric, cívic i econòmic de Lleida; i l'entorn de l'Estació com a nova centralitat urbana, node intermodal i porta metropolitana de la ciutat.

La connexió funcional entre aquests tres àmbits permet reforçar la permeabilitat urbana, estructurar nous recorreguts de relació i afavorir una mobilitat més integrada i menys dependent del vehicle privat. Al mateix temps, genera sinergies entre activitat econòmica, comerç, centralitat urbana i qualitat de vida, contribuint a consolidar un corredor actiu i sostenible dins de la ciutat consolidada.

Des de la perspectiva del Centre Històric, aquest eix té un efecte especialment positiu, ja que atrau nous fluxos de persones, serveis i activitat cap al nucli antic i n'afavoreix la reactivació física, econòmica i social. El reforç del comerç de proximitat, la dinamització dels espais centrals, la rehabilitació del parc residencial i la posada en valor del patrimoni urbà es veuen, així, afavorits per una estructura urbana que deixa de concebre el centre històric com una peça aïllada i el reconnecta amb els principals àmbits de centralitat i d'innovació de Lleida.

En aquest sentit, la concreció de l'eix Gardeny–Eix Comercial–Estació s'ha d'entendre com un element complementari i dinamitzador de les polítiques de rehabilitació urbana impulsades pel POUM, plenament coherent amb un model de ciutat compacta, diversa, cohesionada i competitiva.

De manera paral·lela a la tramitació del POUM, l'Ajuntament ha impulsat l'elaboració d'un Pla Estratègic específic per al Centre Històric, que ha definit amb major detall els criteris, programes i instruments concrets d'intervenció en aquest àmbit, i que el POUM recull.

Així mateix, mitjançant l'actual Pla de Barris, l'Ajuntament de Lleida ha aconseguit el finançament per la realització de diferents actuacions de caràcter social i d'obra que ajudaran a consolidar les propostes d'ordenació que es preveuen en el POUM.

Mariola

Per al barri de la Mariola, es planteja una estratègia propositiva de regeneració urbana que s'inscriu plenament en el model de ciutat que defensa el Pla: créixer menys cap enfora i activar la transformació del teixit existent, especialment allà on el parc residencial i l'espai públic acusen més dèficits.

En aquest sentit, la Mariola s'identifica explícitament com una de les dues grans apostes de recuperació del teixit edificat, conjuntament amb el Centre Històric, i es considera una peça clau per iniciar la renovació dels "teixits històrics més moderns" de Lleida.

L'estratègia parteix del reconeixement que el barri és el resultat de polígons residencials construïts a mitjans dels anys cinquanta i inicis dels seixanta, una tipologia urbana que, amb el pas del temps, tendeix a concentrar problemàtiques d'habitabilitat, envelliment edificatori i insuficiències d'espai públic.

Davant d'aquesta realitat, el POUM no planteja una intervenció puntual, sinó un procés integral capaç d'abordar simultàniament la dimensió física, funcional i social del barri.

Per fer-ho possible, el Pla reconeix com a instrument vertebrador el Pla de Millora Urbana (PMU) de la Mariola, ja en fase de redacció, que ha de concretar tant les determinacions d'ordenació com el sistema de gestió necessari per executar l'actuació.

El POUM incorpora les determinacions d'aquest instrument, de manera que la regeneració de la Mariola no queda com una declaració d'intencions, sinó com una actuació estructurada dins del desplegament del planejament general.



L'estratègia de desenvolupament ple PMU de la Mariola s'articula en quatre eixos complementaris. El primer és la rehabilitació integral dels blocs existents, entesa com el mecanisme principal per actualitzar el parc d'habitatge i recuperar qualitat residencial.

El segon és la millora i ampliació de l'espai públic, amb la incorporació de nous espais col·lectius que permetin reforçar la urbanitat del barri i les condicions de convivència.

El tercer és la incorporació d'edificació de nova planta, no com a creixement perifèric, sinó com a part de la reconfiguració interna que ajuda a completar, reordenar i fer viable la transformació.

El quart eix és la definició d'actuacions de caràcter social vinculades al procés de renovació, assumint que la regeneració urbana del barri ha d'anar acompanyada de mesures orientades als residents i a les dinàmiques socials de l'àmbit.

Cal emmarcar aquesta actuació dins una visió urbana més àmplia, associada al conjunt "Mariola – Turó de Gardeny – Instituts", on la regeneració del barri es vincula també a millores d'integració i estructura urbana: la reordenació dels blocs mitjançant el PMU i la prolongació de l'Avinguda Onze de Setembre, que contribueix a tancar una anella de la ciutat i connectar amb el nou accés relacionat amb el Camí de la Mariola.

La renovació de La Mariola no és per tant una actuació aïllada, sinó que cal entendre-la com una peça que reforça la continuïtat urbana, la connectivitat i la integració del barri en el conjunt de la ciutat.

Recinte penitenciari: equipament en transformació

El POUM incorpora una determinació específica per als sòls ocupats actualment pel recinte penitenciari, amb la finalitat de donar resposta a una situació singular dins l'estructura urbana de Lleida. Es tracta d'un àmbit avui destinat a un ús d'equipament de seguretat i defensa que, per la seva localització, dimensió i condició de gran peça urbana tancada, presenta un evident potencial de reordenació futura i d'integració més plena en el teixit de la ciutat.

La proposta del Pla parteix, tanmateix, d'un criteri de realisme i prudència. La transformació de les instal·lacions penitenciàries es considera un escenari desitjable en termes de model urbà, però no una actuació immediata ni una obligació exigible en el moment d'aprovació del POUM. Per aquest motiu, el Pla no planteja una transformació executiva directa de l'àmbit, sinó l'establiment d'una clau urbanística específica i d'un règim normatiu propi dins del sistema d'equipaments, que reconeix el caràcter d'equipament existent i, al mateix temps, anticipa la seva possible evolució futura cap a un nou àmbit de destinació predominant residencial.

Aquesta solució permet compatibilitzar dos objectius complementaris. D'una banda, garantir la continuïtat funcional del recinte mentre l'Administració competent no acordi ni materialitzi el trasllat efectiu de l'activitat, de manera que es puguin continuar autoritzant les obres, actuacions i llicències necessàries per al seu funcionament ordinari, manteniment, seguretat, adequació normativa i eventual millora de les instal·lacions. De l'altra, deixar definida des del planejament general la voluntat de reorientar a futur aquesta peça cap a una lògica de ciutat més integrada, oberta i coherent amb les necessitats residencials i dotacionals del municipi, a les quals l'actual peça d'equipaments haurà de contribuir.

Des del punt de vista del model urbà, la transformació diferida del recinte penitenciari s'inscriu en l'estratègia general del POUM de prioritzar la regeneració interna i la reutilització de grans peces urbanes abans que l'extensió sobre nous sòls. En aquest sentit, l'àmbit constitueix una reserva estratègica de transformació dins la ciutat consolidada, susceptible de contribuir en el futur a la producció de nou sòl residencial, a la millora de la continuïtat de la trama urbana i a la incorporació de nous sistemes d'espais lliures, equipaments i vialitat.

La concreció definitiva d'aquesta transformació no es produeix, però, amb el mateix POUM. El Pla remet l'ordenació detallada de l'àmbit al moment en què es produeixi el cessament efectiu de l'ús penitenciari i a la formulació posterior de l'instrument urbanístic de desenvolupament que correspongui. Serà en aquest marc on s'hauran de definir la nova estructura parcel·l·ària, els paràmetres d'edificació, la intensitat residencial admissible, les reserves d'espais lliures i equipaments, les connexions viàries i la



resta de condicions d'integració urbana, tot d'acord amb els estàndards legals exigibles i amb els objectius generals del POUM.

En conseqüència, la qualificació proposada no opera com una desafecció immediata de l'equipament existent, sinó com una regulació de transició que preserva el servei actual i, simultàniament, dota el planejament d'un marc estable per orientar la seva evolució futura. Es tracta, per tant, d'una determinació coherent amb el caràcter estratègic del planejament general, amb la necessitat de facilitar la gestió ordinària del recinte mentre es mantingui l'ús actual i amb la voluntat municipal de preparar, amb l'anticipació necessària, una futura operació de transformació urbana d'interès estructural per a la ciutat.

Rehabilitació i renovació en els altres teixits històrics de la ciutat

El POUM identifica els primers eixamples de la ciutat com a espais que, en els propers anys, requeriran processos de transformació i rehabilitació cada vegada més intensos. En aquest sentit, es tracta d'àmbits preferents de renovació progressiva.

Es tracta de teixits urbans que presenten sovint edificacions amb profunditats i alçades excessives, habitatges amb condicions d'il·luminació millorables i absència d'espais lliures privats.

El Pla planteja una estratègia de renovació a llarg termini basada en criteris de gradualitat i realisme, orientada a millorar progressivament la qualitat del teixit edificat sense generar ruptures traumàtiques i amb caràcter optatiu i no obligatori.

La proposta del POUM per als primers eixamples es planteja com un model de transformació progressiva i optativa, que haurà d'anar materialitzant-se al llarg del temps a mesura que es rehabilitin edificis existents o es produeixin substitucions edificatòries puntuals.

La millora del Centre Històric, de la Mariola i la dels primers eixamples es consideren processos complementaris i interdependents que han de contribuir conjuntament a reforçar la ciutat existent, evitar la dispersió urbana i consolidar un model territorial més sostenible.

La ciutat consolidada i les seves determinacions específiques

El POUM de Lleida incorpora la perspectiva de gènere com a principi transversal en la definició del model territorial i urbà, d'acord amb el que estableixen la Llei 17/2015, del 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, i el Decret 67/2015, del 5 de maig, sobre la incorporació de la perspectiva de gènere en les actuacions del sector públic de Catalunya.

Aquesta perspectiva s'aplica a la diagnosi, als objectius i a la proposta d'ordenació del Pla, amb la finalitat de garantir un desenvolupament urbà que respongui a les necessitats diverses de la ciutadania i promogui la igualtat d'oportunitats entre dones i homes en l'ús, l'accés i la seguretat dels espais urbans i dels serveis.

El POUM adopta així criteris urbanístics orientats a: fomentar una ciutat compacta, complexa i de proximitat, que afavoreixi la conciliació de la vida quotidiana i la sostenibilitat dels desplaçaments; garantir una distribució equilibrada dels equipaments i serveis, amb especial atenció als de caràcter quotidià; promoure la qualitat, accessibilitat i seguretat dels espais públics per a totes les persones, especialment els col·lectius més vulnerables i assegurar que els processos de transformació urbana contribueixin a la cohesió social i a la reducció de desigualtats territorials i de gènere.

Amb aquesta incorporació, el Pla reforça el seu caràcter integrador i sostenible, alineant-se amb les directrius europees, estatals i catalanes en matèria d'urbanisme inclusiu i amb la voluntat de l'Ajuntament de Lleida d'avançar cap a una ciutat més equitativa, segura i habitable per a tothom.

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.

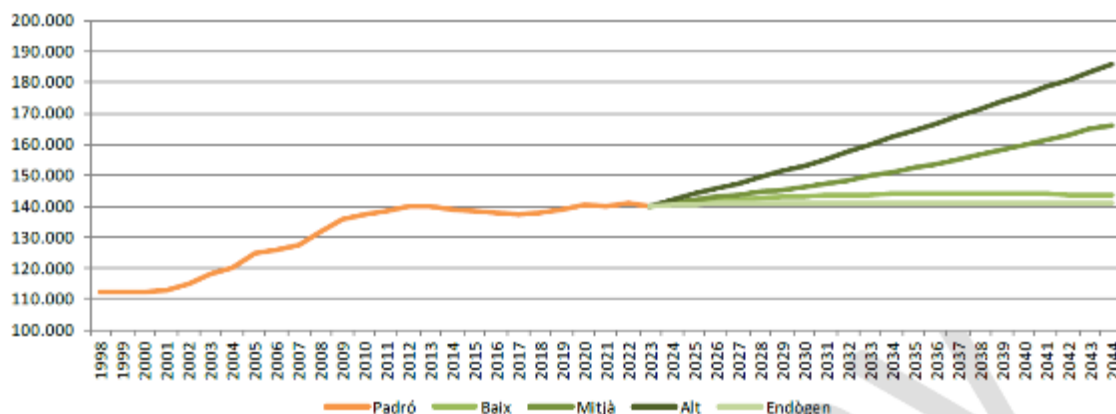
El POUM reconeix igualment l'existència de determinades implantacions d'habitatge en sòl no urbanitzable que, per la seva naturalesa, queden fora del model de creixement urbà proposat. El seu tractament es desenvolupa específicament en aquesta memòria i en la corresponent disposició addicional de la normativa urbanística.

1.1.1.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 alhora ho són també respecte els del document d'Avanç del 2025.

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



Efectivament el present document ja té en compte l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic d'activitat econòmica (PDUAE) de la Plana de Lleida i l'aprovació inicial de l'ampliació del polígon Industrial El Segre, incorporant les projeccions de població i considerant el potencial de nous llocs de treball del model d'ordenació dels sòls productius del POUM.

La hipòtesi de càlcul del potencial de nous llocs de treball es concreta en la taula següent:



| SECTOR | NOM | SOSTRE | ÚS | RATI m ² st/treb PDUM | LLOCS TREBALL TOTALS | LLOCS TREBALL NOUS FORA SISTEMA LOCAL | |
|--|-----------------------------|------------|------|--|-------------------------|---|-------|
| PPU A1 | HIDROLOGY | 7.701,70 | IND. | 189 | 41 | | |
| PPU A2 | CABÓS | 22.229,52 | IND. | 189 | 118 | | |
| PPU A4 | AMPLIACIÓ CREU DEL BATLLE | 8.502,63 | IND. | 189 | 45 | | |
| PPU A5 | TORRE BONET | 80.561,26 | IND. | 189 | 426 | | |
| PPU A6 | AMPLIACIÓ POLÍGON DEL SEGRE | 371.716,75 | IND. | 189 | 1.967 | 1967 | |
| PPU A7 | ECHEVARRIA | 119.410,48 | IND. | 189 | 632 | | |
| PPU A8 | FONDO DELS MANGRANERS | 41.406,34 | LOG. | 221 | 187 | 187 | |
| PPU A9 | AMPLIACIÓ TORRE SOLÉ | 212.180,02 | LOG. | 221 | 960 | | |
| PPU A10 | CAMÍ DE LA MOREDILLA | 19.268,44 | IND. | 189 | 102 | | |
| PPU A11 | FRUICARN | 12.307,17 | IND. | 189 | 65 | | |
| PPU A12 | SECTOR TECNOLÒGIC | 326.533,13 | TEC. | 1000 * | 327 | 327 | |
| PDUAE Plana de Lleida TORREBLANCA - QUATRE PILANS | | | | | ** | 6.388 | 6.388 |
| Afiliats SS Lleida % nous PDUAE | | | | | *** | | |
| 63.880,00 10% | | | | | | | |
| 6.388 | | | | | | | |
| | | | | | 11.257 | 8.869 | |

Els ratis per a ús industrial i logístic són els recollits en el document d'Aprovació inicial del Pla Director Urbanístic Metropolità (any 2023), es pren aquest document com a referència i hipòtesi de càlcul.

* Aproximació per tipus d'activitat. Poc personal. Molt específic. Tres torns de treball. Complementat amb nova indústria xips.

** A la memòria del PDUAE Plana de Lleida es fa una aproximació sobre l'impacte en llocs de treball: 10% sobre els actuals a la ciutat

Així, les projeccions de població s'han revisat tenint en compte el potencial de població que la previsió de nous sectors d'activitat de gran dimensió pot generar, amb els criteris següents:

- Es considera que tots els nous llocs de treball no seran coberts per població provinent d'altres municipis.
- No es poden computar estrictament els nous treballadors, ja que en traslladar-se a viure a Lleida per motius de feina i si aquesta és estable, vindran amb la seva família o la formaran un cop establerts a la ciutat.
- La composició de les llars no serà homogènia, podent-hi haver llars de 3 o més persones, de dues persones i també unipersonals.

La població estimada en l'escenari mitjà serà entorn les 185.080 persones i en l'escenari alt de 212.400.

Aquestes previsions es tradueixen en termes de noves llars en que en l'escenari mitjà Lleida podria tenir 73.895 llars el 2044, unes 19.360 noves llars, i en l'alt en serien entorn les 80.070, unes 25.530 noves llars.

Per tant, davant d'aquests escenaris amplis i indeterminats, el POUM formula una proposta d'ordenació i desenvolupament que sigui capaç d'absorbir i donar una resposta adequada a cadascun d'aquests supòsits o escenaris al llarg de la seva vida.

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 una previsió raonable, movent les diferents velocitats del desenvolupament, en termes d'Agenda del desenvolupament.

Per tant, el Pla dona resposta a la previsió de la demanda prevista, d'una banda, d'entre 185.000 i 212.400 habitants i d'altra banda, d'entre 19.360 i 25.530 habitatges, escenari mitjà i alt respectivament en ambdós casos, i es pren el valor intermedi de 198.700 habitants i 22.445 habitatges.

El POUM parteix dels grans potencials, en nombre d'habitatges, que tenim a l'interior de la ciutat que sumen un total de 20.868 habitatges; si tenim en compte:

- el potencial d'uns 649 habitatges buits –segons dades obtingudes a partir de l'anàlisi del consums d'aigua de tots el comptadors de caràcter residencial,



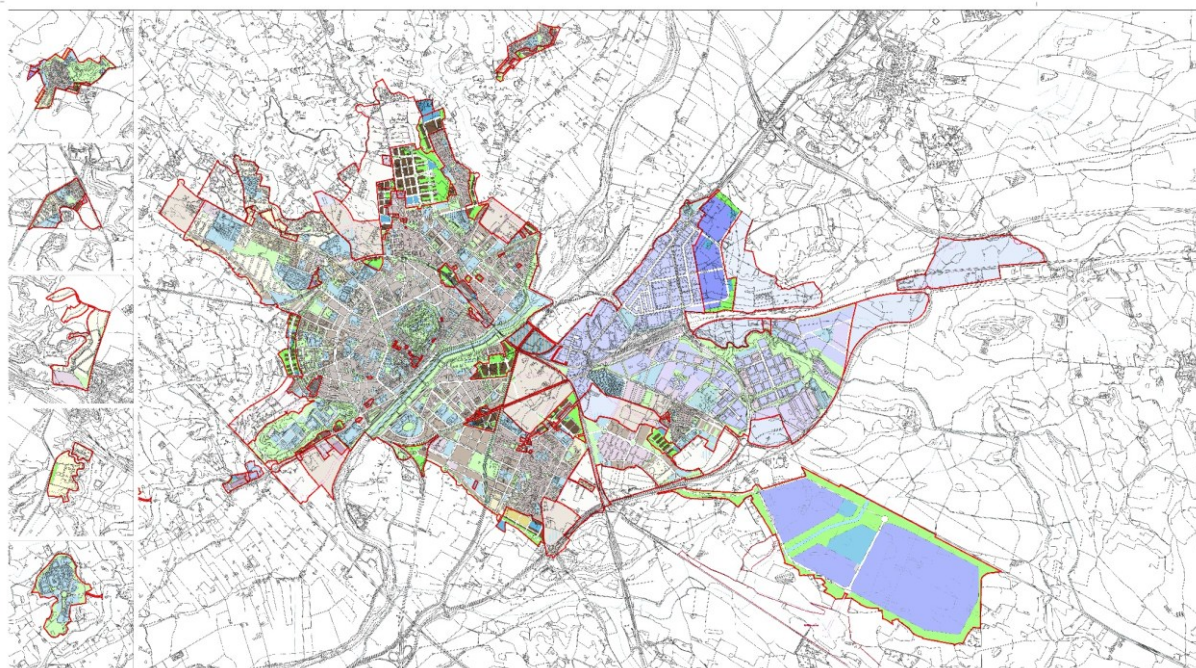
habitatges, proporcionats a l'equip redactor per l'empresa concessionària FCC AQUALIA-

- els 5.725 habitatges potencials de solars buits o infraedificats
- els polígons i sectors aporten els 14.488 habitatges restants.

El POUM preveu:

- 21 polígons d'actuació urbanística de caràcter urbanitzador, és a dir, àmbits que ja tenen feta la reparcel·lació però que encara no han construït les obres d'urbanització i, per tant, encara no constitueixen solars. Aquests polígons aporten 5.385 habitatges.
- 7 polígons d'actuació de gestió, àmbits a l'interior del Centre Històric -on falta la gestió – expropiar i urbanitzar-, que aporten 387 habitatges
- 62 polígons d'actuació de gestió, àmbits a l'interior de la ciutat on falta la gestió -reparcel·lar i urbanitzar-, que aporten 8.115 habitatges.
- 2 Plans de Millora Urbana, amb total de 601 habitatges.
- Un total de 8 sectors urbanitzables delimitats de caràcter residencial i que aporten un total de 12.819 habitatges

| | habitatges |
|------------------|---------------|
| Habitatges buits | 649 |
| Solars | 5.725 |
| Renovació urbana | 504 |
| PAU U (21) | 5.385 |
| PAU CH (7) | 387 |
| PAU G (62) | 8.115 |
| PMU (2) | 601 |
| PAU / PMU | 14.488 |
| PPU (8) | 12.819 |
| TOTAL | 34.185 |





Aquesta previsió de 34.185 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 a partir de la quantificació a partir de l'escenari mitjà i alt el POUM concreta en 22.445 habitatges.

Atesa la diferència habitual entre la capacitat teòrica del planejament i la disponibilitat efectiva del sòl dins l'horitzó temporal del Pla, i d'acord amb l'experiència acumulada en el desenvolupament del planejament general vigent de Lleida, s'aplica una minoració del 30% com a criteri prudent de realisme executiu, vinculada a factors de mercat, gestió urbanística i estructura de la propietat al potencial de sòl urbà. Amb aquest supòsit, el desenvolupament del sòl urbà, amb un potencial de 14.488 habitatges, garanteix un 65% de les necessitats. Aquest paràmetre resulta coherent també amb la previsió dels 12.819 habitatges en sectors urbanitzables delimitats, que garanteixen el 57% dels 22.445 habitatges necessitats.

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.

També, l'estratègia del desenvolupament s'estableix mitjançant la fixació dels terminis per a l'edificació dels solars, de tal manera que, establerts aquests terminis en base a una seqüència lògica que va d'una posició més central, on els terminis serien més curts, amb una segona anella uns períodes d'execució intermedis i una tercera amb uns terminis més llargs.

Mitjançant la normativa del Pla es fixen terminis concrets pel desenvolupament de les actuacions, de manera que permetria activar, pel que fa als solars, el Registre Municipal de solars sense edificar, per promoure la seva edificació; permetria canviar el sistema d'actuació, en el cas dels polígons d'actuació, o gestionar els sectors de plans de millora i urbanitzables a través de la iniciativa pública, si aquests terminis de desenvolupament no es compleixen.

Per tant, el POUM estableix els mecanismes necessaris que permetin activar de manera progressiva, i des del centre cap a la perifèria, el desenvolupament de la ciutat.

1.3.1.1 El Centre Històric

Tal i com ja s'ha avançat anteriorment, una de les zones on aquesta estratègia s'evidencia amb força és el Centre Històric, on la intervenció per a la renovació i conservació és una peça cabdal i és un dels temes més importants i rellevants del POUM.

La revisió del POUM de Lleida incorpora, entre els seus objectius principals, la revitalització del Centre Històric com a espai urbà habitable i socialment cohesionat, en el qual l'ús residencial constitueix un element estructural.

En l'àmbit del Pla Integral del Centre Històric, es garanteix la preservació de la funcionalitat residencial en planta pis -mitjançant el manteniment dels accessos, nuclis i continuïtat dels habitatges- i es regula la intervenció en façanes i elements compostius per assegurar la coherència tipològica i del paisatge urbà, d'acord amb les determinacions de l'esmentat Pla Integral

En els darrers anys, especialment en eixos de gran centralitat com el carrer Major i el seu entorn, s'ha produït una progressiva transformació dels edificis caracteritzada per la intensificació dels usos comercials en planta baixa i la pèrdua de funcionalitat residencial a les plantes superiors. Aquesta dinàmica no es deriva únicament del canvi d'ús, sinó també de la modificació física dels edificis, amb la supressió d'elements comuns d'accés als habitatges, com escales, vestíbuls o portals independents.

Com a conseqüència, es genera una desconexió funcional entre planta baixa i plantes pis que dificulta o impedeix l'ús residencial, afavoreix la desocupació dels habitatges i contribueix a la degradació del teixit urbà en alçada, així com a una progressiva monofuncionalitat comercial.



Davant d'aquesta situació, el POUM estableix que, en els àmbits amb ús global residencial, aquest tindrà caràcter predominant i haurà de ser funcionalment viable. Els usos comercials i terciaris es mantenen com a compatibles, especialment en planta baixa, però sense que puguin impedir o substituir l'ús residencial de les plantes superiors.

A aquest efecte, el planejament incorpora la prohibició de suprimir els elements comuns d'accés als habitatges —escales, vestíbuls, portals o equivalents— i estableix l'obligació de mantenir-los o restituir-los en qualsevol intervenció. Igualment, es garanteix la independència funcional dels habitatges, que hauran de disposar d'accés directe des de la via pública, sense quedar subordinats a usos implantats en planta baixa.

Aquestes determinacions s'emmarquen en les competències del planejament urbanístic per regular els usos del sòl i les condicions d'edificació, d'acord amb la legislació vigent i el principi de funció social de la propietat, i es consideren necessàries i proporcionades per garantir la compatibilitat d'usos i evitar processos de substitució funcional.

La seva aplicació permet incidir en la recuperació progressiva de la funcionalitat residencial mitjançant el règim de llicències i el deure de conservació, condicionant les intervencions a la preservació dels accessos als habitatges.

En conjunt, aquesta regulació contribueix a consolidar un model urbà equilibrat al Centre Històric, basat en la convivència d'usos, la preservació del parc d'habitatge i la recuperació de la vitalitat residencial.

Aquestes determinacions es desenvolupen normativament mitjançant la regulació específica de les condicions d'edificació i d'implantació dels usos en les zones residencials del Centre Històric (claus R1 i R2b1) incloses dins l'àmbit del Pla Integral del Centre Històric (PICH).

En particular, el POUM estableix condicions específiques relatives a la preservació de la funcionalitat residencial dels edificis, a la garantia d'accessos independents als habitatges i al tractament de les façanes i del paisatge urbà, amb l'objectiu d'assegurar la compatibilitat d'usos i la correcta integració de les intervencions en el teixit històric.



Aquestes regulacions tenen caràcter complementari i, en el seu àmbit d'aplicació, prevalen sobre les determinacions generals d'edificació. En el Centre Històric, tal i com s'observa en la imatge anterior, es plantegen:



- 7 Polígons d'actuació urbanística CH (Centre històric) (6.440 m² sup./ 23.421 m²st / 387 hab).
- 1 Plans de millora urbana (7.510 m² sup / 4.500 m²st / 125 hab).

Aquestes operacions suposen aportar al voltant dels 512 nous habitatges al Centre Històric de la ciutat, destinats preferiblement a estudiants i gent jove. El desenvolupament d'aquestes operacions en matèria residencial, comporta una veritable renovació del centre que ha de completar la feina d'aquests darrers quaranta anys realitzada per les administracions. Amb el desenvolupament de les previsions del POUM s'espera que estiguem davant l'etapa definitiva per a la millora i renovació del Centre Històric de la ciutat.

1.3.1.2. Els Polígons d'actuació urbanística CH

Els PAUs CH són àmbits on el teixit urbà del Centre Històric es troba en una situació de major oportunitat d'actuació en tant en quan es tracta de sòls on hi havia una major degradació urbana i l'Empresa Municipal d'Agenda Urbana ja adquirit o està en procés d'adquisició de gran quantitat de solars i, fins i tot, s'han delimitat polígons d'expropiació. Molts són solars que estan buits o amb edificacions en estat ruïnós, pràcticament desocupades, i on la seva delimitació ha estat estudiada de manera precisa i detallada.

Per tant, es tracta d'aquells espais on es factible una intervenció ràpida i radical de renovació i reconstrucció del teixit, on construir nous habitatges que ens aportin un nou teixit social en el Centre Històric. Aquests habitatges aniran preferentment destinats a estudiants i gent jove. En aquest sentit, la Universitat de Lleida ha estimat les necessitat d'allotjament estudiantil en unes 4.000 places tenint en compte els seus plans d'expansió a curt termini.

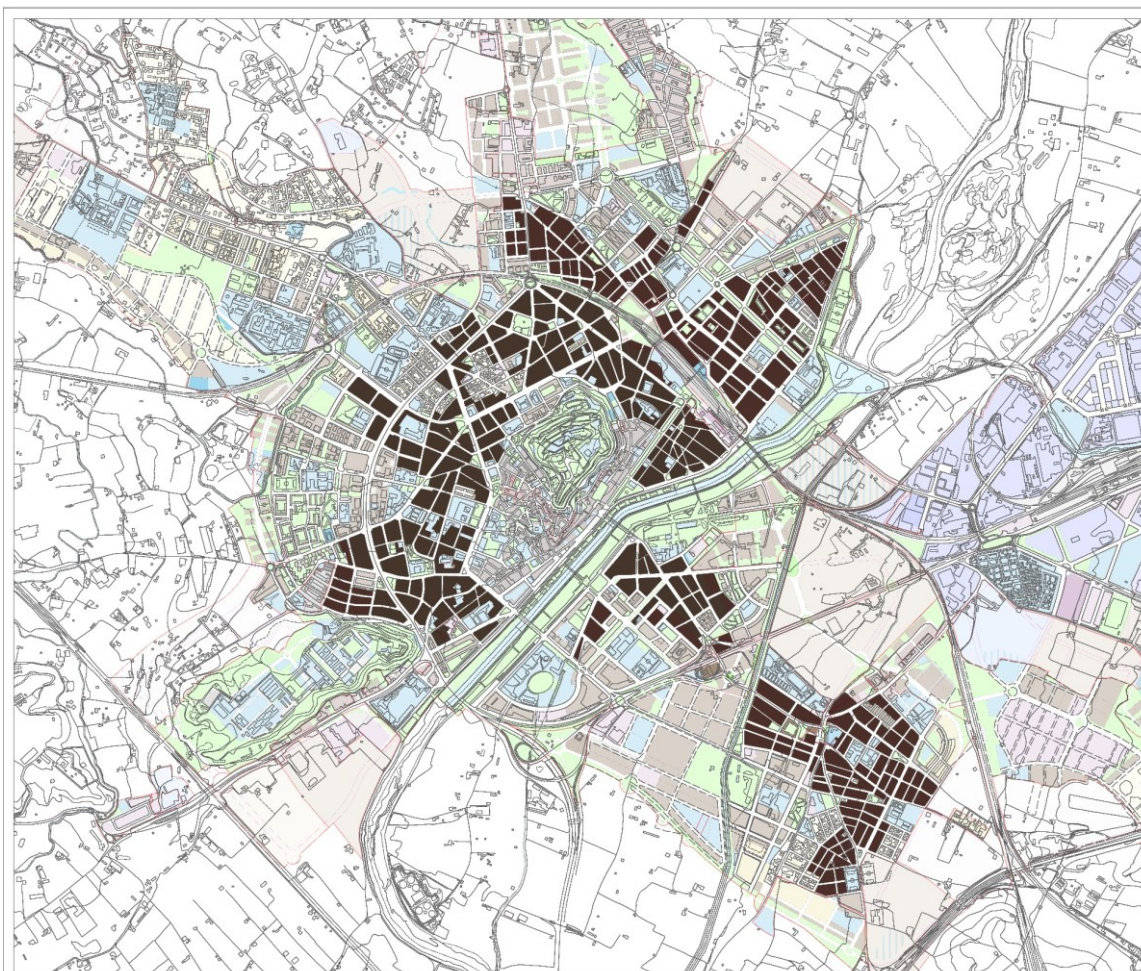
Aquests polígons d'actuació tenen una característica fonamental: han de procurar la renovació d'aquest teixit residencial, creant un teixit nou on els habitatges tinguin unes condicions capaces de donar resposta a les necessitats d'habitatge i garantint el manteniment de les condicions tradicionals: el gra, la trama, la textura i l'escala de les construccions del Centre Històric.

Es tracta, doncs, d'operacions que necessàriament hauran d'agrupar una estructura de la propietat molt trossegada, de gra molt petit, molt fragmentada i deteriorada, per fer una peça única de totes elles. En cada una de les operacions es constituirà una sola parcel·la on es desenvoluparà una actuació unitària que permetrà fer projectes d'edificació residencial amb unes dimensions que, de manera individual, parcel·la a parcel·la, avui serien impossibles.

A mesura que aquests àmbits es vagin desenvolupant, podran delimitar-se d'altres, d'acord amb el procediment urbanístic adient, a l'objecte de continuar amb la renovació i reconstrucció del Centre Històric.

1.1.2. Els primers exemples

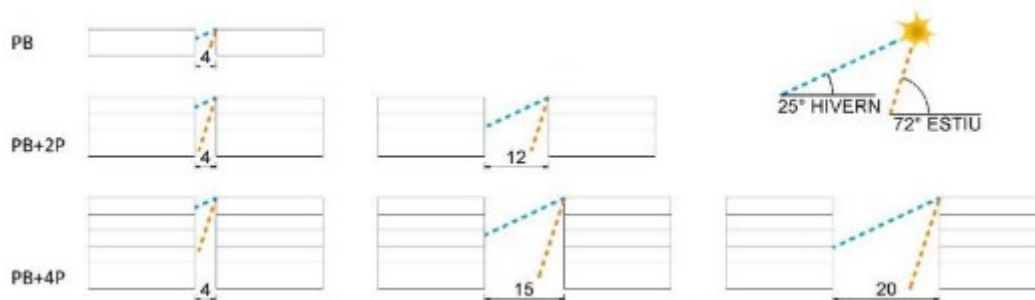
El POUM també fa una aposta important pensant en el futur de "l'exemple" de la ciutat, que en els propers anys entrarà en una etapa on, per l'antiguitat de les edificacions, cal pensar en la possible renovació d'aquest teixit; i al mateix temps, hi han àmbits que encara estan buits, i fan necessari pensar 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 l'estructura de consolidació històrica de les edificacions, de les amplades dels carrers amb que confronta l'edificació i amb l'objectiu de garantir les millors condicions d'asolellament i habitabilitat possibles dels habitatges i interiors d'illa a partir d'aquest model de consolidació.



- Garantir, com a mínim, el manteniment dels aprofitaments globals per a cada àmbit d'eixample - illa- a partir de la fixació de fondàries edificables i alçades.



- Disminuir, en la mesura del possible, el nombre d'edificacions disconformes sense distorsionar el model d'ordenació plantejat.

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 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. També comporta l'increment, com a mínim en un metre, de les profunditats edificables fixades pel PGL.

Tot i això, l'aplicació d'aquest model comportar un increment del sostre possible dins la volumetria admesa de l'ordre del 15 % respecte les previsions de PGL, la qual cosa haurà d'ajudar a disminuir el règim de disconformitat del teixit consolidat.

Tanmateix, cal remarcar que la disconformitat del volum actual amb les previsions del POUM no pressuposarà 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 i el teixit consolidat -, una fondària màxima de les plantes pis i unes plantes baixes que garanteixin una correcta implantació del comerç en els edificis si s'allibera l'interior de parcel·la com a espai lliure privat, per recol·locació de part del sostre de planta baixa en una nova planta àtic, a partir de la consolidació del sostre màxim resultant d'aplicació la profunditat edificable i el nombre de plantes màxim.

A efectes de sostre computable es tindran en compte els volums tancats i els espais sota coberta -amb independència del seu ús-. No tindran consideració de sostre computable les plantes altell perquè formen part de la planta baixa.

Per aquesta recol·locació voluntària de sostre consolidat de planta baixa en plantes pis, en proporció d'1 a 1, es possibilita la creació d'una planta àtic, per sobre del nombre màxim de plantes admès, amb una alçada aparent màxima de 3,5 m i una separació de l'alineació de vial i interior d'illa d'acord amb la regulació normativa de les cobertes establertes a les Normes del POUM - Secció 4ª Paràmetres referits a l'edifici del Capítol II Paràmetres d'Ordenació-.

Amb caràcter general, la recol·locació del sostre de planta baixa en edificacions preexistents és possible sempre que no s'incrementi el paràmetre de disconformitat. No es permetrà en aquelles edificacions que sobrepassin el sostre màxim admès.

Es planteja doncs, i per l'aplicació directa de la norma, un model més flexible, però unívoc, 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.

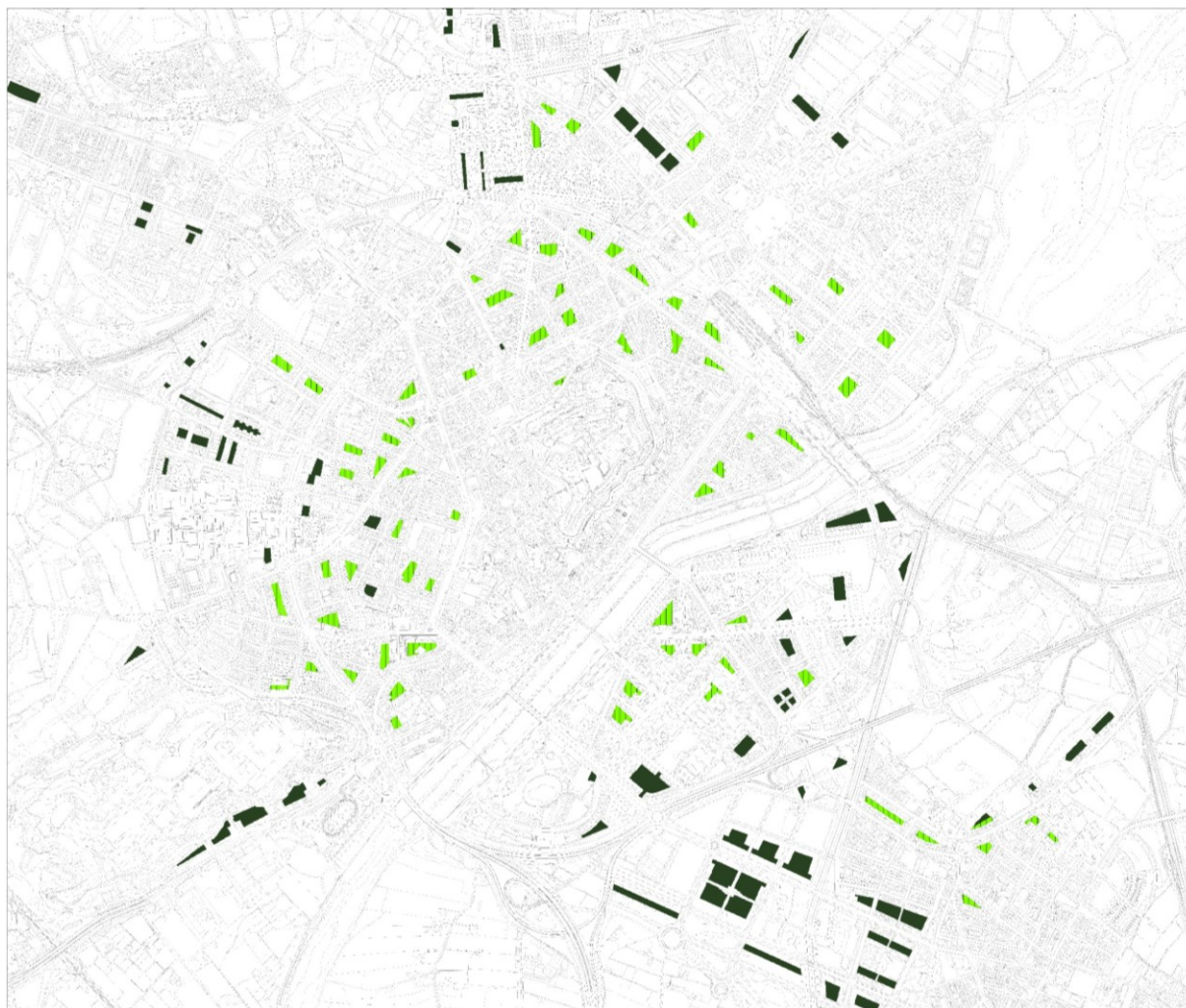
Aquest espai verd privat es regula d'acord amb unes condicions d'ordenació equiparables a les zones verdes públiques. Així, es fixen unes condicions d'enjardinament, d'arbrat i de permeabilització del sòl, amb l'objectiu de construir uns interiors d'illa clarament millors des del punt de vista de la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

En aquest context, la regulació dels espais lliures -tant públics com privats- i dels àmbits d'equipaments es complementa amb la incorporació de l'IDEEU, que s'explica a l'apartat següent i que estableix criteris de devolució ecològica aplicables a l'edificació i als espais no edificats, reforçant la presència de verd urbà i la continuïtat de la infraestructura verda en els teixits d'eixample.

S'aconsegueix d'aquesta manera no tant sols flexibilitzar de manera voluntària 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 sobre els primers eixamples de 11,9 hectàrees de noves zones verdes a 88 interiors de d'illa, que s'anirà consolidant sobre les illes existents a mesura que es renovi el teixit existent o es vagin edificant els solars vacants

Si tenim en compte la totalitat dels sòls privats no edificats contemplats al POUM, la clau Ep2 aporta un total de 32,2 hectàrees de zones verdes privades.





1.1.3. Infraestructura verda urbana i retorn ecològic de l'espai construït

En línia amb l'exposat en l'apartat anterior, el POUM assumeix que la millora ambiental de la ciutat no s'ha de basar únicament en la previsió de nous espais lliures o en la delimitació de peces singulars, sinó també en la capacitat del conjunt de l'espai construït per contribuir al sistema ambiental urbà. En aquest sentit, el Pla adopta una lògica de continuïtat i d'extensió del retorn ecològic al conjunt dels teixits urbans, de manera que els espais lliures públics, la vialitat arbrada, els interiors d'illa, els espais lliures d'equipaments i determinats espais privats no edificats puguin formar part d'una infraestructura verda urbana més extensa, connectada i funcional.

En coherència amb aquest criteri, el POUM articula les seves determinacions sobre els sistemes d'espais lliures, els espais lliures privats, els espais no ocupats dels equipaments i les condicions d'ordenació dels diferents teixits urbans de manera que totes les realitats urbanes puguin aportar, en funció de la seva naturalesa i capacitat, un retorn ecològic efectiu al sistema urbà.

A tal efecte es defineix l'Índex de Devolució Ecològica de l'Espai Urbà, en endavant IDEEU, i es regula en "l'Ordenança Ambiental reguladora de l'índex de devolució ecològica de l'espai urbà (IDEEU)" de l'annex XII de la Normativa, que com a objectiu i sota uns criteris de disseny hauran de complir els diversos sistemes i zones definits pel POUM.

Aquesta lògica s'ha d'entendre com un criteri general de l'ordenació del POUM, aplicable tant als teixits consolidats com als àmbits de transformació i de nou desenvolupament.

1.1.4. Regulació de la resta de sòl urbà 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 instruments 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.



1.1.5. Adaptacions normatives en relació a l'habitatge assequible i a les noves figures dotacionals.

1.3.5.1 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 7.761 habitatges (12,7% 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 8.485 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.

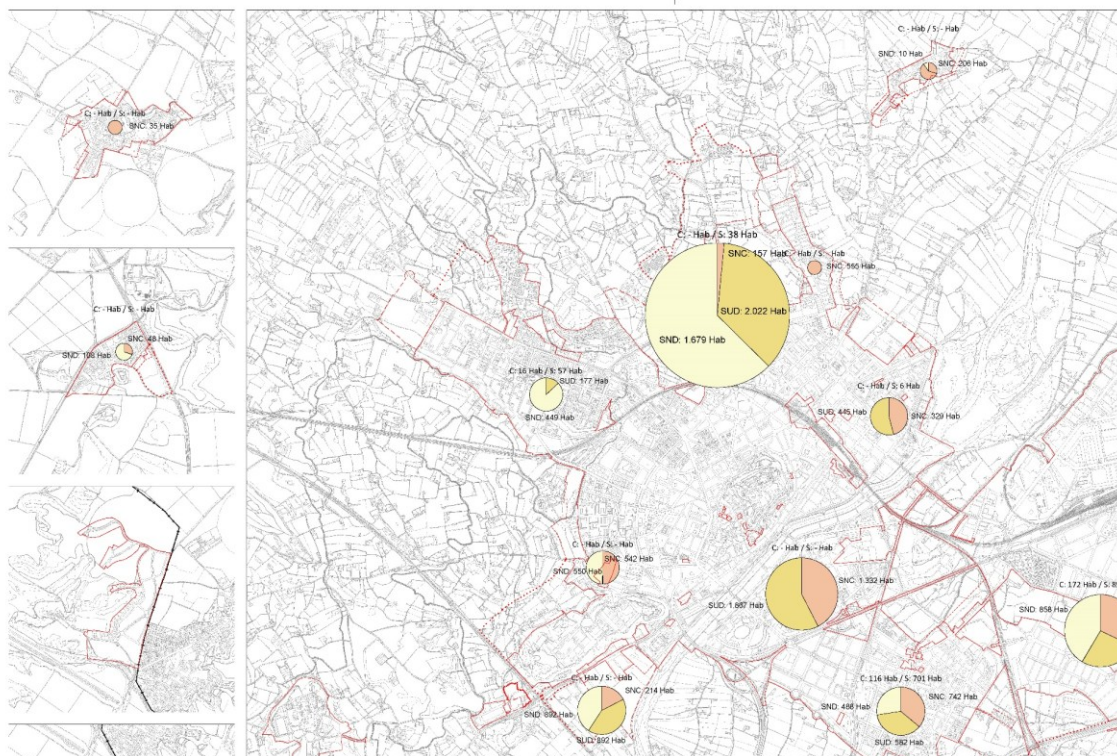
En el marc de la inscripció de sòls a la reserva pública de solars de la Generalitat de Catalunya, s'ha obtingut resolució favorable de sòls titularitat de l'Ajuntament i l'EMAU per la construcció immediata de 127 habitatges nous, a Bordalba i Montardit, al Centre Històric als carrers Ereta, Alsamora i Galera i al carrer Cavallers. Així mateix, s'ha obtingut resolució favorable d'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 27.817 hab i 1.094 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. En qualsevol cas, la reserva del sostre protegit global compleix en valors absoluts amb els percentatges legalment establerts.

Així en compliment de l'art. 57.3 TRLU, la reserva del 40% del sostre residencial dins els sectors de sòl urbà no consolidat, PAU de gestió i urbanització i PMU, hauria de ser 290.035 m²st i el POUM determina un total de 369.896 m² de sostre.

Pel que fa al sòl urbanitzable no delimitat, i aplicant la reserva del 50% al sòls de nova delimitació i mantenint la reserva vigents pels sectors urbanitzables delimitats amb ordenació detallada incorporats, així com la contemplada en els instruments en tràmit, la reserva mínima és de 485.241 m² de sostre protegit, quan el POUM estableix una reserva mínima de 534.077 m² de sostre.

Pel que fa al Centre Històric el Pla Integral del Centre Històric (PICH) ha establert pels PAUs PC la previsió d'habitatge lliure, en coherència amb la seva destinació a les necessitats de places d'allotjament per a estudiants i habitatges per a joves. És dins l'àmbit del PMU2 Seminari que es preveuen les reserves de sostre amb protecció legalment establertes, el que representa 50 habitatges protegits.

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

En aquest marc, el POUM desenvolupa també determinades figures allotjatives i criteris d'ordenació d'usos vinculats a l'habitatge i a l'allotjament temporal, amb l'objectiu d'adequar el planejament a les noves necessitats socials i funcionals de la ciutat.



1.3.5.2 Adaptació del règim del sistema d'equipaments comunitaris als nous allotjaments dotacionals i temporals de protecció

El POUM incorpora a la normativa les determinacions introduïdes per la legislació urbanística vigent de Catalunya en relació amb els allotjaments dotacionals i els allotjaments temporals de protecció, amb la finalitat d'adequar el règim del sistema d'equipaments comunitaris a la nova configuració legal d'aquests usos. La normativa vigent integra expressament dins del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris tant l'allotjament dotacional, destinat a satisfer necessitats temporals d'habitació per motius d'emancipació, acolliment, assistència, feina, estudi o afectació urbanística, com l'allotjament temporal de protecció, públic o privat, destinat, en règim de limitació de renda, a col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge.

La naturalesa temporal de l'allotjament temporal de protecció s'ha d'interpretar d'acord amb la seva funció dotacional i amb el règim específic que estableixi la legislació sectorial i l'instrument de desplegament corresponent.

Aquesta nova regulació no comporta la necessitat de configurar una categoria urbanística diferenciada del sistema d'equipaments, sinó que exigeix precisament actualitzar-ne el règim d'usos, atès que el legislador ha volgut atribuir a aquestes formes d'allotjament naturalesa dotacional i no estrictament residencial d'habitatge. En coherència amb això, el POUM opta per integrar aquests usos dins el règim del sistema d'equipaments comunitaris, preservant-ne la naturalesa de servei d'interès públic o social i evitant una assimilació improcedent a les zones d'ús residencial ordinari.

La justificació urbanística de la seva incorporació rau en la necessitat de dotar el municipi d'instruments suficients per a donar resposta a situacions residencials de caràcter temporal que no troben encaix adequat ni en el parc residencial ordinari ni en les figures tradicionals d'habitatge protegit. Es tracta de necessitats diverses però convergents: processos d'emancipació ajornats per dificultat d'accés a l'habitatge, situacions de vulnerabilitat o transició residencial, requeriments d'acolliment o assistència, mobilitat temporal per motius laborals o formatius, i realotjaments derivats d'actuacions urbanístiques o de rehabilitació. En aquest sentit, el planejament municipal ha de poder oferir una resposta flexible però jurídicament ordenada, compatible amb la funció social del sòl i amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible.

La incorporació normativa proposada respon també a una finalitat de seguretat jurídica. La legislació vigent habilita expressament la implantació de l'ús d'allotjament temporal de protecció en parcel·les i edificis qualificats d'equipament comunitari de titularitat pública que no tinguin una destinació específica o que disposin d'una qualificació genèrica d'interès públic i social, sense necessitat de modificar el planejament. Tanmateix, el POUM considera convenient explicitar aquesta possibilitat en la seva pròpia normativa per tal d'evitar dubtes interpretatius, facilitar l'aplicació coherent de la norma urbanística municipal i establir criteris materials de compatibilitat, emplaçament i desplegament.

Així mateix, la normativa del Pla remet al planejament especial o a l'instrument urbanístic que correspongui aquells supòsits en què la implantació d'aquests usos requereixi una concreció funcional o una adaptació dels paràmetres urbanístics i edificatoris. D'aquesta manera, es manté la necessària flexibilitat per a fer possible la implantació de nous programes d'allotjament dotacional o temporal de protecció, però sense renunciar al control urbanístic de la seva intensitat, encaix urbà, compatibilitat funcional i adequació a les condicions de l'entorn. Igualment, es preveu la possibilitat d'implantació en edificacions existents i, si escau, sobre el vol d'equipaments, en la mesura admesa per la legislació vigent.

Des del punt de vista dels estàndards urbanístics, el POUM deixa expressament constància que els allotjaments dotacionals integrats en el sistema d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial a l'efecte del compliment de les reserves mínimes d'habitatge de protecció pública ni dels estàndards de sistemes, de conformitat amb el TRLU. Per tant, la seva incorporació no altera el règim general de les reserves de sòl per a habitatge protegit, sinó que l'ha de complementar com a peça específica de la política dotacional i d'inclusió residencial del municipi.

En definitiva, la proposta no té per objecte només una adaptació formal a la nova legislació, sinó també la construcció d'un marc urbanístic municipal més apte per a donar resposta a les necessitats temporals d'allotjament que avui es manifesten amb una intensitat creixent. El POUM incorpora aquests usos dins



del sistema d'equipaments comunitaris amb una doble finalitat: d'una banda, habilitar-ne la implantació allà on la legislació ja la permet; de l'altra, ordenar-la d'acord amb criteris de funcionalitat urbana, cohesió social, proximitat als serveis, bona accessibilitat i preservació de la destinació pública o social pròpia del sistema dotacional.

Aquesta regulació general com a usos dotacionals admissibles dins del sistema d'equipaments comunitaris no impedeix que el POUM, quan ho consideri convenient, pugui concretar gràficament determinades reserves específiques per a aquests usos en peces concretes del sistema. En aquests supòsits, la seva identificació en els plànols es pot efectuar mitjançant subclaus o grafies específiques vinculades a la clau general d'equipaments, amb la finalitat d'expressar la destinació concreta de la peça sense alterar la naturalesa unitària del sistema. I Ud'equipaments comunitaris ni configurar una nova categoria urbanística autònoma.

1.1.6. Els habitatges d'ús turístic

El POUM incorpora una regulació específica de l'habitatge d'ús turístic amb la finalitat d'ordenar, des de la perspectiva pròpiament urbanística, un ús que té una incidència directa sobre l'estructura funcional de la ciutat, sobre el parc residencial disponible i sobre l'equilibri entre habitatge permanent i usos d'allotjament temporal.

Aquesta regulació no respon únicament a la necessitat de remetre's a la normativa sectorial turística, sinó a la conveniència que el planejament municipal estableixi criteris propis d'admissibilitat urbanística, atès que la implantació d'aquest ús pot generar efectes rellevants sobre la convivència, la continuïtat del teixit residencial i la funció social de l'habitatge, especialment en determinats àmbits consolidats o sotmesos a majors tensions d'ús.

En aquest sentit, el POUM opta per configurar l'habitatge d'ús turístic com un ús compatible condicionat, subjecte a admissió expressa i al compliment de les condicions que estableix la normativa urbanística i sectorial aplicable. D'aquesta manera, es pretén evitar que la seva implantació es produeixi de forma indiscriminada o desvinculada de les característiques dels diferents teixits urbans, i garantir que la seva eventual admissió sigui compatible amb la preservació de l'ús residencial ordinari.

La justificació urbanística d'aquesta opció es fonamenta, per tant, en la necessitat de preservar l'equilibri funcional de la ciutat, d'evitar processos de substitució del parc d'habitatge destinat a residència habitual per fórmules d'allotjament temporal de caràcter econòmic, i de permetre que l'Ajuntament disposi d'un marc normatiu suficient per modular territorialment aquest ús quan sigui necessari per raons de model urbà, convivència, cohesió social o garantia del dret a l'habitatge.

Així mateix, la regulació prevista pel POUM reforça la idea que l'habitatge d'ús turístic no constitueix una manifestació ordinària de l'ús residencial, sinó una modalitat específica d'allotjament temporal que, per la seva incidència urbana, requereix tractament diferenciat. Per aquest motiu, el Pla n'exclou la implantació en habitatges amb protecció pública, allotjaments dotacionals, habitatges públics o altres fórmules residencials vinculades a polítiques públiques d'habitatge assequible, i preserva així la destinació social dels recursos residencials que el municipi ha de protegir preferentment.

El POUM incorpora les llars compartides com una modalitat específica d'ús residencial, regulant-ne les condicions d'implantació i compatibilitat per garantir la seva integració en el teixit urbà sense desvirtuar la funcionalitat residencial dels edificis.

Els sòls de creixement i transformació

1.1.7. Àmbits de creixement en resposta a la demanda residencial

Els àmbits de creixement previstos pel POUM, tant en sòl urbanitzable delimitat com no delimitat, constitueixen un dels instruments principals per donar resposta a les necessitats d'habitatge derivades de les previsions d'activitat econòmica i productiva del municipi, de l'evolució demogràfica i de la dinàmica urbana.



Aquests àmbits permeten completar l'oferta residencial més enllà de les possibilitats del sòl urbà consolidat, garantint alhora una distribució equilibrada del creixement i evitant processos de dispersió urbana no desitjats.

La seva delimitació i ordenació es fonamenta en criteris de continuïtat amb el teixit existent, optimització de les infraestructures i serveis urbans, i integració en l'estructura general del territori definida pel POUM. En aquest sentit, els nous desenvolupaments residencials es plantegen preferentment en àmbits contigus a la ciutat consolidada o en àrees amb una clara vocació d'articulació urbana.

Pel que fa a la seva configuració, els àmbits de creixement incorporen criteris de densitat i tipologia edificatòria adequats al seu context urbà, amb l'objectiu de garantir una ciutat compacta, funcional i socialment cohesionada.

Així mateix, aquests àmbits tenen un paper rellevant en el compliment de les determinacions legals en matèria d'habitatge amb protecció pública i d'habitatge assequible, contribuint a garantir una oferta suficient i territorialment equilibrada d'aquest tipus d'habitatge.

Finalment, el desenvolupament d'aquests àmbits es vincula a la dotació dels sistemes urbans corresponents —espais lliures, equipaments i infraestructures—, assegurant la qualitat urbana dels nous sectors i la seva adequada integració en el conjunt de la ciutat.

1.1.8. Àmbits de creixement en l'estructuració de l'activitat econòmica

Els àmbits de creixement previstos pel POUM incorporen una funció essencial en l'estructuració i desenvolupament de l'activitat econòmica del municipi, que ha d'anar acompanyada d'una oferta de creixement residencial coherent amb aquestes previsions.

En aquest sentit, el planejament preveu la localització d'usos productius, logístics i terciaris en determinats àmbits de sòl urbanitzable, d'acord amb criteris d'accessibilitat, connexió amb les principals infraestructures i compatibilitat amb el model territorial proposat.

Aquests àmbits permeten donar resposta a les necessitats de sòl per a activitats econòmiques, tant per a la implantació de noves activitats com per a la consolidació i ampliació de les existents, contribuint així al desenvolupament econòmic i a la generació d'ocupació.

Així mateix, el POUM orienta la localització dels àmbits d'activitat econòmica cap a espais amb una bona accessibilitat territorial, especialment en relació amb la xarxa viària principal, afavorint la seva funcionalitat i minimitzant els impactes sobre els teixits residencials.

Aquest plantejament permet reforçar l'estructura econòmica del municipi, afavorint la seva especialització i competitivitat, alhora que assegura la coherència entre el desenvolupament urbanístic i els objectius de sostenibilitat territorial.

1.1.9. Els sòls urbanitzables delimitats

El Pla Director Urbanístic d'Activitat Econòmica (PDUAE) de la Plana de Lleida, ja aprovat definitivament, canvia radicalment el model dels sòls d'activitat econòmica de Lleida, especialment els de caràcter logístic i resulta vital per al desenvolupament industrial, tant de la ciutat com de tot el territori 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 logístic comportarà.

1.1.9.1. El sòl residencial

Així, en coherència amb la reserva de sòls productius prevista, el POUM delimita 6 àmbits, i reconeix el PDU-ARE i el sector PPU SUR 19A com a sòl urbanitzable de limitat amb ordenació detallada, amb un potencial aproximat de 12.800 habitatges, dels quals el 6.543 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 passarel·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% dels totals 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'LL-11, a través de Victoriano Muñoz, articulada sobre les rotondes existents al pont de Príncep de Viana-Victoriano Muñoz-LL-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.

Aquestes ordenacions convertiran definitivament l'actual "carretera" LL-11 en un carrer estructurant de la ciutat i conformaran el gran Bulevard d'accés que la ciutat es mereix.

En coherència amb la reserva de sòls productius, tal i com s'ha explicat anteriorment, el POUM també estableix 7 àmbits més, un amb ordenació detallada, amb un potencial de 9.146 habitatges, dels quals 4.676 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. En aquest sentit també s'incorpora com a Sòl Urbanitzable



Delimitat amb Pla parcial aprovat l'ordenació del Pla Parcial del sector A del SUR 19, la regulació del qual continua vigent d'acord amb la Disposició addicional segona del POUM.

Així mateix s'inclou el sector urbanitzable de Rufeia, lligat a la millora de l'accés a la ciutat i a la formalització d'un primer tram de la ronda oest urbana, i el sector de Torre del Pi, confrontant amb el barri de Mangraners.

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.

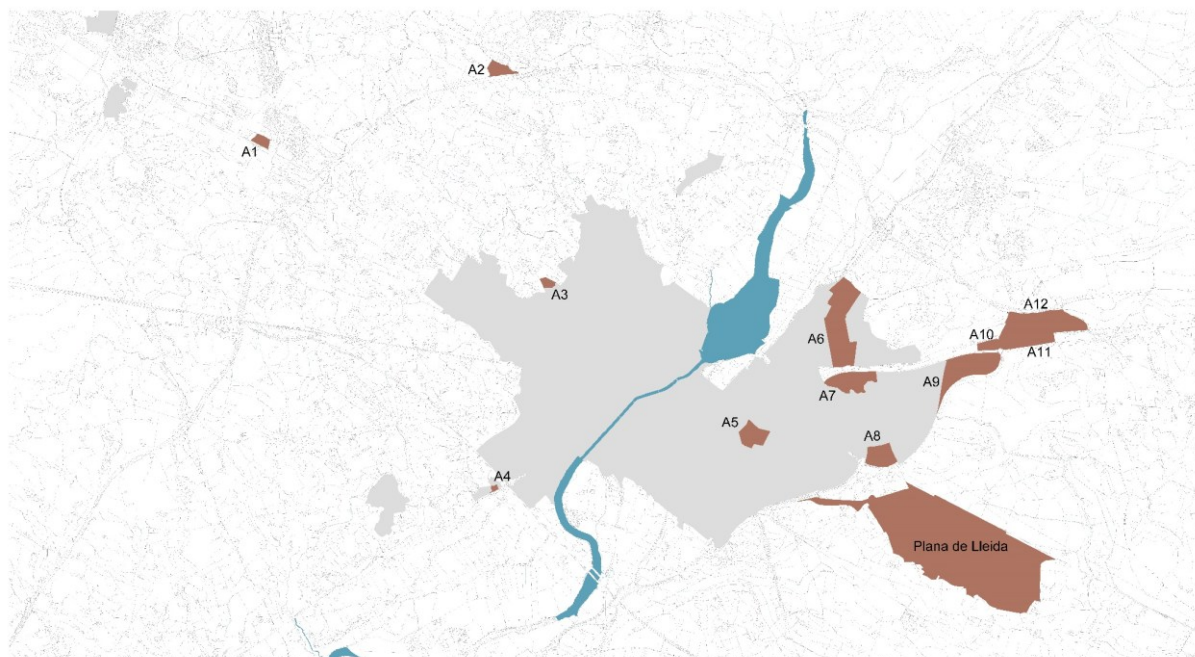
L'últim sector residencial delimitat es situa al nord de la ciutat, entre l'Avinguda d'Artesa i la Variant Sud, com a reserva residencial dins el barri de La Bordeta, i formalitzant un nou accés a la ciutat des d'aquest barri, juntament amb el desenvolupament del PAU U16.

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

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

1.1.9.2.El sòl d'activitat econòmica i logístic

Pel que fa als sectors d'activitat amb usos industrials i logístics, la proposta de POUM planteja un model d'expansió econòmica basat en la concreció i consolidació del gran sector de Torreblanca Quatre Pilans, l'ampliació del sòl industrial actual, que doni resposta a l'actual demanda de terrenys urbanitzats per aquest ús, la consolidació dels sòls ja actualment delimitats i la creació de nou sòl per a activitats tecnològic, que doni resposta a possibles demandes en els futurs anys.



La proposta bàsicament es centra en cinc aspectes:

a.- El POUM reconeix les determinacions del Pla Director Urbanístic d'Activitat Econòmica recentment aprovat definitivament per a la concreció del gran sector de caràcter industrial i logístic a l'àmbit de Torreblanca.

El gran sector de caràcter industrial i logístic és el que ha de donar resposta a les necessitats de transformació manufacturera, tecnològica i logística de la ciutat i del territori, que prioritza les mega parcel·les i amb una alta connectivitat a través de l'estació ferroviària intermodal de mercaderies i una possible de viatgers, afegint potencial logístic i de grans desenvolupaments industrial d'abast territorial.



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 i també l'impuls de les dinàmiques econòmiques de caràcter industrial a Catalunya en el marc estratègic territorial de l'arc mediterrani.

b.- L'ampliació del polígon industrial del Segre que dona resposta tant a les necessitats d'ampliació d'indústries implantades al propi polígon com d'empreses que han 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 ha estat aprovada inicialment.

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.

Així mateix, es preveuen nous sòls urbanitzables delimitats, com a ampliació de Torre Solé, entre la LL 11 i la variant Sud, PPU A9, en coherència amb la proposta de Modificació puntual de planejament plantejada en el document entrat a l'Ajuntament per inici del tràmit d'Avanç.

c.- El POUM reconeix també la possibilitat d'implantació de sòls d'activitat econòmica especialitzada, PPU A12 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 nou 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.

Cal significar que, tal i com es recull en el document ambiental, aquest nou sector juntament amb el confrontant situat entre la LL 11 i la variant Sud tenen un paper decisiu per garantir efectivament, amb passos de fauna sobre la LL 11 i sobre la línia de ferrocarril Cervera-Manresa, els fluxos biològics que connecten en sentit nord-sud indrets d'interès ambiental com serien els secans de Mas de Melons-Alfes, Torre Ribera-Moradilla la clamor de les Canals i el riu Segre —amb especial atenció a la zona de la Mitjana—, o els tossals d'Alcoletge.

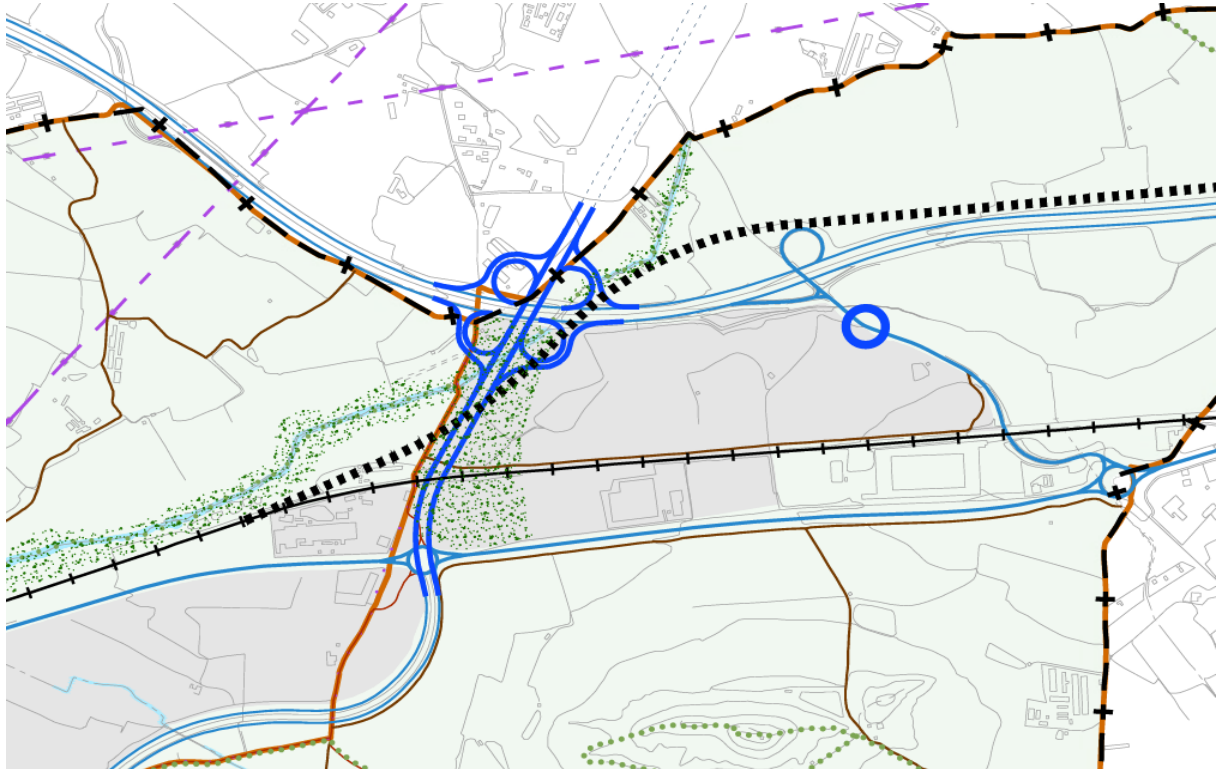
En aquest sentit, pel sector PPU A9 el POUM defineix una càrrega externa, d'execució simultània amb la urbanització del sector, que és un fals túnel sobre la LL 11 de 30 m d'amplada pel pas d'animals i també de persones i bicicletes. Quan al sector PPU A12, a banda d'una reserva de zona verda de més d'una hectàrea per garantir la connectivitat ecològica, també haurà d'executar de manera simultània a la seva urbanització una fals túnel, de idèntiques característiques que el del sector PPU A9, sobre la línia fèrria amb que confronta.

Aquest últim sector també haurà de costejar l'adequació de l'actual connexió parcial entre la LL 11 i l'A2 per garantir la correcta accessibilitat al propi sector.

Així mateix, el POUM defineix, com a alternativa a la reserva que el Pla territorial parcial de Ponent, Terres de Lleida preveia exclusivament com a connexió entre l'A2 i la C13b, la nova reserva viària proposada per la connexió de la variant Sud amb la C 13, en línia amb les previsions del Pla d'infraestructures del transport de Catalunya 2006-2026 dins el terme veí de d'Alcoletge. Aquesta proposta és coherent si es té en compte l'alliberament de l'AP2 i l'efectiva connexió d'aquest punt amb l'AP2 a través dels accessos actuals a Lleida des de l'autopista i la Variant Sud ja executada.



En conseqüència el POUM modifica les previsions del Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida) per la connexió entre l'AP2, la C13b, l'A2 i la C 13. Cal significar que l'execució d'aquesta infraestructura caldrà preveure-la elevada per sobre de la LL 11 i la via fèrria per tal minimitzar l'afectació directa a la connectivitat ecològica en sentit est-oest d'espais com a Mas de Melons i Torre Ribera-Moredilla. Aquesta condició va en línia amb les determinacions del Document d'Abast del tràmit d'Avanç de POUM que determinava la necessitat de garantir el corredor ecològic fins el riu Segre i garantir la protecció de la Clamor de les Canals.



d- 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 $0,4\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$ a $0,6\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$, 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.

Per l'antic SUR 27, en fase d'ordenació de les activitats preexistents, es mantenen els paràmetres del Planejament general vigent.

e.- La proposta d'un nou sector d'activitat confrontant al Cementiri, el sector de Torre Bonet, que completa l'oferta de la LL-11 i és un bon filtre entre els sòls residencials i el cementiri. A més també possibilita la formalització d'un aparcament dissuasiu a tocar del cementiri que, a més, serveix a aquest equipament.

f.- El reconeixement de cinc 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.

En concret: CAMÍ DE LA MOREDILLA (5,99 Ha i $0,64\text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$), Fruicarn (5,65 Ha i $0,60\text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$) Hidrology (4,23 Ha i $0,4\text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$), CABÓ (7,41 Ha i $0,40\text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$) i Ampliació Creu del Batlle (0,99 Ha i $0,60\text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$).

Les dues primeres no s'inclouen dins l'àmbit del PPU A12 per tal de facilitar la pròpia gestió com la del nou sector tecnològic. La última, Ampliació Creu del Batlle i per tal de poder ordenar correctament tots els sòls fins a les vies de l'AVE es concreta un nou àmbit de sòl urbanitzable no delimitat de caràcter industrial.



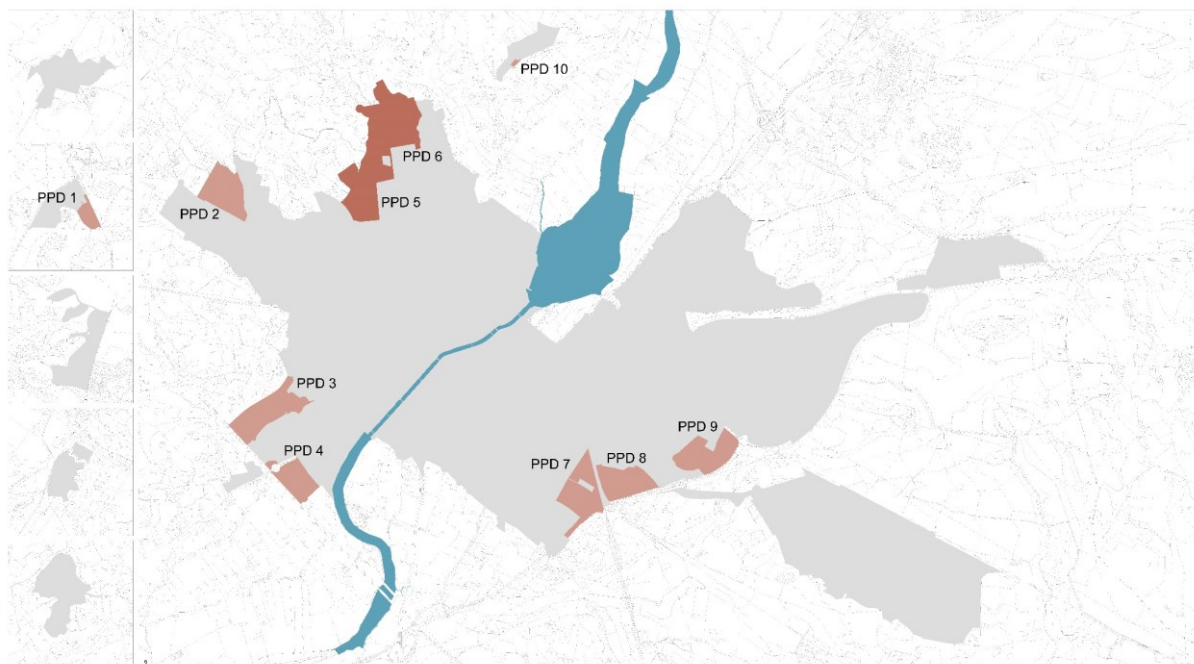
Amb l'objectiu de facilitar la viabilitat econòmica del nou sòl industrial, les fitxes del sectors urbanitzables inclouen també uns percentatges de cessions mínimes per a sistemes -ajustades als mínims legalment establerts per a zones verdes i equipaments, el 10% i el 5% de l'àmbit respectivament-, i que es fixen en un 15% del sector, excepció feta del nou sector tecnològic amb una reserva de zones verdes -de caràcter ambiental i de connexió- majors.

1.1.10. Els sòls urbanitzables no delimitats

1.1.10.1. El sòl residencial

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 10 àmbits de sòl urbanitzable no delimitat -9 a la ciutat de Lleida 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.

L'actual marc legislatiu preveu per al sòls de reserva d'habitatge protegit una densitat d'1 habitatge per cada 70 m² de sostre, amb independència de la densitat fixada pel planejament derivat o general. Tenint en compte la important reserva de sostre protegit, que és del 50% del sostre residencial de qualsevol sector urbanitzable, els models, tot mantenint la densitat d'habitatge lliure resultat del model teòric, acabarien podent-se consolidar amb unes densitats de 82 hab/ha, 64 hab/ha i 46 hab/ha respectivament, tal i com s'explica a l'apartat 2.2 d'aquesta memòria.

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 de 8.533 nous habitatges, que es sumarien al potencial de POUM.

El POUM fixa les condicions per a la tramitació dels preceptius plans parcials de delimitació dels sòls no delimitats en base a uns indicadors fixats normativament i que són de dos tipus, un de caràcter demogràfic i un altre de caràcter social.

L'indicador demogràfic determina que el nombre total d'habitatges potencials del municipi, inclòs el nou sector que es proposa delimitar, no pot superar el nombre d'habitatges necessaris per a fer front al creixement demogràfic previst per als següents 10 anys. Aquest nombre màxim d'habitatges potencials a preveure, en termes absoluts, és de 10.000 habitatges, és a dir que fins que la ciutat no necessiti un potencial de 10.000 habitatges, per que s'han esgotat els potencials interns, no serà possible delimitar nous sectors.

En conseqüència, pel que fa a la delimitació de nous sectors de sòl urbanitzable residencial, el POUM s'acull a allò previst a l'article 33.4 de la LUC tot condicionant l'operació de delimitació a l'acreditació dels paràmetres que el propi POUM fixi d'acord amb el regulat a l'article 58 de la LUC.

Amb aquesta finalitat el POUM assenyala, de forma específica, les actuacions aïllades, els polígons d'actuació urbanística i sectors de planejament derivat en sòl urbà no consolidat l'execució dels quals es considera indicativa d'haver assolit el desenvolupament del sistema urbà als efectes de considerar la conveniència i l'oportunitat d'endegar operacions de delimitació de sòl urbanitzable.

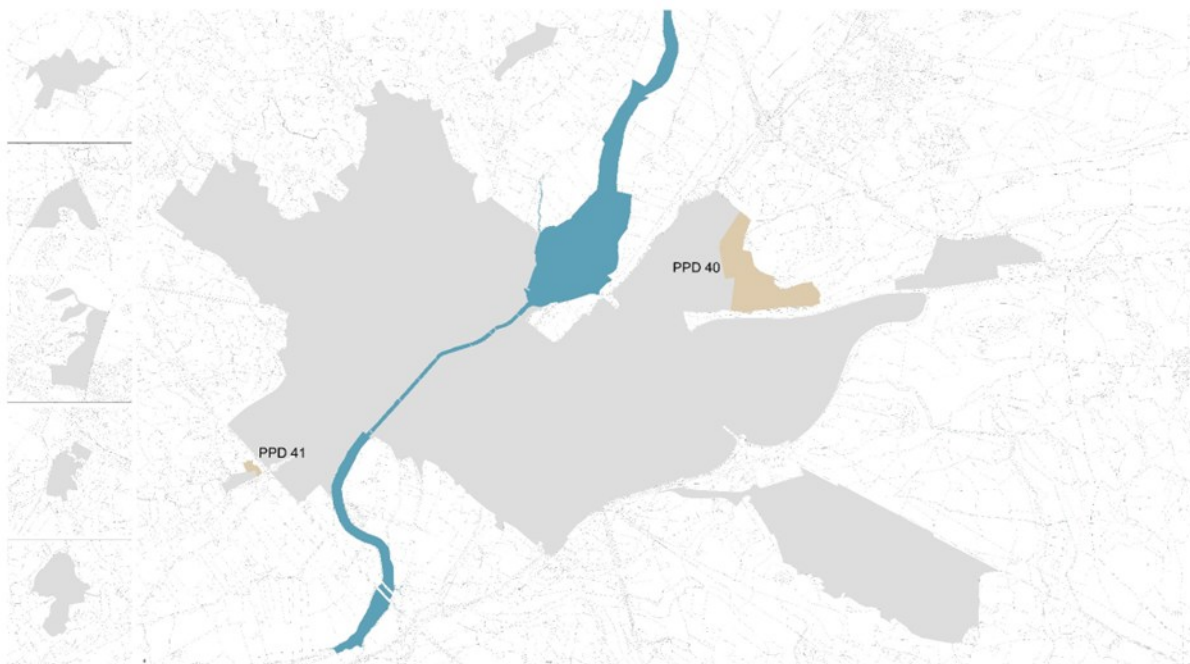
1.1.10.2.El sòl d'activitat econòmica i logístic

Tenint en compte que els sòls industrials de l'ampliació de la primera fase del polígon El Segre 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.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



Pel que fa a la seva delimitació, aquesta es condiona a la consolidació d'almenys el 70% de la primera fases d'ampliació del polígon El Segre.



L'estratègia de creixement i compleció urbana per barris i nuclis.

A partir de l'ordenació del sòl urbà -definint els diferents sectors i polígons d'actuació urbanística- i del sòl urbanitzable, concretant el sector urbanitzable PDU-ARE, PPU SUR 19A i els 6 àmbits de sòl urbanitzable delimitat i els 10 de no delimitat, el POUM estableix l'estratègia de creixement i/o compleció dels diversos barris de la ciutat i nuclis.

Els paràmetres i definicions detallats queden recollits en l'apartat 4 d'aquesta memòria, tot i que de manera resumida es relacionen a continuació els trets fonamentals per zones i nuclis.

Nou districte de l'estació

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



El seu desenvolupament garanteix l'ordenació definitiva d'aquest punt estratègic de la ciutat i la recuperació.

L'ordenació mitjançant el PAU G40 Estació, majoritàriament de propietat d'ADIF, es completa amb la concreció de quatre polígons d'actuació urbanística que defineixen els sòls edificables i de sistemes confrontants, un dels quals, el PAU G24 és de propietat de l'Empresa Municipal d'Agenda Urbana de Lleida-EMAU-.

El POUM recull en aquest àmbit, a més, la creació d'una infraestructura comuna que ha d'ajudar a la necessària i volguda connexió del Centre amb el barri de Pardinyes i el necessari accés sud a l'estació ferroviària.

Així mateix el sector reserva les sòls d'equipaments necessari per a la construcció de l'edifici representatiu de l'administració de la Generalitat a les terres de Lleida.



Els paràmetres bàsics del PAU 40 són els següents:

| | |
|--|-----------------------|
| Total Sòl (m²) | 81.647 m ² |
| Equipaments (m ²) | 3.480 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 15.726 m ² |
| Sistema Ferroviari (m ²) | 58.631 m ² |
| Sòl privat (m²) | 12.676 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 26.043 m ² |
| Sostre act. econòmica (m ²) | 39.239 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 321, dels quals 148 són protegits.

Els paràmetres bàsics del PAU 24 són els següents:

| | |
|--|-----------------------|
| Total Sòl (m²) | 11.175 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 5.956 m ² |
| Sistema Ferroviari (m ²) | 4.536 m ² |
| Sòl privat (m²) | 2.342 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 30.183 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 373, dels quals 172 són protegits.

A tocar dels polígons d'actuació d'ordenació de l'Estació i el seu entorn immediat, trobem altres tres, els paràmetres bàsics d'aquest sòl no consolidat són:

| | |
|---|-----------------------|
| Total Sòl (m²) | 31.329 m ² |
| Equipaments (m ²) | - m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 14.081 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 42.395 m ² |

Cal tenir en compte que, fruit de l'aprovació definitiva de la modificació puntual de les determinacions del pla general de Lleida en l'àmbit de l'Estació (publicada al DOGC núm. 5307 de data 29/01/09), es van definir i executar diverses infraestructures comunes d'interès general, motivades per necessitats estructurals de mobilitat, connectivitat urbana i millora del gaudi col·lectiu de la ciutat. Aquestes infraestructures van ser executades per ADIF i per l'Ajuntament de Lleida, mitjançant l'EMAU, en l'exercici de les seves competències pròpies, i es van imputar aleshores a diferents polígons d'actuació urbanística com a part d'un model global de transformació urbana.

Transcorreguts molts anys des de la seva execució, i en el marc de la redacció del present Pla d'ordenació urbanística municipal, s'ha dut a terme una anàlisi exhaustiva i conjunta de les actuacions pendents, de l'estat de desenvolupament dels àmbits afectats i del conjunt de càrregues urbanístiques associades als diferents sectors i polígons. Aquesta revisió s'ha fet d'acord amb els criteris actuals de sostenibilitat econòmica del planejament, viabilitat del desenvolupament urbanístic i proporcionalitat en el repartiment de càrregues.

Com a resultat d'aquesta anàlisi, el POUM estableix un nou esquema de repartiment de càrregues i infraestructures comunes ajustat a la realitat urbanística i econòmica actual, garantint la viabilitat econòmica dels diversos polígons d'actuació econòmica i l'interès general que inspira la planificació urbanística.

Així es planteja, en primer lloc, l'assignació com a càrrega urbanística monetària la recuperació de les obres d'urbanització que poden ser considerades com a ordinàries i pròpies del polígon d'actuació urbanística concret, executades el seu moment per l'agent urbanitzador corresponent. Aquest concepte es recull en els polígons PAU G40 Estació (antiga UA1 de l'Estació), PAU G23 Carrer d'Alcarràs (antiga UA69), PAU G24 Torres Pla de l'Estació (antiga UA1 de l'Estació) i PAU G25 Avinguda Prat de la Riba (antiga UA39), d'acord en l'assenyalat en les fitxes dels polígons referenciats i en els plànols d'ordenació on es delimiten els límits de la infraestructura comuna.

El POUM, en primer lloc incorpora i transcriu la infraestructura comuna relativa al Cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba vigent, que inclou els polígons d'actuació urbanística següents: PAU



G40 Estació, PAU G24 Torres Pla de l'Estació, PAU G23 Carrer d'Alcarràs i el PAU G25 Avinguda Prat de la Riba.

I en segon lloc, el POUM redefineix la infraestructura comuna del Pont de Príncep de Viana i viari fins l'Estació. Atès que la implantació de diverses actuacions urbanístiques de gestió integrada requereix l'execució prèvia o simultània i íntegra d'una infraestructura comuna, el planejament urbanístic general pot afectar els corresponents polígons d'actuació a fi de garantir-ne l'execució i de permetre el repartiment del cost d'aquesta infraestructura entre els polígons implicats d'acord amb allò previst en l'article 118 bis TRLU. L'esmentada infraestructura és necessària per al desenvolupament de les actuacions urbanístiques següents: l'Antic Polígon UA3 Estació, el PAU G40 Estació i el PAU G24 Torres Pla de l'Estació.

En aquest sentit, el Pont de Príncep de Viana es configura com una infraestructura comuna, en la mesura que constitueix un element clau de connexió urbana, amb incidència directa en diversos àmbits de desenvolupament, i la seva execució resulta necessària per garantir la funcionalitat global del sistema viari i la correcta integració de les noves peces urbanes amb l'estructura general de la ciutat. Es tracta, per tant, d'una actuació amb caràcter estructurant, de servei conjunt i amb una clara vocació de suport al desenvolupament de diversos polígons, que compleix les condicions establertes pel TRLU, en l'exercici de la potestat de planejament en atenció a l'interès públic de la configuració del model de ciutat.

L'assignació a l'antiga UA 3 de l'Estació es fa en virtut de les determinacions de la gestió urbanística efectuada en el marc de la d'aprovació definitiva de la "Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per l'ampliació del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del Sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer de Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos (afecta els articles 16, 125, 138, 166 i 179)", publicada al DOGC núm. 9226 de data 13/08/2024, i tenint en compte a través de la gestió d'aquesta unitat d'actuació s'ha pogut materialitzar la nova Estació d'autobusos de Lleida. L'execució del Pont de Príncep de Viana era indispensable per garantir la viabilitat de la mobilitat en l'àmbit de l'Estació.

A la resta de polígons, pels quals resulta imprescindible l'execució d'aquesta infraestructura, se'ls hi assigna igualment una càrrega monetària proporcional de conformitat amb l'avaluació econòmica i financera del pla, que cobreix els costos de l'obra executada per l'agent urbanitzador.

Amb l'assignació de les càrregues urbanístiques als diversos polígons d'actuació urbanística corresponents a l'execució avançada d'aquesta infraestructura comuna s'assegura la recuperació de l'import total avançat el seu dia per l'agent urbanitzador i la viabilitat del desenvolupament urbanístic.



El Centre Històric



En el Centre Històric, tal i com s'observa en la imatge anterior, es plantegen una sèrie d'operacions repartides en tot el seu àmbit i que es corresponen a la definició de 7 polígons d'actuació urbanística CH i un Pla de millora a l'àmbit del Seminari.

Els paràmetres bàsics dels PAUs CH i el PMU Seminari són els següents:

| | |
|---|-----------------------|
| Total Sòl (m²) | 17.684 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 5.155 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 30.931 m ² |

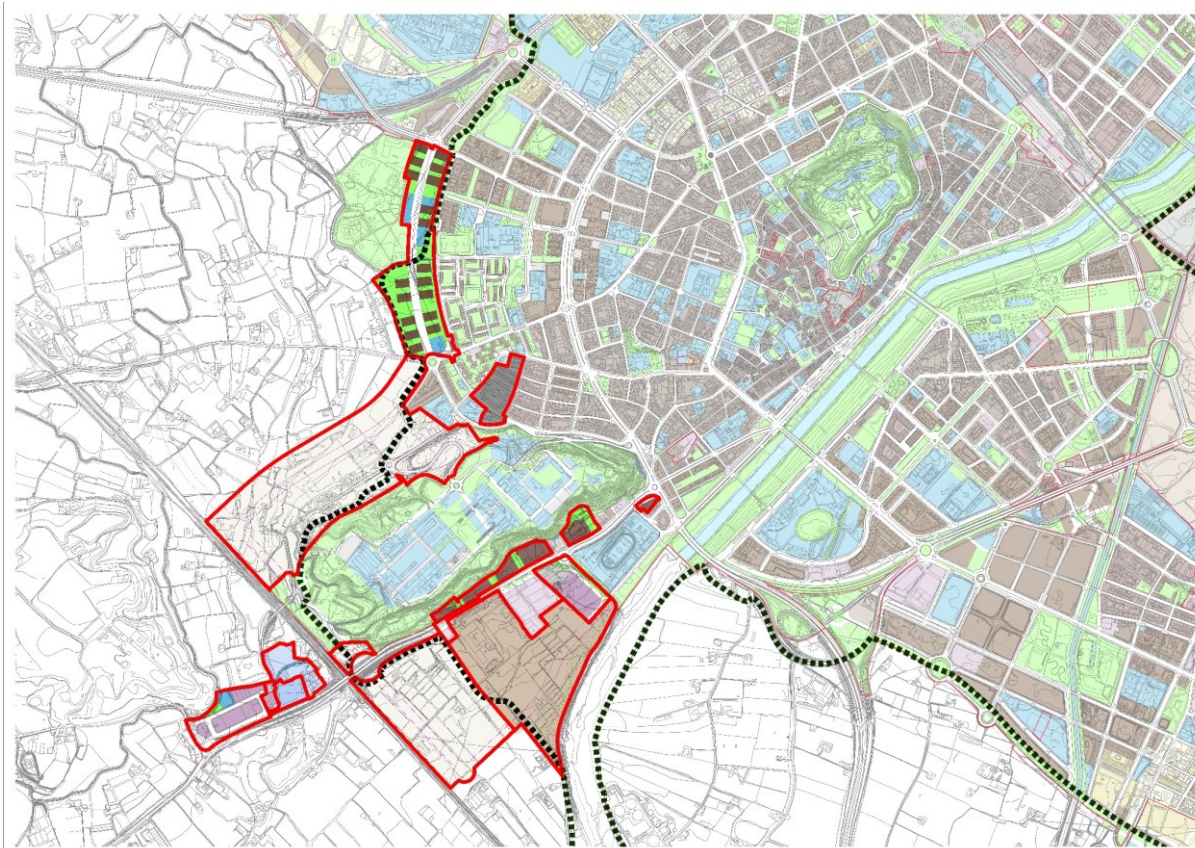
El nombre màxim d'habitatges possibles és de 512, dels quals 50 són protegits



Mariola - Turó de Gardeny - Instituts

- Sòl Urbà

Tres operacions en sòl urbà donen resposta a les necessitats, de diversa índole, detectades en aquesta part de la ciutat.



Avinguda de l'Exèrcit

En primer lloc es planteja la 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, aleshores, el basament del Turó de Gardeny en coherència amb l'ordenació vigent del Turó. S'obtindrà una important dotació de sòls de sistema d'espais lliures a través de l'ordenació de 3,5 ha de sòl. Els paràmetres bàsics resum de l'operació són els següents:

| | |
|---|-----------------------------|
| Total Sòl (m²) | 42.818 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 9.608 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 46.061 m² |

El nombre màxim d'habitatges de l'operació és de 552, dels quals 214 són protegits.

Pla de Millora Urbana Mariola

La concreció d'una ordenació residencial, en substitució de les previsions anteriors d'usos industrials, resulta més coherent amb la necessitat d'incorporar 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 que ajudaran, en un futur, a la seva definitiva consecució.

L'altra operació important en aquest àmbit és la reordenació dels blocs Mariola, antic Grup Ramiro Ledesma, mitjançant la concreció d'un àmbit d'ordenació a través de Pla de millora, actualment ja en



redacció, que comportarà la rehabilitació d'un teixit absolutament obsolet, en un estat de conservació deficients i amb un problemàtica social que cal solucionar.

Els paràmetres resum són:

| | |
|---|-----------------------|
| Total Sòl (m²) | 24.375 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 1.309 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 26.813 m ² |

El nombre màxim d'habitatges de l'operació és de 476, dels quals 190 són protegits.

Perllongament de l'Avinguda Onze de Setembre

A través dels diversos polígons d'actuació urbanística s'aconsegueix el perllongament 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 al carretera del Camí de Mariola.

Aquesta operació també serveix també per aconseguir dotar a l'àmbit del Centre d'Aus Vallcalent d'una important reserva d'aparcament i d'un nou accés a través de la previsió d'una important peça de zona verda en al continuació del carrer d'Henri Dunant. Amb una ordenació de blocs aïllats plurifamiliars, els paràmetres resum de l'ordenació són:

| | |
|---|------------------------|
| Total Sòl (m²) | 109.945 m ² |
| Equipaments (m ²) | 10.348 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 44.615 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 79.551 m ² |

El nombre màxim d'habitatges de l'operació és de 956, dels quals 352 són protegits.

- Sòl urbanitzable delimitat

El POUM preveu la delimitació del sector PPU R5 per tal de consolidar l'estratègia de renovació i millora de l'accés a Lleida a través de l'Avinguda de l'Exèrcit i ajudar a ordenar les diverses activitats de serveis preexistents a aquest costat del carrer. La seva delimitació resulta essencial per tal d'iniciar la conformació de la ronda urbana paral·lela al traçat del tren d'alta velocitat, en tant en quant s'incorpora l'obligació pel seu desenvolupament de l'obtenció i urbanització de part d'aquesta viària, i alhora el tancament de l'anella viària darrera dels Instituts, del carrer Ton Cirera, anellant la xarxa viària d'aquest àmbit i descarregant l'Avinguda de l'Exèrcit.

El resum dels paràmetres d'aquest sector residencials el següent:

| | |
|--|------------------------|
| Àmbit (m²) | 178.585 m ² |
| Equipaments (m ²) | 24.776 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 28.154 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 125.010 m ² |
| Sostre act.econòmica | 26.788 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.160, dels quals 892 són protegits. El sector aporta a més 73 allotjaments dotacionals.



- Sòl urbanitzable no delimitat

En sòl urbanitzable no delimitat residencial, les operacions previstes van encaminades, tal i com s'ha explicat anteriorment, d'una a la integració definitiva del Turó de Gardeny a la ciutat i, d'altra banda, a la concreció de part de la ronda urbana del peu de Gardeny i d'una part de la ronda paral·lela a la línia d'Alta Velocitat.



La situació relativa d'aquests sòls en relació al riu Segre i al Turó de Gardeny fan que hagin de tenir especial cura en la seva integració paisatgística i natural.

Els paràmetres resum bàsic per a l'àrea de sòl urbanitzable no delimitat **PPD 3** són els següents:

| | |
|---|------------------------|
| Àmbit (m²) | 294.008 m ² |
| Equipaments (m ²) | 22.213 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 29.401 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 117.603 m ² |
| Sostre act. Econòmica mínim (m ²) | 14.700 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles en la futura delimitació és de 1.029, dels quals 550 són protegits. El sector aporta a més 51 habitatges dotacionals.

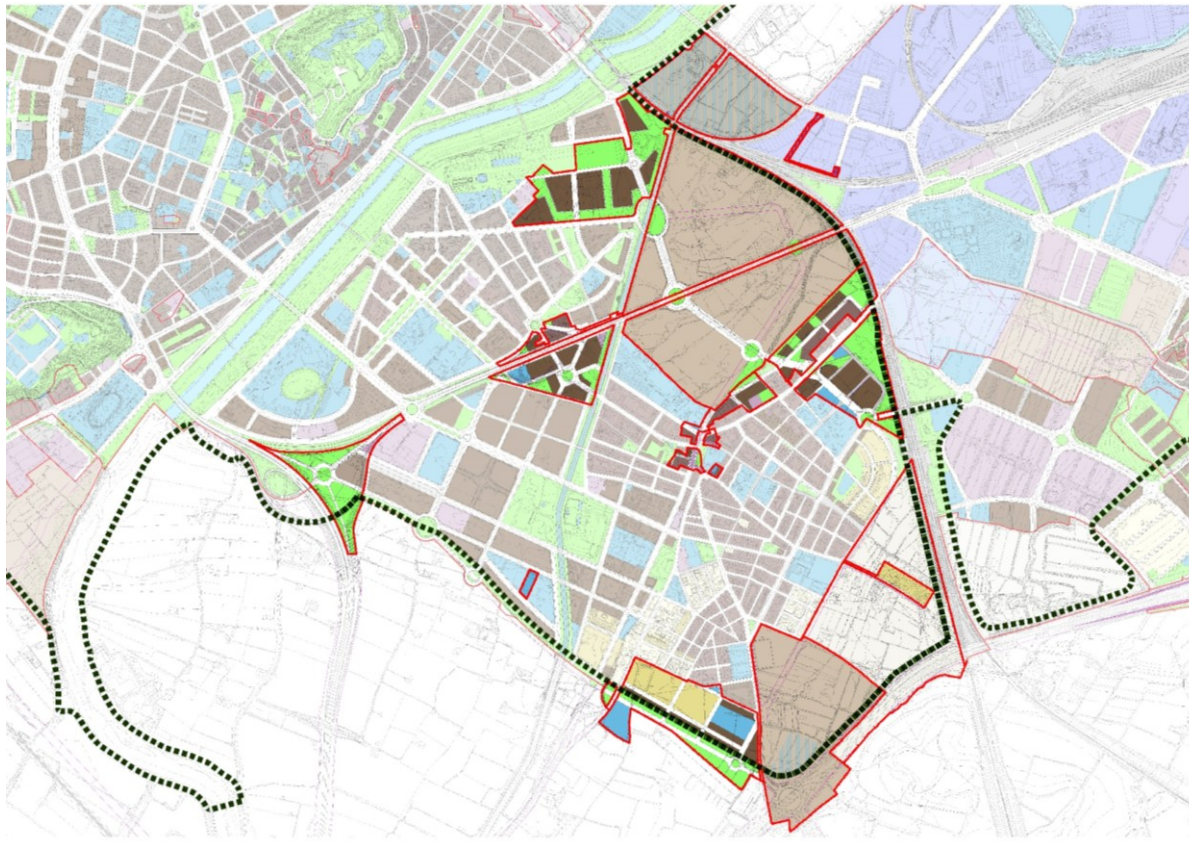
Els paràmetres resum bàsic per a l'àrea de sòl urbanitzable no delimitat **PPD 4** són els següents:

| | |
|---|------------------------|
| Àmbit (m²) | 144.280 m ² |
| Equipaments (m ²) | 15.530 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 18.090 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 79.354 m ² |
| Sostre act. Econòmica mínim (m ²) | 14.428 m ² |



El nombre màxim d'habitatges possibles en la futura delimitació és de 721, dels quals 371 són protegits. El sector aporta a més 36 habitatges dotacionals.

Cappont - La Bordeta



- Sòl Urbà

Compleció Cappont

Les operacions dins de polígons d'actuació urbanística lligades a la compleció del barri de Cappont es centren en tres punts concrets del barri: la cruïlla de l'Avinguda de les Garrigues amb la LL-11; l'àmbit confrontant amb Victoriano Muñoz, entre el pont de Príncep de Viana i la rotonda el·líptica i, per últim els sòls al voltant de les actuals instal·lacions de Frilesa.

El primer dels àmbits, el d'Avinguda de les Garrigues, va lligat a la concreció definitiva de l'ordenació i a la reorganització viària d'aquest punt de la ciutat 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.

En aquest sentit, i per tal d'afavorir l'inici de la transformació viària, es defineix el PAU G35, 100% de titularitat municipal, i on l'únic objectiu és es urbanitzar la connexió amb la LL-11 en aquest punt en continuïtat amb la secció viària del carrer del Riu Segre. A tal efecte, la fitxa urbanística preveu l'aportació monetària necessària per tal garantir l'execució de totes les obres ja que el valor de la parcel·la plurifamiliar no les cobreix.

Es reorganitzen les alineacions i accessos viaris del pas actual a dos nivells, es permeabilitza la connexió de la trama urbana en sentit nord-sud a banda i banda de l'LL-11 i es tanca l'anella viària formada per l'Avinguda de les Garrigues i el carrer Sícoris, que complementa la nova rambla del barri de la Bordeta, que ordena el tràfic provinent dels carrers avinguda d'Artesa i avinguda Fontanet, carrer Hostal de la Bordeta, carrer de Juneda, carrer Palauet, carrer Sícoris i avinguda de les Garrigues en un punt especialment complicat pe la mobilitat rodada i que el POUM ordena finalment.



El segon àmbit reordena els aprofitaments del carrer Victoriano Muñoz, completant la xarxa viària provinent del sector urbanitzable delimitat PPU ARE, amb una ordenació plurifamiliar que complementa el sòls urbà existent a la cruïlla de Victoriano Muñoz amb el pont de Príncep de Viana. Proposa un final ordenat pels sòls del recinte Firal i garanteix, mitjançant el seu desenvolupament, la connexió de vianants entre l'actual Fira i els sòls que es reserven per a la seva ampliació al PPU ARE .

S'inclou en aquest àmbit d'un PAU per a la reordenació de l'actual recinte firal, pensant en el seu futur trasllat als sòls d'equipaments firals reservats al sector urbanitzable delimitat PPU ARE.

Cal destacar que mentre no es desenvolupi aquest Polígon d'actuació urbanística, els sòls inclosos al sector es regiran per les determinacions establertes pel sistema d'equipaments a les Normes urbanístiques d'aquest POUM i específicament per la regulació de la clau SE4 d'equipament cultural-social-religiós.

L'últim àmbit correspon busca la transformació dels sòls ocupats per l'empresa Frilesa mitjançant una operació d'edificació residencial, amb espais verds privats, i amb una important dotació d'espais verds públics que completin els espais de sistemes d'equipaments i espai lliures del carrer del doctor Trueta i connectin amb els Camps Elisis i, més enllà, amb el verd públic del riu Segre.

També cal remarcar la delimitació del PAU G22 Ampliació Copa d'Or mitjançant el desenvolupament del qual es formalitzarà la solució definitiva de l'enllaç entre la LL-11. La LL-12.

Els paràmetres resum bàsics per aquestes àrees de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|---|------------------------|
| Total Sòl (m²) | 263.649 m ² |
| Equipaments (m ²) | 3.411 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 102.424 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 239.729 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 2.944, dels quals 1.332 són protegits.

Compleció La Bordeta

Les operacions del Barri de La Bordeta abasten àmbits que pivoten sobre eixos viaris importants per la mobilitat més local del barri -com és la nova rambla plantejada a la cruïlla de l'avinguda de les Garrigues amb les de Flix i Fontanet- com general de la ciutat -com és la prolongació de l'avinguda Víctor Torres fins a la seva connexió a l'avinguda Pla d'Urgell, per sobre de l'AVE per connectar amb la variant Sud, a traves de l'avinguda Torre Salses.

Una última actuació, corresponent a l'antic SUR 21, es preveu com a consolidació mitjançant la urbanització del sector d'acord amb les condicions d'ordenació i gestió aprovades.

Pel que fa a la nova ordenació i les ordenacions al voltant del Molí de Sant Anastasi, el POUM planteja una reorganització dels sòls de sistemes d'espais lliures, amb l'objectiu de posar en valor l'edifici històric catalogat, millorant el seu entorn. Així es proposa per aquesta part de l'avinguda de les Garrigues una nova reordenació viària i d'espai lliure al seu nus amb l'avinguda Fontanet i de Flix, que es completa, a les illes confrontants, amb unes importants peces de zona verda de nova creació.

L'ordenació viària d'aquest complicat nus, i que històricament mai ha pogut solucionar-se de manera efectiva, proposa una ordenació viària que pugui donar cabuda a tots els carrers als que ha de servir i la formalització d'un sistema de carrers d'un únic sentit. Es concreta així un sistema binari de carrers format per:

- Avinguda de Flix-Avinguda Fontanet
- Avinguda de les Garrigues-Carrer Sícoris (completat per l'ordenació PAUs de Cappont recollits en l'apartat anterior)
- Prolongació Avinguda Fontanet-Carrer Palauet (fins a Víctor Torres)
- Carrer de Juneda-Carrer Hostal de La Bordeta

La solució viària permet definir el polígons d'actuació urbanística que concretin l'ordenació dels sòls edificables resultants. Alhora, i amb l'objectiu de garantir la correcta gestió i consolidació dels polígons, el POUM concreta una Infraestructura comuna viària, que cal executar amb caràcter previ, i sobre la



que es defineix normativament una important càrrega d'urbanització a càrrec de l'Ajuntament (50% del total).

L'ordenació dels sòls amb aprofitament prevista als diversos polígons es realitza mitjançant blocs plurifamiliars en alineació a vial, d'entre 5 i 6 plantes, que s'incrementa dins a 7 plantes en la seva façana a la nova rambla. També es proposa una reorganització de l'alineació dels sòls d'equipaments religiosos i educatius preexistents.

Quan a l'àmbit situat al nord-est del barri, el POUM planteja tres grans operacions al voltant del carrer Palauet i de la prolongació de Víctor Torres. Aquestes ordenacions, prenent com a referència els expedients urbanístics recentment aprovats, acaben de concretar les ordenacions i aprofitaments que facin possible la formalització d'una important reserva de zones verdes i equipaments –recolzats sobre el gran parc lineal de l'AVE-. Aquesta ordenació és coherent amb l'estructura viària general que representa Víctor Torres i completa i trama els carrers Palauet i avinguda del Pla d'Urgell.

La urbanització del tercer àmbit garantirà la connexió viària de l'avinguda de Flix i la variant Sud, endegant la formalització de la ronda urbana que servirà al límit urbà nord d'aquesta part de ciutat. Així mateix acollirà un tram de la Ronda Verda.

El POUM també incorpora un Polígon d'actuació urbanística al carrer Hostal de la Bordeta a l'objecte de donar resposta al teixit urbà consolidat i alhora garantir per a l'àmbit la urbanització que doti finalment a aquest teixit dels serveis necessaris.

Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|---|------------------------|
| Total Sòl (m²) | 306.100 m ² |
| Equipaments (m ²) | 17.486 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 89.933 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 235.926 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 2.499, dels quals 742 són protegits.

- El sòl urbanitzable delimitat.

PPU ARE

El resum dels paràmetres d'aquest sector residencial, ja explicat i justificat en el punt 1.1.4 d'aquesta Memòria, és el següent:

| | |
|--|------------------------|
| Àmbit (m²) | 613.967 m ² |
| Equipaments (m ²) | 167.165 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 94.107 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 368.391 m ² |
| Sostre act. econòmica (m ²) | 153.481 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 3.673, dels quals 1.867 són protegits. El sector aporta a més 184 habitatges dotacionals.

El POUM preveu també la delimitació del sector PPU R6 en tant en quan es tracta d'un sector amb Pla parcial aprovat inicialment i en tràmit.

El resum dels paràmetres d'aquest sector residencials el següent:

| | |
|--|------------------------|
| Àmbit (m²) | 207.825 m ² |
| Equipaments (m ²) | 20.219 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 59.281 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 78.974 m ² |
| Sostre act. econòmica (m ²) | 4.157 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 831, dels quals 582 són protegits. El sector no aporta allotjaments dotacionals.

- Sòl urbanitzable no delimitat



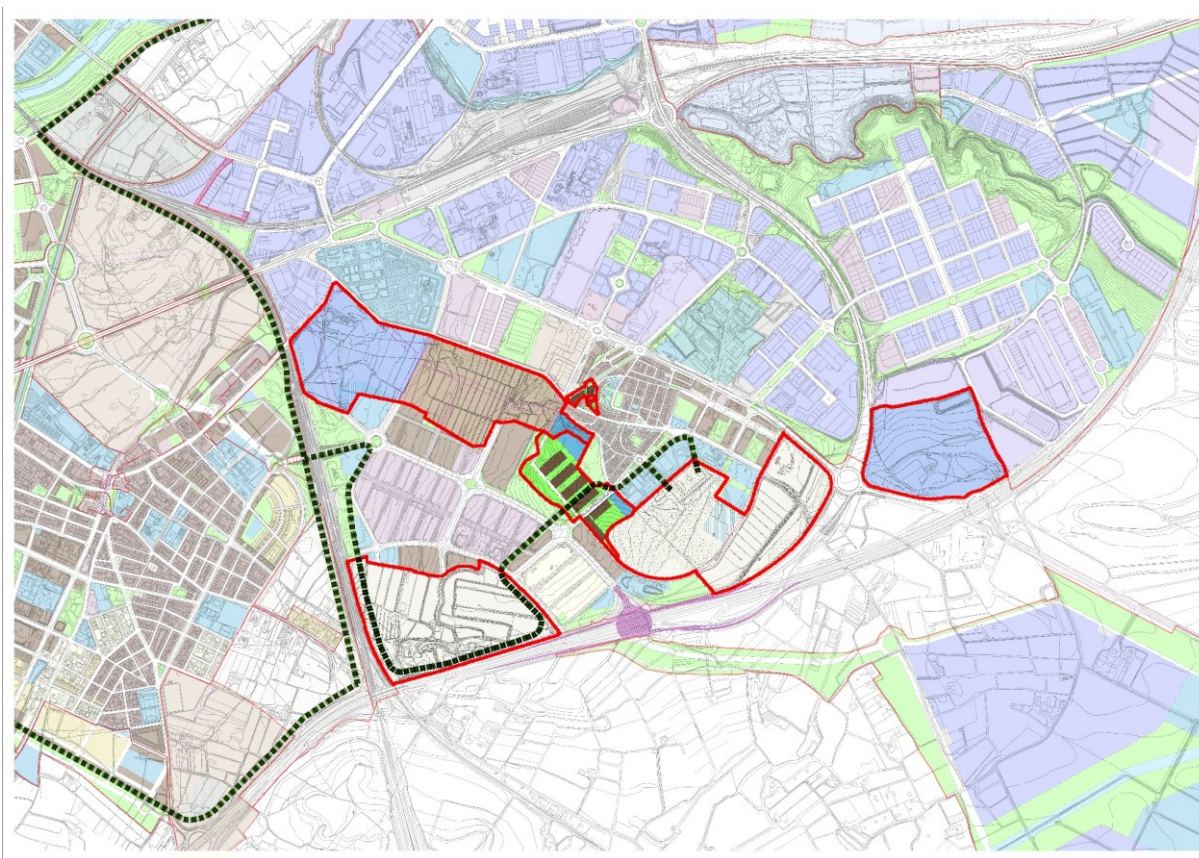
En sòl urbanitzable no delimitat residencial, PPD 7, els sòls completen la ciutat entre l'actual variant Sud i el sòl urbà, incorpora un important tram de la Ronda Verda i ajuda a la formalització del Parc lineal de l'AVE.

Els paràmetres resum bàsic per a l'àrea de sòl urbanitzable no delimitat 3 són els següents:

| | |
|--|------------------------|
| Àmbit (m²) | 260.964 m ² |
| Equipaments (m ²) | 19.710 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 26.096 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 104.386 m ² |
| Sostre act. econòmica (m ²) | 13.048 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 913, dels quals 488 són protegits. El sector aporta a més 46 habitatges dotacionals

Mangraners



- Sòl Urbà

Les operacions en sòl urbà no consolidat es concreten en la reordenació dels accessos al barri des del carrer Almeria, a la cruïlla amb Antoni Guix i Ribelles i Garcia Lorca, mitjançant la creació dos polígons d'actuació, per facilitar la gestió urbanística, que reorganitzen els sòls edificables salvant l'important desnivell topogràfic, articulant-se a través del sistema d'espais lliures que, a més, posen en valor els sòls d'equipaments situats confrontants, en la terrassa superior.

A la part sud, i a tocar de l'antic sector ja urbanitzat del SUR 42, s'ordenen els sòls de l'antic antic SUR 31 mitjançant dos polígons: un d'urbanització, el situat al nord del carrer de Sant Ignasi de Loiola – travessat per la Ronda Verda- i sobre el que es millora el traçat de la vialitat i es compacten els sòls de sistemes, sense alterar l'aprofitament, i l'altre de gestió, de titularitat municipal, i amb el 100% del sostre residencial destinat a habitatges amb protecció.



Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|---|-----------------------|
| Total Sòl (m²) | 79.196 m ² |
| Equipaments (m ²) | 9.822 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 37.160 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 62.349 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 825, dels quals 635 són protegits.

Operacions de dotació

A l'illa definida pel carrer d'Antoni Guix i Ribelles, carrer d'Almeria, l'avinguda Antonio Àguila Rodríguez i la nova zona verda concretada a l'expedient per la concreció de la nova reserva de tanatori, es podran definir actuacions de dotació per a la renovació de la zona industrial en contacte amb el teixit residencial el barri dels Mangraners amb un potencial al voltant de 40.932 m² de sostre residencial i de 272 habitatges lliures i de 232 habitatges protegits.

- El sòl urbanitzable delimitat

El POUM preveu la delimitació del sector PPU R7, confrontant amb les actuacions de dotació i amb el barri de Mangraners i servirà per donar sentit i ordenar la nova zona verda, situada entre el carrer d'Almeria i l'avinguda Antonio Àguila Rodríguez, amb el conjunt de l'ampliació del barri mitjançant la concreció d'una reserva d'espais lliures al llarg del carrer Almeria i la transformació d'aquest vial en un carrer per a vianant connectant, a més, amb les zones verdes dels anteriors àmbits en sòl urbà no consolidat exposats.

La reestructuració de tot aquest àmbit es completa amb la previsió d'una important peça d'aparcament a tocar del cementiri, tot i que aquesta serà cessió del nou sector terciari PPU A5.

| | |
|--|------------------------|
| Àmbit (m²) | 142.216 m ² |
| Equipaments (m ²) | 15.314 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 17.832 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 78.219 m ² |
| Sostre act. econòmica (m ²) | 14.222 m ² |

El resum dels paràmetres d'aquest sector residencial el següent:

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 711, dels quals 558 són protegits. El sector aporta a més 46 allotjaments dotacionals.

- Sòl urbanitzable no delimitat

Contempla els àmbits números 8 i 9 que completen els sòls situats entre la variant Sud i el sòl urbà.

L'àmbit 8 ajuda a la conformació del futur Parc lineal de l'AVE, a completar el teixit urbà i acull part de la Ronda Verda com a prolongació cap al barri de l'anella principal. L'àmbit 9, a més, proporciona una importantíssima reserva de sòl esportius, ja de titularitat pública, capaços d'albergar la futura ciutat esportiva, i alhora completa la reserva dels sòls residencial fins a la variant Sud.

Els paràmetres resum bàsic per a les àrees de sòl urbanitzable no delimitat són els següents:



PPD 8

| | |
|--|------------------------|
| Àmbit (m ²) | 214.918 m ² |
| Equipaments (m ²) | 16.234 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 21.492 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 85.967 m ² |
| Sostre act. econòmica (m ²) | 10.746 m ² |

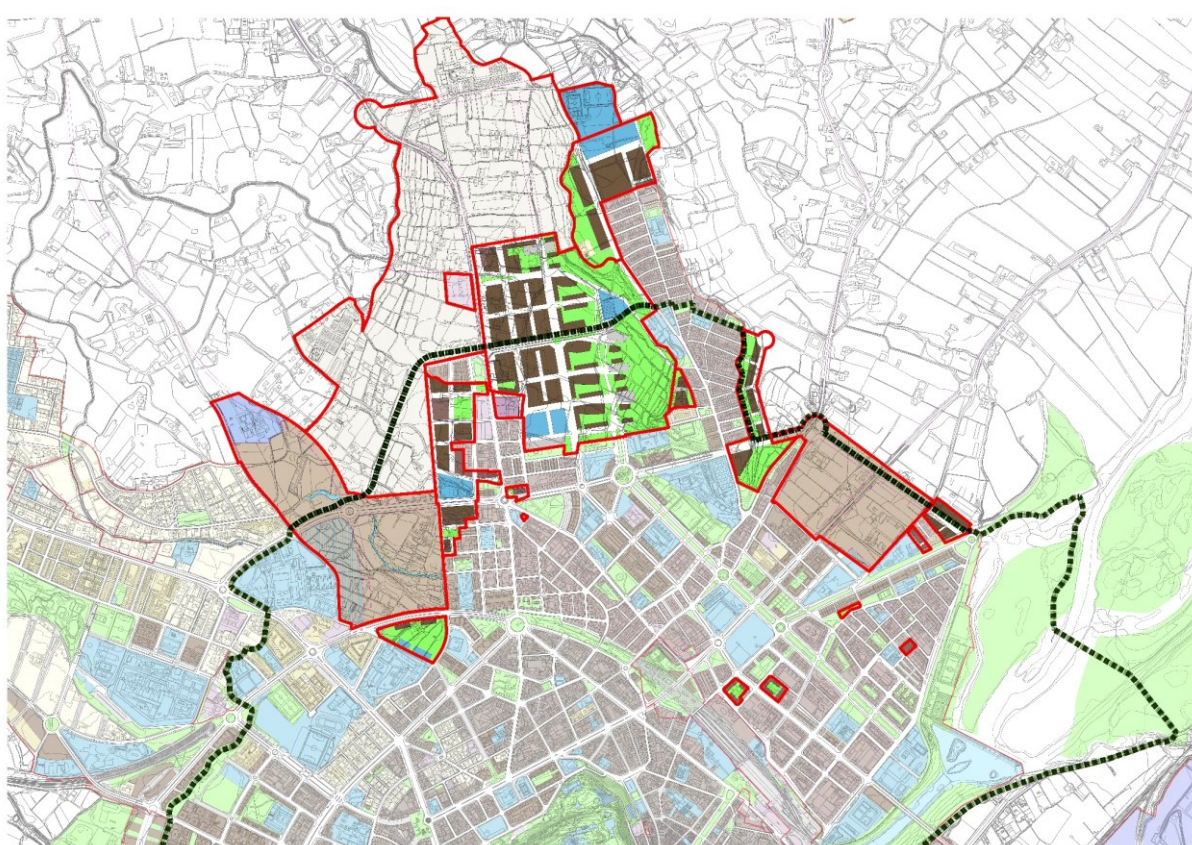
El nombre màxim d'habitatges possibles és de 752, dels quals 402 són protegits. El sector aporta a més 38 habitatges dotacionals.

PPD 9

| | |
|--|------------------------|
| Àmbit (m ²) | 243.998 m ² |
| Equipaments (m ²) | 18.415 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 24.400 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 97.599 m ² |
| Sostre act. econòmica (m ²) | 12.200 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 853, dels quals 456 són protegits. El sector aporta a més 43 habitatges dotacionals.

Balàfia-Secà de Sant Pere-Pardinyes





- Sòl Urbà

Compleció de Balàfia

Les operacions en sòl urbà no consolidat es concreten, bàsicament, en la 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. Es tracta majoritàriament de polígons d'actuació urbanística d'urbanització residencials.

El desenvolupament dels diversos polígons permet també l'obtenció d'una important dotació d'espais verds i equipaments urbanitzats.

També completen el teixit de serveis situat al llarg de l'avinguda Alcalde Porqueres i el teixit residencial de l'avinguda de Torre Vicenç.

Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|---|------------------------|
| Total Sòl (m²) | 116.429 m ² |
| Equipaments (m ²) | 14.127 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 25.696 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 130.853 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.482, dels quals 157 són protegits.

Compleció del Secà de Sant Pere

Les operacions corresponen quasi exclusivament a polígons d'urbanització, és a dir de 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.

El POUM planteja un nou polígon de compleció a l'entorn del carrer Torres de Segre, amb l'objectiu de completar la trama urbana, amb una ordenació amb tipologia residencial coherent amb l'entorn, i amb una dotació de zona verda que completa els sòls d'equipaments públics situats al nord, confrontants amb aquest àmbit.

Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|---|------------------------|
| Total Sòl (m²) | 168.520 m ² |
| Equipaments (m ²) | 15.111 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 58.429 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 121.963 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.556, dels quals 555 són protegits.

Compleció de Pardinyes

El POUM proposa quatre petits polígons de gestió que completen parts del teixit residencial consolidat a través d'ordenacions plurifamiliars i un polígon d'urbanització que completa el límit nord del barri, entre el carrer Oriol Martorell i Xavier Puig i Andreu.

Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|---|-----------------------|
| Total Sòl (m²) | 30.045 m ² |
| Equipaments (m ²) | - |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 5.687 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 41.935 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 500, dels quals 188 són protegits.



- Sòl urbanitzable delimitat

Balàfia

El POUM incorpora com a sòl urbanitzable delimitat amb ordenació detallada el vigent Pla parcial del SUR 19 A com a sector de desenvolupament immediat, juntament amb el SUD PDU ARE. La seva estructura de la propietat, on és majoritari l'Institut Català del Sol, garanteixen una ràpida gestió.

El resum dels paràmetres d'aquest sector residencials el següent:

| | |
|---|------------------------|
| Total Sòl (m²) | 402.366 m ² |
| Equipaments (m ²) | 19.583 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 138.868 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 254.495 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 2.213, dels quals 664 són protegits. El sector no aporta allotjaments dotacionals.

El segon àmbit, PPU R2, abraça el barri de Balàfia fins a la Ciutat jardí, i completarà les reserves d'equipament al voltant de l'Hospital Arnau de Vilanova per poder formalitzar la Ciutat Sanitària de Lleida—connectant amb la nova carretera del camí de Montcada que travessa la banda oest de l'àmbit, i que es completa el sector urbanitzable de serveis PPU A3 del Tanatori.

Aquesta ordenació permetrà també pacificar fins al Col·legi l'Espiga l'actual camí de Montcada i plantejar un nou accés directe al recinte hospitalari.

El resum dels paràmetres d'aquest sector residencials el següent:

| | |
|---|------------------------|
| Total Sòl (m²) | 271.616 m ² |
| Equipaments (m ²) | 37.696 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 42.819 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 190.131 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.765, dels quals 1.358 són protegits. El sector aporta a més 112 allotjaments dotacionals.

- Sòl urbanitzable no delimitat

Sobre l'eix de l'actual carretera N-230 se situen els sòls urbanitzables no delimitats corresponents al PPD 5 i PPD 6, a cavall entre el barri de Balàfia i el secà de Sant Pere.

Sobre la Ronda Verda que els travessa podran disposar-se els espais lliures dels futurs sectors i el PPD 6 ajudarà a acabar de formalitzar un gran parc lineal als peus del barri del Secà.

També inclou part de la reserva de la Tercera Ronda de Lleida que es concreta entre la carretera de la Val d'Aran (N-230) i l'accés a Llívia -carretera LP 9221-. Aquest tram, que el POUM preveu executar en una primera fase amb una secció de 13 m d'amplada—dos sentits de marxa i una vorera ampla amb carril bici— ha de servir per millorar l'accés nord dels barris de Balàfia i el Secà i per configurar un nou accés pel nucli de Llívia.

Aquesta nova ronda s'articula amb la ciutat consolidada a través de la N-230 i de la continuació del carrer Baró de Marials, a través de la prolongació del carrer José Olondriz Ostiz.

La Ronda Verda, inclosa en el PDD 5, jugarà un paper important en la comunicació i articulació dels barris del Secà, Balàfia i Ciutat Jardí i amb els equipaments i parcs previstos.

PPD 5

Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|--|------------------------|
| Àmbit (m²) | 330.334 m ² |
| Equipaments (m ²) | 35.561 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 41.418 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 181.684 m ² |



Sostre act. econòmica (m²) 33.033 m²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.651, dels quals 849 són protegits. El sector aporta a més 83 habitatges dotacionals.

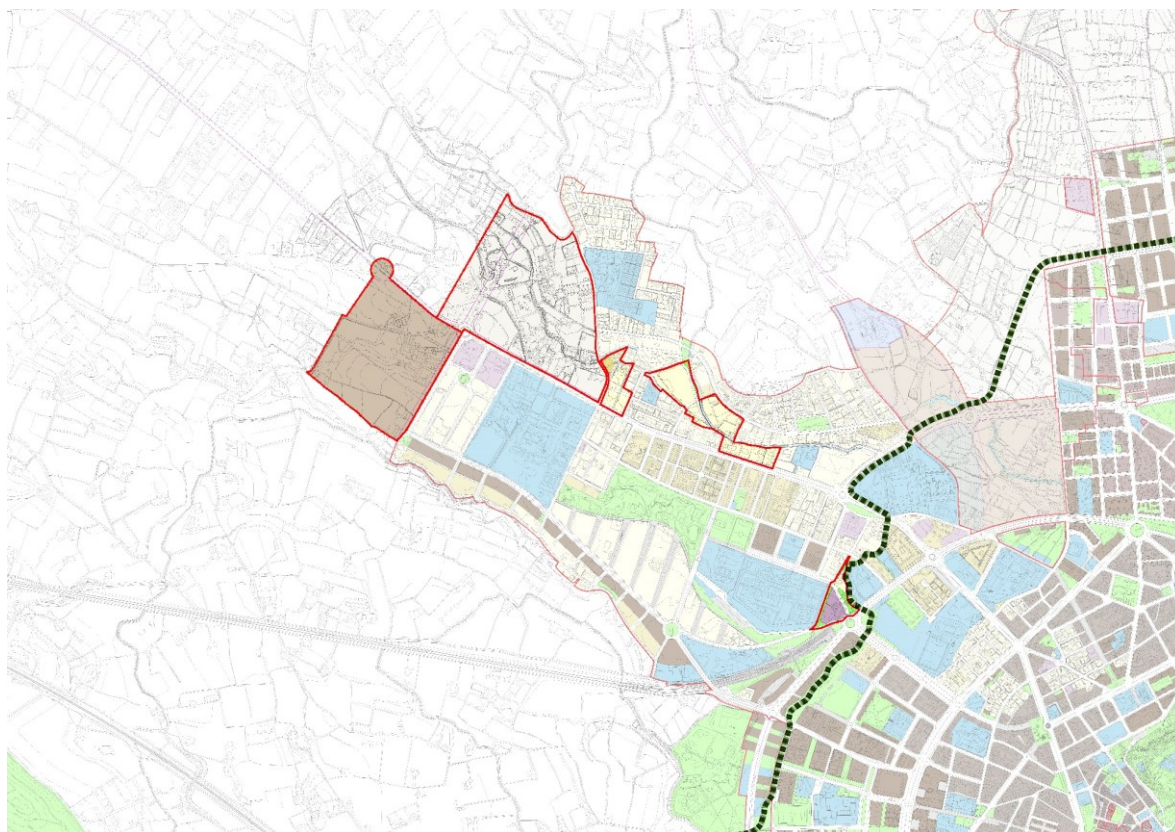
PPD 6

Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|--|------------------------|
| Àmbit (m²) | 444.232 m ² |
| Equipaments (m ²) | 33.548 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 44.423 m ² |
| Sostre residencial (m ²) | 177.693 m ² |
| Sostre act. econòmica (m ²) | 22.212 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.554, dels quals 830 són protegits. El sector aporta a més 78 habitatges dotacionals.

Vila Montcada – Ciutat Jardí



- Sòl Urbà

El POUM defineix la compleció del teixit residencial unifamiliar que manca per consolidar.

Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|---|-----------------------|
| Total Sòl (m²) | 80.596 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 5.047 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 29.354 m ² |
| Sostre act. econòmica (m ²) | 22.516 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 125, tots ells lliures.



- Sòl urbanitzable delimitat

El POUM recull com a PPU R1 les previsions de l'actual Pla parcial de delimitació del SUR 32 en tràmit d'aprovació provisional. Es tracta d'un sector discontinu que el POUM reorganitza en un sector urbanitzable delimitat, a tocar del sòl urbà consolidat de l'antic SUR 2, i el PAU G10, a tocar de la presó, sense modificar, però els aprofitaments del document en tràmit.

El resum dels paràmetres d'aquest sector residencials el següent:

| | |
|---|------------------------|
| Total Sòl (m²) | 181.480 m ² |
| Equipaments (m ²) | 20.381 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 22.142 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 50.994 m ² |
| Sostre act. econòmica (m ²) | 21.734 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 391, dels quals 177 són protegits. El sector aporta a més 112 habitatges dotacionals.

- Sòl urbanitzable no delimitat

Amb l'àmbit PPD 2 es formalitzarà i completarà la nova façana a l'accés a Lleida a través de l'avinguda Alcalde Rovira Roure en coherència amb el teixit residencial unifamiliar de baixa intensitat de la ciutat consolidada.

L'àmbit també inclou la reserva de la part de la Tercera Ronda de Lleida, eix viari sobre el que caldria esperar que es situessin els sòls de zones verdes dels futurs sectors, amb caràcter de corredor connector i de protecció de la infraestructura viària.

PPD 2

Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|--|------------------------|
| Àmbit (m²) | 240.309 m ² |
| Equipaments (m ²) | 18.155 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 24.031 m ² |
| Sostre act. econòmica (m ²) | 96.124 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 841, dels quals 449 són protegits. El sector aporta a més 42 habitatges dotacionals.

Llívia





- Sòl Urbà

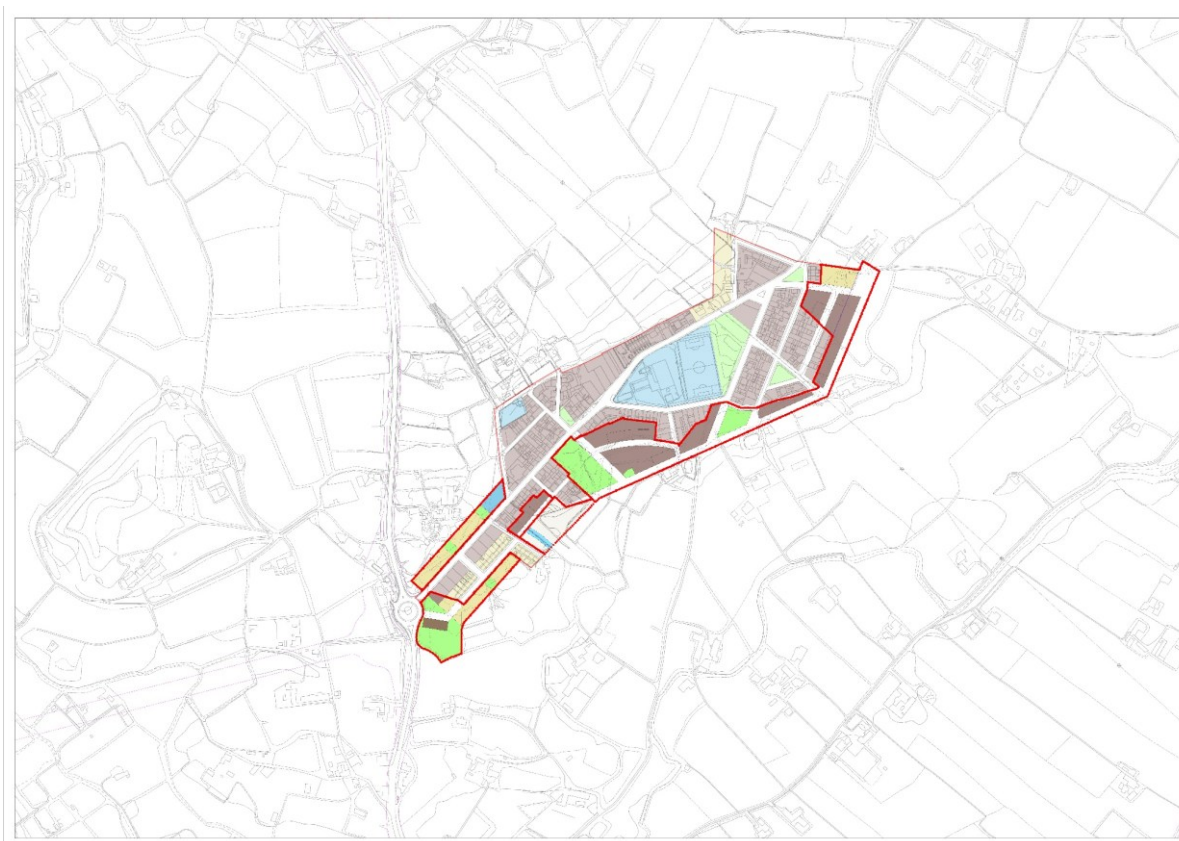
Tal i com s'ha explicat anteriorment, i dins de l'estratègia general de contenció del creixement del POUM, es proposen els polígons d'actuació urbanística necessaris per completar i ordenar els perímetres actuals del nucli.

Així el POUM proposa dues actuacions d'habitatge unifamiliar lligades la primera al carrer Gran i la segona a la completió del carrer de Les Orenetes. En aquest últim carrer es proposa una petita actuació plurifamiliar per finalitzar l'illa inacabada existent.

També dues actuacions per la finalització de la façana sud del nucli i reconeix també mitjanant un polígon d'actuació urbanística d'urbanització l'ordenació prevista a la banda sud-est del nucli. A tocar d'aquest polígon es proposa una última actuació mixta, de caràcter unifamiliar –lligada a l'edificació preexistent– i plurifamiliar.

També es recullen les previsions d'execució de la Tercera Ronda de Lleida que dotarà d'un nou accés al nucli a través dels barris de Balàfia i el Secà de Sant Pere.

Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:



| | |
|---|-----------------------|
| Total Sòl (m²) | 57.519 m ² |
| Equipaments (m ²) | 1.114 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 12.2556m ² |
| Sostre residencial (m²) | 60.675 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 682, dels quals 206 són protegits.

- Sòl urbanitzable no delimitat

Amb l'àmbit PPD 10 es formalitzarà i tancarà la façana sud del nucli.

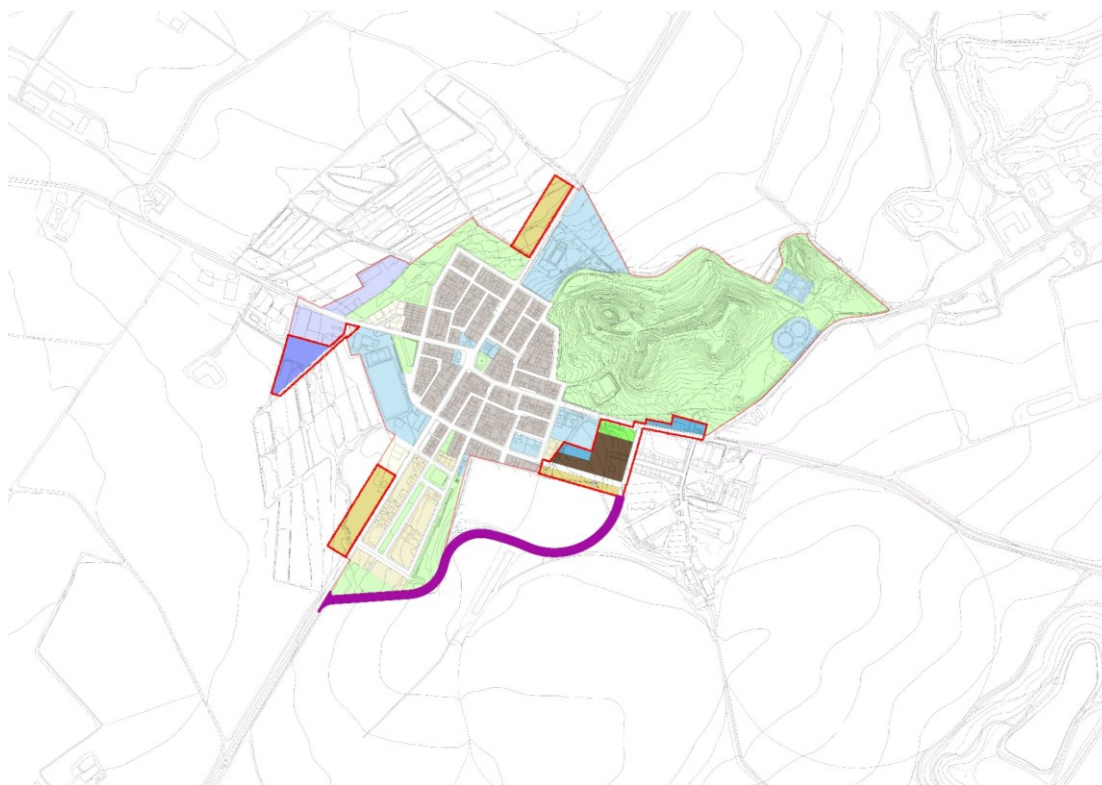
Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:



| | |
|--|----------------------|
| Àmbit (m²) | 5.250 m ² |
| Equipaments (m ²) | 389 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 525 m ² |
| Sostre residencial(m ²) | 2.100 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 18, dels quals 10 són protegits. El sector aporta a més 1 habitatge dotacional.

Sucs



-Sòl urbà

El POUM situa petits creixements residencials al llarg de la carretera LV-810 i del carrer Suquets mitjançant la concreció de tres polígons d'actuació urbanística. L'àmbit de Suquets es classifica com a sòl no urbanitzable, incloent dins aquest règim totes les edificacions i instal·lacions destinades actualment a l'activitat agrícola.

Aquest dos carrers constitueixen els vials estructurants del nucli i com a el POUM els reconeix com a sistema viari bàsic, clau SX1.

Aquests creixements ajudaran a la creació d'una variant urbana, finançant el 40% del seu cost, que permetrà una circumval·lació del trànsit agrícola i de transport de mercaderies que es produeix actualment pel centre de la població.

També es preveu un polígon d'actuació urbanística d'activitat industrial amb l'objectiu de poder encabir-hi les actuals instal·lacions en funcionament d'activitats de fusteria, completant el sòl d'activitat econòmica dels sòls urbà consolidat confrontant.

Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|---|-----------------------|
| Total Sòl (m²) | 27.805 m ² |
| Equipaments (m ²) | 2.714 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 1.349 m ² |
| Sostre residencial (m²) | 21.162 m ² |



El nombre màxim d'habitatges possibles és de 179, dels quals 35 són protegits.

L'ordenació del POUM preveu la reserva de sòls de serveis tècnics per a la futura construcció de la depuradora de Sucs.

Raimat



- Sòl Urbà

Es proposa un creixement, mitjançant un polígon d'actuació urbanística en l'àmbit de la Valleta, de caràcter plurifamiliar, sobre el carrer Sifó, amb l'objectiu de diversificar el producte, facilitar l'habitatge per la gent jove del nucli, possibilitant l'entrada en el mercat de pisos i no exclusivament de parcel·les unifamiliars.

El POUM reconeix com a sistema viari bàsic el carrer de l'Estació, que connecta amb la carretera d'accés L-802 i el carrer Major i el carrer Aragó que connecten amb la nova previsió de baixador ferroviari. En conseqüència es qualifiquen amb la clau SX1.

La gran reserva d'equipaments, i la regulació que fa el POUM dels allotjaments dotacionals, possibilitarà una futura construcció d'allotjaments per a gent gran.

Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|---|----------------------|
| Total Sòl (m²) | 9.770 m ² |
| Equipaments (m ²) | 3.088 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | - m ² |
| Sostre residencial (m²) | 5.939 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 87, dels quals 48 són protegits.

Sòl urbanitzable no delimitat



L'ordenació del POUM preveu la reserva de sòls de serveis tècnics per a la futura construcció de la depuradora de Raïmat.

PPD 1

Correspon als sòls de l'antic SUR 1. El POUM delimita gràficament la situació d'una peça d'equipaments que completi les actuals instal·lacions de l'escola bressol. També defineix una reserva de sòls del sistema ferroviari per situar-hi el futur baixador i un aparcament de vehicles i bicicletes associat a aquest.

Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

| | |
|--|-----------------------|
| Àmbit (m ²) | 57.670 m ² |
| Equipaments (m ²) | 4.340 m ² |
| Parcs i Jardins urbans (m ²) | 5.767 m ² |
| Sostre residencial(m ²) | 23.068 m ² |
| Sostre act. econòmica (m ²) | 2.883 m ² |

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 201, dels quals 108 són protegits. El sector aporta a més 10 habitatges dotacionals

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 Polígon d'Actuació Urbanística de l'Estació, figura que facilita i escurça la gestió urbanística posterior, és l'element clau en la dinamització del comerç, vertebrada el Centre i connecta cap als barris de Padinyes, Balafia i Secà.





Aquesta articulació entre el Districte de l'Estació, l'Eix Comercial i Gardeny reforça un corredor urbà de centralitat, activitat i mobilitat que el POUM identifica com a peça clau per a la vitalitat comercial i la cohesió funcional del centre de Lleida.

La potenciació del carrer Major, amb la recuperació d'espais fixada 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 gran 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.

En coherència amb les determinacions del present POUM i amb l'objectiu de garantir l'adequació del model comercial proposat al marc normatiu vigent, es tramita de manera paral·lela la corresponent modificació del planejament sectorial en matèria d'equipaments comercials (TUC), la qual serà sotmesa a consideració del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya. Aquesta tramitació coordinada permet assegurar la plena compatibilitat entre el planejament urbanístic municipal i la regulació sectorial aplicable.

L'activitat productiva primària

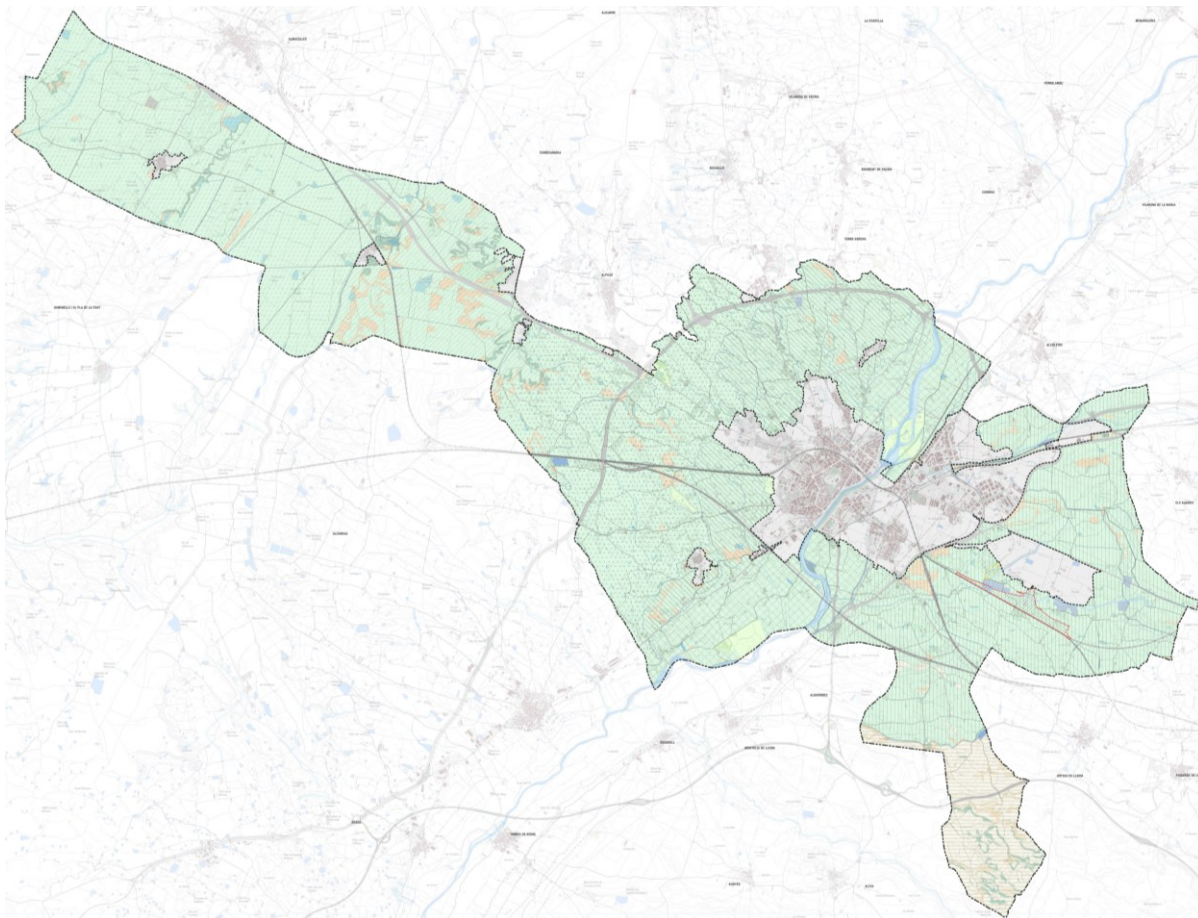
L'activitat productiva fonamental del territori, que no només aporta valors productius si no també valors ambientals fonamentals, es troba a l'Horta de Lleida.

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)



En aquest sentit el POUM 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 componen 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.

1.1.11.El Catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable

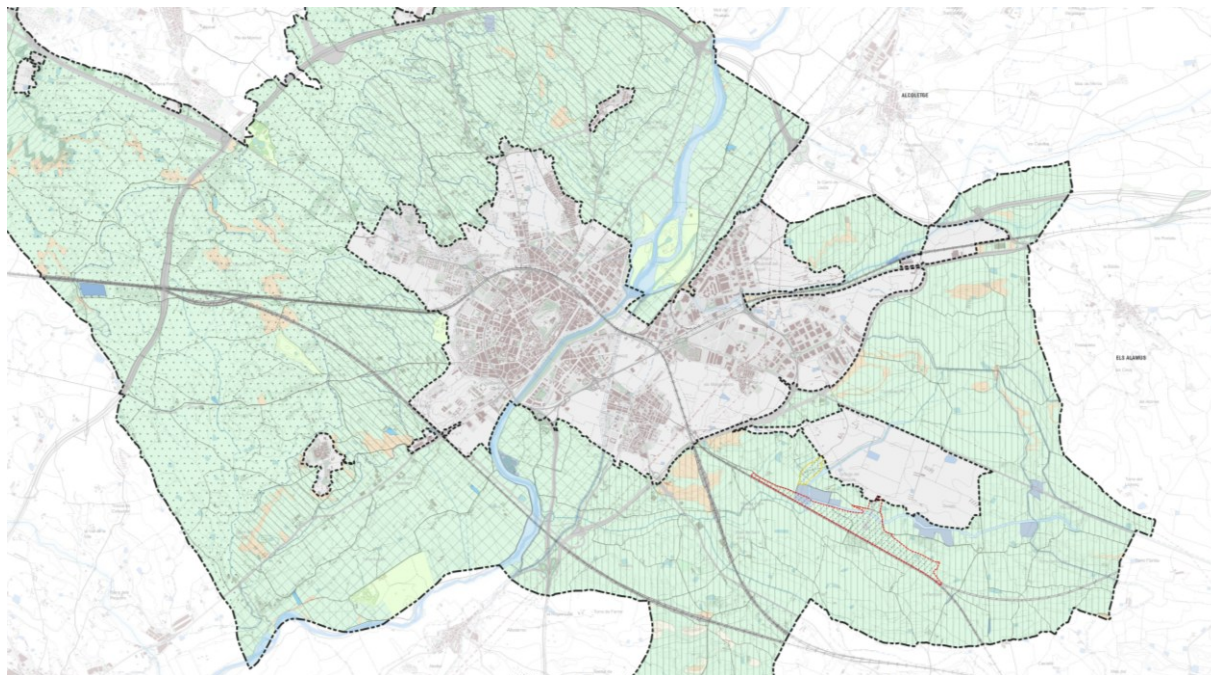
El Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable és un document vigent complementari del present POUM, que determina un règim urbanístic del sòl específic per a les construccions incloses en el mateix, possibilitant-ne la implantació d'usos complementaris no admesos en altres situacions. Per tant, a través del Catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable es fixa una determinada població en el territori i en aquells àmbits específics on convé assegurar aquest control territorial.

El Catàleg integra la regulació detallada de cadascun dels elements, amb rang de pla especial.

1.1.12.Àmbits especials en sòl no urbanitzable.

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

- Parc territorial de la Mitjana.
- Parc territorial de Ruffa.
- Parc territorial d'Alcalde Pons - Les Basses.
- Parc territorial de Serrallarga.
- Parc del Centre de Fauna Valld'Alent
- 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.



El risc d'inundabilitat: el riu Segre, el Noguerola i la resta de conques associades

1.1.13.El riu Segre i la Clamor de les Canals.

El POUM incorpora l'actualització de l'estudi dels riscos d'inundabilitat del municipi de Lleida, elaborat a partir del model hidràulic bidimensional del segon cicle del Sistema Nacional de Cartografia de Zones Inundables i completat amb modelitzacions específiques per a la Sèquia de Canals i la Sèquia de les Planes. L'àmbit d'estudi se centra en l'entorn urbà de Lleida i comprèn el tram urbà del riu Segre, així com un tram suficient aigües amunt i aigües avall, i els principals cursos que hi conflueixen en aquest sector.

L'actualització parteix dels nous mapes de perillositat i risc d'inundació impulsats per la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre en el marc del segon cicle de la Directiva d'Inundacions, que substitueixen els anteriors i incorporen una base cartogràfica i hidrològica més actualitzada, incloent la realitat edificada, el model digital del terreny, les rugositats i els cabals en règim alterat. L'estudi defineix la perillositat per als períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys, així com la Zona de Flux Preferent.

Els resultats confirmen que el nucli urbà de Lleida i les seves àrees d'expansió es troben afectats pel risc d'inundació associat al riu Segre. Per a l'avinguda de 100 anys es produeixen inundacions en el nucli urbà i en àrees de creixement, mentre que per a l'avinguda de 500 anys la inundació assoleix de forma generalitzada la plana inundable d'ambdues ribes, amb calats superiors a 2 metres en bona part de l'àmbit i amb una extensió especialment àmplia a la riba esquerra. Pel que fa a les velocitats, per a l'escenari de 100 anys són generalment inferiors a 1 m/s a la plana d'inundació, si bé localment superen aquest valor, especialment en alguns punts de la riba esquerra.

Igualment, la delimitació de la Zona de Flux Preferent posa de manifest l'afectació de grans àrees del nucli urbà, especialment a la riba dreta, principalment per l'existència de calats elevats, tot i que en alguns punts també hi concorren velocitats significatives. En conseqüència, el POUM assumeix aquesta realitat hidràulica com un condicionant estructural de l'ordenació i remet les determinacions dels àmbits afectats al règim específic derivat de la legislació hidràulica i de la normativa del mateix Pla.

L'estudi aporta també corbes de nivell de cota d'inundació cada 0,10 m per als escenaris de 100 i 500 anys, que han de servir de base per al disseny de les actuacions de protecció, per a la definició de les cotes de seguretat i per a l'avaluació detallada dels futurs desenvolupaments urbanístics en àmbits afectats pel risc d'inundació.



Ajuntament de Lleida

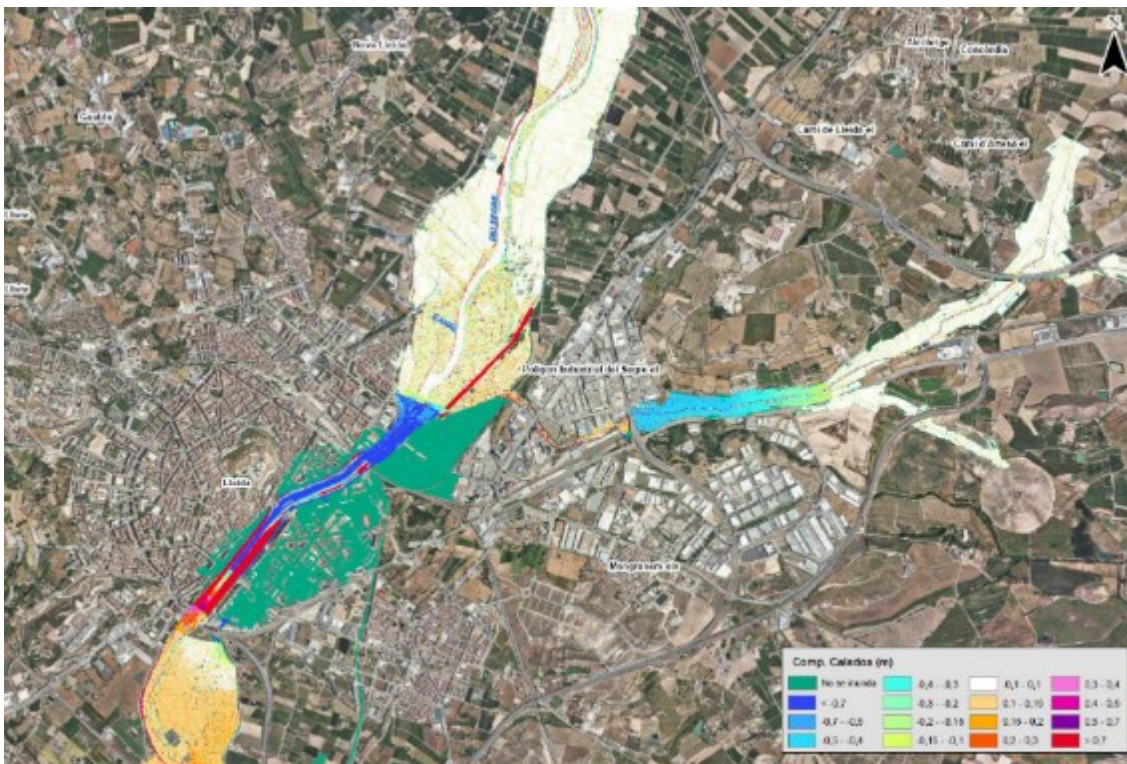
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

En aquest context, el POUM preveu diverses actuacions de defensa i adaptació davant el risc d'inundació, en coordinació amb la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, amb l'objectiu de reforçar la seguretat de les persones i dels béns i de fer viable, amb les garanties necessàries, l'ordenació dels àmbits urbans afectats.

S'ha actualitzat la modelització on, partir del model definit per a la situació actual, s'han incorporat les actuacions següents de reducció de la perillositat, incloses també les previstes en el Projecte constructiu de les actuacions de protecció davant les avingudes a la riba esquerra del riu Segre a Lleida:

- Ampliació del llit, mitjançant l'eliminació del talús i la seva substitució per una graderia. Aquesta actuació se situa entre el pont del ferrocarril (p.k. 1+500), el pont de l'avinguda de les Garrigues (p.k. 0+700) i la passarel·la de les Maristes (p.k. 0+100).
- Adequació del mur de Granyana i ampliació del seu tancament fins a les comportes del canal de Seròs, així com del mur de la Llotja i del tancament d'altres punts febles, com és el cas de la pila del pont de Príncep de Viana, a la riba dreta.
- Incorporació al model de la topografia de detall de tota la zona, incloent-hi l'alçada dels sòcols i dels murs existents.

La modelització hidràulica bidimensional realitzada per als períodes de retorn de 100 i 500 anys posa de manifest una millora substancial de les condicions d'inundabilitat com a conseqüència de les actuacions incorporades a l'escenari final. Els resultats obtinguts permeten constatar una disminució significativa de la perillositat, especialment en l'àmbit urbà de Lleida i en les seves àrees d'expansió, així com una reducció general dels calats i una millora del comportament hidràulic del riu en els trams analitzats.



Comparativa de calados. T = 100 años. Situación futura- Situación inicial

L'anàlisi efectuada per a l'escenari de T = 100 anys evidencia que l'ampliació del llit fins a l'avinguda de les Garrigues genera un efecte de disminució de càrrega aigües amunt fins a l'assut, amb reduccions dels calats de l'ordre de 0,5 m i amb l'efecte de pràcticament evitar la inundació a ambdues ribes,



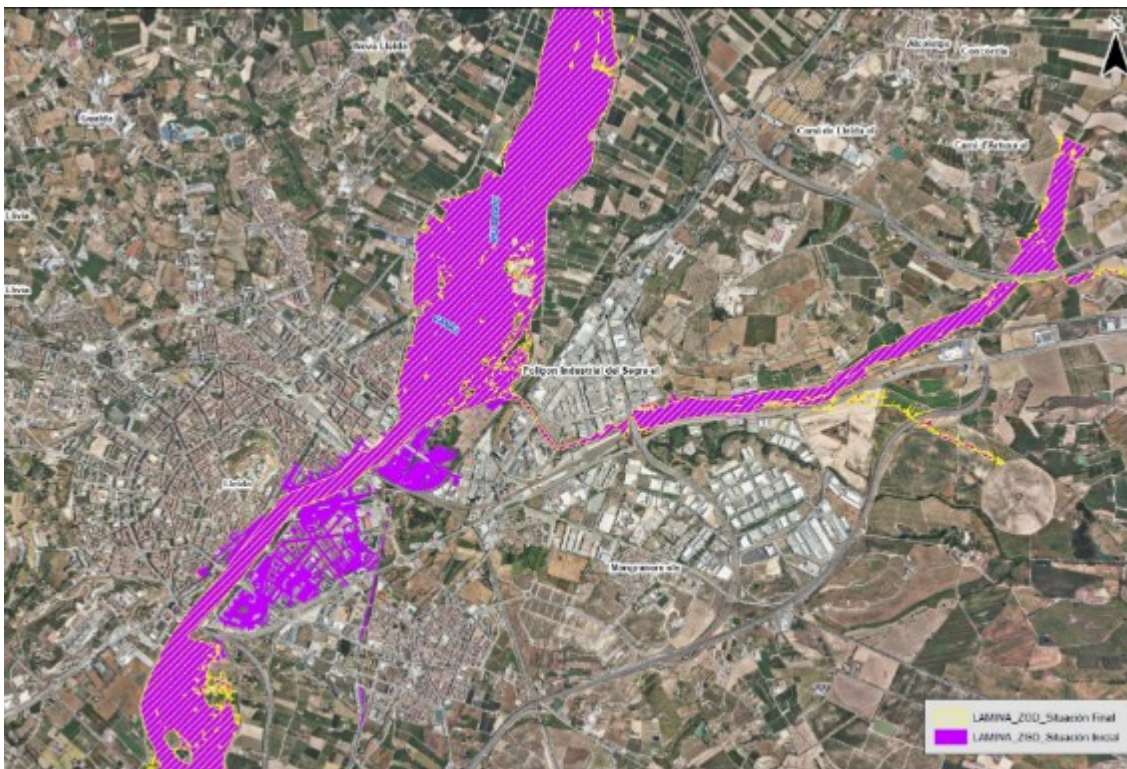
llevat d'un àmbit reduït a la riba dreta. Tot i que immediatament aigües avall de l'actuació es produeix un lleu increment puntual dels calats, aquest es dissipa al cap de pocs metres i no dona lloc a nous desbordaments. En l'escenari de T = 500 anys, les dues ribes continuen presentant inundació, però amb calats que poden ser fins a 0,70 m inferiors als de la situació actual, de manera que es confirma igualment una millora rellevant del comportament hidràulic global.



Mapa de calados. T = 500 años. Situación futura

Pel que fa a les velocitats de flux, per a l'avinguda de 100 anys s'observa un increment general dins del llit principal, que pot arribar a 0,50 m/s, mentre que a la plana d'inundació de la riba dreta, corresponent principalment al nucli urbà, es produeix una disminució de fins a 0,50 m/s. Aquest comportament és coherent amb la nova configuració hidràulica, atès que una part del cabal que en la situació actual tendeix a desbordar-se passa a circular preferentment pel llit principal. Per a l'escenari de 500 anys, aquest mateix comportament s'accentua, amb increments de velocitat dins del llit de fins a 1,0 m/s i disminucions d'intensitat similar en les zones urbanes inundables de les ribes dreta i esquerra.

Així mateix, la delimitació de la Zona de Danys Greus (ZDG) o Zona d'Inundació Perillosa (ZIP), definida a partir de la combinació de calat i velocitat per a l'avinguda de 100 anys, reflecteix una reducció molt notable respecte de la situació actual. En concret, aquesta zona desapareix de la plana d'inundació de la riba esquerra i es redueix gairebé completament a la riba dreta. En coherència amb això, la Zona de Flux Preferent (ZFP) associada a l'envolvent de la ZDG i de la Via d'Intens Desguàs (VID) queda també substancialment reduïda en els àmbits urbans més sensibles.



ZFP situació futura (amarillo rayado). ZFP actual (color lila sòlido).

Finalment, l'estudi incorpora corbes de nivell de la cota d'inundació cada 0,10 m per als escenaris de 100 i 500 anys, lliurades en suport digital, que constitueixen una base tècnica precisa per a la definició de les actuacions i per a la verificació de les cotes de protecció necessàries en relació amb la zona inundable i la zona de flux preferent.

Conclusions i recomanacions

El nucli urbà de Lleida i les seves àrees d'expansió es troben afectats, en l'escenari actual, per la zona inundable del riu Segre i per la seva Zona de Flux Preferent.

Un cop incorporades a la modelització hidràulica les actuacions futures previstes, els mapes de perillositat reflecteixen un escenari futur en què s'observa una millora substancial de les condicions d'inundabilitat.

En relació amb el període de retorn de $T = 100$ anys, l'inundabilitat es redueix de manera significativa fora del llit del riu Segre, tant en el nucli urbà com en els àmbits potencials de creixement, de manera que la Zona de Flux Preferent queda circumscrita al mateix llit fluvial.

Pel que fa a l'avinguda corresponent al període de retorn de $T = 500$ anys, la inundació continua presentant-se de manera generalitzada fora del llit estricte del riu. Per aquest motiu, el desenvolupament urbanístic haurà de tenir en compte les cotes afectades per aquesta condició en la seva ordenació i execució. Tanmateix, els calats resultants són significativament inferiors als corresponents a la situació actual.

D'acord amb tot l'exposat, es considera completada la documentació relativa al risc d'inundació que s'ha d'incorporar al POUM, condicionada a l'execució de les actuacions recollides en aquest document. Amb això es consideren assolits els objectius plantejats i definida amb el grau de detall necessari la perillositat associada als períodes de retorn de $T = 100$ i $T = 500$ anys.

1.1.14.El riu Noguera i les mesures de laminació associades.

El sistema de drenatge associat al Noguera, tot i no tenir la consideració formal de curs d'aigua per part de l'administració hidràulica, constitueix un element rellevant en el comportament hidrològic local,



especialment en episodis de pluja intensa. En aquest sentit, i d'acord amb els resultats de l'estudi d'inundabilitat incorporat a la documentació ambiental del POUM, així com amb els principis de no increment del risc d'inundació i de gestió sostenible de l'aigua, el Pla incorpora criteris d'ordenació orientats a la regulació i laminació de cabals en aquest àmbit, preveient, amb caràcter orientatiu i dins l'Agenda, la possible implantació de mesures específiques com basses de laminació.

El risc químic associat a EXOLUM

El POUM de Lleida incorpora la consideració del risc químic associat als establiments afectats per la legislació d'accidents greus, en coherència amb la normativa sectorial aplicable en matèria de protecció civil, prevenció de riscos i control ambiental de les activitats.

A aquests efectes, s'ha elaborat un document tècnic específic que analitza l'abast territorial del risc i justifica la proposta de delimitació incorporada al planejament. Aquest document forma part de la documentació justificativa del POUM i recull els antecedents, els criteris tècnics utilitzats i la interpretació efectuada per a la seva translació al document urbanístic.

El document tècnic pren en consideració el contingut dels intercanvis mantinguts entre el tècnic redactor i l'òrgan competent en matèria de protecció civil, el contingut dels quals consta annexat al mateix informe, i en formula una proposta tècnica de delimitació coherent amb la normativa sectorial aplicable i amb els instruments tècnics de referència en matèria de risc químic.

D'acord amb les conclusions d'aquest treball, el POUM incorpora en el document d'aprovació inicial una proposta concreta de delimitació de les zones de risc i d'afecció, que es trasllada tant als plànols d'ordenació com a la normativa urbanística. En conseqüència, el plànol normatiu de riscos s'ajusta en coherència amb les línies resultants del document tècnic justificatiu.

La delimitació adoptada parteix, pel que fa a les franges de seguretat i a les corbes d'isorisc individual, dels criteris establerts a la Instrucció 8/2007 SIE, de criteris per a l'elaboració d'informes referits al planejament urbanístic, i de l'anàlisi quantitativa de risc corresponent a cada establiment. Igualment, pel que fa a la zona d'indefensió envers l'autoprotecció, la zona d'intensitat límit a l'exterior i la zona de confinament general, es prenen en consideració els criteris recollits a la Resolució IRP/971/2010, de 31 de març, modificada per la Resolució INT/2330/2013, de 29 d'octubre, així com les determinacions reflectides al Mapa de Protecció Civil de Catalunya i, si escau, la documentació tècnica específica incorporada al planejament.

En coherència amb aquesta delimitació, l'article 44 de la normativa urbanística identifica les zones de risc i d'afecció, concreta els usos admesos i no admesos en funció de la vulnerabilitat dels elements implantats i estableix el règim específic aplicable als àmbits de nou desenvolupament i als àmbits ja executats que hagin assolit la condició de sòl urbà consolidat.

D'aquesta manera, el POUM integra les determinacions derivades del risc químic dins del model d'ordenació proposat i garanteix la coherència entre la documentació gràfica, la normativa urbanística i la documentació tècnica justificativa, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

L'estructura general del territori

1.1.15.Estructura viària i mobilitat sostenible

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 es fonamenta en els estudis previs, en l'anàlisi territorial i en les possibilitats de desenvolupament futur de la ciutat, que han permès concretar criteris d'ordenació suficientment sòlids per establir les pautes dels creixements i la disposició de les infraestructures bàsiques. En aquest sentit, el model viari que es proposa no respon a una suma d'actuacions aïllades, sinó a una lectura global de l'estructura de Lleida i dels seus condicionants físics, funcionals i territorials.



Així, a partir d'uns criteris bàsics com ara que la variant sud defineix un límit clar i de difícil traspàs pels creixements futurs; que la línia d'alta velocitat configura, ara i a mig termini, un altre límit rellevant pel creixement urbanístic; i que es constata la inviabilitat física de concretar una ronda amb traçat continu pels actuals sòls urbans i urbanitzables, el POUM orienta la hipòtesi principal de desenvolupament cap a la banda nord del municipi, a continuació dels actuals sòls urbanitzables, tot concretant sobre aquests nous sòls la reserva necessària d'anella viària que ha de permetre, en el futur, tancar la ciutat pel nord.

La banda sud, per la seva banda, es recolza principalment sobre les actuacions ja executades de l'actual ronda i sobre els accessos des de l'Autopista AP 2, de manera que el model no planteja aquí una nova estructura autònoma de circumval·lació, sinó una consolidació i millor articulació de les peces viàries ja existents.

L'anàlisi efectuada posa també de manifest diverses possibilitats de connexió de la ciutat a banda i banda del riu. A la banda oest, es considera plausible la previsió d'un enllaç paral·lel a la línia d'alta velocitat i, en qualsevol cas, una solució que permeti millorar la connexió de la variant sud amb la LL-11. Pel que fa al tancament de la banda est, el POUM manté oberta la necessitat d'una previsió més directa, ja sigui amb sortida des de l'actual polígon El Segre, ja sigui mitjançant 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, en aquest sentit, la conveniència de poder concretar en un futur aquesta Tercera Ronda de Lleida a la banda nord i, en conseqüència, d'establir en una primera fase, com a mínim, les reserves necessàries dins els sòls urbanitzables que n'hagin de fer possible la continuïtat i funcionalitat. Aquesta previsió permet vincular els futurs desenvolupaments urbans a una estructura viària general coherent i alhora reforçar la capacitat del POUM per ordenar els accessos i distribuir els fluxos de trànsit de forma més eficient.

El POUM, fa un pas més en la consolidació d'aquesta Tercera Ronda i planteja la reserva total del sòls necessaris 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 Llívia. Aquest accés per apropar Llívia al Secà i a Lleida ha estat una reivindicació històrica dels veïns.



Així mateix, es planteja la reserva per a la connexió del Polígon el Segre amb la carretera de Corbins. Tal i com es demostra a l'Estudi de Mobilitat aquesta connexió resulta del tot necessària per tal d'evitar el col·lapse del sistema Príncep de Viana-Baró de Maials i la rotonda del Cementiri sobre la LL 11.

Aquesta previsió és del tot coherent amb el model municipal d'ordenació del sòls residencials i productius que quedarien interconnectats només per una via. L'estudi de mobilitat demostra que el manteniment del sistema ctra de Corbins (C12), autovia A2 i carretera C13, eix del Pallars, no resulta eficient ni en temps de desplaçament ni en disminució d'emissions per desplaçament.

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.

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.

De igual manera suprimeix la connexió est, prevista en el Pla Territorial Parcial de Ponent, entre l'autovia AP-2 i l'autovia A-2 i la substitueix per una reserva en línia amb el Pla d'infraestructures dels transport de Catalunya, ja que l'alliberament de l'AP2 i l'efectiva connexió amb l'A2 a través dels accessos actuals a Lleida des de l'autopista i la Variant Sud ja executada garanteixen sobradament aquesta connexió i, el seu manteniment en la posició actual comprometria el desenvolupament del futur sector tecnològic de la ciutat previst entre la LL 11 i l'A2

El document d'aprovació inicial del POUM elimina també la reserva per a la connexió de l'A2 i la LL 11 en tant en quan la seva funció pot ser assumida perfectament pel nus parcial, no previst pel Pla Territorial, executat més a l'est i que serà completat i executat en desenvolupament del nou sector tecnològic, amb major economia de sòl i de inversió.

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 variant Sud
4. Connexió AP2-A2
5. Pota Nord de la variant Sud
6. Polígon El Segre-Ctra Corbins
7. Ctra. Corbins – Av. Pearson
8. Nou accés Ctra. Vielha
9. Nova connexió amb Llúvia
10. Prolongació Onze de Setembre
11. Corda de Gardeny
12. Nou enllaç LL11 – LL12
13. Connexió LL 11 – variant Sud



Dins d'aquesta estratègia es preveu també, amb caràcter estratègic, la possible implantació avançada d'aquests aparcaments dissuasius en sòls urbanitzables delimitats i no delimitats.

La seva localització als plànols s'ha d'entendre amb caràcter orientatiu i no vinculant, i la seva concreció definitiva s'haurà de produir en cada cas d'acord amb les condicions d'accessibilitat, funcionalitat i viabilitat que corresponguin. Igualment, quan el règim del sòl ho permeti i concorrin els requisits legals exigibles, aquests aparcaments es podran autoritzar, si escau, com a usos provisionals.

S'han previst les localitzacions següents:

- A la Ciutat esportiva, als Mangraners
- A l'Avinguda d'Artesa, a tocar de l'accés des de la variant Sud
- Al la zona de Las Creu del Batlle
- A l'Avinguda de l'Exèrcit, confrontant amb la rotonda a l'entrada de Lleida
- Al l'accés des de la carretera de Corbins
- A l'accés des de la N 230 al barri de Balàfia.
- A la confluència de l'Avinguda Pinyana amb el nou accés del Camí de Montcada
- A l'accés des de la N 240, a banda i banda de l'Avinguda Alcalde Rovira Roure

Paral·lelament, el POUM estructura una xarxa de mobilitat activa de rang territorial a partir de la Ronda Verda. Aquesta peça compleix una funció fonamental de connexió entre barris, d'articulació dels grans espais lliures i zones verdes perimetrals i de relació funcional amb els principals equipaments. La Ronda Verda es configura així com una infraestructura cívica i ambiental que reforça un model urbà de proximitat, d'escala humana i amb clara preferència pels recorreguts de vianants i ciclistes.

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.

La vinculació dels àmbits de sòl urbanitzable no delimitat de caràcter residencial amb les previsions associades a la Ronda Verda s'estableix en coherència amb l'article 35 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006).

En aquest marc, el POUM no configura aquesta previsió com una càrrega aliena als sectors, sinó com una infraestructura estructurant vinculada a les necessitats de connexió, accessibilitat i correcta integració urbana dels futurs desenvolupaments residencials que, si escau, es delimitin.

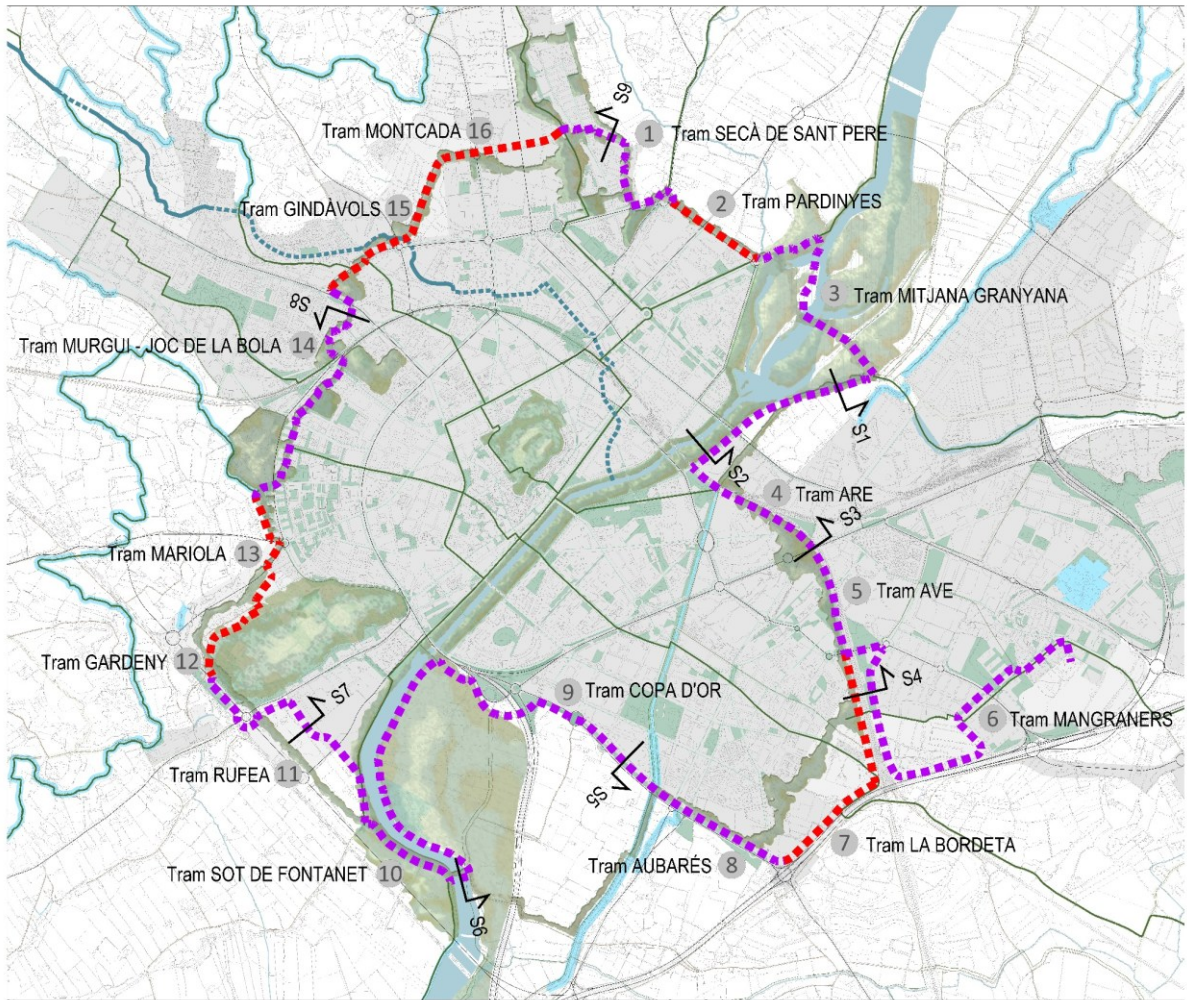
La Ronda Verda es planteja com a peça bàsica de relació entre els nous creixements, la ciutat consolidada i els espais oberts del seu entorn, facilitant la continuïtat de la xarxa viària local, els itineraris per a la mobilitat activa, la connexió de serveis urbans i una transició ordenada entre els teixits urbans i el sòl no urbanitzat.

Per aquest motiu, la seva consideració en els criteris de desenvolupament dels sectors respon a una relació directa de funcionalitat urbanística i a la necessitat de garantir que els eventuais creixements residencials es produeixin amb suficient suport infraestructural, de manera coherent, gradual i proporcionada a cada actuació



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



- ESCENARI 1**
- 1. tram - SECÀ DE SANT PERE
 - 3. tram - MITJANA GRANYANA
 - 4. tram - ARE
 - 5. tram - AVE
 - 7. tram - AUBARÉS

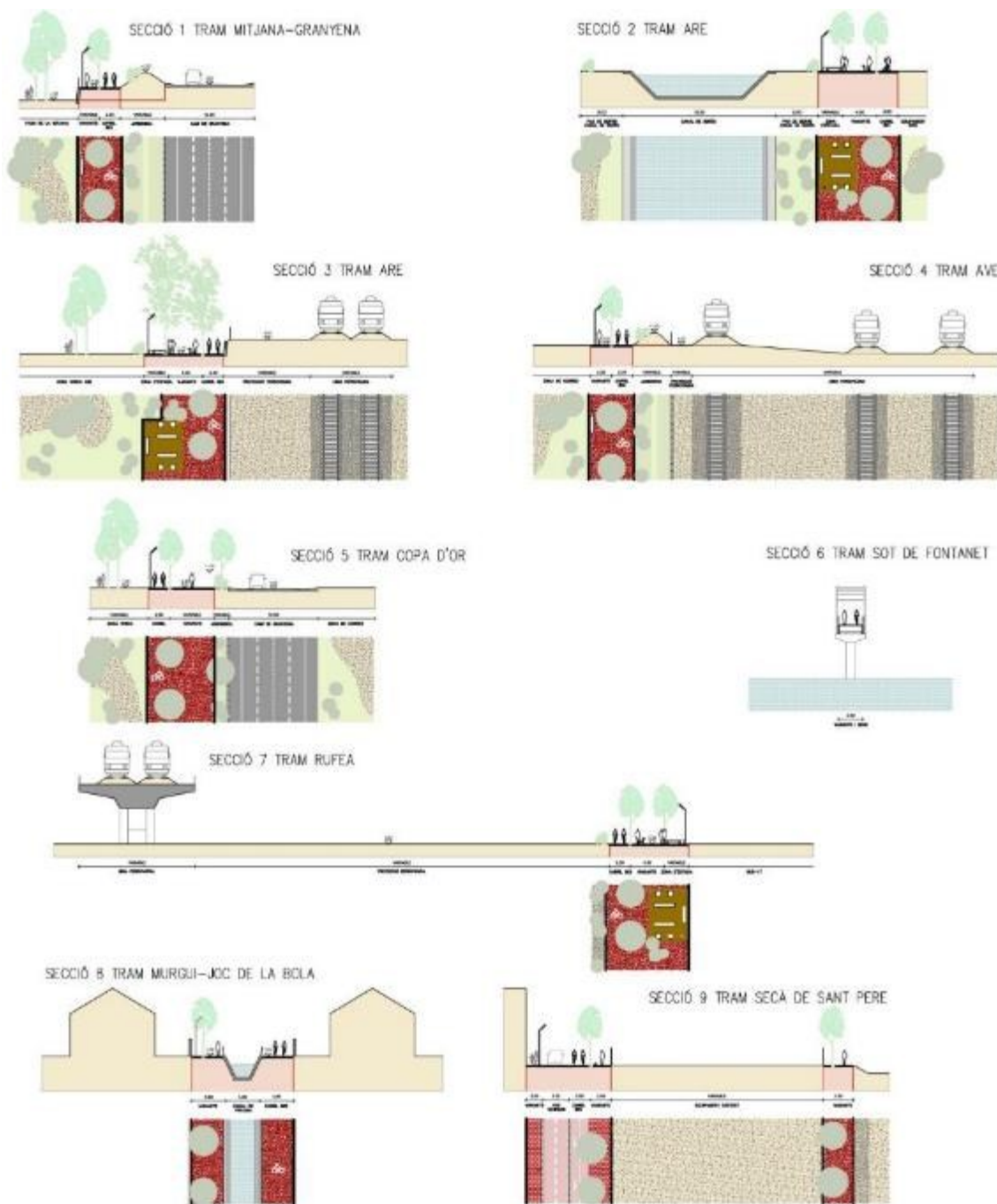
- 8. tram - COPA D'OR
- 9. tram - SOT DE FONTANET
- 11. tram - GARDENY
- 13. tram - MURGUI-JOC DE LA BOLA

- ESCENARI 2**
- 2. tram - PARDINYES
 - 6. tram - LA BORDETA
 - 10. tram - RUFEA
 - 12. tram - MARIOLA
 - 14. tram - GUINDÀVALS
 - 15. tram - MONTCADA

SECCIONS TIPUS

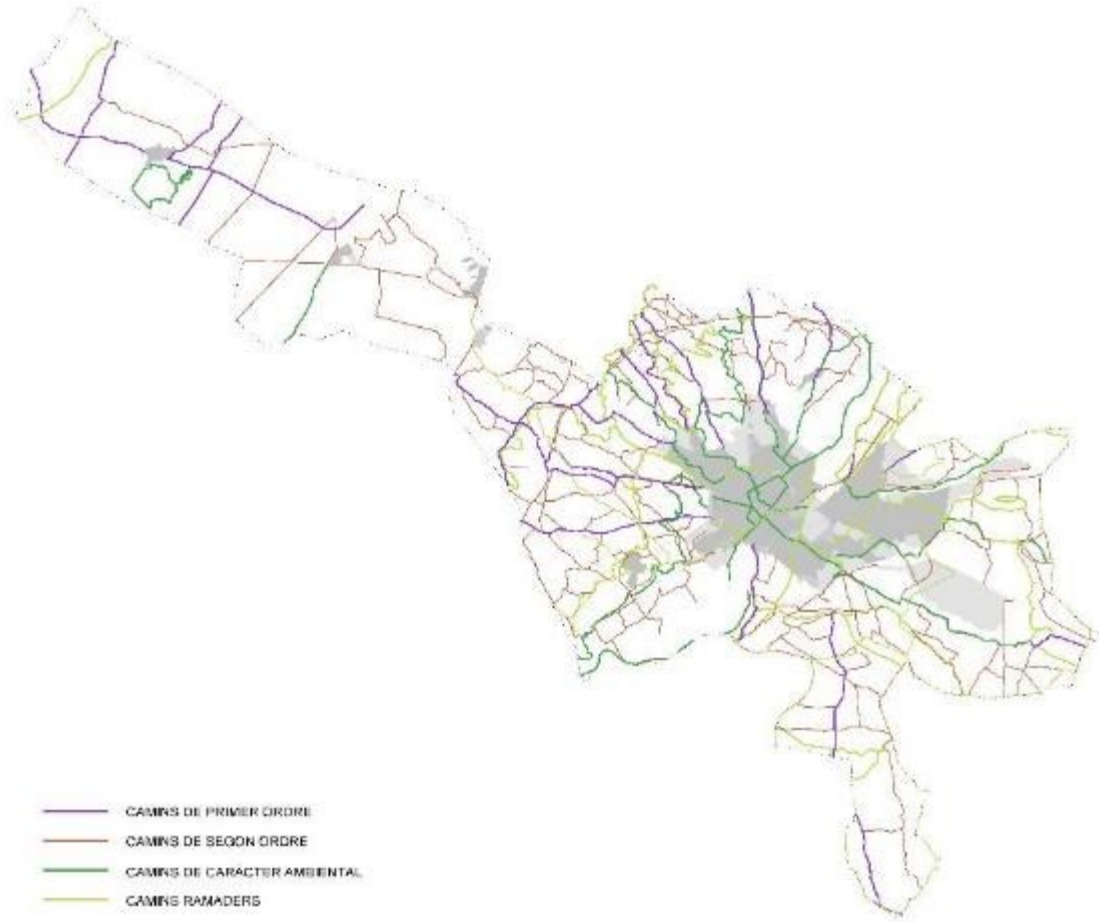


PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



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 clamor 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.



1.1.16. 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.

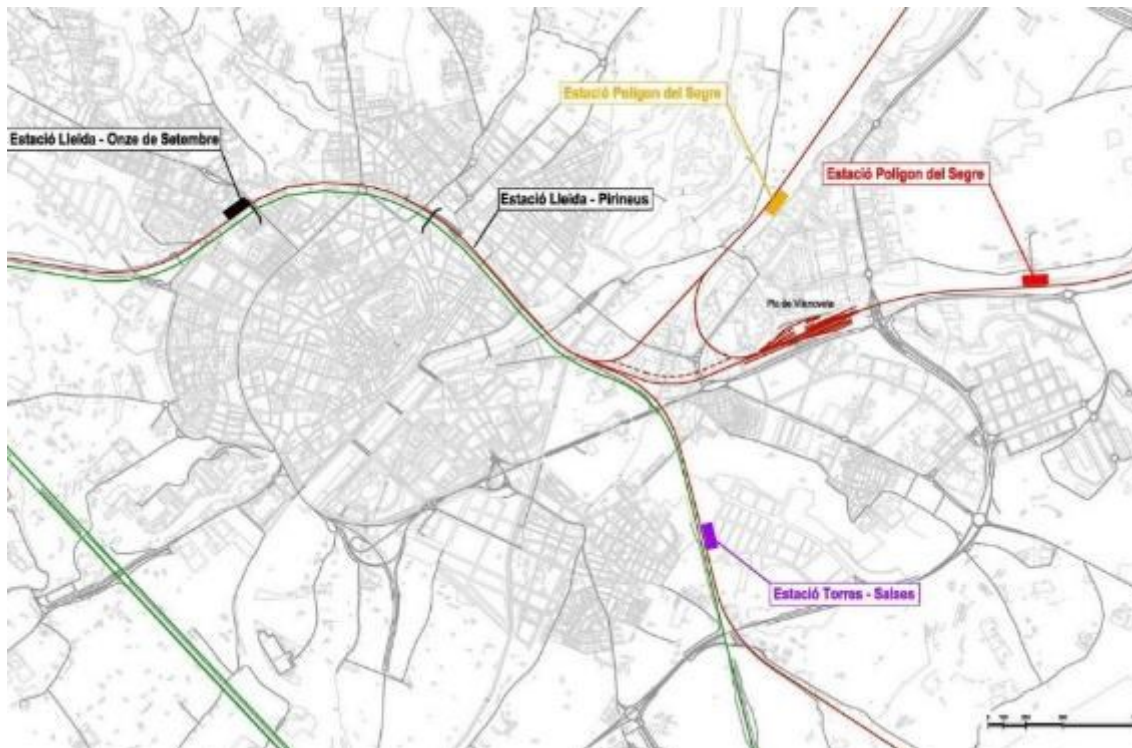
Aquests baixadors estan dimensionats per tal d'incorporar un aparcament de vehicles i bicicletes adequat i/o en llocs on la trama viària pugui donar la cobertura adequada.

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 contempen una terminal ferroviària per a mercaderies i una possible estació de viatgers.

1.1.17. Infraestructures energètiques i capacitat del sistema elèctric

L'estructura general del territori es complementa amb les infraestructures energètiques, que adquireixen un paper creixent com a suport indispensable del model urbà i econòmic proposat.

En coherència amb el model territorial proposat pel POUM i amb les estratègies associades a la transició energètica, la capacitat del sistema elèctric es configura com una infraestructura estructural bàsica per garantir la viabilitat dels creixements urbans i econòmics previstos.

L'anàlisi de la xarxa existent posa de manifest limitacions en la capacitat de subministrament, així com en la integració de nova generació energètica, especialment en relació amb la saturació funcional de determinats nusos i la manca d'interconnexió efectiva entre xarxes. Aquestes circumstàncies poden comprometre tant l'atenció de la demanda associada als sectors estratègics del POUM —en particular els àmbits d'activitat econòmica de gran dimensió— com la implantació de nous models energètics basats en l'electrificació, la generació distribuïda i l'emmagatzematge.

En aquest context, i d'acord amb l'estudi específic elaborat pel Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya (Demarcació de Lleida), incorporat com a annex a la documentació del Pla, es posa de manifest la conveniència de reforçar el sistema mitjançant noves infraestructures de transformació i interconnexió, amb especial incidència en l'entorn del sector de Torreblanca-Quatre Pilans.

Així mateix, es constata l'existència d'instal·lacions energètiques recents en aquest àmbit, com la subestació de la Femosa, que configuren un context territorial amb potencial per a la concentració i articulació d'infraestructures vinculades al sistema elèctric.



D'acord amb aquests antecedents, el POUM adopta un criteri de previsió i flexibilitat, identificant àmbits de reserva en sòl no urbanitzable a l'entorn de Torreblanca susceptibles d'acollir, si escau, infraestructures energètiques destinades al reforç del sistema elèctric municipal i supramunicipal.

Aquesta previsió té caràcter estratègic i el POUM reserva la previsió d'una implantació concreta, com a protecció en SN a l'entorn de Torreblanca, implantació que restarà condicionada a la planificació sectorial energètica i als procediments d'autorització corresponents.

En aquest sentit, el POUM garanteix la compatibilitat del model territorial amb les necessitats futures del sistema energètic, sense interferir en les competències pròpies de l'administració sectorial.

Així mateix, el POUM incorpora una regulació específica per a la implantació d'instal·lacions de producció d'energia fotovoltaica en sòl no urbanitzable, amb l'objectiu de garantir la seva compatibilitat amb la preservació dels valors agraris, ambientals, paisatgístics i patrimonials del territori.

Aquesta regulació estableix un marc complet de condicions d'implantació que abasten tant els criteris territorials com les determinacions tècniques necessàries per a la seva adequada integració. En aquest sentit, es fixen limitacions a l'ocupació del sòl en funció de la seva capacitat agrològica, així com condicions relatives a la dimensió màxima de les instal·lacions, la seva fragmentació i les distàncies entre implantacions, amb la finalitat d'evitar processos de concentració excessiva i de fragmentació del paisatge agrari.

Igualment, es regulen les condicions d'adaptació a la topografia i a l'estructura parcel·lària existent, limitant els moviments de terres i garantint la conservació i restitució del sòl fèrtil. La normativa estableix també l'obligació de mantenir cobertes vegetals i de preservar els elements estructuradors del territori, com ara marges, camins i vegetació existent, tot fomentant la biodiversitat i la funcionalitat ecològica dels espais.

En relació amb el medi físic, es determinen condicions específiques per assegurar el manteniment del drenatge natural i la permeabilitat del sòl, així com la compatibilitat amb el domini públic hidràulic i la prevenció de riscos, especialment en relació amb la inundabilitat i els incendis forestals.

La regulació incorpora també criteris d'integració paisatgística i ambiental, incloent el tractament de tanques, la disposició dels elements construïts i la seva adaptació cromàtica i formal a l'entorn, així com mesures específiques per a la protecció de la fauna i la permeabilitat ecològica dels recintes.

Així mateix, es garanteix la protecció dels elements patrimonials i arqueològics, establint limitacions a la implantació en els seus entorns i assegurant el compliment de la legislació sectorial aplicable.

Finalment, es regulen les infraestructures associades a aquestes instal·lacions, especialment les línies d'evacuació, obligant el seu soterrament i la seva integració en el territori, així com les condicions relatives a l'abastament, el sanejament i, si escau, els sistemes d'emmagatzematge energètic.

En conjunt, aquesta regulació permet ordenar la implantació d'energies renovables en el sòl no urbanitzable des d'una perspectiva integrada, assegurant la seva contribució a la transició energètica sense comprometre els valors estructurals del territori.

1.1.18. 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.

En aquest sentit resulta necessari fer una reflexió en relació a la planificació dels equipaments comunitaris de caràcter cívic i social en els nous sectors residencials, ja sigui en sòl urbà no consolidat o urbanitzable, i de la seva importància en la potenciació de les relacions veïnals i comunitàries del nou teixit residencial.

Previsions per a equipaments del tipus casal cívic, tot i no ser de mides rellevants en relació a les cessions mínimes a efectuar per qualsevol sector de sòl urbanitzable, si que ho són pel seu necessari anàlisi i previsió de situació en les diferents ordenacions que es tramitin. Aquesta anàlisi i proposta



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

hauria de concretar la seva situació dins de propi teixit residencial i no com a una peça aïllada i sobredimensionada.

Així, aquesta condició d'anàlisi i proposició d'equipaments de mida més domèstic però de gran importància en les relacions socials de la ciutadania s'incorpora com a condició de desenvolupament dels sectors.

La reserva que el POUM per a sistema general de zones verdes és de 26,76 m² per cada 100 m² de sostre residencial, és a dir, un 34% 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/Mig (198.700 habitants), les previsions del POUM assoleixen un rati de 14,20 m²/habitant i 224,7 Ha. d'equipaments públics i 25,1 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.



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

Religiós

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

Funerari-cementiri

Cementiri de Raimat

El Patrimoni arquitectònic

Prèviament al tràmit d'aprovació inicial del POUM de Lleida, la Paeria ja ha aprovat inicialment el Catàleg de Béns a protegir de Lleida, que inclou la relació de béns d'interès patrimonial, la seva



delimitació, el règim de protecció, les condicions d'intervenció i, quan escau, la definició d'entorns de protecció.

El Catàleg constitueix l'instrument específic de protecció del patrimoni arquitectònic, històric, arqueològic, ambiental i paisatgístic del municipi i suposa un important increment en quantitat i qualitat dels elements protegits en relació a l'anterior de l'any 1983.

Atès que la Paeria ja ha aprovat inicialment el Catàleg de Béns a protegir de Lleida, i que es preveu que la seva aprovació definitiva es produeixi amb anterioritat o simultàniament a l'aprovació definitiva del POUM, tenint en compte a més el seu caràcter d'instrument específic de protecció, s'opta per no reproduir-ne íntegrament el seu contingut dins del POUM, per tal d'evitar duplicitats, inconsistències futures i rigideses en cas d'actualitzacions.

Aquesta opció és coherent amb el marc urbanístic vigent, atès que el TRLU preveu que el catàleg de béns a protegir formi part de la documentació del POUM, i el Reglament de la Llei d'urbanisme estableix igualment que els catàlegs de béns protegits integren la documentació del planejament i tenen per objecte determinar els béns immobles, singulars o de conjunt, mereixedors de protecció pels seus valors culturals, naturals o paisatgístics. En aquest context, la present memòria no pretén reproduir el règim específic i detallat del Catàleg, sinó justificar-ne l'encaix dins l'ordenació general del POUM i exposar els criteris generals de coordinació entre tots dos instruments.

Mitjançant un article específic dins les Normes urbanístiques, el POUM:

- reconeix explícitament la vigència del Catàleg,
- estableix la seva aplicació directa i preferent,
- garanteix que les actualitzacions futures siguin eficaces sense revisar el POUM,
- assegura la coordinació amb la normativa sectorial de patrimoni cultural i la tramitació d'informes preceptius.

Aquesta fórmula reforça la seguretat jurídica del conjunt documental del POUM, facilita la gestió del patrimoni i assegura una articulació correcta entre planejament general, instrument específic de protecció i normativa sectorial concurrent. Així mateix, permet evitar contradiccions entre documents, mantenir l'estabilitat del POUM com a instrument d'ordenació general i, alhora, garantir una protecció patrimonial efectiva, actualitzable i plenament operativa en la tramitació del planejament derivat, de les llicències i de les intervencions sobre els béns protegits.

La ciutat educadora

El concepte de *ciutat educadora* parteix de la idea que l'educació no és només una funció de l'escola, sinó una responsabilitat compartida i distribuïda en el conjunt de la vida urbana: els carrers, els parcs, els equipaments, la mobilitat quotidiana, la cultura, la convivència i la manera com es construeix la comunitat. La *Carta de Ciutats Educadores* (revisada el 2020) recull aquest enfocament i situa la ciutat com a entorn educatiu permanent, basat en drets, inclusió i equitat, participació i cohesió social.

En el context català, el POUM és l'instrument central que permet traduir aquest projecte educatiu al territori, perquè defineix el model urbà, la classificació del sòl i les determinacions que ordenen el creixement i l'estructura de la ciutat. La Generalitat descriu els POUM com una figura de planificació urbanística regulada pel Text refós de la Llei d'urbanisme i, en particular, l'article 57.

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.

Entendre la ciutat com a "educadora" des del POUM implica, en la pràctica, treballar en almenys cinc dimensions urbanes que tenen un impacte educatiu directe:

- **Espai públic com a aula cívica i comunitària**
Places, carrers pacífics, parcs i itineraris quotidians són llocs on s'aprenen normes de convivència, cura col·lectiva, respecte a la diversitat i ús compartit dels béns comuns. Un espai



públic accessible, confortable i segur afavoreix la trobada intergeneracional i la vida comunitària: això és educació en sentit ampli.

- **Proximitat i equitat d'accés als equipaments**

La ciutat educadora requereix una xarxa d'equipaments (educatius, esportius, culturals, socials) distribuïda amb criteris d'equitat territorial, evitant barris amb dèficits estructurals. La planificació d'equipaments i serveis és una de les palanques més potents del POUM per reduir desigualtats urbanes, que sovint es converteixen en desigualtats educatives.

- **Mobilitat autònoma i segura, especialment per a infants i gent gran**

Una mobilitat basada en la proximitat, la caminabilitat i el transport públic és una política educativa en si mateixa: fomenta autonomia, salut, responsabilitat i relació amb l'entorn. Quan el POUM aposta per connectar barris i per millorar l'accés als serveis i a l'espai públic, està reforçant les condicions materials perquè la ciutat sigui "educadora" en el dia a dia.

- **Cohesió social i barreja d'usos com a base de convivència**

El planejament pot impulsar barris més mixtos (habitatge, comerç, serveis, activitat econòmica) i evitar segregacions funcionals que trenquen la vida comunitària. La ciutat educadora no només "ofereix" educació: crea contextos urbans on la convivència i el contacte entre realitats diverses esdevenen experiència formativa.

- **Identitat, memòria i patrimoni com a recurs pedagògic**

La lectura del territori —allò que conserva, allò que transforma i allò que decideix explicar— és una font d'aprenentatge col·lectiu. Incorporar itineraris, relats i elements de memòria urbana (històrica, cultural, ambiental) connecta el planejament amb la construcció de ciutadania, pertinença i sentit crític, en coherència amb els valors de la ciutat educadora.

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 són la definició a través d'una ordenació específica dels eixos comercials del Centre o l'operació de l'Estació d'implantació d'un centre comercial—, d'ordenació del Turó de la Seu Vella, de desenvolupament de les determinacions sobre el Turó de Gardeny, a més de la potenciació i protecció dels elements arquitectònics d'interès que determina el catàleg de béns a protegir, 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'habitatge 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 d'abast local, comarcal i territorial.

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

Totes aquestes propostes han estat efectuades amb una participació de la ciutadania molt important, tal i com es pot observar a tenor dels resultats del procés de participació ciutadana durant l'elaboració dels document d'Avanç del POUM, la qual cosa implica una transversalitat i implicació des d'un perspectiva crítica i corresponsable de la societat en el seu conjunt.



2. Ordenació urbanística

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'habitatge 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 i serveis tècnics

- Sistema d'equipaments. Clau SE
- Equipament penitenciari de transformació. Clau SE T
- Sistema de serveis tècnics. Clau ST

Per concretar gràficament la destinació específica d'una peça del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris per a allotjament dotacional o per a allotjament temporal de protecció s'estableixen les subclaus següents:

- o AD: allotjament dotacional
- o ATP: allotjament temporal de protecció

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.

En relació amb la xarxa viària bàsica i els vials principals identificats en els plànols d'ordenació, el POUM estableix un criteri general d'ordenació segons el qual, en les edificacions situades en alineació a vial sobre aquests fronts, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.



Aquesta determinació respon a la funció estructuradora d'aquests eixos, a la intensitat d'ús i de trànsit que els caracteritza i a la conveniència d'afavorir en les plantes baixes usos més compatibles amb el caràcter actiu i representatiu de l'espai públic principal.

La regulació no s'estén a altres tipologies edificatòries que, tot i confrontar amb aquests vials, s'ordenin en relació amb la parcel·la o disposin d'espais lliures davanters que alterin de manera significativa la relació directa entre habitatge i carrer.

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
- Parc del Centre de Fauna de Vallcalent, Clau SV6

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 corresponen 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 Rufeia
- 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-.

Específicament, pel Parc Territorial de les Basses i d'acord a l'estat actual, l'ús esportiu i residencial mòbil són compatibles amb una limitació del 50% de la superfície total i les edificacions poden ocupar un 2% de la superfície del Parc.

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.

Constitueixen 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-Arboretum
- Parc Urbà del Secà de Sant Pere-Marimunt
- Parc Urbà del Riu Segre
- Parc Urbà dels Camps Elisis
- Parc Urbà del Polígon Industrial
- Parc Urbà Mangraners
- Parc Urbà del Canal de Seròs (Plaça Joan Oró – Parc de l'aigua)
- Parc Urbà de la Caparrella
- Parc Urbà del Vilot de Sucs
- Parc del Centre de Fauna Vallcalent

En desenvolupament dels sectors urbanitzables residencial delimitats i no delimitat, s'ordenaran i es concretaran els sòls de cessió i urbanització obligatòries de zones verdes públiques d'acord amb el criteris fixats al POUM pel Sistema de parcs urbans.

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 i d'altres espècies vegetals s'efectuarà adoptant criteris flexibles de cobertura



vegetal, adequats a la dimensió i desenvolupament de les espècies previstes, de manera que es garanteixi una presència suficient d'arbrat, d'ombra i de mantell vegetal, 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 aplicable.

En els terrenys destinats a Parcs urbans només es permet la construcció d'edificacions al servei dels usuaris d'aquest 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 amb criteris de cobertura vegetal i d'ombra adequats a les característiques de l'espai. 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 "Boscors urbans", com a subtipus específic dels Verds urbans, es caracteritzen per un tractament encara més naturalitzat, amb clara predominança de la coberta arbòria i una densitat vegetal superior, orientada a generar àmbits de baixa artificialització, elevada ombra i major continuïtat verda dins del sistema d'espais lliures.

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 resistent 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 aquests casos, 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
- Equipaments Comunitaris de Gardeny, Clau SE10
- Reserva sense ús assignat. Clau SE0

S'estableix així mateix el sistema d'Equipament penitenciari en transformació. Clau SE-T, que comprèn els terrenys, edificacions i instal·lacions destinats actualment a ús penitenciari o a usos complementaris vinculats al funcionament del recinte, respecte dels quals el POUM preveu, a mitjà o llarg termini, la seva transformació urbanística cap a un nou àmbit de destinació predominant residencial.

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

La destinació específica de peces del sistema d'equipaments per a allotjament dotacional o allotjament temporal de protecció es pot concretar mitjançant subclaus complementàries (AD i ATP), que permeten la seva identificació sense alterar la naturalesa ni el règim del sistema d'equipaments, tal i com s'explica en l'apartat següent corresponent.

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) Equipaments Comunitaris de Gardeny, Clau SE1: Els usos principals admesos són docent, sociocultural i esportiu sanitari assistencial, administratiu-proveïment i cultural-social-religiós, logístic, en la modalitat de serveis tecnològics d'abastament (excepte venda a l'engròs) i terciari (amb limitacions), allotjament per a col·lectius específics i hotelier (amb limitacions). Els usos compatibles són aparcament, magatzems i serveis tècnics.
- 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 assenyalava 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. Implantació d'allotjaments dotacionals i temporals de protecció

El POUM preveu la implantació d'allotjaments dotacionals i d'allotjaments temporals de protecció en sòl urbà d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb les determinacions específiques de la seva normativa. Aquests usos no es configuren com una categoria residencial autònoma, sinó com a usos dotacionals integrats en el sistema d'equipaments comunitaris, destinats a donar resposta a necessitats temporals o socials d'allotjament.

En coherència amb aquesta naturalesa, la seva implantació s'ha de produir en peces o edificacions qualificades d'equipament comunitari, quan resulti compatible amb la destinació específica assignada i amb les condicions funcionals, urbanes i sectorials aplicables. La seva incorporació no altera la naturalesa dotacional del sòl ni comporta la seva assimilació a les zones d'ús residencial ordinari.

Aquesta regulació permet al POUM habilitar noves respostes d'allotjament assequible i temporal dins la ciutat consolidada, amb criteris de proximitat als serveis, bona accessibilitat, integració urbana i preservació de la funció pública o social pròpia del sistema d'equipaments..



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

Subzona Residencial

Subzona Eix comercial

Subzona Teixits renovats

Subzona Recuperació urbana

Zona d'Eixample intensiu

Subzona d'Eixample intensiu definit

Subzona d'Eixample intensiu flexible

Subzona d'Eixample intensiu primers assentaments

Subzona d'Eixample intensiu històric

Subzona d'Eixample semi-intensiu definit

Subzona d'Eixample semi-intensiu flexible

Zona d'Eixample d'illa oberta

Subzona d'Eixample d'illa oberta definida

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 1

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 2

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 3

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 4

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 5

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 6

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 7

Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 8

Clau R1

Clau R1a1

Clau R1a2

Clau R1a3

Clau R1b

Clau R2

Clau R2a

Clau R2b1

Clau R2b2

Clau R2b3

Clau R3a

Clau R3b

Clau R4

Clau R4a

Clau R4b1

Clau R4b2

Clau R4b3

Clau R4b4

Clau R4b5

Clau R4b6

Clau R4b7

Clau R4b8

Zona de cases agrupades

Subzona de cases agrupades definida

Subzona de cases agrupades flexible 1

Clau R5

Clau R5a

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 amb la numeració 1, 2 la reserva genèrica o específica respectivament:

- hp1: Reserva de sostre de protecció genèrica.
- hp2: Reserva de sostre de protecció específica.

L'epígraf es completa amb el percentatge de sostre que li correspon a cada reserva.

Quan el destí és total a la reserva genèrica no s'especifica percentatge.

La reserva que es destina a la qualificació genèrica permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat.

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 |
| 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 |



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Subzona de serveis flexible aïllat 4

Clau A2b24

Subzona de serveis flexible aïllat 5

Clau A2b25

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

Subzona logística flexible aïllada 5

Clau A3b25

A. Zones residencials

El Centre Històric

El POUM ordena amb la clau R1, Centre Històric, els sòls amb aprofitament corresponents als teixits històrics del centre de la ciutat.



Zona de centre Històric R1



L'ús principal de la zona és el d'habitatge plurifamiliar -amb els excepcions recollides a la normativa- on l'ús comercial és admès o obligatori en planta baixa segons regulació específica de les diverses subclaus.

Amb l'objectiu de mantenir l'estructura urbana del teixit edificat i facilitar el manteniment de les construccions, i de potenciar la rehabilitació dels immobles o, quan aquesta no sigui viable, facilitar-ne la substitució dels mateixos per aconseguir unes condicions residencials adequades s'articula la subclau **R1a1 "Residencial"**, com a majoritària de l'ordenació del Centre.

A través de la subzona **R1a2 "Eix comercial"**, es potencien els eixos comercials centrals de la Ciutat, completant-los, de manera que es conforma una xarxa viària estructurant del centre de la ciutat. Així es defineixen els eixos comercials següents:

- Carrers Sant Antoni, Major, Sant Joan, Carme i Magdalena.
- Rambles Ferran, Francesc Macià, carrer Blondel i avinguda Catalunya.
- Carrers Cavallers, Sant Carles
- Carrer Tallada

L'alçada de la planta baixa de la subzona es fixa en 5,50 m a fi i efecte de permetre l'altell comercial i potenciar aquest ús intrínsec a aquesta subzona.

Les edificacions en parcel·les de superfície superior a 500 m² es poden destinar a establiments comercials mitjans i les superiors a 800 m² a establiments comercials grans i grans territorials. En tots els casos s'ha de justificar la funcionalitat de la implantació amb un estudi de la mobilitat generada i l'adopció de les mesures escaients

La subzona **R1a3 "Teixits renovats"**, comprèn determinats àmbits on s'ha produït una renovació del teixit i de l'edificació a través d'actuacions detallades d'ordenació específica. Es manté l'ordenació concreta i detallada de cada àmbit, quedant definida la volumetria en els plànols de qualificació i ordenació.

La subzona **R1b "Recuperació urbana"** correspon a àrees urbanes amb necessitats urgents de recuperació social i urbana, on l'edificació ja no existeix o bé, es troba en situació ruïnosa o en estat molt deficient, i que requereixen la iniciativa pública per al seu desenvolupament.

L'objectiu d'aquesta zona és la regeneració del teixit urbà mitjançant projectes unitaris de dimensió suficient que comportin el desenvolupament de nova construcció residencial amb condicions adequades i la millora de l'espai públic i de les infraestructures urbanes.



Les zones d'eixample

Zones d'eixample intensiu R2



L'**Eixample intensiu** correspon als primers creixements d'extensió del Centre Històric, amb predomini de tipologia plurifamiliar i segons alineació a vial, així com els primers assentaments del barri dels Mangraners i dels nuclis de Sucs i Raimat. Amb caràcter general, el nombre màxim de plantes s'estableix en funció de l'amplada de vial. L'ús general de la zona és el residencial plurifamiliar.

Dins la clau de primers creixements es distingeixen les següents subzones:

- Eixample intensiu definit, clau R2a, que reconeix ordenacions específiques dins del primer eixample dutes a terme al llarg dels darrers anys.
- Eixample intensiu flexible, clau R2b1, de teixit residencial coincident amb l'eixample en la primera corona del Centre Històric.
- Eixample intensiu primers assentaments, clau R2b2, que recull la singularitat dels primers assentaments del barri dels Mangraners i dels nuclis de Sucs i Raimat.
- Eixample intensiu flexible històric, clau R2b3, que correspon als primers eixamples històrics del nucli antic de la ciutat, cap al riu Segre, fonamentalment al voltant del riu Noguerola.

La subzona **R2a "Eixample intensiu definit"** comprèn aquells creixements amb una ordenació volumètrica en illa tancada, i on l'edificació està definida gràficament de manera precisa. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions preservant les condicions actuals. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida.

La subzona **R2b1 "Eixample intensiu flexible"** comprèn aquells creixements amb una ordenació volumètrica en illa tancada, i on l'edificació es desenvolupa amb un cert grau de flexibilitat. L'objectiu general és la millora de la qualitat de l'espai lliure privat, alhora que es flexibilitza l'estructura clàssica d'illa tancada.



La manera com s'aplica la flexibilitat de l'edificació i els criteris generals d'ordenació d'aquesta subzona s'indiquen, posteriorment, en els apartats corresponents.

El nombre màxim de plantes s'indiquen als plànols d'ordenació, i es determinen en funció de l'amplada del carrer, d'acord amb el criteri general següent:

| | |
|--------------------|----------|
| de menys de 3,5 m | PB |
| de 3,5 a menys 8 m | PB + 2PP |
| de 8 a menys 12 m | PB + 3PP |
| de 12 a menys 15 m | PB + 4PP |
| de 15 a menys 20 m | PB + 5PP |
| de 20 a menys 25 m | PB + 6PP |
| de 25 a menys 30 m | PB + 7PP |
| de 30 m o més | PB + 8PP |

Sens perjudici de la possibilitat de tramitar plans de millora urbana de composició volumètrica i de façanes, d'acord amb el que estableix la legislació vigent, a l'objecte d'aconseguir una major harmonia de les noves construccions respecte les existents; en aquesta subzona i amb el mateix objectiu, el Pla preveu la possibilitat que, directament, mitjançant el projecte objecte de llicència municipal, el nombre màxim de plantes establert es pugui incrementar en una planta més sempre que l'edificació resultant no sobrepassi l'alçada reguladora dels edificis veïns i es mantingui el sostre edificable màxim permès.

La subzona **R2b2 “Eixample intensiu primers assentaments”** comprèn els assentaments inicials del barri dels Mangraners i dels nuclis de Sucs i Raimat. L'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. L'objectiu general és el reconeixement de la singularitat dels tres assentaments permeten que es mantingui o s'implantïn les operacions de substitució.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació i el nombre de plantes estan definits en els plànols d'ordenació, en funció de les característiques de les edificacions pròpies de cada nucli.

El nombre màxim de plantes s'indiquen als plànols d'ordenació, i es determinen en funció de l'amplada del carrer, d'acord amb el criteri general següent:

| | |
|--------------------|----------|
| de menys de 3,5 m | PB |
| de 3,5 a menys 8 m | PB + 2PP |
| de 8 a menys 12 m | PB + 3PP |
| de 12 a menys 15 m | PB + 4PP |
| de 15 a menys 20 m | PB + 5PP |
| de 20 a menys 25 m | PB + 6PP |
| de 25 a menys 30 m | PB + 7PP |
| de 30 m o més | PB + 8PP |

La subzona **R2b3 “Eixample intensiu històric”** comprèn aquells creixements amb una ordenació volumètrica en illa tancada, i on l'edificació és desenvolupa amb un cert grau de flexibilitat. L'objectiu general és la millora de la qualitat de l'espai lliure privat, alhora que es flexibilitza l'estructura clàssica d'illa tancada.

La manera com s'aplica la flexibilitat de l'edificació i els criteris generals d'ordenació d'aquesta subzona s'indiquen, posteriorment, en els apartats corresponents.

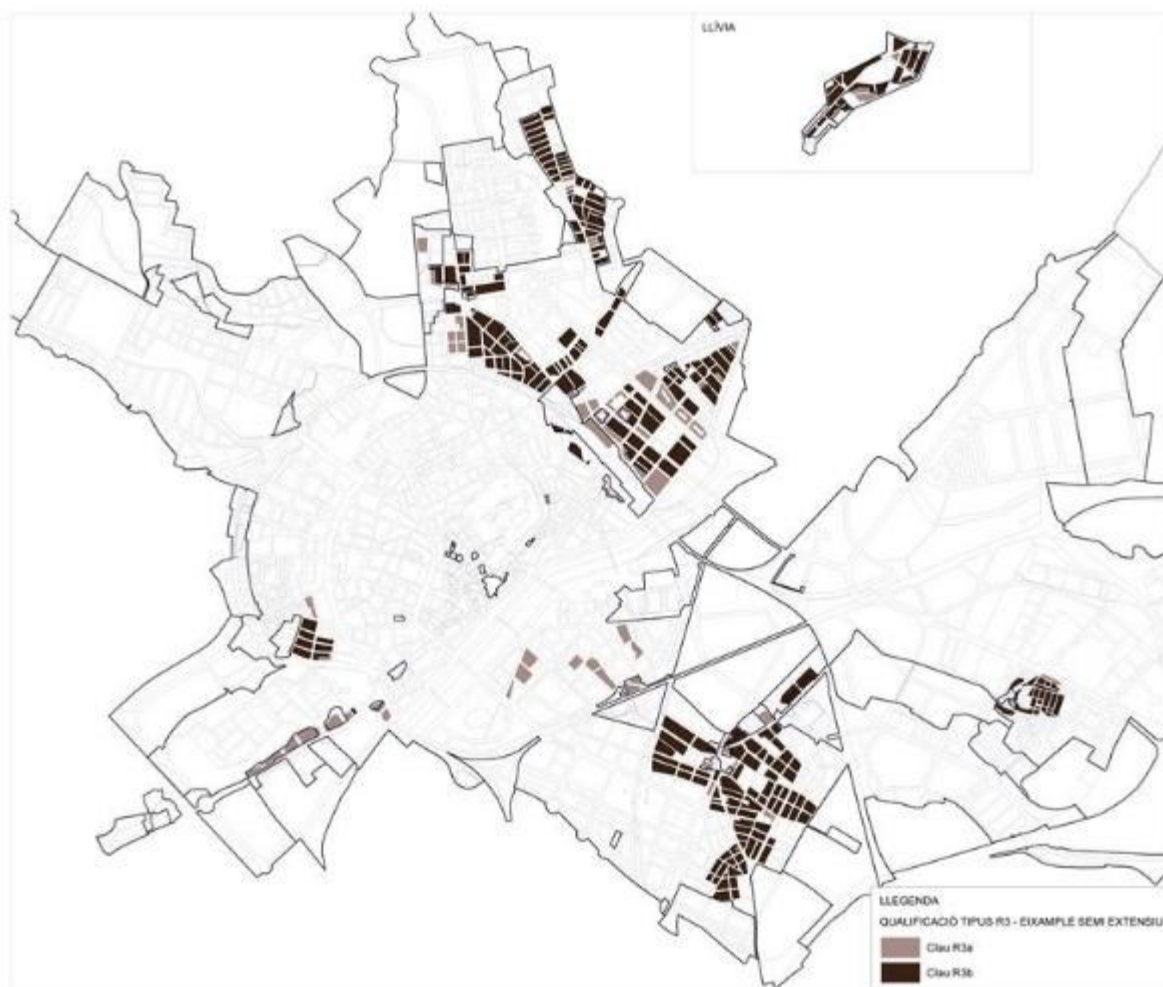


El nombre màxim de plantes s'indiquen als plànols d'ordenació, i es determinen en funció de l'amplada del carrer, d'acord amb el criteri general següent:

| | |
|--------------------|----------|
| de menys de 6 m | PB + 1PP |
| de 6 a menys 7 m | PB + 2PP |
| de 7 a menys 10 m | PB + 3PP |
| de 10 a menys 15 m | PB + 4PP |
| de 15 a menys 30 m | PB + 6PP |
| de 30 m o més | PB + 8PP |

Sens perjudici de la possibilitat de tramitar plans de millora urbana de composició volumètrica i de façanes, d'acord amb el que estableix la legislació vigent, a l'objecte d'aconseguir una major harmonia de les noves construccions respecte les existents; en aquesta subzona i amb el mateix objectiu, el Pla preveu la possibilitat que, directament, mitjançant el projecte objecte de llicència municipal, el nombre màxim de plantes establert es pugui incrementar en una planta més sempre que l'edificació resultant no sobrepassi l'alçada reguladora dels edificis veïns i es mantingui el sostre edificable màxim permès.

Zones d'eixample semi-intensiu R3





L'Eixample semi-intensiu correspon als creixements més recents, en eixample d'illa tancada, amb edificació en alineació a vial i predomini de tipologia plurifamiliar. Amb caràcter general, el nombre màxim de plantes s'estableix en funció de l'amplada de vial. L'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica on la precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

Dins la clau de primers creixements es distingeixen les següents subzones:

- Eixample semi-intensiu definit, clau R3a, que reconeix ordenacions específiques dins dels creixements més recents.
- Eixample semi-intensiu flexible, clau R3b, de teixit residencial coincident amb els creixements més recents en illa tancada.

La subzona **R3a "Eixample semi-intensiu definit"** comprèn aquells teixits on l'edificació s'ha organitzat seguint l'esquema viari i té una ordenació volumètrica definida. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions preservant les condicions actuals.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria definida bàsica, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

La subzona **R3b "Eixample semi-intensiu flexible"** comprèn aquells teixits on l'edificació s'ha organitzat seguint les alineacions del sistema viari, amb una ordenació volumètrica en illa tancada, i on l'edificació és desenvolupa amb un cert grau de flexibilitat. L'objectiu general és la millora de la qualitat de l'espai lliure privat alhora que es flexibilitza l'estructura clàssica d'illa tancada.

La manera com s'aplica la flexibilitat de l'edificació i els criteris generals d'ordenació d'aquesta subzona s'indiquen en els apartats següents.

El nombre màxim de plantes s'indiquen als plànols d'ordenació, i es determinen en funció de l'amplada del carrer, d'acord amb el criteri general següent:

| | |
|--------------------|----------|
| De menys de 4 m | PB + 1PP |
| de 4 a menys 10 m | PB + 2PP |
| de 10 a menys 15 m | PB + 3PP |
| de 15 a menys 25 m | PB + 4PP |
| de 25 a menys 30 m | PB + 5PP |
| de 30 m o més | PB + 6PP |

Sens perjudici de la possibilitat de tramitar plans de millora urbana de composició volumètrica i de façanes, d'acord amb el que estableix la legislació vigent, amb l'objectiu d'aconseguir una major harmonia de les noves construccions respecte les existents; en aquesta subzona i amb el mateix objectiu, el Pla preveu la possibilitat que, directament, mitjançant el projecte objecte de llicència municipal, el nombre màxim de plantes establert es pugui incrementar en una planta més sempre que l'edificació resultant no sobrepassi l'alçada reguladora dels edificis veïns i es mantingui el sostre edificable màxim permès.

Flexibilitat de l'edificació de les subzones d'eixample flexibles (subzones R2b1, R2b3 i R3b)

La planta baixa serà edificable en la seva totalitat, excepte en aquelles illes detallades en els plànols d'ordenació on la fondària de la planta baixa està limitada gràficament i es determina un espai verd lliure privat (EP2), de caràcter obligatori.

Aquest nou model consisteix en establir una normativa que fixa un nombre de plantes -proporcionades a les amplades dels carrers i el teixit consolidat -, una fondària màxima de les plantes pis i unes plantes baixes que garanteixin una correcta implantació del comerç en els edificis si s'allibera l'interior de



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

parcel·la com a espai lliure privat, per recol·locació de part del sostre de planta baixa en una nova planta àtic, a partir de la consolidació del sostre màxim resultant d'aplicació la profunditat edificable i el nombre de plantes màxim.

A efectes de sostre computable es tindran en compte els volums tancats i els espais sota coberta -amb independència del seu ús-. No tindran consideració de sostre computable les plantes altell perquè formen part de la planta baixa.

Per aquesta recol·locació voluntària de sostre consolidat de planta baixa en plantes pis, en proporció d'1 a 1, es possibilita la creació d'una planta àtic, per sobre del nombre màxim de plantes admès, amb una alçada aparent màxima de 3,5 m i una separació de l'alineació de vial i interior d'illa d'acord amb la regulació del POUM.

Amb caràcter general, la recol·locació del sostre de planta baixa en edificacions preexistents és possible sempre que no s'incrementi el paràmetre de disconformitat. No es permetrà en aquelles edificacions que sobrepassin el sostre màxim admès.

Zones d'eixample d'illa oberta R4



Zona d'Eixample d'illa oberta correspon als creixements moderns en eixample d'illa oberta amb edificació aïllada i predomini de la tipologia plurifamiliar o ordenacions per definició volumètrica on l'edificació plurifamiliar i l'espai lliure defineixen una unitat formal i compositiva. Correspon a les ordenacions obertes de blocs i/o torres, amb espais lliures generalment comunitaris que fan de transició entre edificacions i carrer. L'objectiu en aquesta zona és la millora qualitativa de l'espai públic, de l'espai lliure privat i el manteniment i rehabilitació de l'edificació existent.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica on la precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

Dins la clau d'eixample d'illa oberta es distingeixen les següents subzones:



- Eixample d'illa oberta definida, clau R4a, de teixit residencial.
- Eixample d'illa oberta flexible 1, clau R4b1, de teixit residencial.
- Eixample d'illa oberta flexible 2, clau R4b2, de teixit residencial.
- Eixample d'illa oberta flexible 3, clau R4b3, de teixit residencial.
- Eixample d'illa oberta flexible 4, clau R4b4, de teixit residencial.
- Eixample d'illa oberta flexible 5, clau R4b5, de teixit residencial.
- Eixample d'illa oberta flexible 6, clau R4b6, de teixit residencial.
- Eixample d'illa oberta flexible 7, clau R4b7, de teixit residencial.
- Eixample d'illa oberta flexible 8, clau R4b8, de teixit residencial.

La subzona **R4a "Eixample d'illa oberta definida"** comprèn aquells creixements desenvolupats en edificació oberta procedents d'anteriors ordenacions seguint una ordenació volumètrica definida.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació, ocupació i nombre màxim de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

Les subzones **R4b "Eixample d'illa oberta flexible"** comprenen aquells eixamples en illa oberta amb edificació aïllada amb ordenació volumètrica flexible.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

Cadascuna de les subclaus de la R4b té una regulació específica quan a l'Índex d'Edificabilitat Net i l'ocupació màxima de parcel·la.

Teixit residencial unifamiliar

El POUM defineix l'habitatge unifamiliar com a aquell allotjament o residència d'una unitat familiar i permet situar-lo dins d'un edifici aïllat, aparellat, en filera o integrat a nivell horitzontal, amb la condició que disposi d'accés i de serveis urbanístics independents i exclusius. En conseqüència, la densitat possible d'una parcel·la serà la resultant de dividir el sòl de la parcel·la per la superfície de parcel·la mínima de la zona en qüestió.



Zones de cases agrupades R5



Zona de cases agrupades correspon als conjunts d'habitatges unifamiliars en filera que configuren uns fronts unitaris característics.

Dins la clau de cases agrupades es distingeixen les següents subzones:

- Cases agrupades definida, clau R5a, de teixit residencial.
- Cases agrupades flexibles 1, clau R5b1, de teixit residencial.
- Cases agrupades flexibles 2, clau R5b2, de teixit residencial.
- Cases agrupades flexibles 3, clau R5b3, de teixit residencial.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica on la precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

La subzona **R5a "Cases agrupades definida"** comprèn aquells creixements de cases agrupades, tant existents com nous, on l'edificació s'organitza de forma diversa, seguint una ordenació volumètrica definida. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions preservant les condicions actuals.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació, ocupació i nombre màxim de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl.

Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la.

Les subzones **R5b "Cases agrupades flexibles"** comprenen els nous creixements unifamiliars de cases en filera, i tenen una ordenació volumètrica flexible. L'objectiu general de les subzones és establir unes condicions d'edificació confortables amb la unificació i el perfeccionament de la normativa anterior.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la.

Cadascuna de les subclaus de la R5b té una regulació específica quan a l'Índex d'Edificabilitat Net, les separacions a partions i el nombre màxim de plantes i alçada màxima.

Zones de cases aïllades R6



Zona de cases aïllades correspon al teixit extensiu de baixa densitat, d'habitatges aïllats o aparellats, en forma de ciutat jardí.

Dins la clau de cases aïllades es distingeixen les següents subzones:

- Cases aïllades definida, clau R6a, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 1, clau R5b1, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 2, clau R6b2, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 3, clau R6b3, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 4, clau R6b4, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 5, clau R6b5, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 6, clau R6b6, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 7, clau R6b7, de teixit residencial.

La subzona **R6a "Cases aïllades definida"** comprèn aquelles edificacions existents que pel seu valor o caràcter singular, s'ordenen mitjançant una volumètrica definida. L'objectiu de la subzona és el reconeixement i manteniment de les edificacions existents, admetent, en els casos que no tinguin un valor arquitectònic, la substitució de les edificacions preservant les condicions actuals.



El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació, ocupació i nombre màxim de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà..

Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la.

Les subzones **R6b "Cases aïllades flexibles"** comprenen aquells teixits residencials de baixa densitat caracteritzats per tenir una ordenació volumètrica flexible. L'objectiu general de les subzones és establir unes condicions d'edificació confortables amb la unificació i el perfeccionament de la normativa anterior.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible on els paràmetres de l'ordenació referents al nombre de plantes estan definit en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la.

Cadascuna de les subclaus de la R6b té una regulació específica quan a l'Índex d'Edificabilitat Net, les separacions a partions i el nombre màxim de plantes i alçada màxima.

B. Zones d'activitat econòmica

Zona Industrial A1



Zona industrial correspon a les àrees d'activitat econòmica destinades predominantment a l'ús industrial, tant a la indústria tradicional integrada a la trama urbana com a les àrees industrials en totes les seves possibles tipologies. L'ús general és l'industrial en totes les seves modalitats.

Dins la clau de zona industrial es distingeixen les següents subzones:

- Industrial definida, clau A1a.
- Industrial flexible entre mitgeres 1, clau A1b11.
- Industrial flexible entre mitgeres 2, clau A1b12.
- Industrial flexible entre mitgeres 3, clau A1b13.
- Industrial flexible aïllada 1, clau A1b21.



- Industrial flexible aïllada 2, clau A1b22.
- Industrial flexible aïllada 3, clau A1b23.

La subzona **A1a "Industrial definida"** comprèn aquelles edificacions que per necessitats de l'activitat poden requerir d'una ordenació volumètrica específica.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació, ocupació i nombre màxim de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a l'illa.

Les subzones **A1b1 "Industrial flexible entre mitgeres"** comprenen aquells creixements industrials amb tipologia entre mitgeres i parcel·la petita, que té una ordenació volumètrica flexible.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible on les alineacions de l'edificació, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial., on les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries i es permetran reculades de l'edificació en els fronts complerts del tram de carrer.

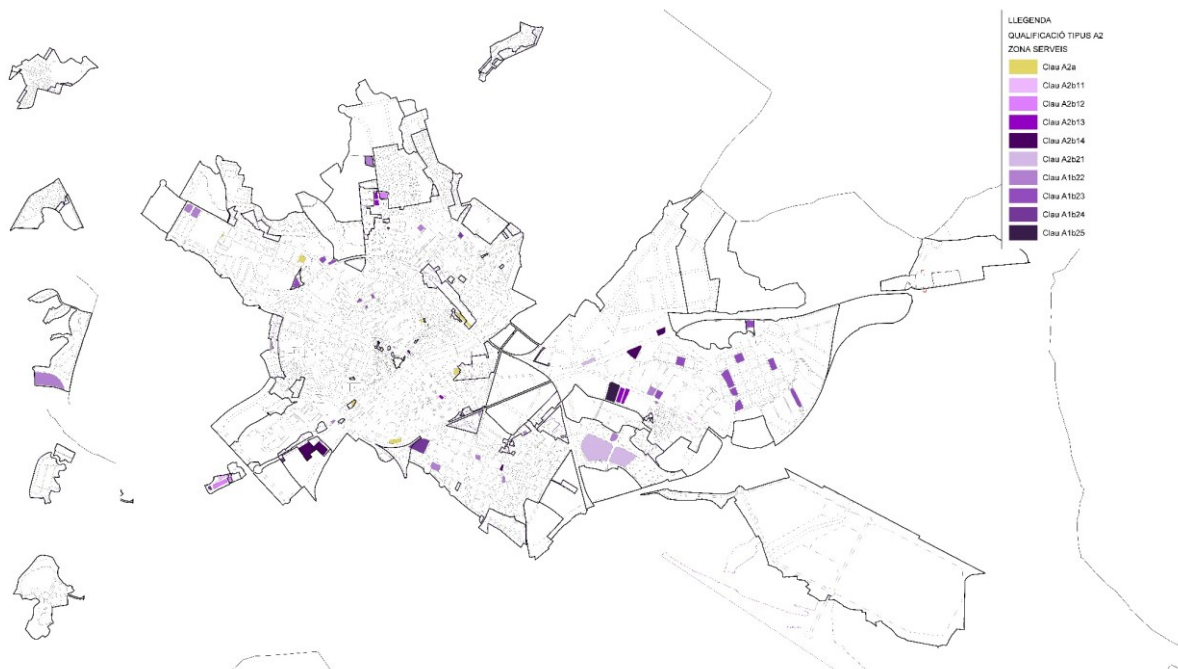
Cadascuna de les subclaus de la A1b1 té una regulació específica quan a l'Índex d'Edificabilitat Net i la superfície i front mínim de la parcel·la.

Les subzones **A1b2 "Industrial flexible aïllada"** comprèn aquells creixements industrials amb tipologia aïllada, amb parcel·les petites, mitjanes i grans, i que tenen en comú l'ordenació volumètrica flexible.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible.

Cadascuna de les subclaus de la A1b2 té una regulació específica quan a l'Índex d'Edificabilitat Net, la intensitat de l'ús, parcel·la mínima i ocupació màxima de parcel·la.

Zona de serveis A2



Zona de Serveis correspon a les àrees d'activitat econòmica diferents de la industrial o la logística amb predomini d'un ús concret, com és el cas dels usos hotelers; terciari, comercial i d'exposició; dotacions



socioculturals diferents dels equipaments, com fundacions privades; centres d'investigació i recerca; dotacions recreatives, esportives, i lúdiques com els golfs; i altres serveis turístics diferents de l'allotjament com establiments de restauració, balnearis i càmpings.

Dins la clau de zona de serveis es distingeixen les següents subzones:

- Serveis definida, clau A2a.
- Serveis flexible entre mitgeres 1, clau A2b11.
- Serveis flexible entre mitgeres 2, clau A2b12.
- Serveis flexible entre mitgeres 3, clau A2b13.
- Serveis flexible entre mitgeres 4, clau A2b14.
- Serveis flexible entre mitgeres 5, clau A2b15.
- Serveis flexible aïllada 1, clau A2b21.
- Serveis flexible aïllada 2, clau A2b22.
- Serveis flexible aïllada 3, clau A2b23.
- Serveis flexible aïllada 4, clau A2b24.
- Serveis flexible aïllada 5, clau A2b25.

La subzona **A2a “Serveis definida”** comprèn aquelles edificacions que per posició i/o necessitats de l'activitat poden requerir d'una ordenació volumètrica específica.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació, ocupació i nombre màxim de plantes estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a l'illa.

Les subzones **A2b1 “Serveis flexible entre mitgeres”** comprèn aquelles àrees d'activitat econòmica amb tipologia entre mitgeres i ordenació volumètrica flexible.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible on el nombre màxim de plantes està definit en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries. Es permetran reculades de l'edificació en els fronts complets del tram de carrer.

Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial.

Cadascuna de les subclaus de la A2b1 té una regulació específica quan a l'Índex d'Edificabilitat Net, ocupació màxima i parcel·la mínima.

Les subzones **A2b2 “Serveis flexible aïllada”** comprenen aquelles àrees d'activitat econòmica amb tipologia aïllada i ordenació volumètrica flexible.

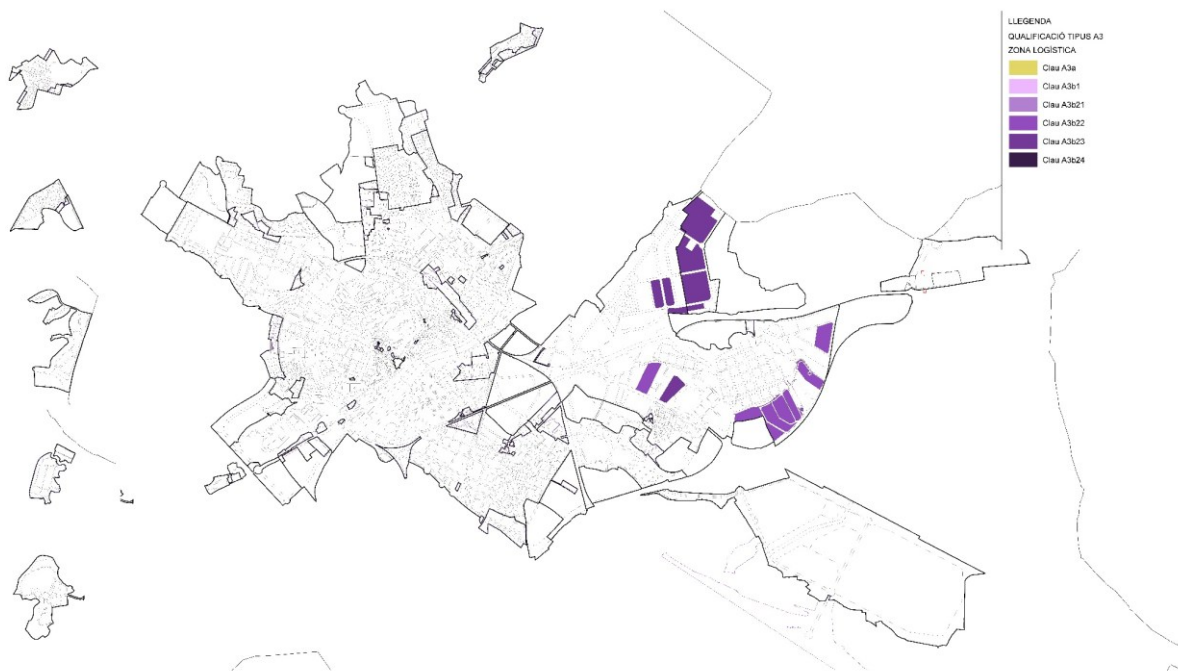
El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible on el gàlib edificatori i el nombre màxim de plantes està definit en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la.

Cadascuna de les subclaus de la A2b2 té una regulació específica quan a l'Índex d'Edificabilitat Net, intensitat de l'ús, ocupació màxima i parcel·la mínima.



Zona logística A3



Zona logística correspon a les àrees d'activitat econòmica destinades als processos d'emmagatzematge i distribució, que permeten assegurar el flux eficient de productes des dels centres de producció fins als centres de consum.

Inclou els centres d'intercanvi de mercaderies. Són ordenacions específiques, en general adaptades al trànsit prioritari de vehicles de transport de mercaderies i/o camionatge pesant.

Dins la clau de zona industrial es distingeixen les següents subzones:

- Logística definida, clau A3a.
- Logística flexible entre mitgeres, clau A3b1.
- Logística flexible aïllada 1, clau A3b21.
- Logística flexible aïllada 2, clau A3b22.
- Logística flexible aïllada 3, clau A3b23.
- Logística flexible aïllada 4, clau A3b24.

La subzona **A3a** “**Logística definida**” comprèn aquelles edificacions que per necessitats de l'activitat poden requerir d'una ordenació volumètrica específica.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida on els paràmetres de l'ordenació referents a la posició de l'edificació, ocupació i nombre màxim de plantes estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la.

La subzona **A3b1** “**Logística flexible entre mitgeres**” comprèn aquells creixements logístics amb tipologia entre mitgeres i parcel·la petita, que té una ordenació volumètrica flexible.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible on les alineacions de l'edificació estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl.



Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial, on les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries i es permetran reculades de l'edificació en els fronts complets del tram de carrer.

Les subzones **A3b2 "Logística flexible aïllada"** comprèn aquells creixements d'activitat principalment logística de tipologia aïllada, amb parcel·les petites, mitjanes i grans, i que tenen en comú l'ordenació volumètrica flexible.

El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible.

Cadascuna de les subclaus de la A3b2 té una regulació específica quan a l'Índex d'Edificabilitat Net, intensitat de l'ús, ocupació màxima i parcel·la mínima.

2.1.3. Qualificacions per nivells

En aplicació de l'article 35 del TRLU i amb els objectius que aquest precepte determina, en aquells casos concrets en que es requereix establir la compatibilitat entre sistemes urbanístics públics i qualificacions d'aprofitament privat, el POUM preveu la qualificació parcial de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol o del subsòl dels immobles.

A aquests efectes, s'estableixen "Qualificacions per nivell", que permeten establir usos diferents en el vol i el subsòl o en parts de l'edificació, mitjançant la qualificació combinada de sistemes o de zones i sistemes.

La clau urbanística de les Qualificacions per nivell, resulta de l'agregació de cadascuna de les claus aplicables, separades per una barra i indicant, entre parèntesi, el nivell de la planta on s'aplica la clau corresponent. Per exemple: SX/SF(x).

El subíndex (x) indica el nivell on s'aplica la qualificació corresponent, essent: (0) = Planta baixa, (1) = Primera planta pis, (2) = Segona planta pis... etc. (-1) = Primera planta sota rasant, (-2) = Segona planta sota rasant... etc. La qualificació sense subíndex expressa la qualificació de la resta de les plantes permeses.

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.

En determinats àmbits de sòl urbanitzable, el POUM incorpora ordenacions detallades ja aprovades definitivament mitjançant planejament derivat vigent o, si escau, determinacions d'aplicació directa d'instruments supramunicipals. Per tal de facilitar-ne la identificació i la lectura integrada dins dels plànols d'ordenació, el POUM preveu una clau genèrica de remissió per als àmbits d'ordenació detallada vigent transcrita. Aquesta clau no constitueix una nova qualificació urbanística autònoma, sinó una tècnica d'identificació dels sòls en què l'ordenació detallada es correspon amb la de l'instrument vigent que el POUM assumeix o transcriu.

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:

- 7 sectors residencials (1 amb ordenació detallada segons Pla parcial aprovat).
- 13 sectors d'activitats econòmiques (1 amb ordenació detallada segons PDU aprovat)



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

L'actual marc legislatiu preveu per al sòls de reserva d'habitatge protegit una densitat d'1 habitatge per cada 70 m² de sostre, amb independència de la densitat fixada pel planejament derivat o general.

Tenint en compte la important reserva de sostre protegit, que és del 50% del sostre residencial de qualsevol sector urbanitzable, els models, tot mantenint la densitat d'habitatge lliure resultat del model teòric, acabarien podent-se consolidar d'acord amb els patrons següents:

| | 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 |
| DENSITAT alternativa HPP | 1hab /70 m ² st | 1hab /70 m ² st | 1hab /70 m ² st |
| DENSITAT TOTAL | | | |
| habitatge lliure | 17,5 hab/Ha | 25 hab/Ha | 32,5 hab/Ha |
| habitatge protecció | 28,6 hab/Ha | 39,3 hab/Ha | 50,0 hab/Ha |
| | 46,1 hab/Ha | 64,3 hab/Ha | 82,5 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 | 0,1 m ² st/m ² s | 0,15 m ² st/m ² s |
| % sostre mínim HPP | 50% | 50% | 50% |



El POUM identifica 10 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, a Raimat i a Llívia.

Els models "B" de mitja densitat es situen al sud de Gardeny, a Mangraners, i al límit nord de Balàfia.

Els models "C" d'alta densitat es situen al nord el municipi en la zona de l'Hospital 4, a Pardinyes i a l'Avinguda del Exèrcit.

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'identifica àmbit de sòl classificat de sòl urbanitzable no delimitat d'ús no residencial.

El PPD 40, correspon a la segona ampliació del polígon el Segre confrontant amb el secor d'activitat del municipi veí d'Alcoletge.

El sòl no urbanitzable

El POUM de Lleida planteja, per al sòl no urbanitzable, una regulació que s'allunya de la metodologia clàssica d'ordenació, basada principalment en la delimitació tancada de zones homogènies i en l'atribució estable d'usos i intensitats, desvinculades de la dinàmica real del territori. En el cas de Lleida, aquesta aproximació es considera insuficient per a respondre adequadament a la naturalesa i complexitat dels espais oberts del municipi, i especialment de l'Horta, on la continuïtat de l'activitat productiva, la transformació de les explotacions, la coexistència de condicionants ambientals i hidràulics, i la presència de pressions diverses sobre el sòl exigeixen una regulació més flexible, més territorialitzada i més vinculada a la gestió efectiva de l'espai.

En aquest sentit, el Pla adopta una lògica reguladora que parteix no tant de la fixació rígida d'un potencial edificatori abstracte, sinó de la possibilitat d'implantació de les activitats pròpies del sòl no urbanitzable i de les necessitats que se'n deriven en termes d'ocupació, i funcionalitat. Així, mentre en el sòl urbà el planejament opera principalment sobre potencials de transformació a assolir, i fins i tot a esgotar, en els espais oberts la regulació se centra en possibilitar les activitats que permeten la millor gestió del sòl, d'acord amb la seva naturalesa productiva, ambiental i territorial amb la mínima ocupació possible. Des d'aquesta perspectiva, el sòl no urbanitzable no s'entén com un espai destinat a "omplir-se", sinó com un espai destinat a ser gestionat.

Aquest canvi d'enfocament resulta especialment pertinent a Lleida, atès que l'activitat productiva primària constitueix un dels fonaments del territori municipal i es concentra de manera singular a l'Horta de manera tradicional, però també a la resta del municipi, representat per les transformacions de regadiu, des de les èpoques més antigues, reconeixibles la sequia major, o al canal de Pinyana, fins als regadius més moderns, del canal d'Aragó i Catalunya.

El POUM reconeix expressament aquest paper estructural de l'Horta i de la resta de sòls agraris, no només pel seu valor econòmic, sinó també pels valors ambientals, paisatgístics i territorials que aporten al municipi.

Per això la regulació del sòl no urbanitzable es formula amb la voluntat d'afavorir les activitats productives primàries —agrícoles, ramaderes i d'explotació dels recursos naturals—, així com la primera transformació dels productes vinculats a l'explotació, reforçant un model d'activitat agrària professionalitzada i funcionalment arrelada al territori.

La delimitació de les zones de sòl no urbanitzable respon, així, a una lectura territorial del municipi que prioritza marcs amplis, reconeixibles i estables, capaços d'incorporar la gestió de l'espai i el dinamisme propi del medi rural. El Pla no pretén fossilitzar els usos actuals del sòl, sinó delimitar allò que és territorialment estable i caracteritzar els components de suport que permeten reconèixer cada unitat territorial. Aquesta metodologia facilita que la regulació s'adapti millor a la realitat de Lleida i a la diversitat dels seus espais oberts.



D'acord amb aquest criteri, la proposta s'organitza a partir de grans unitats de paisatge del municipi, entre les quals destaquen els regs del Canal d'Aragó i Catalunya, la Cerdera, els regs de Pinyana, els regs de la Sèquia Major, el paisatge fluvial del Segre, els regs de l'Urgell i els secans. Aquestes unitats han de ser reconeixibles al llarg del temps, i són la base on es defineixen uns objectius concrets pel seu conjunt.

Aquestes grans unitats de paisatges diferenciats es componen dels components de qualificació, que responen a la vocació del sòl, dels seus usos volguts, planificats, a escala d'unitat de gestió. Els components de qualificació, mostren la vocació agrícola o forestal de cada unitat de gestió, i alhora, la seva qualitat ja sigui productiva, amb un màxim exponent en l'horta, de protecció, en aquests casos representada pels HIC, que expressen sovint comunitats gairebé climàtiques.

Les zones, unitats e paisatge, i els components de zona, o de qualificació, expressen el suport, allò que és físic.

Aquesta regulació del suport es complementa amb la incorporació de proteccions i condicionants transversals que incideixen sobre els valors del territori —ambientals, hidrològics, paisatgístics o de risc—, sense que això impliqui una lectura opaca o absolutament impeditiva del sòl afectat. Aquests són els filtres, que són regulacions transversals que condicionen el suport. Cada un dels filtres amb una regulació específica. Fan referència als aspectes sectorials, com els espais naturals, el planejament territorial, als riscos, o als serveis ecosistèmics, de proveïment, regulació o culturals.

Aquesta multitud de lectures del territori, no es pot expressar amb una sola qualificació. En aquest sentit, els filtres s'expressen com a elements transparents, que generen condicions sense comportar canvis en la qualificació del suport, que es manté i es caracteritza per les unitats e paisatge i els components de qualificació.

Aquesta metodologia permet una expressió i regulació més robusta, precisa i rica dels espais oberts.

En coherència amb aquesta lògica, els paràmetres urbanístics aplicables a les activitats no es defineixen només de manera uniforme per cada zona, sinó que parteixen de l'anàlisi de les ocupacions existents, de les pressions que suporten, i de l'àrea d'influència real de les ocupacions en cadascuna de les zones del municipi, de les unitats de paisatge.

El document pren com a referència els treballs específics d'estudi de les edificacions en sòl no urbanitzable, elaborats per la Universitat de Lleida, i a partir d'aquesta base estima ocupacions i àrees d'influència diferenciades en cada zona. Amb això es busca, permetre la implantació de les activitats necessàries per a la correcta gestió del territori i alhora mantenir una contenció suficient en aquelles zones que avui suporten més pressió.

Dins del sòl no urbanitzable, el POUM dona resposta a la situació de determinades agrupacions residencials disperses provinents de processos històrics de parcel·lació i edificació, susceptibles de ser considerades urbanitzacions amb dèficits. Aquests àmbits, que mantenen la seva classificació com a sòl no urbanitzable, no tenen la consideració de sòls adequats per al desenvolupament urbà i, si escau, la seva ordenació específica s'haurà de produir mitjançant plans especials urbanístics de desenvolupament, en els termes establerts per la normativa del POUM i per la legislació urbanística aplicable.

2.1.3.El sòl

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

- Les zones i sistemes, les primeres definides per les unitats de paisatge, i els segons, els sistemes que inclouen les el sistema hidrogràfic, infraestructures, la xarxa de camins, els serveis al sòl urbà, els sistemes de serveis tècnics, com la xarxa de reg, la gestió de residus,
- Els components de qualificació, que estableixen la vocació de cada una de les unitats de gestió, i que van des de l'horta, fins als sòls forestals més madurs i estables, que en el seu extrem s'expressen pels HIC.



- Els filtres transversals, que són aquells elements que generen condicions sobre el suport, i que responen alhora a tres nivells
 - o Sectorials, com la XN2000, o les zones humides, i del planejament territorial, diferenciant les categories dels espais oberts.
 - o Riscos, incloent els riscos hidrològics, els químics i de transport de mercaderes perilloses, els geològics, i els d'incendis, valorats en diferents escenaris de canvi climàtic.
 - o Serveis ecosistèmics, diferenciant els de proveïment, regulació i culturals, que inclou els bens protegits i el paisatge.

SUPORT

ZONES

Unitats de paisatge.

Unitats de gestió. Components de qualificació

SISTEMES

Camins, xarxa de reg, prevenció d'incendis

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

2.1.3.1. 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'aquestes 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:

- o Regadius del canal d'Aragó
 - Horta de Pinyana
 - o Paisatge Fluvial del Segre
 - o 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 cada unitat té valor, que respon a la seva vocació, que no sempre correspon a l'estat actual, resultat de la seva gestió.

**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.

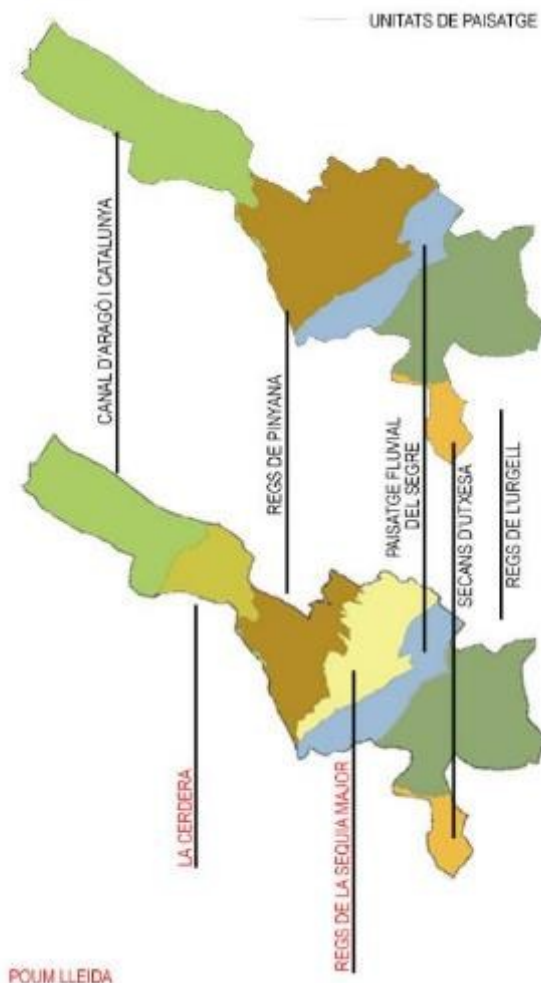
Aquesta estratègia es podria proposar també per a la Plana d'Urgell, fins a la variant sud. Aquesta opció ha estat finalment desestimada, donada la proximitat de la variant sud, i el fraccionament resultant. Alhora, la pressió sobre aquest espai, en les proximitats de la ciutat, és molt menor que en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

Finalment, el POUM pot incorporar també determinades claus o reconeixements específics superposats a la qualificació de base del sòl no urbanitzable, quan concorrin situacions singulars que no responen



a la lògica de les grans unitats territorials de paisatge, però que convé identificar i ordenar per la seva relació específica entre edificació, espai lliure, vegetació i caràcter paisatgístic.

És en aquest sentit que es planteja la clau Verd privat d'interès tradicional (VPIT), no com una nova zona del sòl no urbanitzable, sinó com una determinació complementària destinada a reconèixer aquells àmbits concrets en què una edificació antiga i el seu entorn immediat de jardí, arbrat i vegetació configuren un conjunt singular que convé mantenir.

Aquesta tècnica permet preservar la coherència general del sistema de zones del sòl no urbanitzable – basat en les unitats de paisatge– i, al mateix temps, dotar el POUM d'un instrument específic per identificar situacions singulars que requereixen un tractament propi, sense alterar la qualificació territorial de base ni assimilar aquesta figura a una categoria patrimonial autònoma. La clau VPIT s'ha d'entendre, per tant, com una eina de reconeixement urbanístic i d'ordenació específica d'aquests conjunts, orientada al manteniment del seu caràcter i de la relació entre edificació i entorn.

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'aquests 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.
- Boscos, 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 aterrassades.
- Boscos 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 climàtiques. Contràriament, per transformar un bosc en un espai 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, conclouent 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 agrícola.

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.

2.1.3.2. 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
 - Sòl de protecció territorial (Torreblanca- Quatre Pilans)
- Riscos
 - o Inundació
 - o Químic
 - o Tecnològic
- Serveis ecosistèmics:
 - Proveïment, valor agrícola dels sòls, zones de recàrrega d'aqüífers
 - o Regulació: infiltració, protecció d'incendis
 - o Culturals. Patrimoni i paisatge

2.1.3.3. 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.

2.1.3.4. Qualificació del suport

Així la qualificació del suport té tres nivells:

- Unitats de paisatge. Zones
- Components de qualificació
- Filtres

a) Les unitats de paisatge. Qualificació de zones en el SNU

Les unitats de paisatge (reconeixement d'àmbits identificables com unitats i estables en els seus límits). A Lleida se'n defineixen les següents:

- Secans



Inclou els territoris més meridionals del terme municipal situats al sud del Canal d'Urgell, i correspon als terrenys inclosos en la unitat de paisatge Secans d'Utxesa, del Catàleg de paisatge de les terres de Lleida.

Acull un paisatge de secans cerealistes condicionat per les formes del relleu i el clima mediterrani semiàrid, sent aquests dos condicionants que han influït de manera decisiva en les seves característiques de producció i població.

Als vessants apareix una escassa vegetació menys intervinguda, testimoni de l'antic paisatge climàtic del territori.

Està inclòs totalment en XN2000.

- Regs de l'Urgell

Inclou els terrenys de regadiu situats al marge dret del riu Segre, i correspon als terrenys inclosos en la unitat de paisatge Plana d'Urgell, del Catàleg de paisatge de les terres de Lleida.

Acull un paisatge de regadiu, en un territori planer, amb relleus molt suaus, amb una parcel·lació fragmentada tradicional pròpia d'un reg històric, on hi predominen els fruiters i els conreus herbacis de regadiu.

Presenta una ocupació moderada amb edificacions lligades a l'activitat agrícola i ramadera.

Hi persisteixen petits tossals i vessants on hi apareix una escassa vegetació menys intervinguda, testimoni de l'antic paisatge climàtic del territori.

- Paisatge fluvial del Segre

Inclou els terrenys associats al riu, en tota la longitud que travessa Lleida, de Est a Oest, i correspon als terrenys inclosos en la unitat de Paisatge Fluvial de Segre, del Catàleg de paisatge de les terres de Lleida.

Comprèn les riberes dels rius Segre, corresponents únicament als nivells de les terrasses baixes del riu.

Acull un paisatge de regadiu, en un territori planer, amb relleus molt suaus, amb una parcel·lació fragmentada tradicional pròpia d'un reg històric, on hi predominen els fruiters i els conreus herbacis de regadiu.

El bosc de ribera es presenta particularment ben conservat en espais com la Mitjana de Lleida, o les hortes de Rufeia, on hi ha importants zones humides.

El patró de parcel·lació que presenten les terres d'aquesta unitat és el típic de les zones tradicionals d'horta. Està caracteritzat per parcel·les centenàries de petites dimensions, molt imbricades; en general, de forma allargada i estreta.

- Regs de la Sèquia Major

Inclou l'horta més propera a nucli urbà de Lleida, regats per la sèquia Major, i correspon, parcialment, als terrenys inclosos en la unitat de l'Horta de Pinyana, del Catàleg de paisatge de les terres de Lleida.

L'horta al voltant de Lleida és el referent paisatgístic. La major part d'aquest territori està dedicat a l'agricultura, especialment a fruiters de fruita dolça (pomeres, presseguers, pereres i altres), però també hi ha cultius herbacis extensius (panís i alfals).

En general, les parcel·les de cultiu són de petites dimensions, amb un patró de distribució que s'adapta als suaus relleus que connecten la plataforma d'Almenar–Alguaire amb la Noguera Ribagorçana i Segre.

Entre els elements topogràfics rellevants cal remarcar la seqüència de tossals dels cursos fluvials del Noguera Ribagorçana i del Segre.



El sistema urbà de Lleida es troba inclòs en aquesta unitat, d'aquí que una part d'ella presenti elements alteradors del paisatge en forma d'infraestructures de mobilitat, comunicació i d'energia, i una gran densitat d'habitatge.

Respon a la màxima expressió d'agricultura periurbana.

Cal destacar la importància de la Seu Vella de Lleida, que contribueix a dibuixar el perfil inconfusible i típic de la ciutat. Juntament amb l'horta, és l'element que dona més identitat a la unitat.

- Regs de Pinyana

Inclou els recs antics de Lleida de l'horta de Pinyana, fins a la Sèquia major. Correspon, parcialment, als terrenys inclosos en la unitat de l'Horta de Pinyana, del Catàleg de paisatge de les terres de Lleida.

Respon a l'horta al voltant de Lleida, però ja més allunyada del nucli, i per tant amb una pressió de la ciutat menor, malgrat es manté a través de les principals vies d'accés com la carretera d'Oscà, o de Viella.

La major part d'aquest territori està dedicat a l'agricultura, especialment a fruiters de fruita dolça (pomeres, presseguers, pereres i altres), però també hi ha cultius herbacis extensius (panís, alfals).

En general, les parcel·les de cultiu són de petites dimensions, amb un patró de distribució que s'adapta als suaus relleus que connecten la plataforma d'Almenar–Alguaire amb la Noguera Ribagorçana i Segre.

Entre els elements topogràfics rellevants cal remarcar la seqüència de tossals dels cursos fluvials del Noguera Ribagorçana i del Segre

El sistema urbà de Lleida es troba inclòs en aquesta unitat, d'aquí que una part d'ella presenti elements alteradors del paisatge en forma d'infraestructures de mobilitat, comunicació i d'energia. El caràcter radial d'aquests disminueixen la pressió a mesura que ens allunyem del nucli, i per tant generen menor pressió que en la unitat dels Regs de la Sèquia Major.

No és així en el cas de la variant nord de Lleida que la travessa en tota la seva longitud.

Respon també, amb una menor intensitat, a agricultura periurbana.

- La Cerdera

Inclou els nous regs del Canal d'Aragó i Catalunya, des de l'altiplà de la Cerdera, fins a Raimat. Correspon, parcialment, als terrenys inclosos en la unitat de paisatge Regadius del Canal d'Aragó i Catalunya, del Catàleg de paisatge de les terres de Lleida

Comprèn la major part de les terres situades a l'oest de la ciutat de Lleida, que es caracteritzen per trobar-se instal·lades en una àmplia plana regada per diversos canals els quals fan possible la coexistència de diverses tipologies de cultius, tant herbacis com llenyosos.

La major part del territori és d'ús agrícola i la vegetació natural resta restringida als turons que es conserven escampats pel territori. L'única massa forestal que es conserva a la unitat correspon al carrascar de la Cerdera, que és de valor ecològic i paisatgístic extraordinari en tant que representa l'únic retall de bosc existent a ponent de la ciutat de Lleida, en un paisatge de domini agrícola.

Les parcel·les agrícoles són de grans dimensions. Moltes són regades per aspersió amb pivots, per la qual cosa els cultius herbacis es presenten organitzats en estructures circulars de grans dimensions, que es perceben a gran distància des d'un lloc elevat.

- Regs del Canal d'Aragó

Inclou els nous regs del Canal d'Aragó i Catalunya, des de Raimat fins a Sucs. Correspon, parcialment, als terrenys inclosos en la unitat de paisatge Regadius del Canal d'Aragó i Catalunya, del Catàleg de paisatge de les terres de Lleida.



Comprèn les terres més allunyades a l'oest de Lleida, que es caracteritzen per trobar-se instal·lades en una àmplia plana regada per diversos canals els quals fan possible la coexistència de diverses tipologies de cultius, tant herbacis com llenyosos.

La major part del territori és d'ús agrícola i la vegetació natural resta restringida als turons que es conserven escampats pel territori.

Les parcel·les agrícoles són de grans dimensions. Moltes són regades per aspersió amb pivots, per la qual cosa els cultius herbacis es presenten organitzats en estructures circulars de grans dimensions, que es perceben a gran distància des d'un lloc elevat.

b) Components de qualificació, que defineixen la vocació de cada una de les parcel·les, a nivell de cadastre.

Els components de qualificació s'estableixen en funció de la cobertura actual o potencial, determinada a partir de la vocació de cada tipus de sòl, i de la resistència o tendència natural als canvis, incorporant criteris de protecció del sòl, dels valors naturals i ecològics, i de les activitats pròpies del SNU, com són les activitats agrícoles i forestals.

La unitat superficial bàsica de caracterització dels components de qualificació és el recinte segons SIGPAC (Sistema d'Informació Geogràfica per a parcel·les agrícoles), i que és defineix com la "superfície contínua de terreny, dins d'una parcel·la, amb un mateix ús agrícola estable (terres llaurades, pastures, vinyes, oliveres, etc.)"

Els components de qualificació que es poden trobar en les diferents zones i sistemes del sòl no urbanitzable s'agrupen en les següents categories:

- **Aigües:** inclou els àmbits lligats al sistema hidràulic, amb tots els espais associats que l'acompanyen i, per tant, amb una lectura que inclou tant l'aigua, les comunitats vegetals i la geomorfologia. És un component transversal i que es dona en totes les qualificacions urbanístiques, amb més o menys densitat, en funció de la xarxa hidrogràfica.

S'exclouen les masses d'aigua associades als sistemes de reg, com basses, sèquies i canals.

- **Masses forestals madures:** inclou les masses forestals que presenten comunitats climàtiques, o en estadis de la successió natural molt propers, o malgrat no ser així, la seva vocació o el seu potencial, així ho aconsella. Dins d'aquest grup de components de qualificació, se'n distingeixen tres:

- o **Hàbitats d'interès comunitari (HIC).**

La Directiva d'hàbitats defineix l'hàbitat natural com aquelles zones, terrestres o aquàtiques, diferenciades per les característiques geogràfiques, abiòtiques i biòtiques, tant si són totalment naturals com seminaturals. D'aquests hàbitats, considera que són d'interès comunitari (HIC) aquells que compleixin alguna d'aquestes característiques:

- Que estiguin amenaçats de desaparició en la seva àrea de distribució natural
- Que tinguin una àrea de distribució reduïda, a causa de la seva regressió, o per les característiques intrínseques de l'hàbitat
- Que siguin exemples representatius d'una o diverses de les regions biogeogràfiques que són a la UE

En el conjunt del municipi de Lleida, s'inclouen els següents:

HÀBITATS D'INTERÈS COMUNITARI A LLEIDA

| Grup | Codi HIC | Nom | Prioritari |
|-------------|-----------------|---|-------------------|
| - | 1410 | Prats i jonqueres halòfils mediterranis (<i>Juncetalia maritimi</i>) | - |



HÀBITATS D'INTERÈS COMUNITARI A LLEIDA

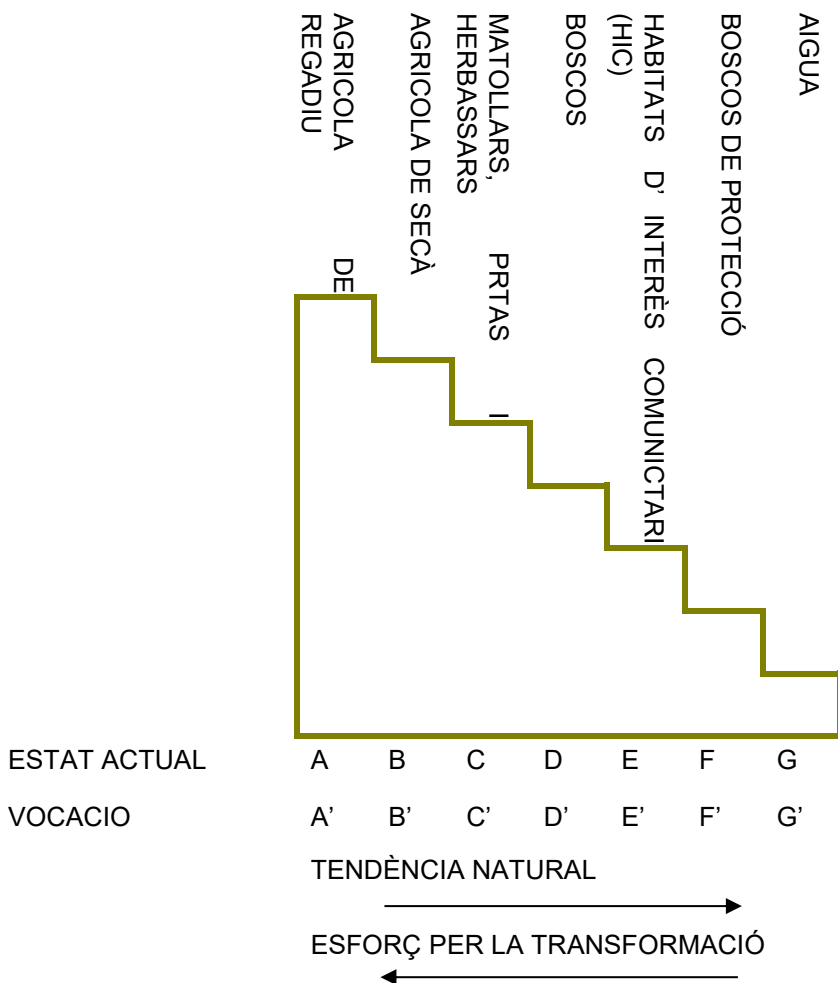
| Grup | Codi HIC | Nom | Prioritari |
|------|----------|---|------------|
| - | 1420 | Matollars halòfils mediterranis i termoatlàntics (<i>Sarcocornetea fruticosae</i>) | - |
| - | 1430 | Matollars halonitròfils (<i>Pegano Salsoletea</i>) | - |
| - | 3260 | Rius de terra baixa i de la muntanya mitjana amb vegetació submersa o parcialment flotant (<i>Ranunculion fluitantis</i> i <i>Callitricho - Batrachion</i>) | - |
| - | 3270 | Rius amb vores llotoses colonitzades per herbassars nitròfils del <i>Chenopodion rubri</i> (p.p.) i del <i>Bidention</i> (p.p.) | - |
| | 3280 | Rius mediterranis permanents, amb gespes nitròfiles del <i>Paspalo-Agrostidion</i> orlades d'àlbers i salzes | |
| | 5210 | Màquies i garrigues amb <i>Juniperus spp. arborescents</i> , no dunars | |
| | 6220 | Prats mediterranis rics en anuals, basòfils (<i>Thero-Brachypodietalia</i>) | SI |
| | 6430 | Herbassars higròfils, tant de marges i vorades com de l'alta muntanya | |
| | 92A0 | Alberedes, salzedes i altres boscos de ribera | |
| | 92D0 | Bosquines i matollars meridionals de rambles, rieres i llocs humits (<i>Nerio-Tamaricetea</i>) | |
| | 9340 | Alzinars i carrascars | |

- **Boscos de protecció.** Inclou aquells àmbits amb pendents superiors al 50%, i que per tant necessàriament, per a la protecció del sòl, han de ser masses forestals de protecció, amb cabudes cobertes tendents al 100%, i amb una gestió forestal necessàriament coherent amb aquest caràcter de protecció. Seran sempre masses irregulars, i per tant amb una gestió forestal pròpia d'aquesta característica.
- **Boscos,** que inclou les formacions boscoses, i per tant amb cobertura arbòria, sense un caràcter específic, i per tant en sòls amb pendents inferiors al 50%, i que no inclouen HIC. Son majoritàriament masses forestals menys madures, principalment boscos de coníferes, pi blanc, i alzinars i carrascars poc desenvolupats.
- **Espais en transició:** inclou àmbits en algun estadi de regeneració del bosc, ja sigui posterior a alguna actuació que hagi fet desaparèixer la cobertura arbòria, com focs forestals, o contràriament l'emboscament de camps de conreu per l'abandó d'explotacions agràries. Són principalment prats i herbassars o matollars.
- **Espais agrícoles:** inclou els camps de conreu, tant de secà com de regadiu.



- **Sòl agrícola de secà**, als efectes del present POUM, són terres llaurades, incloent conreus herbacis o llenyosos, de secà.
- **Sòl agrícola de regadiu**, als efectes del present POUM són les terres llaurades, incloent tant conreus herbacis o llenyosos, de regadiu.

Els components de qualificació permeten caracteritzar el territori en base a una distribució de cobertes, des dels usos més estables, lligats a masses forestals més madures, fins als espais agraris amb una gestió més intensiva. El POUM estableix una relació entre els diferents components de qualificació que mostra la seva evolució natural i l'esforç per mantenir les cobertes agrícoles:



Cada zona es caracteritza per unes proporcions de components de qualificació. El valor de cada zona no està en cada un dels seus components de qualificació, sinó en el valor del conjunt i les seves relacions.

Les transicions d'un component de qualificació a un altre seran, preferentment, a costa del graó veí, segons el gràfic anterior, de forma activa de dreta a esquerra (de matoll a conreu, per exemple), i de forma espontània d'esquerra a dreta (deixant emboscar camps, o establir estratègies de gestió forestal per arribar a masses més madures).

No seran desitjables transformacions actives que comportin el salt de més de dos graons, sent les opcions més favorables el salt d'un graó.

S'estableix, per a cada zona del sòl no urbanitzable (unitat de paisatge de Lleida), la relació percentual de cada component de qualificació en el moment de redacció d'aquest POUM.

c) Els filtres de protecció transversal



Els filtres són condicionants transversals que actuen sobre el suport, definit per les unitats de paisatge/zones i pels components de qualificació. Aquests filtres, condicionen els usos i la seva intensitat quan poden comprometre l'objecte de la seva protecció o servei.

Els filtres que s'identifiquen són

a) Proteccions sectorials i concretament els espais inclosos en la XN2000, i que a Lleida són:

- L'espai agrari de Torrerià.
- L'espai agrari dels secans d'Utxesa.
- Les basses de Sucs i Alcarràs

b) Proteccions territorials, que venen en part definides pel Pla Territorial Parcial de Ponent, que inclouen:

- Sòl de valor natural i de connexió, que inclou fonamentalment els connectors lligats a la xarxa hidrogràfica, amb especial atenció al riu Segre, i el connector de la Cerdera, que s'uneix amb l'altiplà del Pla del Sas
- Sòl de protecció territorial, que inclou el sector d'activitat estratègic de Torreblanca Quatrepilans.

c) Riscos, on s'inclouen els següents:

- Risc d'inundació, que ve definit per la Zona de Flux Preferent, que és aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envoltant de les dues zones
- Risc químic, que inclou:
 - o Riscos d'establiments comercials afectats per la normativa d'accidents greus en establiments industrials, i que s'inclouen i classifiquen tant en el Pla d'Emergència Exterior del Sector Químic de Catalunya (PLASEQCAT) com en el Mapa de Protecció Civil de Catalunya.
 - o Risc transport de mercaderies perilloses, que inclou el transport de mercaderies perilloses, segons el mapa de flux del TRANSCAT, on cal distingir l'àmbit viari i ferroviari.
 - Risc químic en els conductes de matèries perilloses, que a Lleida es concreten en oleoductes i gasoductes.
- Riscos tecnològics, que inclouen els que es puguin derivar de les xarxes de transport d'energia elèctrica, telecomunicacions, risc radiològic, o altres.

d) Serveis ecosistèmics: són la multitud de beneficis que la natura aporta a la societat.

Es diferencien quatre tipus de serveis ecosistèmics, que són els de suport, proveïment, regulació i culturals.

En la regulació del SNU de Lleida, a més del suport, que ve definit pels components de qualificació, es contempen els següents serveis ecosistèmics:

- Serveis proveïment. Zones de major interès agrícola.
- Serveis de proveïment. Recàrrega.
- Serveis culturals. Bens culturals catalogats
- Serveis culturals. Paisatge

La formalització en el POUM és la següent:

- Els serveis de proveïment: són els referits a la quantitat de béns o matèries primeres que un ecosistema ofereix, com la fusta, l'aigua o els aliments.

En el POUM de Lleida es concreten:

- o Protecció de les zones de recàrrega, que es delimiten en base a la permeabilitat de les formacions geològiques al voltant dels cursos fluvials, principals.



- Protecció de les zones de major valor agrícola, incloent totes les zones d'horta, o de sòls agrícoles de regadiu, i que es caracteritzen a partir de les qualitats agrològiques del sòl. Queden com espais de valor, els sòls de les classes de la I a la IV.
 - Els serveis de regulació són aquells que es deriven de les funcions clau dels ecosistemes, que ajuden a reduir certs impactes locals i globals (per exemple la regulació del clima i del cicle de l'aigua, el control de l'erosió del sòl, la pol·linització...).
- El POUM no els fixa en cap filtre, sinó que queden resolts en l'ordenació.
- És el cas, per exemple, de les condicions definides en la conca del Noguerola, on s'estableix la necessitat de definir una bassa de laminació, per compensar la transformació dels usos dels sòl, és a dir, la capacitat de regulació de la conca.
- Els serveis culturals són aquells que estan relacionats amb el lleure, l'oci o aspectes més generals de la cultura i el paisatge. El POUM de Lleida distingeix:
 - Paisatge, les zones més visibles del municipi, principalment els vessants dels tossals.
 - El conjunt del riu Segre, incorporant la llera, les seves riberes, i la primera terrassa del riu, com element geomorfològic distintiu.
 - Els bens catalogats, i concretament els espais de protecció del paisatge definits pel catàleg.

d) Nivells de protecció global

Les tendències en la definició de la protecció dels espais oberts tendeixen a definir-lo en tres categories:

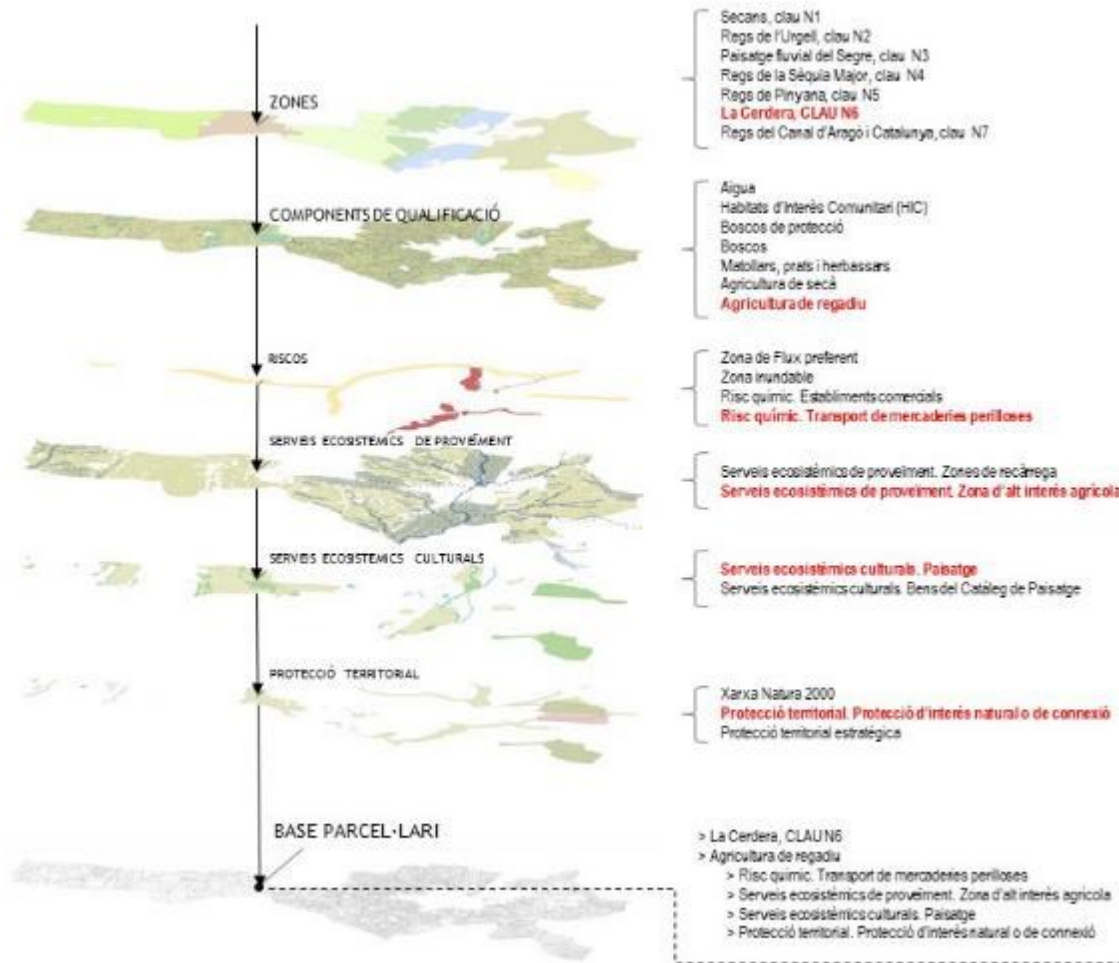
- Sòl de protecció territorial, per proteccions sectorials o territorials
- Sòl de protecció especial definida pel planejament local
- Espais oberts comuns o ordinaris

La compatibilitat del POUM de Lleida amb el la formulació dels espais oberts en aquests marcs normatius, concretament la proposta de la nova Llei de Territori, es reflecteix en el següent quadre:

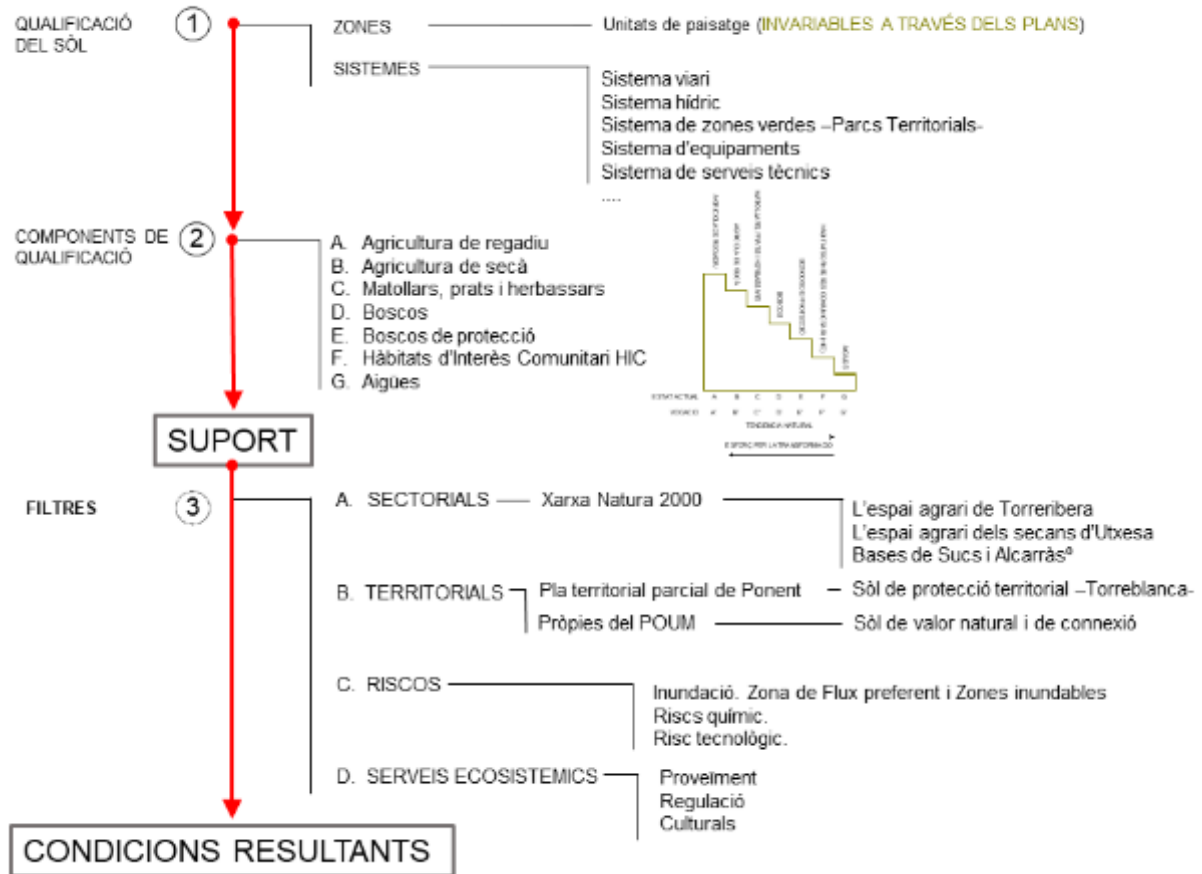


| | REGS DE LA SÈQUIA MAJOR | REGS DE PINYANA | PAISTAGE FLUVIAL DEL SEGRE | REGS DE L'URGELL | SECANS | REGS DEL CANAL D' ARAGÓ | CERDERA | FILTRE D' USOS | NOVA LLEI DE TERRITORI |
|------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------|------------------|--------|-------------------------|---------|-----------------|------------------------|
| XN2000 | X | X | X | X | X | X | X | natural | TERRITORIAL |
| PT. Protecció natural i con. | pn | pn | pn | pn | pn | pn | pn | connector | |
| PT. Protecció territorial | pt | pt | pt | pt | pt | pt | pt | riscos/reserves | |
| Serveis. Regulació | sr | sr | sr | sr | sr | sr | sr | infiltració | LOCAL |
| Serveis. Proveïment | sp | sp | sp | sp | sp | sp | sp | recàrrega | |
| Serveis. Cultura. Paisatge | sc | sc | sc | sc | sc | sc | sc | visual/entorn | |
| CQ. HIC | % | % | % | % | % | % | % | HIC | |
| CQ. BOSCOS PROTECCIÓ | % | % | % | % | % | % | % | comunitats/sòl | COMUNS |
| CQ. PRATS I MATOLLAR | % | % | % | % | % | % | % | | |
| CQ. SECÀ | % | % | % | % | % | % | % | | |
| CQ. HORTA/REGADIU | % | % | % | % | % | % | % | | |

2.1.3.5. Esquema sintètic



2.1.3.6. Metodologia d'aplicació ordenació del sòl no urbanitzable.



2.1.4. Activitats

2.1.4.1. Paràmetres urbanístics bàsics

L'actual normativa del planejament es refereix a les activitats a la LU, inicialment i de forma genèrica, als usos ramaders, agrícoles i mediambientals.

La regulació de l'edificació, per permetre les activitats pròpies d'aquests usos, es basa en un potencial d'ocupació en funció de la tipologia d'edifici, diferenciant:

- Habitatge familiar rural
- Habitatge unifamiliar
- Magatzem agrícola
- Edificació ramadera
- Indústria agrària
- Coberts
- Hivernacles

Ahora també defineix els paràmetres de l'edifici, amb nombre de plantes, alçada, distància a límits, a camins i a canals, ...

La metodologia emprada respon més a un concepte de ciutat, urbà, que als espais oberts. Aquesta realitat no és pot menystenir, i de fet és clau en el plantejament de les activitats en els espais oberts. Així, podríem dir que:



- Les ciutats es dibuixen per omplir-les. És a dir, els paràmetres d'edificació tenen per objectiu establir la possibilitat de la construcció d'un nombre determinat d'habitatges, i espais lliures i equipaments associats, per donar resposta, en principi, a una demanda real d'habitatge.

Per tant, en el sòl urbà es planifica potencial.

- Contràriament, en els espais oberts, es regula per a possibilitar les activitats que permetin la millor gestió del sòl, en base a les activitats pròpies del SNU. En coherència, el SNU no té tendència a omplir-se, sinó a gestionar-se.

Per tant, en els espais oberts, es regula per la possibilitat d'implantar activitats, en comptes d'oferir un potencial acotat a una demanda concreta.

En el POUM de Lleida es planteja doncs, una regulació de les activitats que parteixin d'aquest concepte de possibilitat, donant importància a l'activitat, de la qual se'n derivaran les necessitats de sostre, i de sòl, i especialment fonamentada en les explotacions agràries prioritàries. En definitiva promovent un model professionalitzat de l'activitat agrària.

Malgrat això, cal acotar, en general, una ocupació màxima del territori, o si més no, tenir una certa contenció, especialment en aquelles zones actualment més pressionades. Per tant, té sentit definir uns paràmetres que limitin el màxim d'ocupació de les finques, Aquest màxim no és un llindar a esgotar, sinó un màxim que es reconeix com el suficient per a la correcta gestió de cada unitat de paisatge. Per tant, aquesta ocupació màxima ha de permetre en el conjunt de la zona:

- No limitar la implantació d'activitats per a la correcta gestió del SNU, i permetre el desenvolupament econòmic.

Acotar la dimensió de les edificacions en relació a la gestió bàsica del territori. En aquest sentit, es prenen de base per establir els màxims, les ocupacions actuals mesurades sobre la superfície de cada zona, i on es reconeix una correcta gestió.

Els treballs de referència han estat l'estudi d'edificacions en el SNU realitzat per la Universitat de Lleida, en el marc del POUM.

S'ha estimat, per a cada una de les zones, l'ocupació de les edificacions, així com l'àrea d'influència d'aquestes edificacions en la parcel·la que les allotja. L'àrea d'influència és la superfície de sòl no destinada a l'activitat primària, al voltant de l'edifici (aparcaments, patis, zones de magatzem a cel obert, ...)

D'aquesta estimació resulta:

| | REGS DE LA SÈQUIA MAJOR | REGS DE PINYANA | PAISTAGE FLUVIAL DEL SEGRE | REGS DE L' URGELL | SECANS | REGS DEL CANAL D' ARAGÓ | CERDERA |
|-------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------|--------|-------------------------|---------|
| Ocupació EDIFICI | 3,18 | 1,57 | 4,01 | 0,88 | 0,02 | 0,47 | 2,05 |
| Ocupació AMB INFLUÈNCIA | 9,81 | 7,93 | 8,75 | 3,59 | 0,03 | 2,30 | 4,23 |

Cal diferenciar en aquest punt el concepte de finca del de parcel·la. Així, prenent de base el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, es defineix finca i parcel·la de la següent forma:



Formació de finques i parcel·les, relació entre aquestes i complexos immobiliaris.

Constitueix:

- a) Finca: la unitat de sòl o d'edificació atribuïda exclusivament i exclouentment a un propietari o diversos en proindivís, que es pot situar a la rasant, a la volada o al subsòl. Quan, d'acord amb la legislació hipotecària, pugui obrir foli en el Registre de la Propietat, té la consideració de finca registral.
- b) Parcel·la: la unitat de sòl, tant en la rasant com en la volada o el subsòl, que tingui atribuïda edificabilitat i ús o només ús urbanístic independent.

Les ocupacions de parcel·la es determinen a partir d'una dimensió mínima de parcel·la, en principi de 5.000 m², i una distància a límits, que s'estableix en 10 metres. Aquesta distància de 10 metres prové de:

- Distància a edifici: 2,5 m.
- Camí perimetral 5 m.
- Tanca vegetal 2,5 m.

Per tant, hi ha tres paràmetres bàsics, transversals que estableixen un marc per a la implantació d'activitats. Aquesta és la única referència a paràmetres urbanístics:

- Ocupació, expressat en % sobre dimensió de la finca
- Parcel·la mínima per edificar: 5.000 m²
- Distància a límits: 10 m.

S'ha de destacar la diferència amb la normativa actual, que estableix:

- Tipus d'edificació
- Ocupació de parcel·la en funció de la tipologia d'edificació, com a paràmetre màxim, o potencial.

2.1.4.2. Regulació de les activitats

Assumint el principi de que la regulació del sòl no urbanitzable del POUM de Lleida vol dinamitzar les activitats en l'espai agrari, promovent la professionalització, s'estableixen mecanismes per tal de fer aquesta regulació des de la pròpia activitat, que és la que es vincula a la gestió d'un àmbit més o menys extens vinculat, i per tant gestionat.

Així, es planteja les activitats a tres nivells:

- **ÚS.** Compatibilitat d'usos en els espais oberts, en base a l'article 47 del TRLU i en funció de les components de qualificació i els filtres.
- **INFLUÈNCIA TERRITORIAL:** defineix l'àmbit adscrit a l'activitat.
- **DIMENSIÓ.** La dimensió ha de venir justificada per la tipologia d'activitat i la seva influència territorial.

A més dels paràmetres bàsics d'ocupació definits en l'apartat anterior es regula la dimensió en base a producció i externalitats. Producció per tal de garantir que la indústria agrària implantada està lligada al territori, i externalitats per tal de garantir que el territori és suficient per a assumir, o digerir les externalitats, d'aquelles activitats que necessàriament han d'estar en SNU, com les activitats ramaderes.

- o **Producció:** una explotació, no podrà gestionar la producció de més d'un % del total de la seva Zona (Unitat de Paisatge).
Haurà de justificar que com a mínim un 50% de les seves matèries, base de la seva transformació, provenguin de la finca adscrita.
- o **Externalitats:** una explotació, si presenta una zona d'influència superior a la seva finca adscrita, no podrà generar externalitats directes, que no es puguin gestionar de forma passiva en un % del conjunt de la zona.



a) Usos en el Sòl No Urbanitzable

La regulació dels usos en el sòl no urbanitzable s'estructuren en base a els usos admesos en SNU segons l'article 47 de la TRLU, classificats de la següent forma:

| | |
|--|---|
| RECONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS (ARTICLE 47.3 TRLU) | Habitatge familiar Establiment hoteler, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'article 55.1 RLU) Establiment de turisme rural Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració Equipaments o serveis comunitaris |
| ACTUACIONS ESPECÍFIQUES D'INTERÈS PÚBLIC (ARTICLE 47.4 TRLU) | Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo (d'acord amb l'article 47.1.a RLU) Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (d'acord amb l'article 47.1.b RLU) Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'article 47.1.c RLU) Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (d'acord amb l'article 47.1.d RLU) |
| ACTIVITATS AGRÍCOLES, RAMADERES O FORESTALS | Represa d'activitats rústiques Construccions-instal·lacions destinades a la cria d'animals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU) Construccions-instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU) Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris (d'acord amb l'article 48.1.b RLU) Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes de/per a la pròpia explotació agroramadera (d'acord amb l'article 48.1.c RLU) Construccions destinades a l'emmagatzematge, o prestació de serveis propis dels centres de jardineria (d'acord amb l'art 48.1.d RLU) Allotjaments de treballadors temporers rurals (d'acord amb l'article 50.2.a RLU) Habitatges familiars rurals (d'acord amb l'article 50.2.b RLU) |
| ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ DE RECURSOS NATURALS | Activitats d'explotació de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.1 RLU) Primer tractament – selecció de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.2 RLU) |
| ALTRES ACTIVITATS | Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària (d'acord amb l'article 47.6.c TRLU) Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques (d'acord amb l'article 47.6.d TRLU) |



Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes i remolcs tenda (d'acord amb l'article 47.6.e TRLU)

Construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural (d'acord amb l'article 47.6.f TRLU)

La compatibilitat d'aquests usos es determina en base als components de qualificació i als filtres transversals en el SNU.

- La compatibilitat dels components de qualificació s'estructura en tres nivells:
 - o Compatible: no hi ha condicionants específics per a un us concret en aquest component.
 - o Compatibilitat condicionada: quan es possible la implantació d'aquests usos, condicionats a que no produeixin danys irreversibles en els components a que afecten.
En aquelles zones no ocupades per edificació, no es permet la destrucció ni del sòl ni de la seva coberta, de manera irreversible, sent possible retornar a la component afectada, o l'adjacent, segons l'escala de relacions definida.
 - o Incompatible, no es possible implantar els usos en aquest component de qualificació.
- Filtres: responen a Filtres de protecció, riscos i serveis ecosistèmics. La compatibilitat o no dels filtres s'estructura en quatre nivells, que segueixen per a tots la mateixa estructura:
 - o C. Compatible, i per tant sense restriccions.
 - o C1. Compatible condicionat, sempre que l'ús o activitat doni valor al SNU, i amb mesures en relació a la protecció específica.
 - o C2. Condicionat a la inexistència d'altres emplaçaments en àmbits no sensibles, i en qualsevol cas amb mesures en relació a la protecció específica.
 - o Incompatible.

La compatibilitat per filtres s'estructura en tres capítols:

- o Territorials
- o Riscos
- o Serveis ecosistèmics

Resultat d'aquest esquema, per a cada zona es fa una matriu de compatibilitat, com la que es mostra en la següent pàgina:



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

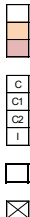
| Codi | Descripció | Valor | COMPONENTS DE QUALIFICACIÓ | | | | | | | | | | FILTRERS DE PROTECCIÓ | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------|-------------------------|---------|------------|-----------------------------|---|------------------|-----------------------------|---|------------------|------------|--------------------|------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------|------------------|------------------|----------------|--------------|
| | | | | | | | | | | | | | PROT. ESP. | RISCOS | | | SERV. ECOSISTÈMICS | | | | | | | | | | | | |
| | | | CO. SOL. AGRÍCOLA, HORTA | CO. SOL. AGRÍCOLA DE SECÀ | CO. MANTOLANS, PRATS I HERBANS | CO. BOSCOS | CO. BOSCOS DE PROTECCIÓ | CO. HIC | CO. AIGÜES | Altres secundaris (AIN IZH) | F. Terr. Sòl de valor natural connectat | Secundari AN2010 | Altres secundaris (AIN IZH) | F. Terr. Sòl de valor natural connectat | Secundari AN2010 | Prot. Esp. | Risc químic | Risc d'incedi forestal | Risc inundació | Zona inundable | R. inundació | Zona de flux preferent | SE: S. Cultural | Bens a protegir | SE: SP: SMI de major valor agrícola | SE: S. Protecció | Zones de recerca | S. Ecosistemes | S. Culturals |
| Clau N2. REGS DE L'URGELL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RECONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS (ARTICLE 47.3 TRLU) I NOSES EN EL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS. | A.1 | Habitatge familiar | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.2 | Establiment hotelier, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'article 55.1 RLU) | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.3 | Establiment de turisme rural | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.4 | Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.5 | Equipaments o serveis comunitaris. | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACTUACIONS ESPECÍFIQUES D'INTERÉS PÚBLIC (ARTICLE 47.4 TRLU) QUE S'HAGIN D'EMPLAÇAR EN MEDI RURAL. | B.1 | Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo (d'acord amb l'article 47.1.a RLU) amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.2 | Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (d'acord amb l'article 47.1.b RLU) | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.3 | Equipaments i serveis comunitaris (d'acord amb l'article 47.1.b RLU) que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.4 | Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'article 47.1.c RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5 | Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (d'acord amb l'article 47.1.d RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.a | / Serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.b | / la gestió de residus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.c | / la producció d'energia a partir de fonts renovables | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.c.1 | _Autòconsum | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.c.2 | _Connectades a xarxa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.6 | Planta de biogas, associada a una o diverses activitats ramaderes, que únicament gestioni exclusivament les seves dejeccions. Queden excloses les plantes que donen servei a diversos municipis i gestionen residus diferents a les dejeccions ramaderes, que es tractaran com a instal·lacions de gestió de residus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7 | Instal·lacions d'emmagatzematge d'energia elèctrica amb bateries | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7.a | Plantes d'emmagatzematge d'energia amb bateries hibridant instal·lacions forovoltaiques | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7.b | Plantes d'emmagatzematge d'energia amb bateries stand-alone | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACTIVITATS AGRÍCOLES RAMADERES O FORESTALS | C.1 | Represa d'activitats rústiques | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.2 | Construccions-instal·lacions destinades a la cria d'animals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU) | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.2.a | / Pastura i a l'aire lliure total o parcialment durant el seu cicle | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.2.b | / Estabulades fixes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.3 | Construccions-instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU) | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.3.a | / Hivernacles fortraces, amb producció a terra, i altres estructures de protecció de conreu com malles antipèdregada,... | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.3.b | / Hivernacles tecnificats | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.4 | Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris (d'acord amb l'article 48.1.b RLU) al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.4.a | Per activitats que donen valor al medi rural | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.4.b | Per activitats que NO donen valor al medi rural | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.5 | Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes del/ per a la pròpia explotació agrorramadera (d'acord amb l'article 48.1.c RLU) | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.5.a | Per activitats que donen valor al medi rural | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.5.b | Per activitats que NO donen valor al medi rural | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.6 | Allotjaments de treballadors temporers rurals (d'acord amb l'article 50.2.a RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.7 | Habitatges familiars rurals (d'acord amb l'article 50.2.b RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACTIVITATS D'EXPLOITACIÓ DE RECURSOS NATURALS | D.1 | Activitats d'exploració de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.1 RLU) es consideren activitats d'exploració dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | D.2 | Primer tractament - selecció de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.2 RLU) s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ALTRES ACTIVITATS | E.1 | Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària (d'acord amb l'article 47.6.c TRLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.2 | Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques (d'acord amb l'article 47.6.d TRLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.3 | Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes i remolcs tenda (d'acord amb l'article 47.6.e TRLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.4 | Construccions destinades a l'emmagatzematge, o prestació de serveis propis dels centres de jardineria (d'acord amb l'art 48.1.d RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.4.a | Quan el viver sigui continu al centre de jardineria, i sigui l'activitat principal | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E.4.b | Quan el viver no sigui continu, o no sigui el producte principal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

COMPATIBLE. No hi ha condicionants específics quant als Components de Qualificació
 COMPATIBLE. Amb mesures per assegurar la compatibilitat
 INCOMPATIBLE

COMPATIBLE
 COMPATIBLE CONDICIONAT. Perquè aporten valor als espais oberts
 CONDICIONAT a que no hi hagi emplaçament alternatiu
 INCOMPATIBLE

Duplicació en l'addició o modificació del catàleg de masies i cases rurals

Component o filtre no existent o no coherent en la zona





Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

| Codi | Descripció | Valor | COMPONENTS DE QUALIFICACIÓ | | | | | FILTRES DE PROTECCIÓ | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------|----------------------|------------|------------|--------|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | CA. SOL. AGRICOLA, HORTA | CA. SOL. AGRICOLA DE SECCA | CA. MANTOLANS, PRATS I HERBES | CA. BOSCOS | CA. BOSCOS DE PROTECCIÓ | CA. HIC | CA. AIGÜES | PROT. ESP. | RISCOS | SERV. ECOSISTÈMICS | | | | | | | | | |
| Clau N4. SEQUIA MAJOR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RECONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS EN EL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS. | A.1 | Habitatge familiar | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.2 | Establiment hotelier, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'article 55.1 RLU) | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.3 | Establiment de turisme rural | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.4 | Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.5 | Equipaments o serveis comunitaris. | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACTUACIONS ESPECÍFIQUES D'INTERÉS PÚBLIC (ARTICLE 47.4 TRLU) QUE S'HAGIN D'EMPLAÇAR EN MEDI RURAL | B.1 | Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo (d'acord amb l'article 47.1.a RLU) amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.2 | Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (d'acord amb l'article 47.1.b RLU) | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.3 | Equipaments i serveis comunitaris (d'acord amb l'article 47.1.b RLU) que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.4 | Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'article 47.1.c RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5 | Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (d'acord amb l'article 47.1.d RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.a | / Serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.b | / la gestió de residus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.c | / la producció d'energia a partir de fonts renovables | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.c.1 | _Autoconsum | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.c.2 | _Connectades a xarxa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.6 | Planta de biogas, associada a una o diverses activitats ramaderes, que únicament gestionin exclusivament les seves dejeccions. Queden excloses les plantes que donen servei a diversos municipis i gestionen residus diferents a les dejeccions ramaderes, que es tractaran com a instal·lacions de gestió de residus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7 | Instal·lacions d'emmagatzematge d'energia elèctrica amb bateries | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7.a | Plantes d'emmagatzematge d'energia amb bateries híbridant instal·lacions forovoltaiques | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7.b | Plantes d'emmagatzematge d'energia amb bateries stand-alone | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACTIVITATS AGRÍCOLES RAMADERES O FORESTALS | C.1 | Represa d'activitats rústiques | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.2 | Construccions-instal·lacions destinades a la cria d'animals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.2.a | / Pastura i a l'aire lliure total o parcialment durant el seu cicle | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.2.b | / Estabulades fixes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.3 | Construccions-instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.3.a | / Hivernacles litorals, amb producció a terra, i altres estructures de protecció de conreus com melles antipredadores... | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.3.b | / Hivernacles tecnificats | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.4 | Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris (d'acord amb l'article 48.1.b RLU) al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.4.a | Per activitats que donen valor al medi rural | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.4.b | Per activitats que NO donen valor al medi rural | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.5 | Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes del/ per a la pròpia explotació agroromadera (d'acord amb l'article 48.1.c RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.5.a | Per activitats que donen valor al medi rural | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.5.b | Per activitats que NO donen valor al medi rural | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.6 | Allotjaments de treballadors temporers rurals (d'acord amb l'article 50.2.a RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.7 | Habitatges familiars rurals (d'acord amb l'article 50.2.b RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACTIVITATS D'EXPLOITACIÓ DE RECURSOS NATURALS | D.1 | Activitats d'exploració de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.1 RLU) es consideren activitats d'exploració dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | D.2 | Primer tractament - selecció de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.2 RLU) s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ALTRES ACTIVITATS | E.1 | Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària (d'acord amb l'article 47.6.c TRLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.2 | Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques (d'acord amb l'article 47.6.d TRLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.3 | Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcarment de caravanes i remolcs tendes (d'acord amb l'article 47.6.e TRLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.4 | Construccions destinades a l'emmagatzematge, o prestació de serveis propis dels centres de jardineria (d'acord amb l'article 48.1.d RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.4.a | Quan el viver sigui continu al centre de jardineria, i sigui l'activitat principal | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E.4.b | Quan el viver no sigui contigu, o no sigui el producte principal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

COMPATIBLE. No hi ha condicionants específics quant als Components de Qualificació
 COMPATIBLE. Amb mesures per assegurar la compatibilitat
 INCOMPATIBLE

COMPATIBLE
 COMPATIBLE CONDICIONAT. Perquè aporten valor als espais oberts
 CONDICIONAT a que no hi hagi emplaçament alternatiu
 INCOMPATIBLE

Duplicació en l'addició o modificació del catàleg de masies i cases rurals

Component o filtre no existent o no coherent en la zona



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

| Codi | Descripció | Valor | COMPONENTS DE QUALIFICACIÓ | | | | | FILTRERS DE PROTECCIÓ | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------|-----------------------|------------|------------|--------|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | CO. SOL. AGRICOLA, HORTA | CO. SOL. AGRICOLA DE SECGA | CO. MANTOLANS, PRATS I HERBES | CO. BOSCOS | CO. BOSCOS DE PROTECCIÓ | CO. HIC | CO. AIGÜES | PROT. ESP. | RISCOS | SERV. ECOSISTÈMICS | | | | | | | | |
| Clau N5. CERDERA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RECONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS EN EL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS. | A.1 | Habitatge familiar | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.2 | Establiment hotelier, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'article 55.1 RLU) | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.3 | Establiment de turisme rural | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.4 | Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.5 | Equipaments o serveis comunitaris. | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACTUACIONS ESPECÍFIQUES D'INTERÉS PÚBLIC (ARTICLE 47.4 TRLU) QUE S'HAGIN D'EMPLAÇAR EN MEDI RURAL | B.1 | Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo (d'acord amb l'article 47.1.a RLU) amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.2 | Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (d'acord amb l'article 47.1.b RLU) | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.3 | Equipaments i serveis comunitaris (d'acord amb l'article 47.1.b RLU) que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.4 | Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'article 47.1.c RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5 | Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (d'acord amb l'article 47.1.d RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.a | / Serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.b | / la gestió de residus | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.c | / la producció d'energia a partir de fonts renovables | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.c.1 | _Autoconsum | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.c.2 | _Connectades a xarxa | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.6 | Planta de biogas, associada a una o diverses activitats ramaderes, que únicament gestionin exclusivament les seves dejeccions. Queden excloses les plantes que donen servei a diversos municipis i gestionen residus diferents a les dejeccions ramaderes, que es tractaran com a instal·lacions de gestió de residus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7 | Instal·lacions d'emmagatzematge d'energia elèctrica amb bateries | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7.a | Plantes d'emmagatzematge d'energia amb bateries híbridant instal·lacions forovoltaiques | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7.b | Plantes d'emmagatzematge d'energia amb bateries stand-alone | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACTIVITATS AGRÍCOLES RAMADERES O FORESTALS | C.1 | Represa d'activitats rústiques | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.2 | Construccions-instal·lacions destinades a la cria d'animals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.2.a | / Pastura i a l'aire lliure total o parcialment durant el seu cicle | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.2.b | / Estabulades fixes | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.3 | Construccions-instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.3.a | / Hivernacles litorals, amb producció a terra, i altres estructures de protecció de conreus com melles antipredadores... | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.3.b | / Hivernacles tecnificats | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.4 | Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris (d'acord amb l'article 48.1.b RLU) al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.4.a | Per activitats que donen valor al medi rural | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.4.b | Per activitats que NO donen valor al medi rural | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.5 | Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes del/ per a la pròpia explotació agrorramadera (d'acord amb l'article 48.1.c RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.5.a | Per activitats que donen valor al medi rural | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.5.b | Per activitats que NO donen valor al medi rural | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.6 | Allotjaments de treballadors temporers rurals (d'acord amb l'article 50.2.a RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.7 | Habitatges familiars rurals (d'acord amb l'article 50.2.b RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACTIVITATS D'EXPLOITACIÓ DE RECURSOS NATURALS | D.1 | Activitats d'exploració de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.1 RLU) es consideren activitats d'exploració dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | D.2 | Primer tractament - selecció de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.2 RLU) s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ALTRES ACTIVITATS | E.1 | Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària (d'acord amb l'article 47.6.c TRLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.2 | Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques (d'acord amb l'article 47.6.d TRLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.3 | Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcarment de caravanes i remolcs tendes (d'acord amb l'article 47.6.e TRLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.4 | Construccions destinades a l'emmagatzematge, o prestació de serveis propis dels centres de jardineria (d'acord amb l'article 48.1.d RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.4.a | Quan el viver sigui continu al centre de jardineria, i sigui l'activitat principal | X | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E.4.b | Quan el viver no sigui contigu, o no sigui el producte principal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

COMPATIBLE. No hi ha condicionants específics quant als Components de Qualificació
 COMPATIBLE. Amb mesures per assegurar la compatibilitat
 INCOMPATIBLE

COMPATIBLE
 COMPATIBLE CONDICIONAT. Perquè aporten valor als espais oberts
 CONDICIONAT a que no hi hagi emplaçament alternatiu
 INCOMPATIBLE

Duplicació en l'addició o modificació del catàleg de masies i cases rurals

Component o filtre no existent o no coherent en la zona



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

| Codi | Descripció | Valor | COMPONENTS DE QUALIFICACIÓ | | | | | FILTRERS DE PROTECCIÓ | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------|-----------------------|------------|------------|--------|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | CO. SOL. AGRICOLA, HORTA | CO. SOL. AGRICOLA DE SECA | CO. MANTOLANS, PRATS I HERBES | CO. BOSCOS | CO. BOSCOS DE PROTECCIÓ | CO. HIC | CO. AIGÜES | PROT. ESP. | RISCOS | SERV. ECOSISTÈMICS | | | | | | | | | | |
| Clau N6. CANAL D'ARAGÓ I CATALUNYA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RECONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS (ARTICLE 47.3 TRLU) INLOSES EN EL CATALÈS DE MASIES I CASES RURALS. | A.1 | Habitatge familiar | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.2 | Establiment hotelier, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'article 55.1 RLU) | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.3 | Establiment de turisme rural | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.4 | Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | A.5 | Equipaments o serveis comunitaris. | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACTUACIONS ESPECÍFIQUES D'INTERÉS PÚBLIC (ARTICLE 47.4 TRLU) QUE S'HAGIN D'EMPLAÇAR EN MEDI RURAL | B.1 | Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo (d'acord amb l'article 47.1.a RLU) amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.2 | Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (d'acord amb l'article 47.1.b RLU) | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.3 | Equipaments i serveis comunitaris (d'acord amb l'article 47.1.b RLU) que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.4 | Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'article 47.1.c RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5 | Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (d'acord amb l'article 47.1.d RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.a | / Serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.b | / la gestió de residus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | B.5.c | / la producció d'energia a partir de fonts renovables | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.5.c.1 | _Autoconsum | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.5.c.2 | _Connectades a xarxa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.6 | Planta de biogas, associada a una o diverses activitats ramaderes, que únicament gestionin exclusivament les seves dejeccions. Queden excloses les plantes que donen servei a diversos municipis i gestionen residus diferents a les dejeccions ramaderes, que es tractaran com a instal·lacions de gestió de residus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7 | Instal·lacions d'emmagatzematge d'energia elèctrica amb bateries | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7.a | Plantes d'emmagatzematge d'energia amb bateries híbridant instal·lacions forovoltaiques | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7.b | Plantes d'emmagatzematge d'energia amb bateries stand-alone | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACTIVITATS AGRÍCOLES RAMADERES O FORESTALS | C.1 | Represa d'activitats rústiques | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.2 | Construccions instal·lacions destinades a la cria d'animals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.2.a | / Pastura i a l'aire lliure total o parcialment durant el seu cicle | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.2.b | / Estabulades fixes | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.3 | Construccions instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.3.a | / Hivernacles litorals, amb producció a terra, i altres estructures de protecció de conreus com melles antipredadores... | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.3.b | / Hivernacles tecnificats | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.4 | Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris (d'acord amb l'article 48.1.b RLU) al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.4.a | Per activitats que donen valor al medi rural | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | C.4.b | Per activitats que NO donen valor al medi rural | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.5 | Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes del per a la pròpia explotació agrorramadera (d'acord amb l'article 48.1.c RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.5.a | Per activitats que donen valor al medi rural | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.5.b | Per activitats que NO donen valor al medi rural | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.6 | Allotjaments de treballadors temporers rurals (d'acord amb l'article 50.2.a RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C.7 | Habitatges familiars rurals (d'acord amb l'article 50.2.b RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ACTIVITATS D'EXPLOITACIÓ DE RECURSOS NATURALS | D.1 | Activitats d'exploració de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.1 RLU) es consideren activitats d'exploració dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | D.2 | Primer tractament - selecció de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.2 RLU) s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ALTRES ACTIVITATS | E.1 | Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària (d'acord amb l'article 47.6.c TRLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.2 | Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques (d'acord amb l'article 47.6.d TRLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.3 | Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcarament de caravanes i remolcs tendes (d'acord amb l'article 47.6.e TRLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.4 | Construccions destinades a l'emmagatzematge, o prestació de serveis propis dels centres de jardineria (d'acord amb l'article 48.1.d RLU) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | E.4.a | Quan el viver sigui continu al centre de jardineria, i sigui l'activitat principal | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E.4.b | Quan el viver no sigui contigu, o no sigui el producte principal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

COMPATIBLE. No hi ha condicionants específics quant als Components de Qualificació
 COMPATIBLE. Amb mesures per assegurar la compatibilitat
 INCOMPATIBLE



COMPATIBLE
 COMPATIBLE CONDICIONAT. Perquè aporten valor als espais oberts
 CONDICIONAT a que no hi hagi emplaçament alternatiu
 INCOMPATIBLE



Duplicació en l'addició o modificació del catàleg de masies i cases rurals



Component o filtre no existent o no coherent en la zona





Es defineix la compatibilitat pels components de qualificació i pels filtres.

b) Compatibilitat per components de qualificació.

La compatibilitat dels components de qualificació s'estructura en tres nivells:

- Compatible: no hi ha condicionants específics per a un us concret en aquest component.
- Compatibilitat condicionada: quan es possible la implantació d'aquests usos, condicionats a que no produeixin danys irreversibles en els components a que afecten.

En aquelles zones no ocupades per edificació, no es permet la destrucció ni del sòl ni de la seva coberta, de manera irreversible

Es limiten les superfícies complementàries no destinades a edificacions.

- Incompatible, no es possible implantar els usos en aquest component de qualificació

c) Compatibilitat per filtres

La compatibilitat per filtres s'estructura en tres grups:

- Territorials
- Riscos
- Serveis ecosistèmics



d) Influència territorial

Les activitats que s'implanten en el SNU, necessàriament han d'estar vinculades a un territori, que correspon a la seva superfície adscrita. Aquesta adscripció pot ser per propietat o per vinculació, per exemple de diferents propietats a una sola implantació en règim cooperatiu.

Per poder implantar una instal·lació en el SNU, aquesta ha de donar servei majoritàriament a la finca adscrita, és a dir, per a processos de transformació de la producció o emmagatzematge de productes d'origen a la pròpia finca.

Si la instal·lació que es proposa té una capacitat superior, i per tant no es pot abastir només de la pròpia finca, tindrà necessàriament d'implantar-se en un sector d'activitat en sòl urbà.

Aquesta vinculació només es sol·licita per les instal·lacions de transformació, emmagatzematge o gestió de producció primària, a partir d'hortalisses, fruita, gra, farratges, transformació de productes ramaders, etc...

No és d'aplicació per a les instal·lacions ramaderes, que necessàriament s'han d'implantar en el sòl no urbanitzable. En aquest cas, la seva influència territorial ve determinada per la gestió de les seves externalitats, principalment les dejeccions ramaderes, la gestió de les quals ja està regulada amb adscripció a finques, pròpies o no, per la seva fertilització.

e) Dimensió

La dimensió ha de venir justificada per la tipologia d'activitat i la seva influència territorial.

A més dels paràmetres bàsics d'ocupació definits en l'apartat anterior es regula la dimensió en base a producció i externalitats. Producció per tal de garantir que la indústria agrària implantada està lligada al territori, i externalitats per tal de garantir que el territori és suficient per a assumir, o digerir les externalitats, d'aquelles activitats que necessàriament han d'estar en SNU, com les activitats ramaderes.

La dimensió pretén regular la mida de les explotacions evitant que apareguin en el SNU grans indústries, l'emplaçament més adequat de les quals pugui ser el sòl urbà, o en el cas de les activitats ramaderes, malgrat l'emplaçament necessàriament sigui el SNU, no comporti, per la seva mida, un ús industrialitzat d'aquest sòl.

Així és preveu:

- **Producció:** una explotació, no podrà gestionar la producció de més de un % del total de la seva Zona (Unitat de Paisatge).
- **Externalitats:** una explotació, si presenta una zona d'influència superior a la seva finca adscrita, no podrà generar externalitats directes, que no es puguin gestionar de forma passiva en un % del conjunt de la zona.

Per l'aplicació d'aquesta estratègia, la problemàtica es deriva d'establir uns paràmetres bàsics per estimar les produccions potencials del territori, que siguin d'aplicació a totes les activitats.

Producció.

Aquest percentatge es calcularà en base a la producció primària d'hortalisses, fruita fresca, farratge o gra, en el TM de Lleida.



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

| ESTADÍSTICA DE CONREUS LLEIDA. PRODUCCIONS SEGRÀ (2016) | | | | | | |
|---|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------|---------|-------------------|---------|
| CONREUS | | | Superfície (ha) | | Producció (kg/ha) | |
| Tipus | Grup conreu | Conreu | Seca | regadiu | Secà | Regadiu |
| Herbàcis | CEREALS GRA | Ordi | 489 | 1.529 | 3.040 | 5.560 |
| Herbàcis | CEREALS GRA | Blat de moro | 1 | 798 | 5.760 | 10.360 |
| Herbàcis | CEREALS GRA | Blat | 31 | 516 | 3.080 | 5.400 |
| Herbàcis | CEREALS GRA | Triticale | 36 | 164 | 2.900 | 7.080 |
| Herbàcis | CEREALS GRA | Civada | 5 | 59 | 1.730 | 2.740 |
| Herbàcis | CEREALS GRA | Espelta | 0 | 46 | 820 | 1.610 |
| Herbàcis | CEREALS GRA | Sorgo | 0 | 7 | 2.070 | 4.720 |
| Herbàcis | CEREALS GRA | Mill i melca | 0 | 6 | 2.590 | 4.450 |
| Herbàcis | CULTIUS FARRATGERS | Alfals | 3 | 1.981 | 19.000 | 55.260 |
| Herbàcis | CULTIUS FARRATGERS | Raigràs | 0 | 376 | 15.350 | 45.440 |
| Herbàcis | CULTIUS FARRATGERS | Festuca | 1 | 204 | 12.280 | 40.900 |
| Herbàcis | CULTIUS FARRATGERS | Blat de moro farratger | 0 | 182 | 16.800 | 55.850 |
| Herbàcis | CULTIUS FARRATGERS | Cereals d'hivern per a farratge | 2 | 8 | 12.140 | 21.500 |
| Herbàcis | CULTIUS FARRATGERS | Associació Veça - Civada farratgeres | 2 | 4 | 12.750 | 40.900 |
| Herbàcis | CULTIUS INDUSTRIALS | Colza | 0 | 81 | | 4.360 |
| Herbàcis | CULTIUS INDUSTRIALS | Gira-sol | 0 | 25 | | 2.160 |
| Herbàcis | CULTIUS INDUSTRIALS | Soja | 0 | 9 | | 3.000 |
| Herbàcis | CULTIUS INDUSTRIALS | Lavanda | 0 | 2 | | 3.550 |
| Herbàcis | FLORS I PLANTES ORNAMENTALS | Plantes ornamentals | 0 | 10 | | 60.000 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Ceba | 0 | 33 | | 46.530 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Tomàquet | 0 | 24 | | 33.680 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Pèsol verd | 0 | 11 | | 7.450 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Enciam | 0 | 10 | | 26.870 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Escarola | 0 | 7 | | 20.840 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Pebrot | 0 | 6 | | 20.840 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Col de cabdell | 0 | 5 | | 29.730 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Síndria | 0 | 5 | | 23.810 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Carbassa i carbassó | 0 | 5 | | 27.290 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Albergínia | 0 | 5 | | 23.600 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Carxofa | 0 | 5 | | 12.150 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Meló | 0 | 4 | | 19.860 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Mongeta tendra | 0 | 4 | | 10.470 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Fava tendra | 0 | 4 | | 9.980 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Bleda | 0 | 3 | | 21.830 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Maduixa i maduixot | 0 | 3 | | 12.450 |
| Herbàcis | HORTALISSES | All | 0 | 2 | | 8.790 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Pastanaga | 0 | 2 | | 16.830 |
| Herbàcis | HORTALISSES | Cogombre | 0 | 1 | | 28.750 |
| Herbàcis | LLEGUMINOSES GRA | Veça | 1 | 19 | 1.420 | 2.760 |
| Herbàcis | LLEGUMINOSES GRA | Pèsol sec | 0 | 6 | 3.330 | 4.230 |
| Llenyosos | FRUITERS | Pomera | 0 | 611 | | 34.240 |
| Llenyosos | FRUITERS | Perera | 0 | 1.920 | | 14.230 |
| Llenyosos | FRUITERS | Codony | 0 | 5 | | 12.460 |
| Llenyosos | FRUITERS | Albercoquer | 0 | 36 | | 6.260 |
| Llenyosos | FRUITERS | Cirerer i guinder | 0 | 44 | | 3.770 |
| Llenyosos | FRUITERS | Presseguer | 0 | 552 | | 20.120 |
| Llenyosos | FRUITERS | Pruner | 0 | 51 | | 8.330 |
| Llenyosos | FRUITERS | Figuera | 0 | 6 | | 9.980 |
| Llenyosos | FRUITERS | Caqui, gerd, groseller i altres | 0 | 8 | | 19.800 |
| Llenyosos | FRUITERS | Ametller | 29 | 159 | 360 | 790 |
| Llenyosos | FRUITERS | Noguera | 0 | 25 | | 2.470 |
| Llenyosos | FRUITERS | Nectariner | 0 | 547 | | 18.010 |
| Llenyosos | FRUITERS | Kiwi | 0 | 4 | | 19.020 |
| Llenyosos | OLIVAR | Olivera per a oliva d'oli | 12 | 61 | 760 | 3.410 |
| Llenyosos | VINYA NO ASSOCIADA | Vinya de raïm de taula | 0 | 3 | | 4.800 |
| Llenyosos | VINYA NO ASSOCIADA | Vinya de raïm per a vi | 24 | 1.689 | 7.860 | 12.200 |
| Llenyosos | VIVERS | Vivers | 0 | 34 | | 35.000 |



En base als valors de l'anterior taula es presenten uns valors de base. Els valors que es proposen tenen la intenció de ser uns estàndards de càlcul, i consideren tant les produccions potencials com la significació dels conreus a Lleida.

Així la producció que es proposa com a estàndard és la següent:

| | SECANS H1 | REGS DE L' URGELL H2 | PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE H3 | REGS DE LA SÈQUIA MAJOR H4 | REGS DE PINYANA H5 | LA CERDERA H6 | REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA H7 |
|---------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------|---------------------------------------|
| Capacitat d'hortalisses (kg/ha) | 0 | 40.000 | | | | | |
| Capacitat de llenyosos (kg/ha) | 3.500 | 35.000 | | | | | |
| Capacitat de farratge (kg/ha) | 15.000 | 60.000 | | | | | |
| Capacitat de gra (kg/ha) | 3.500 | 10.000 | | | | | |

Aquests valors seran els que es prendran de base per determinar la dimensió de les activitats lligades a la seva finca.

Externalitats

La dimensió màxima d'una instal·lació ramadera no podrà excedir un percentatge de la capacitat de gestió directa de les seves externalitats del total de la zona on s'ubica.

Per a cada una de les instal·lacions, el càlcul de la dimensió màxima en base a la producció d'externalitats, resultarà del quocient de la producció de dejeccions ramaderes expressada en UFN (Unitats Fertilitzants de Nitrogen) i les UFN que pot assumir la finca adscrita.

El valor unitari de la UFN per UBG (Unitat de Bestiar Gros) i les necessitats de UFN per unitat de superfície, en el marc del POUM de Lleida, es pren el següent:

- La producció de dejeccions ramaderes expressades també en UFN per UBG (Unitat de bestia gros), que s'estimen en el marc del POUM de Lleida en 75 UFN/ UBG
- Les unitats fertilitzants de nitrogen sol·licitades pels conreus per unitat de superfície (ha), pren de base els següents valors per a secà i regadiu
 - o Secà: 80 UFN/ha
 - o Regadiu: 150 UFN/ha



En base a les superfícies de secà i de regadiu per zona, obtingudes del SIGPAC disponibles, resulta:

| SECA I REGADIU PER ZONA | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------|--------|------------|-----------|-----------|--------|--|--|
| Zona | CONVERSIÓ UBG | | | | | | | |
| Zona | Superfície | Reg | Seca | Total UFP | UBG_Eq | | | |
| CORREDOR FLUVIAL DEL SEGRE | 14.019.526 | 12.937 | 14.032.464 | | | | | |
| LA CERDERA | 1.624.213 | 1.402 | 11.630.668 | 1.403 | 210.396 | 2.805 | | |
| REGS DE LA CERDERA | 34.689.802 | 1.162 | 34.999.729 | 1.163 | 174.415 | 2.326 | | |
| REGS DE LA SÈQUIA MAJOR | 15.951.115 | 3.469 | 16.141.269 | 3.500 | 522.826 | 6.971 | | |
| REGS DE LA SÈQUIA MAJOR | 37.537.285 | 1.596 | 37.800.728 | 1.614 | 240.858 | 3.211 | | |
| REGS DE PINYANA | 24.659.225 | 3.754 | 25.134.739 | 3.780 | 565.167 | 7.536 | | |
| REGS DE PINYANA | 151.747 | 2.467 | 47.120.023 | 2.513 | 373.762 | 4.983 | | |
| SECANS | | 15 | 697 | 712 | 58.022 | 774 | | |
| Total | | 13.865 | 821 | 14.686 | 2.145.447 | 28.606 | | |

Aplicant els coeficients per obtenir les UFN i les UBG equivalents resulta:

Amb dades del Cens Agrari 2009, a Lleida hi ha fins a 29.500 UBG, pel que es pot dir que la cabana ramadera a Lleida ja té un potencial de saturació del sòl amb N. En aquest context cal remarcar que Lleida està inclòs en els municipis vulnerables de contaminació del sòl per nitrats segons el GOV/128/2009, de 28 de juliol, de revisió i designació de noves zones vulnerables.

Aquestes dades s'arrodoneixen, per tal de facilitar la gestió en la valuació de llicències, resultant uns topalls màxims per zona de:

| Unitats de bestiar gros | SECANS | REGS DE L' URGELL | PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE | REGS DE LA SÈQUIA MAJOR | REGS DE PINYANA | LA CERDERA | REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA |
|-------------------------|--------|-------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------|------------|------------------------------|
| | 1.000 | 7.500 | 3.000 | 3.250 | 5.000 | 2.500 | 7.000 |

2.1.4.3. Limitació de sostre i reciclatge de les edificacions existents

a) Estimació de l'ocupació màxima

La pressió sobre el sòl no urbanitzable s'estableix en funció de la presència escassa o quantiosa de tots aquells usos existents que comporten una artificialització de les cobertes de sòl.

En les diferents zones (unitats de paisatge), s'ha fet una estimació del sostre construït, diferenciant per usos.

L'anàlisi de les dades té dues lectures:

- Una primera, que permet conèixer la pressió sobre el sòl no urbanitzable.
- Una segona que permet conèixer el sostre que alhora permet la gestió d'uns espais agraris, en principi, ben gestionats. Aquestes es poden extreure per exemple dels secans, en el cas de gestió



de secà, o de la Cerdera o Raimat, en el cas de regadiu. D'aquesta manera es pot determinar que, com a mínim, amb el sostre observat es possible una correcte gestió de l'espai agrari.

S'ha estimat, per a cada una de les zones, l'ocupació de les edificacions, així com l'àrea d'influència d'aquestes edificacions en la parcel·la que les allotja. L'àrea d'influència és la superfície de sòl no destinada a l'activitat primària, al voltant de l'edifici (aparcaments, patis, zones de magatzem a cel obert, ...).

Aquestes dades s'han extret dels treballs de la Universitat de Lleida, desenvolupats en el marc del POUM.

El resultat es mostra en la següent matriu:

| | REGS DE LA SÈQUIA MAJOR | REGS DE PINYANA | PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE | REGS DE L' URGELL | SECANS | REGS DEL CANAL D' ARAGÓ | CERDERA |
|---------------|-------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------|--------|-------------------------|---------|
| Ocupació EDIF | 3,18 | 1,57 | 4,01 | 0,88 | 0,02 | 0,47 | 2,05 |
| Ocupació INFL | 9,81 | 7,93 | 8,75 | 3,59 | 0,03 | 2,30 | 4,23 |

Hi ha zones amb una gran pressió sobre el sòl, especialment les més properes a la ciutat, i d'altres, on la pressió és certament baixa, com els secans.

En base a aquesta realitat, és un objectiu principal reduir la pressió sobre el SNU, disminuint la ocupació en aquells àmbits més pressionats, fomentant el reciclatge de les edificacions vacants existents. Aquest reciclatge s'aconsegueix a partir del sostre vacant reciclat en la mateixa finca.

Cal primer però definir un sostre màxim associat a finca, prenent de base la realitat actual.

En regadiu, hi ha els Regs de la Sèquia Major, Regs de Pinyana, Paisatge Fluvial del Segre, Regs del Canal d'Aragó, La Cerdera. Els percentatges d'ocupació d'edificació, oscil·len entre 4,01 del paisatge fluvial del Segre, fins al 0,88 dels Regs de l'Urgell.

Entenent que l'objectiu és mantenir un sòl agrícola ben gestionat, i que en l'àmbit dels Regs de l'Urgell es dona aquesta circumstància, es pot entendre que amb aquest 0,88 % d'ocupació seria suficient.

Val a dir, que espais agraris també ben gestionats, com Regs del Canal d'Aragó o la Cerdera, amb una influència estrictament agrícola, arriben a ocupacions de fins al 2,05 %.

Per tant, donat que estem definint possibilitat, es pren com a ocupació màxima de finca, fins a un 10 % d'ocupació, que és 4 cops la màxima en sòls de regadiu.

En el secà la situació es diferent, amb ocupacions molt menors, amb valors del 0,02, mostrant un sòl agrari ben gestionat. En coherència, l'ocupació màxima definida és menor i es limita al 2,50 %.

Finalment, els àmbits forestals, molt menors a Lleida, l'ocupació es fixa en el 0,05%.

Així, les dimensions màximes de sostre en relació a superfície de finca són les següents:

- Forest (HIC-Boscós): 0,05 %
- Secà: 2,50 %
- Regadiu: 10,00 %

**b) Interpretació del grau de pressió en el SNU**

Per conèixer, amb precisió, el grau de pressió que aquests usos exerceixen sobre el sòl no urbanitzable, es defineix el grau de pressió de la zona com el resultat de dividir la superfície total d'ocupació d'aquests usos per la superfície total de la zona. Aquest indicador, de la mateixa manera que els components de qualificació, fa referència al conjunt de la zona urbanística, mentre que les condicions d'edificació i ocupació de cadascun dels usos i activitats admesos en el sòl no urbanitzable fan referència a les propietats individuals.

La metodologia utilitzada per a la quantificació dels usos existents que exerceixen pressió sobre el sòl no urbanitzable es basa en la delimitació de polígons sobre base cartogràfica actual, incorporant:

- Qualsevol tipus d'edificació, independentment de l'ús a què estigui destinada, i la seva àrea d'influència associada. S'inclouen les edificacions susceptibles de ser incloses en el catàleg de construccions en el sòl no urbanitzable, i qualsevol tipus d'habitatge, cobert, granja, etc.
- Les activitats extensives o "activitats superficials", com circuits de motocicletes; abassegaments de materials petris, o plantes de classificació d'àrids; abocadors, o altres instal·lacions de dipòsit i tractament de residus; activitats extractives, i instal·lacions associades (s'exclourà d'aquesta delimitació el límit miner no explotat o aquell que ja ha estat restaurat), camps de maquinària, o d'abassegament o emmagatzematge en superfície, aparcaments de vehicles o caravanes, càmpings; parcel·lacions que continguin algun tipus d'edificació associada, i qualsevol altra activitat expressament no permesa per normativa.
- Queden excloses les edificacions i instal·lacions de caràcter tècnic, com EDAR o subestacions elèctriques, que tenen un caràcter municipal o supramunicipal.

Els límits dels usos existents es delimiten mitjançant l'ortofoto més recent de què es disposi i s'ajusten, sempre que sigui possible, als límits definits pel cadastre.

La interpretació de la pressió sobre el sòl no urbanitzable es fa en base a la següent taula (Font: Diputació de Barcelona).

| GRAU DE PRESSIÓ SOBRE EL SÒL NO URBANITZABLE | | | | |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| i>10% | 5%<i<10% | 3%<i<5% | 2%<i<3% | i<2% |
| Pressió severa | Pressió important | Pressió mitjana | Pressió moderada | Pressió baixa |
| P5 | P4 | P3 | P2 | P1 |

El grau de pressió calculat sobre cadascuna de les zones del sòl no urbanitzable determina les restriccions respecte a la implantació de noves activitats i construccions admeses.

c) Definició dels paràmetres de ponderació

En funció de la pressió existent sobre les zones s'estableix un llinar base, que prové de la ponderació, en funció de la pressió actual.



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

| | REGS DE LA SÈQUIA MAJOR | REGS DE PINYANA | PAISTAGE FLUVIAL DEL SEGRE | REGS DE L' URGELL | SECANS | REGS DEL CANAL D' ARAGÓ | CERDERA |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Ocupació EDIF | 3,18 | 1,57 | 4,01 | 0,88 | 0,02 | 0,47 | 2,05 |
| Ocupació INFL | 9,81 | 7,93 | 8,75 | 3,59 | 0,03 | 2,30 | 4,23 |
| Interpretació pressió EDIF | P3 | P2 | P3 | P1 | P1 | P1 | P2 |
| Interpretació pressió INFL | P4 | P4 | P4 | P3 | P1 | P2 | P3 |
| PONDERACIÓ NOVES ACTIVITATS | 0,20 | 0,40 | 0,10 | 0,80 | 1,00 | 0,90 | 0,70 |

Els coeficient de ponderació de sostre defineix el llindar d'ocupació de cada unitat.

En la següent taula es mostren els coeficients proposats, diferenciant per zona i si és secà o regadiu. Alhora també es diferencien les activitats ramaderes, que es plantegen amb sostre màxim tant si és al secà com al regadiu, entenent que, especialment les porcines, estan desconnectades del suport.

| | REGS DE LA SÈQUIA MAJOR | REGS DE PINYANA | PAISTAGE FLUVIAL DEL SEGRE | REGS DE L' URGELL | SECANS | REGS DEL CANAL D' ARAGÓ | CERDERA |
|-----------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-------------|
| Ponderació noves activitats | 0,20 | 0,40 | 0,10 | 0,80 | 1,00 | 0,90 | 0,70 |
| LLINDAR BASE | | | | | | | |
| Regadiu | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 8,00 | 2,50 | 9,00 | 7,00 |
| Secà % | 0,50 | 1,00 | 0,25 | 2,00 | 2,50 | 2,25 | 1,75 |
| Forest % | 0,01 | 0,02 | 0,00 | 0,04 | 0,05 | 0,04 | 0,03 |
| Ramaderes % | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 8,00 | 2,50 | 9,00 | 7,00 |

**d) Reciclatge de les edificacions existents**

Per tal d'afavorir el reciclatge de les edificacions existents, es preveu premiar aquelles activitats que portin a terme l'aprofitament de sostre existent vacant propi.

L'ocupació de la construcció respecte la totalitat de la finca agrupada ve determinada en funció de les zones, i es presenta en dos llindars:

- Llindar base, que correspon a la ocupació per zona, per a la implantació de nous edificis.
- Llindar màxim, que correspon a la ocupació màxima, que es permetrà arribar, addicionalment al llindar base, sempre que el sostre provingui del reciclatge d'altres edificacions obsoletes.

| | Llindar Màxim | REGS DE LA SÈQUIA MAJOR | REGS DE PINYANA | PAIATAGE FLUVIAL DEL SEGRE | REGS DE L' URGELL | SECANS | REGS DEL CANAL D' ARAGÓ | CERDERA |
|-------------|---------------|-------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------|--------|-------------------------|---------|
| | | Llindar base | | | | | | |
| Regadiu | 10,00 | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 8,00 | | 9,00 | 7,00 |
| Secà % | 2,50 | 0,50 | 1,00 | 0,25 | 2,00 | 2,50 | 2,25 | 1,75 |
| Forest % | 0,05 | 0,01 | 0,02 | 0,00 | 0,04 | 0,05 | 0,04 | 0,03 |
| Ramaderes % | 10,00 | 2,00 | 4,00 | 1,00 | 8,00 | 10,00 | 9,00 | 7,00 |

Les condicions de reciclatge d'edificacions comporten la seva demolició i la restauració del sòl, en les condicions del component de qualificació majoritari que l'envolta. El reciclatge de sostre no es considera complet sense que es donin les dues circumstàncies, d'enderroc i restauració del sòl.

En aquets cas, la llicència de construcció de la nova edificació portarà associada la llicència d'enderroc de les edificacions associades.

Les construccions enderrocades podran provenir de la mateixa finca, o d'altres, sempre que siguin de la mateixa explotació.

En tots els casos, si el sostre a reciclar, ja sigui de la pròpia finca o d'una altra, prové de zones diferents, s'aplicaran els coeficients de ponderació de correspondència d'edificacions entre zones.

2.1.5. Agrupacions residencials en sòl no urbanitzable.

En coherència amb les determinacions de la Disposició addicional Vint-i-cinquena del TRLU i fruit de l'estudi de les implantacions en sòl rural, s'ha detectat una sèrie d'agrupacions residencials existents en el territori, provinents d'urbanitzacions disperses, susceptibles de poder ser considerades com a urbanitzacions amb dèficits.

La consolidació de les edificacions preexistents dins els àmbits detectats 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.



Aquestes agrupacions residencials disperses, que avui en dia estan classificades com a sòl no urbanitzable, no són sòls adequades per al desenvolupament urbà d'acord amb els criteris fixats pel TRLU i, en conseqüència, hauran de ser objecte de regulació mitjançant Plans especials urbanístics de desenvolupament.

Per tal de poder delimitar-los i tramitar-los, s'haurà de garantir la protecció del medi rural i del medi natural on s'insereixen i hauran de tenir l'entitat suficient per fer front a la dotació dels serveis necessaris que es determinin.

D'acord amb la legislació urbanística aplicable, aquests plans especials hauran d'incorporar la documentació i les determinacions necessàries per justificar la seva viabilitat, l'estructura de la propietat afectada, els costos econòmics de l'actuació i els compromisos i garanties de compliment corresponents. Així mateix, hauran d'especificar el règim jurídic de les parcel·les i edificacions incloses dins l'àmbit, distingint entre les implantades legalment i les que, si escau, es trobin en situació assimilada de fora d'ordenació.

La regulació d'aquests àmbits s'haurà d'orientar a determinar els serveis urbanístics bàsics exigibles per a les edificacions que es puguin mantenir en ús, procurant solucions tècniques de baix cost i compatibles amb el medi rural i natural on s'insereixen, ja sigui mitjançant sistemes individuals o mitjançant la connexió a xarxes públiques properes quan aquesta sigui viable. En tot cas, el cost i la gestió de les actuacions necessàries hauran d'anar a càrrec de les persones propietàries, en els termes que resultin de l'instrument urbanístic corresponent i de la normativa aplicable.

En conseqüència, el POUM no planteja aquests àmbits com a noves extensions residencials ni com a sòls aptes per al desenvolupament urbà, sinó com a realitats existents que, en determinats supòsits i amb caràcter estrictament excepcional, poden ser objecte d'ordenació específica per mitjà de plans especials urbanístics de desenvolupament, amb la finalitat de compatibilitzar el manteniment dels usos residencials preexistents amb la protecció del medi i amb unes condicions mínimes de servei i seguretat.

2.1.6. Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable

El POUM incorpora el catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, com a document independent, amb la finalitat d'afavorir la conservació del patrimoni edificat rural, incentivar la reactivació econòmica del sector primari i facilitar el desenvolupament del món rural.

El catàleg inclou els tipus de construccions següents:

- Torres / masies (raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials)
- Cases rurals (mateixes raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials)
- Altres construccions anteriors a 1957 (només, raons arquitectòniques o històriques)

Construccions en desús a corregir (impacte ambiental o paisatgístic negatiu)

El Catàleg està concebut com un document obert que permeti la inclusió progressiva de altres construccions que compleixin els requisits que ho justifiquen.

Les raons per a la inclusió en el catàleg poden ser:

- Arquitectòniques
 - o Protecció a nivell de BCIN o BCIL (raó principal)
 - o Protecció a nivell d'Inventari
 - o Interès compositiu
- Històriques
 - o Segle XVIII o anteriors (raó principal)
 - o 1957 o anterior
 - o Referent simbòlic
- Ambientals



- Protecció sectorial específica (raó principal)
- Interès agrícola
- Teixit rural característic
- Paisatgístiques
 - Protecció sectorial específica (raó principal)
 - Posició rellevant
- Socials
 - Usos socials
 - Explotació agrària prioritària

La inclusió de les edificacions en el catàleg comporta uns deures derivats com són el conservar els volums edificats preexistents i enderrocar les construccions o part de les construccions que generen un impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Comporta així mateix uns beneficis com ara:

- Reconstruir i rehabilitar les construccions catalogades.
- Ampliar les construccions justificadament (10%-20%)
- Destinar les construccions a determinats usos:
 - Habitatge familiar
 - Establiment hoteler
 - Establiment de turisme rural
 - Activitats d'educació en el lleure
 - Activitats artesanals
 - Activitats artístiques
 - Activitats de restauració
 - Equipaments
 - Serveis comunitaris



3. Protecció del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental

El present capítol té per objecte exposar de manera sintètica els criteris generals de protecció patrimonial adoptats pel POUM i l'estructura bàsica del Catàleg de béns a protegir de Lleida, sense substituir-ne ni reproduir-ne íntegrament el contingut específic.

En coherència amb el que s'ha indicat a l'apartat 1.8, la present memòria es limita a descriure els tipus de béns objecte de protecció, les categories generals de tutela i els nivells d'intervenció que estructuraran el sistema de protecció patrimonial municipal, mentre que la identificació concreta dels béns, la seva justificació individualitzada i el règim específic aplicable a cadascun d'ells es contenen en el mateix Catàleg, en les Normes urbanístiques del POUM i, si escau, en la normativa sectorial aplicable.

Aquesta opció respon a una doble finalitat: d'una banda, assegurar la integració del patrimoni dins l'ordenació general del POUM i, de l'altra, evitar duplicitats innecessàries entre documents que podrien generar contradiccions interpretatives o rigideses futures en l'actualització dels instruments específics de protecció. El que es recull a continuació té, per tant, caràcter sistemàtic i justificatiu, i permet entendre la lògica urbanística i patrimonial que fonamenta el Catàleg de Lleida.

Tipus de bé

El Catàleg de béns a protegir de Lleida estructura la protecció patrimonial a partir d'una tipificació dels béns que permet identificar la naturalesa dels valors a preservar i adequar-hi el règim de tutela. Aquesta classificació no té una finalitat merament descriptiva, sinó que constitueix la base per ordenar de manera coherent la protecció del patrimoni edificat, arqueològic, ambiental, paisatgístic i natural dins del conjunt del terme municipal.

Amb aquesta finalitat, el sistema de protecció diferencia entre conjunts arquitectònics, elements arquitectònics, béns arqueològics i paleontològics, béns ambientals i paisatgístics, béns naturals i, si escau, altres elements singulars o espais que, per la seva configuració, valors o funció territorial, mereixen una tutela específica. Aquesta diversitat de tipus respon a la realitat patrimonial de Lleida i permet superar una visió estrictament monumental del patrimoni, incorporant també teixits, ambients, espais oberts, recorreguts, elements naturals i traces materials de valor col·lectiu.

Des del punt de vista urbanístic, aquesta tipificació és rellevant perquè permet adaptar les determinacions de protecció a la naturalesa concreta del bé. No requereix el mateix règim un edifici singular que un conjunt urbà, un jaciment arqueològic, un paisatge agrícola o un element natural aïllat. Per això, el Catàleg parteix d'aquesta classificació prèvia, que facilita tant la lectura del patrimoni municipal com la posterior determinació de les categories de protecció i dels nivells d'intervenció.

En conseqüència, la tipologia de béns s'ha d'entendre com un instrument d'ordenació i de coneixement al servei d'una protecció més precisa i proporcionada, i no com una simple enumeració formal d'elements catalogats.

Categories de protecció

El Catàleg de béns a protegir de Lleida estructura la protecció patrimonial a partir d'una tipificació dels béns que permet identificar la naturalesa dels valors a preservar i adequar-hi el règim de tutela. Aquesta classificació no té una finalitat merament descriptiva, sinó que constitueix la base per ordenar de manera coherent la protecció del patrimoni edificat, arqueològic, ambiental, paisatgístic i natural dins del conjunt del terme municipal.

Amb aquesta finalitat, el sistema de protecció diferencia entre conjunts arquitectònics, elements arquitectònics, béns arqueològics i paleontològics, béns ambientals i paisatgístics, béns naturals i, si escau, altres elements singulars o espais que, per la seva configuració, valors o funció territorial, mereixen una tutela específica. Aquesta diversitat de tipus respon a la realitat patrimonial de Lleida i permet superar una visió estrictament monumental del patrimoni, incorporant també teixits, ambients, espais oberts, recorreguts, elements naturals i traces materials de valor col·lectiu.

Des del punt de vista urbanístic, aquesta tipificació és rellevant perquè permet adaptar les determinacions de protecció a la naturalesa concreta del bé. No requereix el mateix règim un edifici singular que un conjunt urbà, un jaciment arqueològic, un paisatge agrícola o un element natural aïllat.



Per això, el Catàleg parteix d'aquesta classificació prèvia, que facilita tant la lectura del patrimoni municipal com la posterior determinació de les categories de protecció i dels nivells d'intervenció.

En conseqüència, la tipologia de béns s'ha d'entendre com un instrument d'ordenació i de coneixement al servei d'una protecció més precisa i proporcionada, i no com una simple enumeració formal d'elements catalogats.

Nivells de protecció

A més de classificar els béns per tipologia i categoria jurídica, el Catàleg estableix diferents nivells de protecció amb la finalitat d'adequar la intensitat de la intervenció admesa als valors concrets de cada element. Aquesta gradació és essencial des del punt de vista urbanístic, perquè permet evitar tant una protecció insuficient com una rigidesa indiscriminada, i fa possible una resposta proporcionada a la diversitat de situacions que presenta el patrimoni municipal.

Els nivells de protecció s'ordenen segons el grau de preservació exigible i segons els elements o valors que es consideren essencials en cada cas. Així, el sistema diferencia entre supòsits en què cal conservar íntegrament el bé, d'altres en què la protecció se centra en la conservació i restauració dels seus trets definitoris, d'altres en què la tutela es focalitza en parts, tipologies o components concrets, i d'altres en què el valor principal rau en la configuració ambiental, paisatgística o documental del bé o arqueològica.

Aquesta gradació permet adaptar les condicions d'intervenció a la realitat material i històrica de cada element catalogat i, alhora, facilita la gestió administrativa de les llicències, dels projectes i del planejament derivat. En aquest sentit, els nivells de protecció no s'han d'entendre únicament com una tècnica de limitació, sinó també com una eina per orientar de manera positiva les possibles actuacions de conservació, restauració, rehabilitació o posada en valor.

Des del punt de vista justificatiu, el sistema de nivells és el que dota de veritable operativitat el Catàleg, perquè tradueix els valors patrimonials detectats en criteris concrets d'intervenció. Per això constitueix una peça clau en la coordinació entre el POUM, el Catàleg i la normativa sectorial, i assegura que la protecció patrimonial no quedi reduïda a una mera declaració formal, sinó que tingui efectes urbanístics reals i proporcionats



4. Desenvolupament i gestió urbanística

Àmbits de desenvolupament i gestió

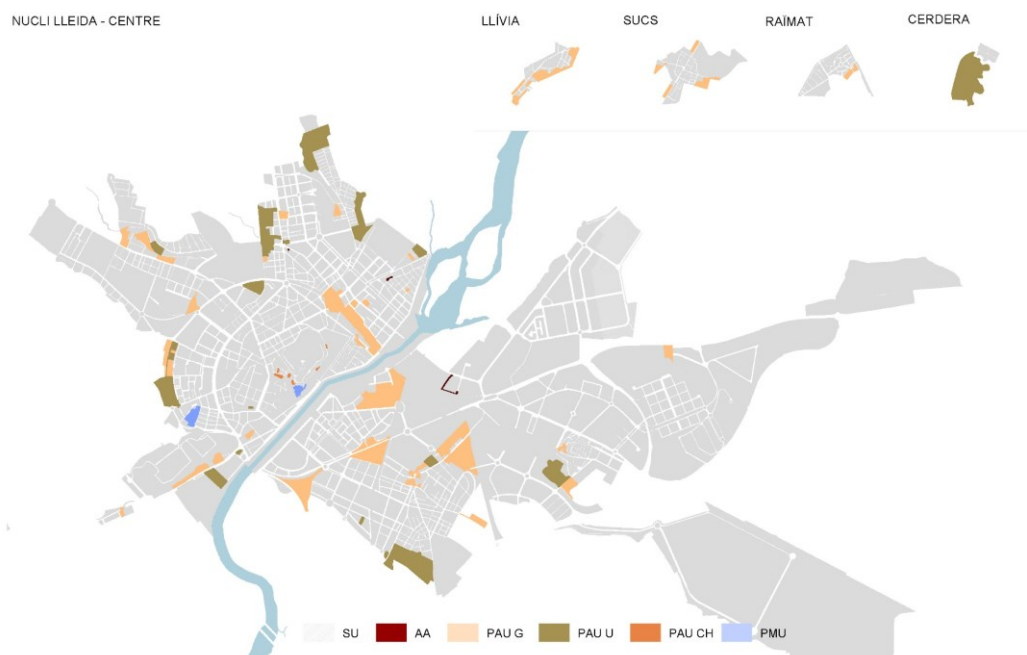
Per tal de completar i desenvolupar l'ordenació fixada al POUM, es preveu la redacció de plans de millora urbana per al desenvolupament del sòl urbà, plans parcials urbanístics per al desenvolupament del sòl urbanitzable i plans especials urbanístics, en qualsevol règim de sòl.

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.

4.1.1. 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. Cal fer especial menció als Polígons del Centre Històric.

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.

4.1.1.1. Plans de Millora Urbana

Els Plans de Millora Urbana, dels quals el POUM en delimita set, són àmbits on es determinen operacions urbanístiques que comporten el desenvolupament del seu model urbanístic o es fixen les condicions de reordenació quant a l'estructura urbana i/o edificacions existents o els usos principals.

Les seves característiques i objectius concrets queden definits a les fitxes normatives de l'Annex VIII.

Es tracta d'àmbits sotmesos al deure de cessió del sòl corresponent al 10% del seu aprofitament urbanístic.

En els sectors residencials, la fitxa normativa determina l'obligació de cessió o no del sostre d'habitatge amb protecció -i quantifica aquesta obligació- ja que el POUM justifica de manera global la reserva, d'acord amb els criteris i determinacions de la Memòria social, i estableix els percentatges adients a cada sector residencials en funció de la seva tipologia i situació.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



Els Plans de millora urbana definits inclouen, globalment, una superfície de 34.389,40m², suposen destinar 14.430,22 m² a sòl públic i permeten edificar 34.323,34 m² de sostre, amb un total de 601 habitatges, dels quals 240 són de protecció pública.

La relació de Plans de Millora Urbana és la següent:

- PMU 1 MARIOLA
- PMU 2 SEMINARI

4.1.1.2. Polígons d'Actuació Urbanística

El POUM delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà i precisa en el seu àmbit les determinacions concretes dels sòls que els integren, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

Aquest POUM determina diferents tipus de polígons d'actuació urbanística, en funció de la seves condicions objectives:

Polígons d'actuació urbanística d'urbanització, 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. Aquests àmbits s'identifiquen amb l'epígraf "U" (PAU U).

Polígons d'actuació urbanística de gestió, en àmbits de compleció del teixit urbà, de reordenació o transformació urbana pendents de gestió mitjançant la reparcel·lació o l'expropiació. Aquests àmbits s'identifiquen amb l'epígraf "G" (PAU G).

Els plànols d'ordenació del POUM defineixen l'ordenació vinculant de les zones i sistemes dels terrenys inclosos als polígons d'actuació urbanística.



Polígons d'actuació urbanística d'urbanització. PAU U



Els polígons d'actuació d'urbanització, PAU U, dels quals el POUM delimita vint-i-un, són àmbits que consten de projecte de gestió aprovat i inscrit al Registre de la propietat, i només resten pendents de la materialització física de les determinacions del planejament.

L'objectiu de la seva delimitació és el de la urbanització del seu àmbit segons l'ordenació prevista al POUM. La seva ordenació queda definida a les fitxes normatives de l'Annex V.

Els polígons d'actuació urbanística amb projecte de gestió i d'urbanització aprovats, es a dir, d'urbanització, desenvolupen globalment una superfície de 778.057 m², suposen destinar 441.806 m² a sòl públic i permeten edificar 584.692 m² de sostre, amb un total de 5.629 habitatges dels quals 1.330 són de protecció pública.

La relació de polígons d'actuació urbanística d'urbanització és la següent:

- PAU U1 LA CERDERA ALTA
- PAU U2 CARRER ARQUITECTE MORERA I GATELL
- PAU U3 CARRER JOC DE LA BOLA
- PAU U4.CARRER DE FERRAN EL CATÒLIC
- PAU U5.VALLRUFEEA
- PAU U6.INSTITUTS
- PAU U7.ILLA ONZE DE SETEMBRE
- PAU U8.SECÀ NORD
- PAU U9.CARRER DE PERPINYÀ
- PAU U10.CARRER DE MONTPELIER
- PAU U11.AVINGUDA DE PINYANA
- PAU U12.AVINGUDA DE PINYANA
- PAU U13.CARRER ESCULTOR CORSELLES



- PAU U14.AVINGUDA DE BALÀFIA
- PAU U15 LLÍVIA
- PAU U17 SECÀ SUD
- PAU U18 PALAUET
- PAU U19 BORDETA SUD
- PAU U20 MANGRANERS SUD
- PAU U21 PARDINYES-FONT I QUER

El POUM fa petits ajustos en alguns d'aquests Polígons respecte la reparcel·lació aprovada i inscrita sempre a l'objecte de millorar la funcionalitat dels sistemes o en relació a parcel·les municipals provinents de l'aprofitament urbanística que poden ser tots regularitzat amb una Operació jurídica complementària, en tan en quan no es modifiquen els seu aprofitaments.

Així el llistat de polígons amb ajustos corresponents és el següent:

- PAU U6:
S'ha deixat fora la finca municipal corresponent a la cessió de l'APU atenent a que la urbanització viària amb que confronta ja ha estat executada i que com a administració actuant l'Ajuntament de Lleida està exempt de pagament de costos d'urbanització.
- PAU U7:
Els verd lineals que preveia el PGL en les façanes dels blocs edificables s'ha substituït per la clau viària SX corresponent.
- PAU U8
Es reajusta la pastilla dels equipaments i el traçat viari per tal de compactar en una única peça els sòls dotacionals.
- PAU 19
S'ha reajustat la zona verda i vialitat dels sud-est de l'àmbit per compactar una única peça de zona verda.
- PAU U20
S'han reorganitzat els sistemes d'equipament/zona verda/vialitat conformant una única peça d'equipaments i ampliar els sòls del sistema d'espais lliures, sense modificar la seva situació.
- PAU U21
S'ha reajustat el sistema viari, incrementant les zones verdes, ajuntant-lo a la realitat.

Polígons d'actuació urbanística de gestió. PAU G

Els polígons d'actuació urbanística de gestió (PAU G), dels quals el POUM en delimita setanta-sis -6 dels quals corresponen a AISUs-, son àmbits on es fixa l'ordenació d'operacions que comporten el desenvolupament urbanístic dels terrenys que hi son inclosos i/o la transformació de l'estructura i edificació existent o els usos principals.

L'objectiu de la seva delimitació és el desenvolupament del seu àmbit segons l'ordenació prevista al POUM. La seva ordenació, aprofitaments i càrregues venen definides a les fitxes normatives de l'Annex V.

Per tant, es tracta d'àmbits sotmesos a l'exigència legal de reserva de sol per habitatge protegit –en els polígons residencials- i del deure de cessió corresponent al sòl per edificar el 10% de l'aprofitament urbanístic.

En els sectors residencials, la fitxa normativa determina l'obligació de reservar o no sostre d'habitatge amb protecció -i quantifica aquesta obligació- ja que el POUM justifica de manera global la reserva,



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

d'acord amb els criteris i determinacions de la Memòria social, i estableix els percentatges adients a cada àmbit d'actuació residencial en funció de la seva tipologia i situació.

Els polígons d'actuació urbanística de gestió, globalment, desenvolupen una superfície de 856.899 m², suposen destinar 514.678 m² a sòl públic i permeten edificar 908.102 m² de sostre, amb un total de 8.115 habitatges dels quals 3.692 són de protecció pública.



La relació de polígons d'actuació urbanística de gestió és la següent:

- PAU G1 SUCS. CARRER MAJOR NORD
- PAU G2 TRAVESSIA CARRER BOU
- PAU G3 SUCS. CARRER MAJOR SUD
- PAU G4 SUCS. CARRER SUQUETS
- PAU G5 RAÏMAT NORD
- PAU G6 CAMÍ DE BOIXADORS
- PAU G7 CAMÍ BOIXADORS - ROVIRA ROURE - MONESTIR D'AVINGANYA
- PAU G8 SÈQUIA MAJOR
- PAU G9 ILLA ALCALDE ROVIRA ROURE-CARLES FONTSERÉ-SÈQUIA MAJOR
- PAU G10 VICTÒRIA KENT - PERIODISTA TRAPA
- PAU G11 VALLCALENT-ONZE DE SETEMBRE
- PAU G12 PASSEIG DE L'ONZE DE SETEMBRE
- PAU G13 LA CREU DEL BATLLE
- PAU G14 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 1
- PAU G15 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 2
- PAU G16 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 3
- PAU G17 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 4



- PAU G18 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 5
- PAU G19 ALCALDE COSTA-REPÚBLICA DE PARAGUAY
- PAU G20 CARRER DE LA CIUTADELLA
- PAU G21 AVINGUDA ALCALDE PORQUERAS
- PAU G22 AMPLIACIÓ COPA D'OR
- PAU G23 CARRER D'ALFARRÀS
- PAU G24 TORRES PLA DE L'ESTACIÓ
- PAU G25 AVINGUDA PRAT DE LA RIBA
- PAU G26 CARRER NOSTRA SRA. DE MIG-ARAN
- PAU G27 CARRER DELS COMTES D'URGELL
- PAU G28 BARÓ DE MAIALS
- PAU G29 PRÍncep DE VIANA-NOGUEROLA
- PAU G30 FRILESA
- PAU G31 FIRA - CAMPS ELISIS
- PAU G32 ACCÉS BORDETA
- PAU G33 JARDINS MARIA MERCÈ MARÇAL
- PAU G34 ACCÉS BORDETA 2
- PAU G35 LL11-MARIA MONTESSORI
- PAU G36 LL11-AVINGUDA DE LES GARRIGUES 1
- PAU G37 LL11-AVINGUDA DE LES GARRIGUES 2
- PAU G38 CANAL DE SERÓS – LL11
- PAU G40 ESTACIÓ
- PAU G41 MOLÍ DE SANT ANASTASI-BELLAVISTA-FONTANET
- PAU G42 SICORIS-FONTANET
- PAU G43 DARRERA PALAUET
- PAU G44 FLIX-PALUET
- PAU G45 AVINGUDA DE LES GARRIGUES
- PAU G46 PARRÒQUIA SANT AGUSTÍ
- PAU G47 LLÍVIA. CARRER GRAN
- PAU G48 LLÍVIA. CARRER DE LES ORENETES
- PAU G49 LLÍVIA. PROLONGACIÓ CARRER HORTA
- PAU G50 LLÍVIA. PLAÇA NOVA
- PAU G51 CARRER SOLDEVILA
- PAU G52 CARRER DE LA MARINADA
- PAU G53 CARRER DE COLÒMBIA
- PAU G54 CARRER DE MIQUEL CORTIADA
- PAU G55 CAMÍ DE PICOS
- PAU G56 AVINGUDA DEL PLA D'URGELL NORD
- PAU G57 ILLA CARRER PALAUET-REUS
- PAU G58 HOSTAL DE LA BORDETA
- PAU G59 ROTONDA MANGRANERS
- PAU G60 MANGRANERS-VILA RODONA
- PAU G61 LAMSAUTO
- PAU G63 REUBICACIÓ FIRA
- PAU G64 CARRER TORRES DE SEGRE



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

4.1.1.3. PAUs CH

El POUM delimita 7 polígons d'actuació derivats de l'anàlisi i l'estudi del Pla Integral del Centre Històric que, juntament amb el Pla de millora urbana del Seminari, són instruments de política de sòl i habitatge específics destinats a promoure la renovació i rehabilitació del teixit urbà preexistent.



Des d'un punt de vista de la seva gestió són polígons d'actuació urbanística. La seva ordenació queda definida a les fitxes normatives de l'Annex VI. No es considera el seu sostre com a sostre de nova implantació.

La relació de PAUs CH és la següent:

- PAU CH1 CARRER DE LA PARRA
- PAU CH2 PLAÇA DEL DIPÒSIT - MÚRCIA - ASSALT - SANT CARLES
- PAU CH3 MÚRCIA - VEGUER DE CARCASSONA - BOTERS
- PAU CH4 VEGUER DE CARCASSONA - MÚRCIA - TALLADA -BOTERS
- PAU CH5 CAVALLERS - GRAMÀTICS - LA SUDA
- PAU CH6 COMPANYIA - GAIROLES
- PAU CH7 SANT JOAN

Els polígons CH ordenen una superfície total de 6.440 m², un sostre de 23.420 m² i generen un total de 387 hab..

4.1.1.5. Actuacions aïllades

Es delimiten tres actuacions aïllades, de diferent naturalesa i en funció de les necessitats d'ordenació de l'entorn concret on s'insereixen. El sistema d'actuació per a totes elles és el d'expropiació.



La relació d'actuacions aïllades és la següent:

- AA 1 MERCAT DE BALÀFIA
- AA 2 AMPLIACIÓ PLAÇA DELS FERROVIARIS
- AA 3 ENTREVIES – JOSEP BARÓ TRAVÉ

Amb la delimitació i execució de l'AA1, Mercat de Balàfia, s'obtindran els 303,87 m² de sòls de sistemes –equipaments i zones verdes- necessaris per completar l'ordenació del mercat municipal de Balàfia.

La delimitació i execució de l'AA 2, mitjançant l'obtenció de 1.368,16 m² de sòl de zones verdes, permetrà donar continuïtat a l'estructura d'espais lliures i equipaments comunitaris que va des de la plaça de Josep Piñol fins al Parc de la Mitjana. Aquest recorregut suposa la part final d'un eix bàsic peatonal que uneix el Centre Històric amb el barri de Pardinyes a través de la passarel·la sobre les vies.

La delimitació i execució de l'AA 3, Entrevies – Josep Baró Travé, permetrà obtenir i urbanitzar el sòl necessari per obrir un nou tram de vial de connexió entre el carrer Baró de Maials i el carrer Josep Baró i Travé, a través de la peça d'aparcament privat vinculada a les activitats industrials existents. L'actuació té per finalitat millorar la mobilitat, accessibilitat i seguretat de l'àmbit industrial, resolent la situació actual de cul-de-sac de l'aparcament i completant la funcionalitat de la xarxa viària local, amb una superfície de 4.311,01 m². Per la seva naturalesa, es tracta d'una actuació aïllada destinada exclusivament a sistema viari, l'execució de la qual comportarà l'obtenció del sòl necessari, inclòs el de titularitat aliena a la propietat industrial beneficiada, així com la seva urbanització completa.

L'annex III recull del fitxes normatives de desenvolupament d'aquests àmbits.

4.1.2.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:

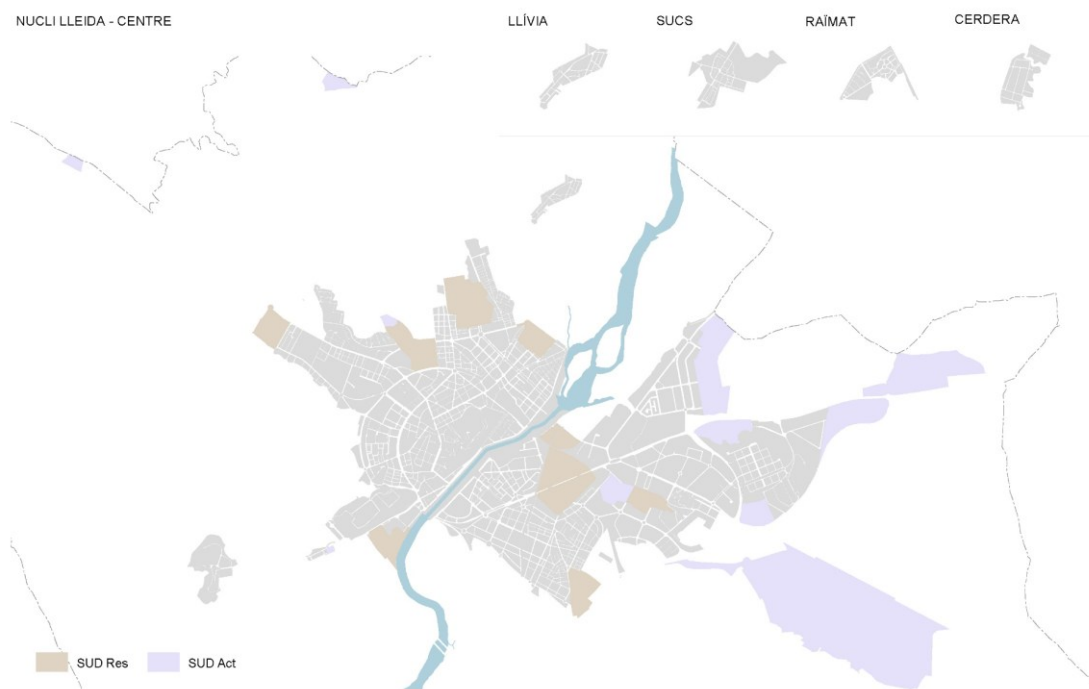
a) Sòl urbanitzable delimitat. Són àmbits amb sectors delimitats, regulats per l'índex de l'edificabilitat brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d'acord amb l'establert per la legislació urbanística vigent.

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.

4.1.2.1. El sòl urbanitzable delimitat

El POUM assenyalava 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 detallen, en forma de fitxa, en l'Annex IX 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.

Les fitxes tenen caràcter vinculant, sens perjudici del resultat de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació a les superfícies reals resultants de l'ordenació detallada, de la utilització d'una cartografia més precisa



i dels ajustaments efectuats, d'acord amb aquestes Normes, en el desenvolupament dels plans parcials urbanístics dels sectors.

- PDU ARE CAPPONT-FONTANET
- PPU R1 ESGLÉSIA MONTSERRAT
- PPU R2 AV. PINYANA
- PPU SUR 19A BALÀFIA NORD
- PPU R4 AV. PRAT DE LA RIBA
- PPU R5 RUFEA
- PPU R6 LES BÒVILES BORDETA 1
- PPU R7 TORRE DEL PI

Sectors urbanitzables delimitats industrials i d'activitats econòmiques

- PPU A1 HIDROLOGY
- PPU A2 CABÓS
- PPU A3 TANATORI
- PPU A4 AMPLIACIÓ CREU DEL BATLLE
- PPU A5 TORRE BONET
- PPU A6 AMPLIACIÓ POLÍGON DEL SEGRE
- PPU A7 ECHEVARRIA
- PPU A8 FONDO DELS MANGRANERS
- PPU A9 AMPLIACIÓ TORRE SOLÉ
- PPU A10 CAMÍ DE LA MOREDILLA
- PPU A11 FRUICARN
- PPU A12 SECTOR TECNOLÒGIC
- PDUAE Plana de Lleida

4.1.2.2. 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 en els àmbits següents:

- PPD 2 Àrea nord i oest de Ciutat-Jardí i Vila Montcada
- PPD 3 Límit nord amb el Turó de Gardeny
- PPD 4 Sota el Turó de Gardeny, en contacte amb la N-II i el crus del Segre
- PPD 5 Àrea oest de Balàfia
- PPD 6 Àrea nord de Balàfia
- PPD 7 Bordeta sud, a l'oest del pas de l'AVE
- PPD 8 Bordeta sud, a l'est del pas de l'AVE
- PPD 9 A l'oest de Mangraners, al sud de la CN-240

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 1 La Valleta de Raïmat
- PPD 10 Llívia



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

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 Les Canals-Alcoletge
- PPD 41 Ampliació Creu del Batlle



4.1.3. Els plans especials



EN SÒL URBÀ

Els plans especials urbanístics que delimita el POUM se centren en assegurar la revisió de l'ordenació de terrenys singulars en emplaçaments estratègics amb alt valor patrimonial, com és el turó de la Seu Vella 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 POUM defineix dos àmbits a desenvolupar mitjançant pla especial urbanístic.

- PEU 1 Turó de la Seu Vella

L'àmbit definit comprèn tots els sòls de sistema d'espais lliures i d'equipaments al voltant de la Seu Vella i el Castell de la Suda, configurant una peça central del sistema d'espais lliures i del patrimoni de la ciutat.

El Pla Especial suposa una revisió en profunditat del planejament anteriorment aprovat del Turó, i una nova proposta d'ordenació dels sòls de sistemes, en la qual es concretaran els recorreguts de vianants, executats i previstos, i s'adaptaran les qualificacions a la urbanització de l'espai públic realment executada.

Els criteris d'ordenació es defineixen a partir del POUM i dels treballs d'anàlisi i propostes del Pla Integral del Centre Històric, integrats com a base per a la seva ordenació.

L'ordenació haurà de vetllar especialment per la potenciació dels elements catalogats i pel manteniment del caràcter de gran espai lliure del Turó. Els criteris generals d'ordenació que caldrà tenir en compte són els següents:

- La protecció de l'entorn monumental de la Seu Vella prevista en la legislació del patrimoni cultural.



- La preservació i millora de les visuals urbanes pel que fa a la Seu Vella i al Turó, des del territori i cap al territori.
- El manteniment del caràcter de "buit urbà" del Turó i la seva integració en l'estructura urbana del Centre Històric.
- El reforçament de les condicions d'accessibilitat i permeabilitat des del seu perímetre, amb especial atenció a la connexió amb el Centre Històric.
- L'ordenació de la mobilitat i de l'aparcament amb criteris d'integració paisatgística i mínima incidència sobre els espais lliures.

- PEU 2 Termes Romanes de Cardenal Remolins

Es defineix un àmbit amb l'objectiu de conservar i mantenir els elements arqueològics corresponents a les termes romanes, compatibilitzant la integració dels sòls amb l'aprofitament privat dins l'àmbit d'actuació.

EN SÒL NO URBANITZABLE

- PEU 3 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 estructural del Camí de Granyana entre Canal de Seròs i Clamor de Les Canals / Restitució canalització Avinguda del Segre-Puente Príncep de Viana ni amb l'actuació sobre les comportes del Canal de Seròs que, atesa la seva importància, és una actuació prioritària i autònoma i està prevista en el primer quinquenni tal i com es recull a l'Agenda de les actuacions.

Els paràmetres dels Plans especials es detallen, en forma de fitxa, en l'Annex XI de les normes del POUM.

Sistemes d'actuació dels àmbits

Per a cadascun dels àmbits de desenvolupament, el POUM fixa el sistema d'actuació que es determina en coherència amb el que preveu la legislació urbanística vigent i en funció de les necessitats, els mitjans econòmics-financers i la previsió de col·laboració de la iniciativa privada, prioritzant el sistema de compensació, en primer lloc, la cooperació com a sistema subsidiari, i deixant el sistema d'expropiació pels sectors o actuacions on la equidistribució de beneficis i càrregues no resulta possible.

Cal entendre, doncs, la determinació del sistema d'actuació dels sectors com a l'expressió de la voluntat del POUM de definir el caràcter públic o privat de la iniciativa en funció de la prioritització del seu desenvolupament dins de l'estratègia general de concreció de les determinacions del planejament.

| Polígons de gestió | | Sistema d'actuació |
|--------------------|--|---------------------------------------|
| PAU G1 | SUCS. CARRER MAJOR NORD | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G2 | TRAVESSIA CARRER BOU | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G3 | SUCS. CARRER MAJOR SUD | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G4 | SUCS. CARRER SUQUETS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G5 | RAÏMAT NORD | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G6 | CAMÍ DE BOIXADORS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G7 | CAMÍ BOIXADORS - ROVIRA ROURE - MONESTIR D'AVINGANYA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G8 | SÈQUIA MAJOR | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G9 | ILLA ALCALDE ROVIRA ROURE-CARLES FONTSERÉ-SÈQUIA MAJOR | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G10 | VICTÒRIA KENT - PERIODISTA TRAPA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G11 | VALLCALENT-ONZE DE SETEMBRE | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G12 | PASSEIG DE L'ONZE DE SETEMBRE | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G13 | LA CREU DEL BATLLE | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G14 | AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 1 | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G15 | AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 2 | Reparcel·lació per compensació bàsica |



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

| | | |
|---------|---|---------------------------------------|
| PAU G16 | AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 3 | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G17 | AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 4 | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G18 | AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 5 | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G19 | ALCALDE COSTA-REPÚBLICA DE PARAGUAY | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G20 | CARRER DE LA CIUTADELLA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G21 | AVINGUDA ALCALDE PORQUERAS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G22 | AMPLIACIÓ COPA D'OR | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G23 | CARRER D'ALFARRÀS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G24 | TORRES PLA DE L'ESTACIÓ | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G25 | AVINGUDA PRAT DE LA RIBA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G26 | CARRER NOSTRA SRA. DE MIG-ARAN | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G27 | CARRER DELS COMTES D'URGELL | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G28 | BARÓ DE MAIALS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G29 | PRÍncep DE VIANA-NOGUEROLA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G30 | FRILESA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G31 | FINAL CAMPS ELISIS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G32 | ACCÉS BORDETA 1 | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G33 | JARDINS MARIA MERCÈ MARÇAL | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G34 | ACCÉS BORDETA 2 | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G35 | LL11-MARIA MONTESSORI | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G36 | LL11-AVINGUDA DE LES GARRIGUES 1 | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G37 | LL11-AVINGUDA DE LES GARRIGUES 2 | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G38 | LL1-CANAL DE SERÓS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G40 | ESTACIÓ | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G41 | MOLÍ DE SANT ANASTASI-BELLAVISTA-FONTANET | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G42 | SICORIS-FONTANET | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G43 | DARRERA PALAUET | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G44 | FLIX-PALUET | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G45 | AVINGUDA DE LES GARRIGUES | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G46 | PARRÒQUIA SANT AGUSTÍ | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G47 | LLÍVIA. CARRER GRAN | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G48 | LLÍVIA. CARRER DE LES ORENETES | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G49 | PARRÒQUIA SANT AGUSTÍ | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G50 | LLÍVIA. PLAÇA NOVA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G51 | CARRER SOLDEVILA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G52 | CARRER DE MARINADA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G53 | CARRER DE COLÒMBIA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G54 | CARRER DE MIQUEL DE CORTADA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G55 | CAMÍ DE PICOS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G56 | AVINGUDA DEL PLA D'URGELL NORD | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G57 | ILLA CARRER PALAUET-REUS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G58 | HOSTAL DE LA BORDETA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G59 | ROTONDA MANGRANERS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G60 | MANGRANERS-VILA RODONA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G61 | LAMSAUTO | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G63 | REUBICACIÓ FIRA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU G64 | CARRER TORRES DE SEGRE | Reparcel·lació per compensació bàsica |

| Polígons de gestió al Centre Històric | | Sistema d'actuació |
|---------------------------------------|---|--------------------|
| PAU CH1 | CARRER DE LA PARRA | Expropiació |
| PAU CH2 | PLAÇA DEL DIPÒSIT - MÚRCIA - ASSALT - SANT CARLES | Expropiació |
| PAU CH3 | MÚRCIA - VEGUER DE CARCASSONA - BOTERS | Expropiació |
| PAU CH4 | VEGUER DE CARCASSONA - MÚRCIA - TALLADA -BOTERS | Expropiació |
| PAU CH5 | CAVALLERS - GRAMÀTICS - LA SUDA | Expropiació |
| PAU CH6 | COMPANYIA - GAIROLES | Expropiació |
| PAU CH7 | SANT JOAN | Expropiació |



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

| Polígons d'urbanització | | Sistema d'actuació executat |
|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| PAU U1 | LA CERDERA ALTA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U2 | CARRER ARQUITECTE MORERA I GATELL | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U3 | CARRER JOC DE LA BOLA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U4 | CARRER DE FERRAN EL CATÒLIC | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U5 | VALLRUFEA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U6 | INSTITUTS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U7 | ILLA ONZE DE SETEMBRE | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U8 | SECÀ NORD | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U9 | CARRER PERPINYÀ | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U10 | CARRER DE MONTPELIER | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U11 | AVINGUDA DE PINYANA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U12 | AVINGUDA DE PINYANA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U13 | CARRER ESCULTOR CORSELLES | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U14 | AVINGUDA DE BALÀFIA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U15 | LLÍVIA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U17 | SECÀ SUD | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U18 | PALAUET | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U19 | BORDETA SUD | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U20 | MANGRANERS SUD | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PAU U21 | PARDINYES-FONT I QUER | Reparcel·lació per compensació bàsica |

PLANS DE MILLORA URBANA

| | | Sistema d'actuació |
|-------|----------|------------------------------|
| PMU 1 | MARIOLA | Expropiació individualitzada |
| PMU 2 | SEMINARI | Expropiació |

ACTUACIONS AÏL·LADES

| | | Sistema d'actuació |
|------|----------------------------------|--------------------|
| AA 1 | Mercat de Balàfia | Expropiació |
| AA 2 | Ampliació Plaça dels Ferroviaris | Expropiació |
| AA 3 | Accés entrevies | Expropiació |

PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

| | | Iniciativa |
|-------|-------------------------------------|--------------------|
| PEU 1 | Turó de la Seu Vella | Iniciativa pública |
| PEU 2 | Termes Romanes de Cardenal Remolins | Iniciativa pública |
| PEU 3 | Riu Segre | Iniciativa pública |

PLANS PARCIALS URBANÍSTICS

| | | Sistema d'actuació |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| PDU-ARE | CAPPONT-FONTANET | Reparcel·lació per cooperació |
| PPU R1 | ESGLÉSIA MONTSERRAT | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU R2 | AV. PINYANA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU SUR 19A | SUR 19A Balàfia Nord | Reparcel·lació per cooperació |
| PPU R4 | AV. PRAT DE LA RIBA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU R5 | RUFEA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU R6 | LES BÒVILES BORDETA 1 | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU R7 | TORRE DEL PI | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU A1 | HIDROLOGY | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU A2 | CABÓS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU A3 | TANATORI | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU A4 | AMPLIACIÓ CREU DEL BATLLE | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU A5 | TORRE BONET | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU A6 | AMPLIACIÓ POLÍGON DEL SEGRE | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU A7 | ECHEVARRIA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU A8 | FONDO DELS MANGRANERS | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU A9 | AMPLIACIÓ TORRE SOLÉ | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU A10 | CAMÍ DE LA MOREDILLA | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU A11 | FRUICARN | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PPU A12 | SECTOR TECNOLÒGIC | Reparcel·lació per compensació bàsica |
| PDUAE Plana de Lleida | TORREBLANCA - QUATRE PILANS | Reparcel·lació per cooperació |



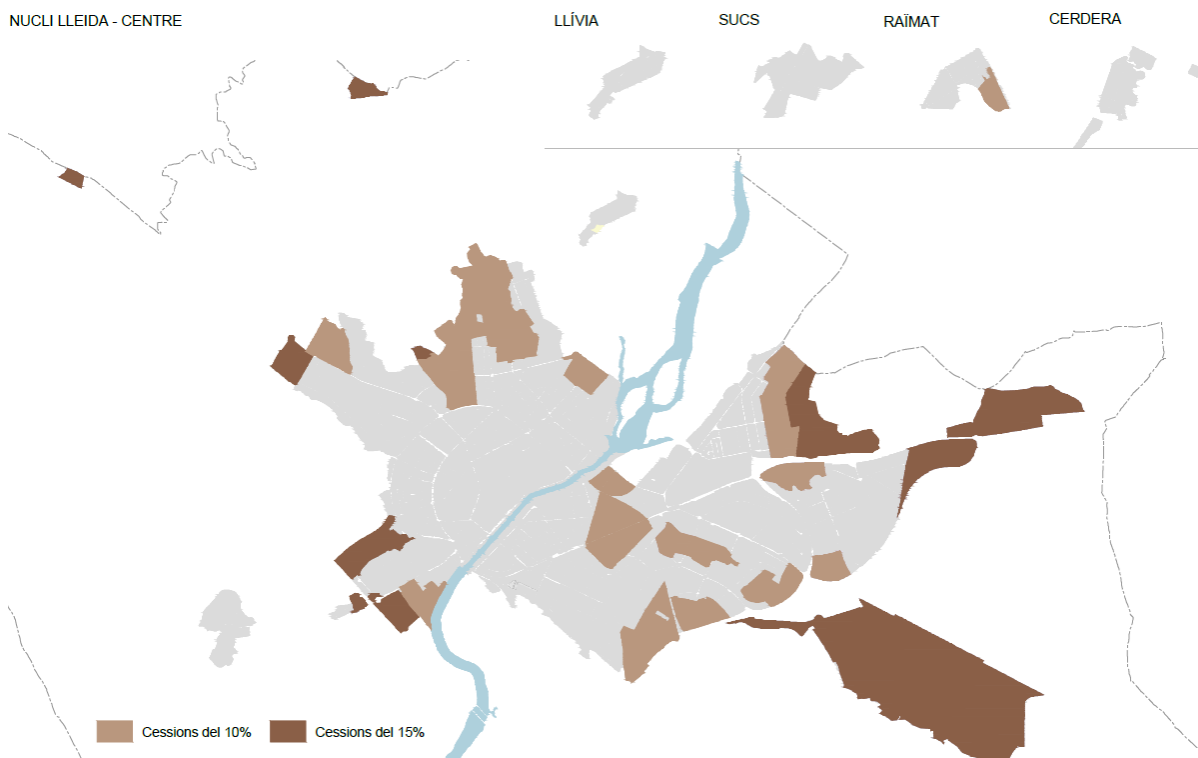
Cessió de l'aprofitament urbanístic

La legislació urbanística vigent determina, per a tots els polígons d'actuació urbanística de gestió i els plans de millora urbana en sòl urbà definits pel POUM, l'obligació de cedir el sòl necessari per a la materialització del 10% de l'aprofitament urbanístic de cada sector.

Aquest percentatge s'incrementa fins al 15% de l'aprofitament urbanístic per a la part dels nous sòls inclosos en sectors urbanitzables delimitats. Així mateix, s'incrementarà la cessió del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector en l'àmbit del PPD 9, Límit nord amb el Turó de Gardeny i en l'àmbit d'activitat econòmica PPD 40 Les Canals-Alcoletge, d'acord amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Tercera TRLU.

Aquests percentatges de cessió de l'aprofitament urbanístic del sector s'ajustaran a allò que determini la legislació urbanística en cada moment.

L'esquema següent recull gràficament aquest criteri de repartiment de l'obligació de cessió de l'aprofitament urbanístic.



Criteris de programació dels àmbits de desenvolupament

La programació del desenvolupament dels àmbits s'ha fixat a partir de l'estratègia global del POUM en relació a l'objectiu d'ajustar l'oferta d'habitatges a les previsions de creixement d'acord amb les determinacions de la Memòria social. En aquest sentit es preveu potenciar un desenvolupament del centre cap a la perifèria.

Els indicadors inclosos en aquest apartat tenen caràcter operatiu i s'orienten a la programació dels àmbits de desenvolupament, permetent valorar l'oportunitat, el ritme i la conveniència de la seva execució en funció de l'evolució real del municipi.

Aquests indicadors es recullen de forma sintètica a continuació i es desenvolupen de manera completa al quadre d'indicadors de seguiment del POUM.

El conjunt de tots els habitatges possibles a la ciutat queden dividits, als efectes del planejament urbanístic i de la seva programació en:



- Habitatges buits en sòl urbà consolidat
- Habitatges possibles en solars no edificats en sòl urbà consolidat
- Habitatges en àmbits pendents d'urbanització
- Habitatges en àmbits i sectors de sòl urbà no consolidat (PAU i PMU)
- Habitatges en sectors de sòl urbanitzable delimitat

El planejament urbanístic general no disposa d'eines efectives per a la intervenció en el parc d'habitatges buits però sí sobre els solars no edificats en sòl urbà. Aquesta tutela municipal pot exercir-se mitjançant la creació del registre municipal de solars sense edificar i té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets.

D'acord amb la legislació urbanística vigent, els POUM poden establir per mitjà de l'agenda les determinacions pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals de l'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Amb caràcter general el POUM de Lleida preveu el desenvolupament dels àmbits en tres quinquennis.

En el primer quinquenni, a banda de programar aquells àmbits amb planejament i gestió aprovades, es fixa el desenvolupament dels Polígons d'actuació urbanística amb incidència sobre l'estructura urbana i que permeten consolidar i renovar els teixits del Centre Històric.

La programació dels àmbits de desenvolupament s'ha de basar en un sistema integrat d'indicadors que permeti valorar, de manera coordinada, l'evolució social, ambiental i urbanística del municipi.

A aquests efectes, el POUM pren en consideració indicadors socials i d'habitatge, indicadors de desenvolupament urbanístic, indicadors ambientals i d'infraestructura verda, i indicadors relatius a la mobilitat, a l'activitat econòmica i als riscos.

Aquests indicadors han de servir per justificar l'oportunitat del desenvolupament dels àmbits, verificar l'adequació del ritme de creixement al potencial pendent, i assegurar la coherència del desplegament del Pla amb els seus objectius de sostenibilitat, cohesió social i qualitat urbana

A banda d'aquestes determinacions generals, es proposen en l'agenda i en les fitxes dels sectors els següents llistats de programació i execució:

Sectors de sòl urbà no consolidat (PAU i PMU)

Podran executar-se a partir del quinquenni previst en cada fitxa.

Sectors en sòl urbanitzable delimitat.

Podran executar-se a partir del quinquenni previst en cada fitxa.

Sòl urbanitzable no delimitat.

Àmbits de desenvolupament principalment residencial.

La tramitació i aprovació del Pla parcial urbanístic de delimitació ha de justificar que l'actuació és coherent amb els indicadors i els paràmetres, determinats en la normativa, que justifiquen la delimitació de nous sectors de sòl urbanitzable.

Per determinar l'oportunitat i la conveniència d'aprovar un Pla parcial urbanístic de delimitació, es consideraran algun dels indicadors següents:

a) **Indicadors del creixement demogràfic del municipi**, per a noves extensions urbanes de caràcter principalment residencial, d'acord amb els criteris següents:

1. El nombre total d'habitatges potencials del municipi, inclòs el nou sector que es proposa delimitar, no pot superar el nombre d'habitatges necessaris per a fer front al creixement demogràfic previst per als següents 10 anys. El nombre màxim d'habitatges potencials a preveure, en termes absoluts, és de 10.000 habitatges; tret que es prevegi un creixement residencial de caràcter excepcional i l'estudi demogràfic corresponent estableixi unes previsions diferents.



2. El nombre total d'habitatges potencials del municipi no pot ser inferior al nombre d'habitatges necessaris per a fer front al creixement demogràfic previst per als següents 4 anys. El nombre mínim d'habitatges potencials existents, en termes absoluts, ha de ser de 4.000 habitatges. Altrament, l'Ajuntament ha de promoure els plans parcials de delimitació que estimi escaients i necessaris, fins al límit previst a l'apartat anterior.

3. El nombre total d'habitatges potencials es calcula per la suma dels habitatges existents o dels previstos pel planejament, en les situacions següents: Habitatges buits inscrits al Cens municipal d'habitatges buits o, si el nombre fos major, al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya, o els registres que els substitueixin; Solars no edificats; Solars infraedificats, amb menys del 15% del sostre previst pel planejament; Edificacions en construcció; Edificacions construïdes i no ocupades; Edificacions que hagin estat objecte de declaració de ruïna; Polígons d'actuació urbanística pendents de gestió i/o d'urbanització: Sectors de planejament en sòl urbà, pendents de desenvolupament; Sectors delimitats en sòl urbanitzable, pendents de desenvolupament.

El nombre d'habitatges potencials dels terrenys que el planejament no atribueix un densitat específica es calcularan a raó d'1 hab/100m² de sostre edificable.

En el cas concret de l'àmbit del PPD 10 La Valleta de Raimat, per atendre les necessitats del creixement demogràfic del nucli de Raïmat, a més dels indicadors anteriors, també es podrà considerar la conveniència de la delimitació quan el sostre corresponent al conjunt dels polígons d'actuació de gestió, PAU G, del nucli de Raïmat estigui edificat en un 50%.

Els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat poden promoure iniciatives per tal d'assolir el compliment dels indicadors previstos per aquest POUM sobre l'oportunitat i la conveniència d'aprovar un Pla parcial urbanístic de delimitació.

Així mateix, les persones interessades poden presentar la consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable formulant avanços d'un pla parcial urbanístic de delimitació, per a determinar la viabilitat de la futura formulació i perquè serveixin d'orientació a l'hora de fer-ne la redacció.

Tal com estableix la normativa reguladora, aquest sòl es delimitaria amb total continuïtat del sòl urbà consolidat i els habitatges s'incorporarien al còmput del potencial a considerar en els indicadors de caràcter demogràfic. D'aquesta manera, la proposta garanteix la permanència del model urbà, compacte i continu, determinat pel POUM, que és la base de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic del municipi.

Mida dels àmbits de delimitació

Per tal de garantir el model d'ordenació del POUM, la delimitació d'un nou sector de caràcter principalment residencial tindrà una superfície mínima de 5 ha i una superfície màxima de 30ha i l'ús principal serà el residencial amb la modalitat d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars.

Així, queden específicament prohibits els usos industrials, tret dels petits tallers de caràcter artesanal; els usos logístics amb una superfície construïda superior a 400 m²; els usos comercials en les modalitats de mitjans i grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, tret que se situïn en les plantes baixes dels edificis plurifamiliars.

El pla parcial de delimitació corresponent establirà, entre la resta dels usos admesos, els usos compatibles i la seva proporció, d'acord amb les intensitats màximes previstes.

**Tipus d'àmbit de delimitació i situació**

Als efectes de regular la intensitat màxima dels usos s'estableixen els tipus d'àmbits següents:

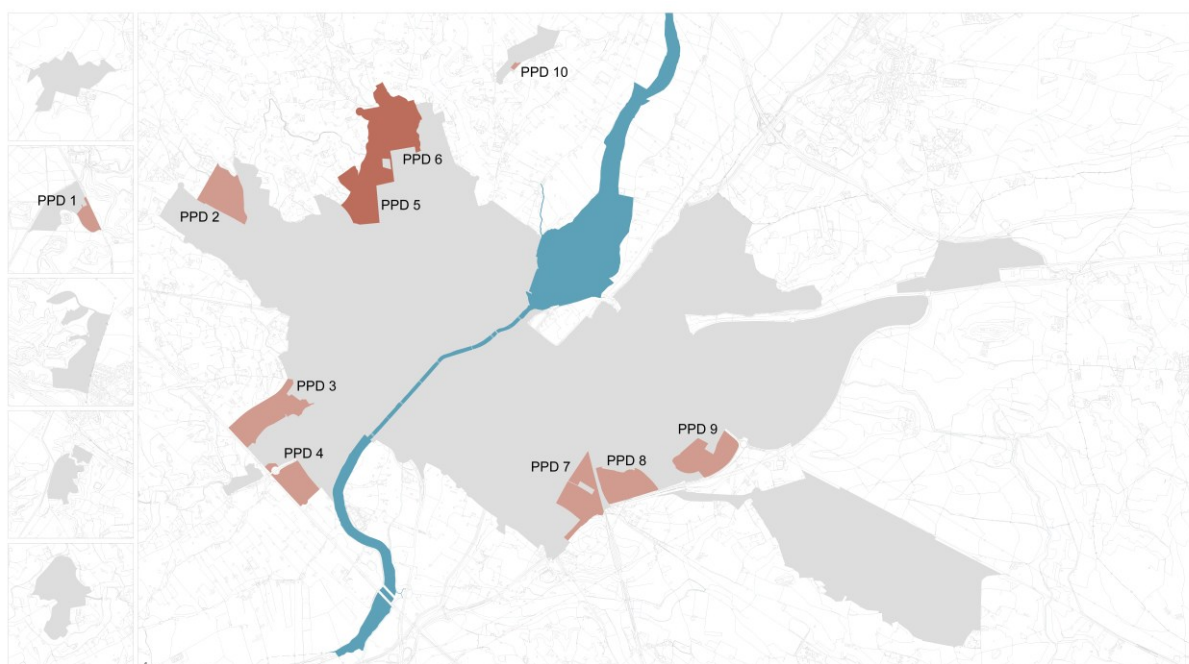
| | A | B | C |
|-----------------------|--|--|--|
| IEB | 0,45 m²st/m²s | 0,65 m²st/m²s | 0,85 m²st/m²s |
| DENSITAT | 35 hab/Ha | 50 hab/Ha | 65 hab/Ha |
| DENSITAT alternativa | | | |
| HPP | 1hab /70 m ² st | 1hab /70 m ² st | 1hab /70 m ² st |
| DENSITAT TOTAL | | | |
| habitatge lliure | 17,5 hab/Ha | 25 hab/Ha | 32,5 hab/Ha |
| habitatge protecció | 28,6 hab/Ha | 39,3 hab/Ha | 50,0 hab/Ha |
| | 46,1 hab/Ha | 64,3 hab/Ha | 82,5 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 | 0,1 m ² st/m ² s | 0,15 m ² st/m ² s |
| % sostre mínim HPP | 50% | 50% | 50% |

En tots els casos, el 50% de la reserva de sostre protegit es destinarà a l'habitatge de lloguer.

Els àmbits tipus A, corresponen al PPD 1 La Valleta de Raïmat, PPD 2 Àrea nord i oest de Ciutat-Jardí i Vila Montcada, PPD 3 Límit nord amb el Turó de Gardeny, PPD 4 Sota el Turó de Gardeny, en contacte amb la N-II i el crus del Segre, PPD 7 Bordeta sud, a l'oest del pas de l'AVE, PPD 8 Bordeta sud, a l'est del pas de l'AVE, PPD 9 A l'oest de Mangraners, al sud de la CN-240 i PPD 10 Llivia.

Els àmbits tipus B, corresponen al PPD 5 Àrea oest de Balàfia i al PPD 6 Àrea nord de Balàfia.

El següent esquema recull la situació dels àmbits anteriorment descrits, grafiant en color marró clar el tipus A i en marró fort els tipus B.





Condicionants de situació i connectivitat per a la delimitació

La delimitació del sector ha de comportar la continuïtat física amb el teixit urbà consolidat.

Així, el sector s'ha de delimitar de manera que es garanteixi uns accessos viaris adequats i la continuïtat de la xarxa de vials urbans. En aquest sentit, el sector s'ha vincular, com a càrrega externa, a la obtenció i urbanització d'una part de la Ronda Verda inclosa en sòl urbà o en sòl no urbanitzable, de manera proporcional a l'aprofitament del sector.

La delimitació del sector ha de permetre la connexió amb les xarxes de serveis bàsics d'aigua potable, d'aigua de reg, de clavegueram separatiu, d'electricitat, d'enllumenat públic, de gas i de comunicacions, amb criteris de sostenibilitat ambiental i econòmica.

El sector delimitat ha d'assumir la connexió amb el sistema de depuració d'aigües residuals i reaprofitament de les aigües netes i les depurades.

En la delimitació del sector s'ha 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, especialment, amb la Ronda Verda.

Previsió de sistemes en la delimitació

Es destinaran a zones verdes i espais lliures públics, 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector delimitat.

Es destinaran a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície del sector delimitat.

El sòl destinat al sistema d'allotjaments dotacionals públics, serà el valor inferior resultant de les proporcions següents: 5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 5 m² de sòl per cada habitatge.

El sòl destinat al sistema de comunicacions i de serveis tècnics que resultin necessaris.

S'estableixen unes cessions per al conjunt de sistemes públics que seran, com a mínim, els següents:

- a) Àmbits tipus A: 50% de la superfície del sector delimitat.
- b) Àmbits tipus B: 55% de la superfície del sector delimitat.
- c) Àmbits tipus C: 60% de la superfície del sector delimitat.

També, s'estableix que la diferència que en resulti de l'aplicació d'aquests percentatges, respecte els mínims establerts per a cada sistema, es destinaran al sistema d'espais lliures de zones verdes, tret que es justifiqui la necessitat de destinar-los a equipaments o a serveis tècnics.

Aquestes determinacions permeten completar les cessions de zones verdes dels sectors delimitats, preferentment, acumulant-les en forma de parcs urbans que comportaran la millora qualitativa i quantitativa dels espais públics i/o una adequada integració del verd de l'Horta cap a dins de la ciutat.

Aquesta fórmula, de fixar unes cessions mínimes globals en funció de la intensitat edificatòria dels sectors, permet que el possible increment d'espais lliures que se'n deriva, no suposi una càrrega addicional que faci inviable el sector, perquè opera sobre la disminució de altres sistemes, fonamentalment, el sistema viari.

El sector es vincularà amb del sistema de la Ronda Verda en els trams en sòl urbà i en sòl no urbanitzable, als efectes de la seva obtenció i execució, amb una superfície proporcional a l'aprofitament urbanístic del sector delimitat, en relació al conjunt del sòl urbanitzable no delimitat.

A l'objecte d'implantar les necessàries infraestructures de connexió del sector corresponent, el seu desenvolupament es vincula a l'obtenció i urbanització del tram de la Ronda Verda, inclòs en sòl urbà o en sòl no urbanitzable, estrictament necessari per connectar el tram que discorre per dins del sector amb la xarxa general d'itineraris de vianants i ciclistes que estructura el territori, d'acord amb el plànol d'ordenació OR 2.1. Aquest tram té la consideració de sistema general vinculat al sector a l'efecte de la seva execució, sense atribució d'aprofitament urbanístic.



La superfície vinculada de Ronda verda serà proporcional a l'aprofitament urbanístic del sector delimitat, en relació al conjunt del sòl urbanitzable no delimitat.

Condicionant d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació de l'àmbit s'efectuarà amb criteris de consolidació de l'edificació preexistent i en conseqüència no s'admetrà el creixement o l'extensió perimetral de l'àrea, tret que sigui necessari per a resoldre les cessions dels sistemes urbanístics públics o acomplir altres obligacions legals.

El Pla parcial de delimitació utilitzarà obligatòriament les claus de sòl urbà residencial definides a les Normes del POUM.

L'ús general del sector serà el residencial amb un màxim del 10% del sostre que es podrà destinar a usos no residencials que donin servei als habitatges existents.

Les reserves per aparcament s'estaran a les determinacions d'aquestes Normes urbanístiques.

Condicionants per a la delimitació en relació al projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització definirà tècnicament les obres necessàries per la consolidació del sector dotant a les parcel·les dels accessos i dels serveis adequats.

Els serveis es plantejaran, preferentment, de manera autònoma de les xarxes dels serveis urbans, amb criteris d'eficiència energètica i de sostenibilitat ambiental (per exemple, utilització d'energies renovables) i econòmica. Aniran a càrrec de l'àmbit els accessos i les connexions de serveis necessàries per al seu correcte funcionament.

Pel que fa al cicle de l'aigua, el projecte haurà de donar compliment a les determinacions de la Memòria ambiental.

El projecte d'urbanització preveurà, si és el cas, les fases d'urbanització en funció dels subsectors, polígons i/o unitats funcionals definits.

Previsió de sistemes en la delimitació

Les reserves de sòls de cessió per als sistemes de zones verdes i equipaments, previstes legalment, s'han d'encabir dins de l'àmbit delimitat. Per a fer efectives aquestes cessions, es podrà ajustar la delimitació de l'àmbit en la part que resulti necessària i imprescindible en funció de l'estat de consolidació de l'edificació a mantenir.

Per al càlcul de les reserves de sòl de cessió destinat a zones verdes i equipaments, previstes legalment, no computarà el sostre edificat preexistent, ni els habitatges, que hagin estat degudament autoritzats i que resultin conformes amb el planejament derivat que es tramiti en desenvolupament de l'àmbit.

Mesures ambientals

El pla parcial haurà de donar compliment a totes les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa del POUM.

En aquest sentit, els Plans parcial de delimitació estudiaran i resoldran de forma específica els aspectes derivats de la relació complexa de l'habitatge i les explotacions agràries.

Àmbits de desenvolupament d'activitat econòmica

La tramitació i aprovació el Pla parcial urbanístic de delimitació ha de justificar que l'actuació és coherent amb els indicadors i els paràmetres, determinats en la normativa, que justifiquen la delimitació de nous sectors de sòl urbanitzable.

Per determinar l'oportunitat i la conveniència d'aprovar un Pla parcial urbanístic de delimitació, es consideraran algun dels indicadors següents:

- a) El dèficit o inexistència de sòl urbanitzat destinat al mateix ús principal.
- b) Que els sectors urbanitzables delimitats, destinats al mateix ús principal, estiguin urbanitzats en un 50%.



- c) Que els sectors urbanitzables delimitats, destinats al mateix ús principal, estiguin consolidats en un 25%.
- d) Que els sectors urbanitzables delimitats, destinats al mateix ús principal i que siguin confrontants amb l'àmbit, estiguin totalment urbanitzats.
- e) Que desenvolupi actuacions d'interès territorial de caràcter supralocal.

Mides dels àmbits de delimitació

La delimitació d'un nou sector d'activitat econòmica tindrà una superfície mínima de 20 ha o l'àrea assenyalada als plànols d'ordenació, si és inferior. No s'estableix superfície màxima, donat que la delimitació pot assolir la totalitat de l'àrea assenyalada.

Usos urbanístics

Els usos principals són els industrials i els logístics, quedant expressament prohibit l'ús residencial, tret del necessari per al control i vigilància de les activitats.

3. El pla parcial de delimitació corresponent establirà, entre la resta dels usos admesos, els usos compatibles i la seva proporció, d'acord amb les intensitats màximes previstes.

Intensitats màximes dels usos urbanístics

L'Índex d'edificabilitat bruta màxima del sector estarà comprès entre 0,40 i 0,60 m²st/m²sòl.

L'ús principal a que es destini el desenvolupament del sector ocuparà, com a mínim, el 60% de la superfície destinada a l'aprofitament privat i el 75% del sostre edificat.

La intensitat de l'ús, expressada en el nombre d'establiments en relació a sostre edificable, s'establirà pel pla parcial de delimitació corresponent.

Previsió de sistemes en la delimitació

Es destinaran a zones verdes i espais lliures públics un mínim del 10% de la superfície del sector delimitat.

Es destinaran a equipaments de titularitat pública un mínim del 5% de la superfície del sector delimitat.

El sòl destinat al sistema de comunicacions i de serveis tècnics que resultin necessaris.

Condicionants de situació i connectivitat per a la delimitació

La delimitació del sector ha de comportar la continuïtat física amb el teixit urbà consolidat, si s'escau.

El sector s'ha de delimitar de manera que es garanteixi uns accessos viaris adequats i la continuïtat de la xarxa de vials urbans, quan el sector se situa amb continuïtat física amb el teixit urbà consolidat.

Els espais d'aparcament dels sectors s'organitzaran, preferentment, formant petites illes d'estacionament properes als pols d'atracció del mateix sector, integrades amb l'entorn i pacificades.

En aquells sectors que es delimitin en la proximitat de les carreteres d'accés a Lleida, aquests espais s'ordenaran de manera que facin funcions d'aparcament dissuasiu de l'accés amb vehicle privat a l'interior de la ciutat. A aquest efectes, els espais d'aparcament dissuasiu es dissenyaran de manera que:

- a) Ofereixin serveis bàsics al vehicle privat, com poden ser la vigilància, la recàrrega d'energia elèctrica, el subministrament de carburants, els petits tallers de reparació de neumàtics o de la part elèctrica dels vehicles, entre altres.
- b) Tinguin funcions d'intercanvi modal amb el transport públic, amb el transport amb bicicleta i amb els recorreguts de vianants.
- c) Permetin la parada i l'aparcament d'autocars.
- d) Disposin de cobertes, preferentment vegetals, que procurin ombra i protecció.



6. La delimitació del sector ha de permetre la connexió amb les xarxes de serveis bàsics d'aigua potable, d'aigua de reg, de clavegueram separatiu, d'electricitat, d'enllumenat públic, de gas i de comunicacions, amb criteris de sostenibilitat ambiental i econòmica.

7. El sector delimitat ha d'assumir la connexió amb el sistema de depuració d'aigües residuals i reaprofitament de les aigües netes i les depurades.

8. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures relatives als sistemes d'abastament i sanejament d'aigua (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació.

9. El pla parcial de delimitació definirà i avaluarà la mobilitat generada i les mesures a implementar per a la connexió funcional del sector.

10. En els corresponents plans parcials de delimitació caldrà estudiar i determinar la destinació i els usos de la superfície de terrenys que limita amb el sòl classificat com a no urbanitzable, amb l'objectiu de garantir que la façana edificada resulta adequada amb l'espai obert amb el que confronta i que, al mateix temps, es produeix una adequada transició de la urbs amb el sòl no urbanitzable de l'Horta.

Aprofitament urbanístic

El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Altrament, si fos diferent, el percentatge que estableixi la legislació d'urbanisme en el moment de la delimitació del sector, en concepte de cessió gratuïta d'aprofitament urbanístic a càrrec dels propietaris del sectors de sòl urbanitzable delimitat.

Infraestructures comunes

A banda dels costos d'urbanització i gestió propis del desenvolupament dels diferents sectors en funció de l'ordenació i/o condicions de desenvolupament previstos pel POUM, es delimiten una sèrie d'àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes.

Això resulta necessari per al desenvolupament del diversos polígons d'actuació urbanística i/o diversos sectors implicats ja que l'execució per fases a càrrec de cadascun dels àmbits d'actuació no resulta possible. D'aquesta manera es garanteix la participació en l'execució de la indicada infraestructura de tots el àmbits de planejament a qui serveix, garantint la seva viabilitat econòmica i just repartiment de les càrregues.

L'article 118 bis del TRLU estableix que en cas que l'execució de diverses actuacions urbanístiques de gestió integrada requereixi l'execució prèvia o simultània i íntegra d'una infraestructura comuna a totes aquestes actuacions, el planejament urbanístic general pot afectar els polígons d'actuació respectius per tal de garantir-ne l'execució i repartir el cost d'execució entre els polígons, inclòs el cost d'obtenció del sòl corresponent, si s'escau.

Amb aquesta finalitat, el POUM determina la quota de participació en el cost d'execució que pertoca a cada polígon afectat en proporció al seu aprofitament urbanístic.

Tenint en compte que, fora del seu àmbit, es poden afectar diversos polígons d'actuació quan la infraestructura sigui necessària, bé per ampliar i reforçar una infraestructura existent per a atendre la demanda de serveis generada per l'actuació urbanística, bé quan la infraestructura sigui necessària per a connectar els polígons amb els sistemes urbanístics generals, el POUM delimita les Infraestructures Comunes següents:

1. Cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba
2. Pont de Príncep de Viana
3. Cruïlla Barri La Bordeta
4. Ronda de Sucs

Els Polígons i/o sectors inclosos es l'execució i/o finançament de cadascun d'ells són:



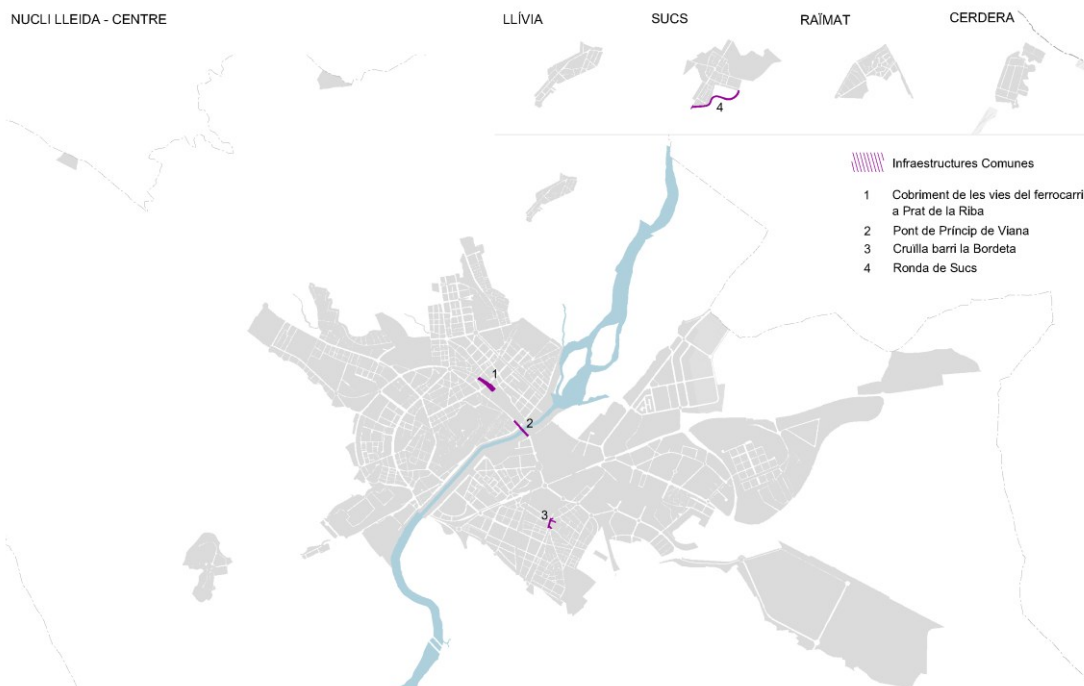
Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

1. Cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba
 - PAU G40 Estació
 - PAU G24 Torres Pla de l'Estació
 - PAU G23 Carrer d'Alcarràs
 - PAU G25 Avinguda Prat de la Riba
2. Pont de Príncep de Viana
 - Antiga UA3 de l'Estació
 - PAU G40 Estació
 - PAU G24 Torres Pla de l'Estació

L'assignació a l'antic PAU UA 3 es fa en virtut de les determinacions de la gestió urbanística efectuada en el marc de la Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en els àmbits de l'estació de ferrocarrils i el carrer Marie Curie 2-8 (antic SUD5 Copa d'Or) per la implantació de la nova estació d'autobusos (PAU UA3).

3. Cruïlla barri La Bordeta
 - PAU G41 Molí de Sant Anatasi-Bellavista -Fontanet
 - PAU G42 Sícoris-Fontanet
 - PAU G43 Darrera Palauet
 - PAU G44 Flix-Palauet
 - PAU G45 Avinguda de les Garrigues
 - PAU G46 Parròquia Sant Agustí
4. Ronda de Sucs
 - PAU G1 Carrer Major Nord
 - PAU G2 Carrer Major Sud





El valor estimat de les càrregues corresponents a les infraestructures comunes es detalla al quadre següent:

| Infraestructura comuna del Pont de Príncep de Viana | | | | | |
|--|----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
| | AU urbanitzat | CT propi | Valor Sòl Brut | Participació IC | Total |
| | € total | € totals | € totals | % | € |
| PAU G24 | 9.502.721 | 4.163.918 | 5.338.802 | 25,00% | 2.435.959 |
| PAU G40 | 28.972.087 | 13.057.333 | 15.914.754 | 75,00% | 7.307.877 |
| | | | 21.253.556 | 100,00% | 9.743.836 |
| UA3 | | | | | 3.094.087 |
| Total | | | | | 12.837.923 |

L'assignació a l'antic PAU UA 3 es fa en virtut de les determinacions de la gestió urbanística efectuada en el marc de la Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en els àmbits de l'estació de ferrocarrils i el carrer Marie Curie 2-8 (antic SUD5 Copa d'Or) per la implantació de la nova estació d'autobusos (PAU UA3)

| Infraestructura comuna de cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba | | | | | |
|---|----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| | AU urbanitzat | CT propi | Valor Sòl Brut | Participació IC | Total |
| | € total | € totals | € totals | % | € |
| PAU G23 | 5.736.049 | 2.846.121 | 2.889.928 | 30,00% | 1.969.875 |
| PAU G24 | 9.502.721 | 4.163.918 | 5.338.802 | 30,00% | 1.969.875 |
| PAU G25 | 6.831.656 | 3.701.645 | 3.130.011 | 30,00% | 1.969.875 |
| PAU G40 | 28.972.087 | 13.057.333 | 15.914.754 | 10,00% | 656.625 |
| | | | 27.273.494 | 100,00% | 6.566.252 |



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

| Infraestructura comuna Cruïlla barri de La Bordeta | | | | | |
|--|--------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|
| | AU urbanitzat € total | CT propi € totals | Valor Residual sòl Brut € totals | Participació IC % | € |
| PAU G41 | 1.660.575 | 1.467.379 | 193.196 | 6,66% | 33.402 |
| PAU G42 | 1.417.187 | 1.022.136 | 395.050 | 13,62% | 68.302 |
| PAU G43 | 3.158.796 | 1.617.164 | 1.541.631 | 53,17% | 266.539 |
| PAU G44 | 1.375.417 | 905.856 | 469.561 | 16,19% | 81.184 |
| PAU G45 | 661.207 | 631.763 | 29.444 | 1,02% | 5.091 |
| PAU G46 | 412.046 | 141.238 | 270.808 | 9,34% | 46.821 |
| | | | 2.899.690 | 100,00% | 501.340 |
| PAUs | | | | 50,00% | 501.340 |
| Ajuntament de Lleida | | | | 50,00% | 501.340 |
| | | | | 100,00% | 1.002.680 |

| Infraestructura comuna Ronda de Sucs | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|
| | AU urbanitzat € total | CT propi € totals | Valor Residual sòl Brut € totals | Participació IC % | € |
| PAU G1 | 685.770 | 276.376 | 409.394 | 20,35% | 105.447 |
| PAU G3 | 830.135 | 269.401 | 560.734 | 27,87% | 144.427 |
| PAU G4 | 2.228.535 | 1.186.430 | 1.042.104 | 51,79% | 268.413 |
| | | | 2.012.233 | 100,00% | 518.287 |
| PAUs | | | | 50,00% | 518.287 |
| Ajuntament de Lleida | | | | 50,00% | 518.287 |
| | | | | 100,00% | 1.036.574 |

Les justificacions numèriques tant del valor com de l'assignació de la càrrega a cadascun d'aquests àmbits i per a cadascuna de les infraestructures delimitades s'incorpora a l'Estudi Econòmic-Financer.



Càrregues i criteris de valoració

Les càrregues previstes als efectes del càlcul de la viabilitat dels sectors i els polígons es classifiquen segons:

- Costos d'urbanització i enderroc
- Costos d'indemnització
- Càrregues externes
- Actuacions especials

a) Costos d'urbanització i enderroc

Els costos d'urbanització previstos per a cada sector o polígon s'han calculat en base a uns mòduls €/m² de sòl, basats en l'àmplia experiència urbanitzadora de l'Ajuntament de Lleida.

Els mòduls d'urbanització viària emprats per conceptes són:

- Vies urbanes i rotondes amb serveis: 280 €/m²
- Vies dins de sectors industrials: 180 €/m²
- Vies no urbanes. Nous accessos: 135 €/m²
- Vies no urbanes no asfaltades: 90 €/m²
- Viari enllaços i rotondes nous accessos: 150 €/m²
- Urbanització resta de sòls enllaços i rotondes: 45 €/m
- Viaductes (en funció de les característiques): 728,75 €/m²
737,50 €/m²
825,00 €/m²
- - Passeres vianants: 1.650,00 €/m²
- - Millora de secció en vies existents: 82,50 €/m²
- - Ronda verda: 67,50 €/m²
- - Aparcament: 75,00 €/m²

Els mòduls d'urbanització d'espais lliures emprats per conceptes són:

- Parc territorial: 15.000 €/ha
- Urbanització de parc urbà: 100 €/m²
- Urbanització de parc urbà en sector industrial: 70 €/m²
- Urbanització de places: 280 €/m²
- Urbanització mixta (parc urbà-plaça): 120 €/m²
- Urbanització sauló: 45 €/m²
- Urbanització de marge fluvial: 30 €/m²
- Actuacions Riu Segre: 0,75 €/m²

Els mòduls d'urbanització per a Infraestructura hidràulica

- Bassa de laminació: 15 €/m²

Actuacions Ilera Riu Segre

- Mur Granyana: 1.069.335 € (segons projecte elaborat)
- Tram Pont FFCC - Pont Vell
Canalització: 1.000.000 €
Obres accessòries: 200.000 €
- Tram Pont Vell – Pont Instituts
Canalització: 2.000.000 €



Els mòduls pels Enderrocs

- Edificació: 80 €/m²
- Nusos viaris (mòdul sobre superfície actuació) 10 €/m²

Cal especificar que, pel que fa a la urbanització dels vials previstos en sectors industrials, s'ha considerat un mòdul lleugerament inferior (180 €/m²s) donat que els vials que transcorren per sòls industrials apartats del teixit residencial, tenen una dotació inferior de mobiliari urbà en virtut del seu ús i funció.

En relació als espais lliures, el criteri general és el d'aplicar el mòdul d'urbanització mixta (120€/m²s) a excepció d'aquelles petites peces urbanes que sí reben un tractament de plaça més dura (280€/m²s). Pel que fa a aquelles peces que per raons de dimensió, posició, topografia o naturalesa del seu entorn, s'ha optat per una urbanització tova en la seva totalitat (50€/m²s).

Pel que fa als enderroc, s'ha considerat uns mòduls basats en dades derivades de l'experiència de l'Ajuntament de Lleida i l'Empresa Municipal d'Agenda Urbana:

- Edificació: 80 €/m²s
- Nusos viaris (mòdul sobre superfície actuació): 10 €/m²s

Partint d'aquests mòduls s'ha proposat, amb caràcter puntual per alguns sectors o polígons, i justificadament, algunes excepcions:

- PAU G4: S'ha exclòs de la urbanització 733,78 m² de la carretera de Sucs, perquè ja està urbanitzada.
- PAU G20: S'ha exclòs de la urbanització la part del carrer del Beat Francesc Castelló Aleu que ja està urbanitzada, 475,02 m².
- PAU G31: S'ha exclòs de la urbanització l'av. Victoriano Muñoz que ja està urbanitzada, 4.544,69 m².
- PAU G32: S'ha exclòs de la urbanització el ramal de l'av. Barcelona que parteix de la rotonda de l'av. de les Garrigues que ja està urbanitzada, 1.698,47 m².
- PAU G51: Al carrer Soldevila s'ha considerat un preu més baix d'urbanització, 180€/m, ja que es tracta d'una reurbanització.
- PAU G57: S'ha descomptat la superfície del bosquet que ja està urbanitzat com a tal i per la resta del parc s'ha considerat un preu d'espai lliure de renaturalització 45€/m².
- PAU G61: El sistema d'espais lliures al voltant de la Sèquia Quarta no s'urbanitza ja que té la vegetació pròpia de les canalitzacions, per la resta de l'espai lliure sí que s'ha considerat un preu, però més baix al tractar-se d'un espai més natural, 70€/m².
- PPU A3: Es considera només la urbanització del 50% del nou accés Ctra. de Montcada a l'A-14, l'altre 50% l'assumeix l'Ajuntament.
- PPU A12: El cost del subsistema d'infraestructura verda és inferior al del sistema d'espais lliure, es quantifica en 1,5 €/m².

b) Costos d'indemnització

Els costos d'indemnització previstos, tan per construcció com per activitat, s'han calculat en base a uns mòduls €/m² de sostre, basats en l'experiència de l'Ajuntament de Lleida en diverses operacions en el municipi.

Els mòduls d'indemnització de construcció emprats, considerant una qualitat de construcció i un estat de manteniment correcte, són:

- Edificació residencial: 500 €/m²st
- Edificació residencial en el Centre Històric: 120 €/m²st
- Edificació comercial: 100 €/m²st



- Edificació equipament: 700 €/m²st
- Edificació industrial: 60 €/m²st

Els mòduls d'indemnització d'activitat emprats són:

Trallats

- Trasllet activitats econòmiques 300 €/m²st
- Trasllets habitatge: 2.000 €/habitatge.

Reallotjaments

- Mòdul indemnització propietaris: 85.466 €/habitatge
- Mòdul indemnització llogaters: 16.877 €/habitatge.

Despeses de planejament i gestió urbanística: 10% costos urbanització

Despeses de gestió de la urbanització: 5% costos urbanització

Expropiacions

Sòl rústic: 9,00 €/m²

Sòl urbà:

- Industrial: 110,00 €/m²
- Centre Històric mín. 220,00 €/m²
- Centre Històric màx. 260,00 €/m²
- Pardiniyes 600,00 €/m²
- Comercial Rambla Ferran 1.200,00 €/m²

c) Càrregues externes

Càrrega urbanística que es situa fora de l'àmbit d'un sector o polígon i que se li imputa com una càrrega més, donat que la seva execució es considera necessària per al correcte desenvolupament de dit sector. Les càrregues externes previstes pel POUM són:

- PAU G37. Pont del carrer Sícoris sobre el Canal de Serós.
- PAU G38 Passera de vianants sobre el Canal de Serós.
- PAU G64 Connexions externes serveis.
- PPU R5 Vial de connexió amb la rotonda de l'Avinguda de l'Exèrcit.

d) Actuacions especials

Càrrega urbanística inclosa dins l'àmbit d'un sector o polígon i que per les seves característiques especials, en tractar-se d'obra civil complexa, no s'ajusta al càlcul per mòduls ordinaris d'urbanització i constitueix un element diferencial dins del conjunt de l'obra urbanitzadora. Les actuacions especials previstes pel POUM són:

- PAU G64 Mobilitat i Taxa connexió sanejament en alta.
- PPU R1. La implantació de la nova rotonda a l'Avinguda Rovira Roure.
- PPU A9. Pas de fauna sobre la LL-11.
- PPU A12 Pas de fauna sobre la via fèrria.



5. Justificacions numèriques i quadres del POUM.

Quadres de la proposta

5.1.1. Quadres justificatius

| CLASSIFICACIÓ DEL SÒL | | | | |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|---------------|----------------|
| SÒL (Ha) | RESIDENCIAL | | | |
| | PGL 1995 | | POUM | |
| Sòl urbà consolidat (SUC) | 1.140 | 68,70% | 1.146 | 65,57% |
| Sòl urbà no consolidat (SNC) | 134 | 8,05% | 161 | 9,23% |
| Subtotal Sòl urbà | 1.273 | 76,75% | 1.307 | 74,80% |
| Sòl urbanitzable delimitat (SUD) | 224 | 13,52% | 217 | 12,40% |
| Sòl urbanitzable no delimitat (SND) | 161 | 9,73% | 224 | 12,80% |
| Subtotal Sòl urbanitzable | 386 | 23,25% | 440 | 25,20% |
| TOTAL | 1.659 | 100,00% | 1.747 | 100,00% |
| SÒL (Ha) | ACTIVITAT ECONÒMICA | | | |
| | PGL 1995 | | POUM | |
| Sòl urbà consolidat (SUC) | 460 | 79,13% | 472 | 8,00% |
| Sòl urbà no consolidat (SNC) | 4 | 0,74% | 6 | 0,11% |
| Subtotal Sòl urbà | 464 | 79,87% | 478 | 8,11% |
| Sòl urbanitzable delimitat (SUD) | 82 | 14,10% | 5.358 | 90,86% |
| Sòl urbanitzable no delimitat (SND) | 35 | 6,03% | 61 | 1,03% |
| Subtotal Sòl urbanitzable | 117 | 20,13% | 5.419 | 91,89% |
| TOTAL | 581 | 100,00% | 5.897 | 100,00% |
| SÒL (Ha) | ÀMBITS DE SISTEMES | | | |
| | PGL 1995 | | POUM | |
| Sòl urbà consolidat (SUC) | 40 | 39,29% | 87 | 100,00% |
| Sòl urbà no consolidat (SNC) | 50 | 48,80% | 0 | 0,00% |
| Subtotal Sòl urbà | 91 | 88,09% | 87 | 100,00% |
| Sòl urbanitzable delimitat (SUD) | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| Sòl urbanitzable no delimitat (SND) | 12 | 11,91% | 0 | 0,00% |
| Subtotal Sòl urbanitzable | 12 | 11,91% | 0 | 0,00% |
| TOTAL | 103 | 100,00% | 87 | 100,00% |
| SÒL (Ha) | TOTAL | | | |
| | PGL 1995 | | POUM | |
| Sòl urbà consolidat (SUC) | 1.640 | 7,71% | 1.705 | 8,02% |
| Sòl urbà no consolidat (SNC) | 188 | 0,88% | 168 | 0,79% |
| Subtotal Sòl urbà | 1.828 | 8,60% | 1.873 | 8,81% |
| Sòl urbanitzable delimitat (SUD) | 306 | 1,44% | 752 | 3,54% |
| Sòl urbanitzable no delimitat (SND) | 209 | 0,98% | 284 | 1,34% |
| Subtotal Sòl urbanitzable | 515 | 2,42% | 1.037 | 4,88% |
| Subtotal Sòl no urbanitzable | 18.917 | 88,98% | 18.350 | 86,31% |
| TOTAL | 21.259 | 100,00% | 21.259 | 100,00% |



| SOSTRE | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| SOSTRE (m²st) | RESIDENCIAL | | | |
| | PGL 1995 | | POUM | |
| Sòl urbà consolidat (SUC) | 9.024.377 | 76,27% | 12.351.247 | 77,89% |
| Sòl urbà no consolidat (SNC) | 931.191 | 7,87% | 1.277.804 | 8,06% |
| Subtotal Sòl urbà | 9.955.567 | 84,14% | 13.629.051 | 85,94% |
| Sòl urbanitzable delimitat (SUD) | 1.197.883 | 10,12% | 1.263.490 | 7,97% |
| Sòl urbanitzable no delimitat (SND) | 678.602 | 5,74% | 965.578 | 6,09% |
| Subtotal Sòl urbanitzable | 1.876.485 | 15,86% | 2.229.068 | 14,06% |
| Subtotal Sòl no urbanitzable | - | | - | |
| TOTAL | 11.832.052 | 100,00% | 15.858.119 | 100,00% |
| SOSTRE (m²st) | USOS COMPLEMENTARIS RESIDENCIAL | | | |
| | PGL 1995 | | POUM | |
| Sòl urbà consolidat (SUC) | 1.529.112 | 82,39% | 1.625.386 | 81,79% |
| Sòl urbà no consolidat (SNC) | 109.226 | 5,89% | 101.044 | 5,08% |
| Subtotal Sòl urbà | 1.638.338 | 88,28% | 1.726.431 | 86,88% |
| Sòl urbanitzable delimitat (SUD) | 146.327 | 7,88% | 164.248 | 8,27% |
| Sòl urbanitzable no delimitat (SND) | 71.249 | 3,84% | 96.558 | 4,86% |
| Subtotal Sòl urbanitzable | 217.577 | 11,72% | 260.806 | 13,12% |
| Subtotal Sòl no urbanitzable | - | | - | |
| TOTAL | 1.855.914 | 100,00% | 1.987.237 | 100,00% |
| SOSTRE (m²st) | ACTIVITAT ECONÒMICA | | | |
| | PGL 1995 | | POUM | |
| Sòl urbà consolidat (SUC) | 2.356.469 | 77,99% | 2.574.454 | 42,80% |
| Sòl urbà no consolidat (SNC) | 73.046 | 2,42% | 159.170 | 2,65% |
| Subtotal Sòl urbà | 2.429.514 | 80,41% | 2.733.624 | 45,44% |
| Sòl urbanitzable delimitat (SUD) | 432.824 | 14,32% | 2.938.317 | 48,85% |
| Sòl urbanitzable no delimitat (SND) | 159.310 | 5,27% | 343.466 | 5,71% |
| Subtotal Sòl urbanitzable | 592.134 | 19,59% | 3.281.783 | 54,56% |
| Subtotal Sòl no urbanitzable | - | | - | |
| TOTAL | 3.021.648 | 100,00% | 6.015.407 | 100,00% |
| RESUM SOSTRE (m²st) | TOTAL | | | |
| | PGL 1995 | | POUM | |
| Sòl urbà consolidat (SUC) | 12.909.957 | 77,26% | 16.551.087 | 69,37% |
| Sòl urbà no consolidat (SNC) | 1.113.463 | 6,66% | 1.538.018 | 6,45% |
| Subtotal Sòl urbà | 14.023.420 | 83,92% | 18.089.105 | 75,81% |
| Sòl urbanitzable delimitat (SUD) | 1.777.034 | 10,63% | 4.366.055 | 18,30% |
| Sòl urbanitzable no delimitat (SND) | 909.162 | 5,44% | 1.405.603 | 5,89% |
| Subtotal Sòl urbanitzable | 2.686.196 | 16,08% | 5.771.658 | 24,19% |
| Subtotal Sòl no urbanitzable | - | | - | |
| TOTAL | 16.709.615 | 100,00% | 23.860.763 | 100,00% |



| HABITATGES | | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| HABITATGES (unitats) | RESIDENCIAL | | | |
| | PGL 1995 | | POUM | |
| Sòl urbà consolidat (SUC) | 90.465 | 77,82% | 132.168 | 78,67% |
| Sòl urbà no consolidat (SNC) | 8.828 | 7,59% | 14.488 | 8,62% |
| Subtotal Sòl urbà | 99.293 | 85,42% | 146.656 | 87,28% |
| Sòl urbanitzable delimitat (SUD) | 11.602 | 9,98% | 12.819 | 7,63% |
| Sòl urbanitzable no delimitat (SND) | 5.351 | 4,60% | 8.533 | 5,08% |
| Subtotal Sòl urbanitzable | 16.953 | 14,58% | 21.352 | 12,72% |
| Subtotal Sòl no urbanitzable | - | | - | |
| TOTAL | 116.246 | 100,00% | 168.008 | 100,00% |

5.1.2. Quadre d'indicadors de seguiment del POUM

El present apartat recull el sistema d'indicadors del POUM, estructurat en indicadors de programació i indicadors de seguiment general, amb l'objectiu de permetre tant la gestió operativa del desenvolupament del planejament com l'avaluació de l'evolució del model territorial, urbà i ambiental al llarg de la seva vigència.

Els indicadors de programació tenen caràcter operatiu i s'orienten a la presa de decisions en relació amb l'activació i el ritme dels àmbits de desenvolupament, mentre que els indicadors de seguiment general tenen caràcter transversal i permeten avaluar el comportament global del municipi en relació amb els objectius del POUM.

5.2.2. Indicadors de programació

| Quadre d'indicadors de programació del POUM de Lleida | | | | | | |
|--|---|---|--|------------------|--|-------------|
| Indicadors operatius orientats a justificar l'oportunitat, el ritme i la conveniència del desenvolupament dels àmbits. | | | | | | |
| Bloc | Indicador | Què mesura | Font principal | Periodicitat | Utilitat | Tipus |
| Social i habitatge | Població resident | Evolució de la població empadronada al municipi | Padró municipal / Idescat | Annual | Adequació del ritme de desenvolupament residencial | Programació |
| Social i habitatge | Nombre de llars | Evolució de les llars principals i de la seva dimensió mitjana | Padró / Censos / Idescat | Annual o biennal | Contrast de la necessitat efectiva de nou parc residencial | Programació |
| Social i habitatge | Habitatges iniciats i acabats per tipologia | Producció d'habitatge lliure, protegit i dotacional | Llicències / visats / cadastre | Annual | Comparació entre previsió i execució del POUM | Programació |
| Social i habitatge | Habitatge protegit executat / previst | Grau de compliment de les reserves d'habitatge protegit | Seguiment municipal del planejament i llicències | Annual | Verificació de l'estratègia d'habitatge assequible | Programació |
| Desenvolupament urbanístic | Percentatge de sòl urbà no consolidat desenvolupat | Proporció d'àmbits de sòl urbà no consolidat aprovats, gestionats o urbanitzats | Seguiment municipal del planejament | Annual | Priorització del creixement interior | Programació |
| Desenvolupament urbanístic | Percentatge de sectors urbanitzables delimitats desenvolupats | Estat de tramitació i execució dels sectors delimitats | Planejament derivat i gestió | Annual | Seguiment de l'activació del sostre potencial | Programació |
| Desenvolupament urbanístic | Sostre pendent de desenvolupament | Sostre residencial i d'activitat econòmica encara no desplegat | Quadres del POUM i seguiment municipal | Annual | Justificació de noves delimitacions o reprogramacions | Programació |
| Desenvolupament urbanístic | Habitatges potencials disponibles / executats | Relació entre capacitat pendent i habitatges realment produïts | Quadres del POUM / llicències / padró | Annual | Valoració de l'oportunitat de desenvolupar nous àmbits | Programació |
| Ambiental i infraestructura verda | Continuïtat executada de la Ronda Verda | Longitud executada, connectivitat i trams pendents | Projectes i GIS municipal | Annual | Seguiment d'una peça estructural de mobilitat activa i infraestructura verda | Programació |
| Mobilitat, activitat econòmica i | Àmbits desenvolupats amb acreditació del compliment de les condicions d'inundabilitat | Percentatge d'àmbits afectats que acrediten el compliment de les condicions d'inundabilitat | Planejament derivat | Annual | Verificació del règim de risc d'inundació | Programació |



5.1.2.2 Indicadors de seguiment general

| Quadre d'indicadors de seguiment del POUM de Lleida | | | | | | |
|--|---|---|---|------------------------------|--|-------------------|
| Indicadors globals i transversals destinats a avaluar l'evolució del model territorial, urbà i ambiental del POUM. | | | | | | |
| Bloc | Indicador | Què mesura | Font principal | Periodicitat | Utilitat | Tipus |
| Social i habitatge | Població resident | Evolució de la població empadronada al municipi | Padró municipal / Idescat | Anual | Seguiment del comportament demogràfic del municipi | Seguiment general |
| Social i habitatge | Nombre de llars | Evolució de les llars principals i de la seva dimensió mitjana | Padró / Censos / Idescat | Anual o biennal | Seguiment de l'estructura residencial i de la demanda potencial | Seguiment general |
| Social i habitatge | Habitatges iniciats i acabats per tipologia | Producció d'habitatge lliure, protegit i dotacional | Llicències / visats / cadastre | Anual | Seguiment de la producció efectiva d'habitatge | Seguiment general |
| Social i habitatge | Habitatge protegit executat / previst | Grau de compliment de les reserves d'habitatge protegit | Seguiment municipal del planejament i llicències | Anual | Seguiment de l'estratègia d'habitatge assequible | Seguiment general |
| Social i habitatge | Allotjaments dotacionals i temporals executats | Places o sostre implantat d'allotjament dotacional i temporal protegit | Planejament derivat / allotjament dotacional i gestió municipal | Anual | Seguiment de l'efectivitat del nou règim dotacional | Seguiment general |
| Desenvolupament urbanístic | Percentatge de sòl urbà no consolidat desenvolupat | Proporció d'àmbits de sòl urbà no consolidat aprovats, gestionats o urbanitzats | Seguiment municipal del planejament | Anual | Seguiment del grau de transformació de la ciutat consolidada | Seguiment general |
| Desenvolupament urbanístic | Percentatge de sectors urbanitzables delimitats desenvolupats | Estat de tramitació i execució dels sectors delimitats | Planejament derivat i gestió | Anual | Seguiment de l'execució del sòl urbanitzable delimitat | Seguiment general |
| Desenvolupament urbanístic | Sostre pendent de desenvolupament | Sostre residencial i d'activitat econòmica encara no desplegat | Quadres del POUM i seguiment municipal | Anual | Control del potencial pendent del Pla | Seguiment general |
| Desenvolupament urbanístic | Habitatges potencials disponibles / executats | Relació entre capacitat pendent i habitatges realment produïts | Quadres del POUM / llicències / padró | Anual | Lectura de la capacitat residencial disponible | Seguiment general |
| Desenvolupament urbanístic | Percentatge d'execució temporal dels àmbits programats | Compliment dels terminis per quinquennis o fases | Seguiment del planejament | Anual | Verificació del compliment de la programació del Pla | Seguiment general |
| Ambiental i infraestructura verda | m ² de zones verdes per habitant | Dotació global d'espais lliures públics | GIS municipal / padró | Anual o biennal | Control de l'evolució de l'estàndard d'espais lliures | Seguiment general |
| Ambiental i infraestructura verda | Percentatge de superfície permeable en nous desenvolupaments | Proporció de sòl no impermeabilitzat en sectors, PMU o àmbits de | Projectes d'urbanització i planejament derivat | Per àmbit / anual consolidat | Control del retorn ecològic del sòl | Seguiment general |
| Ambiental i infraestructura verda | Coberta arbòria o ombra efectiva en espais lliures | Cobertura arbòria o percentatge d'ombra assolida | Projectes / ortofoto / inventari d'arbrat | Biennal | Avaluació del confort ambiental i la naturalització | Seguiment general |
| Ambiental i infraestructura verda | Indicadors de retorn ecològic de l'espai urbà (IDEEU) | Comportament ambiental dels teixits urbans: permeabilitat, biomassa, arbrat i continuïtat | Elaboració municipal sobre base GIS / NDVI / inventaris | Biennal o quinquennal | Seguiment del retorn ecològic de les diferents realitats urbanes | Seguiment general |
| Ambiental i infraestructura verda | Percentatge d'espais lliures privats o d'equipaments integrats a la infraestructura | Superfície d'EP2, espais no ocupats d'equipaments o peces similars integrades | Planejament i GIS | Biennal | Verificació de l'extensió de la infraestructura verda més enllà dels sistemes clàssics | Seguiment general |
| Ambiental i infraestructura verda | Continuïtat executada de la Ronda Verda | Longitud executada, connectivitat i trams pendents | Projectes i GIS municipal | Anual | Seguiment d'una peça estructural de mobilitat activa i infraestructura verda | Seguiment general |
| Mobilitat, activitat econòmica i | Percentatge de sectors connectats a la xarxa de vianants i bicicletes | Connexió efectiva dels nous àmbits a la xarxa general i a la Ronda Verda | Planejament derivat i projectes d'urbanització | Per àmbit / anual consolidat | Seguiment de la coherència de la mobilitat activa | Seguiment general |
| Mobilitat, activitat econòmica i | Aparcaments dissuasius implantats o habilitats | Nombre, capacitat i grau de servei dels aparcaments dissuasius | Projectes / concessions / llicències | Anual | Seguiment de la política d'intermodalitat | Seguiment general |
| Mobilitat, activitat econòmica i | Percentatge de teixits d'activitat econòmica amb mesures de naturalització | Arbrat, permeabilitat i tractament verd en polígons i sectors productius | Planejament derivat / urbanització / inspecció municipal | Biennal | Aplicació del criteri ambiental als teixits d'activitat | Seguiment general |
| Mobilitat, activitat econòmica i | Àmbits desenvolupats amb acreditació del compliment de les condicions d'inundabilitat | Percentatge d'àmbits afectats que acrediten el compliment de les condicions d'inundabilitat | Planejament derivat | Anual | Verificació del règim de risc d'inundació | Seguiment general |



Estàndards de dotacions

5.1.3. Sistema d'espais lliures de zones verdes

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

| GENERALS (m ²) | | COMPUTEN | | TOTALS | |
|----------------------------|-----|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Parcs territorials | SV1 | 1.931.802,63 | 58,21% | 1.931.802,63 | 51,56% |
| Parcs urbans | SV2 | 1.194.425,33 | 35,99% | 1.618.970,57 | 43,21% |
| Verds urbans | SV3 | 144.466,25 | 4,35% | 145.645,44 | 3,89% |
| Places | SV4 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Verds esportius | SV5 | 47.974,87 | 1,45% | 50.535,24 | 1,34% |
| TOTAL | | 3.318.669,07 | 100,00% | 3.746.953,87 | 100,00% |

| LOCALS (m ²) | | 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 | 978.493,04 | 80,75% | 1.173.549,40 | 83,20% |
| Places | SV4 | 177.216,93 | 14,63% | 180.888,24 | 12,82% |
| Verds esportius | SV5 | 56.023,16 | 4,62% | 56.023,16 | 3,98% |
| TOTAL | | 1.211.733,13 | 100,00% | 1.410.460,80 | 100,00% |

| TOTALS (m ²) | | COMPUTEN | | TOTALS | |
|--------------------------|-----|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Parcs territorials | SV1 | 1.931.802,63 | 42,64% | 1.931.802,63 | 37,46% |
| Parcs urbans | SV2 | 1.194.425,33 | 26,36% | 1.618.970,57 | 31,39% |
| Verds urbans | SV3 | 1.122.959,29 | 24,79% | 1.319.194,84 | 25,58% |
| Places | SV4 | 177.216,93 | 3,91% | 180.888,24 | 3,51% |
| Verds esportius | SV5 | 103.998,03 | 2,30% | 106.558,40 | 2,07% |
| TOTAL | | 4.530.402,21 | 100,00% | 5.157.414,68 | 100,00% |

En el desenvolupament del POUM, considerant la hipòtesis de l'escenari Alt de l'estudi demogràfic, 198.700 habitants, cal preveure la consolidació dels àmbits següents:

Ocupar el 100% del sòl urbà consolidat

Desenvolupar el 2/3 dels sòls urbans no consolidats

Desenvolupar el 2/3 del sòl urbanitzable delimitat residencial

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

Assolit aquest grau de desenvolupament, l'estàndard de sistema d'espais lliures de zones verdes seria de **30,02m²** 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/Mig

| SÒL (m ²) | | COMPUTEN | | TOTALS | |
|--|-------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
| Sòl urbà consolidat (SUC) | 100% | 2.405.352,37 | 40,33% | 2.925.002,10 | 44,62% |
| Sòl urbà no consolidat (SNC) | 67% | 229.014,79 | 3,84% | 300.609,95 | 4,59% |
| Subtotal Sòl urbà | | 2.634.367,16 | 44,17% | 3.225.612,05 | 49,20% |
| Sòl urbanitzable delimitat residencial (SUD) | 67% | 290.897,12 | 4,88% | 290.897,12 | 4,44% |
| Sòl urbanitzable delimitat d'activitat econòmica (SUD) | 100% | 1.107.382,25 | 18,57% | 1.107.382,25 | 16,89% |
| Subtotal Sòl urbanitzable | | 1.398.279,37 | 23,44% | 1.398.279,37 | 21,33% |
| Subtotal Sòl no urbanitzable (SNU) | 100% | 1.931.802,63 | 32,39% | 1.931.802,63 | 29,47% |
| TOTAL | | 5.964.449,15 | 100,00% | 6.555.694,03 | 100,00% |
| | | 30,02 m ² sòl/habitant | | 32,99 m ² sòl/habitant | |

5.1.4. 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%) | | |
|--|----------------------|--|--|---|
| Sòl urbà consolidat (SUC) | 12.351.247,06 | Parcs territorials SV1 | | 1.931.802,63 |
| Sòl urbà no consolidat (SNC) | 1.277.803,82 | Parcs urbans SV2 | | 1.194.425,33 |
| | | Verds urbans SV3 | | 144.466,25 |
| | | Places SV4 | | 0,00 |
| | | Verds esportius SV5 | | 47.974,87 |
| TOTAL | 13.629.050,88 | | | 3.318.669,07 |
| | | | | 24,35 m ² sòl/100m ² st |

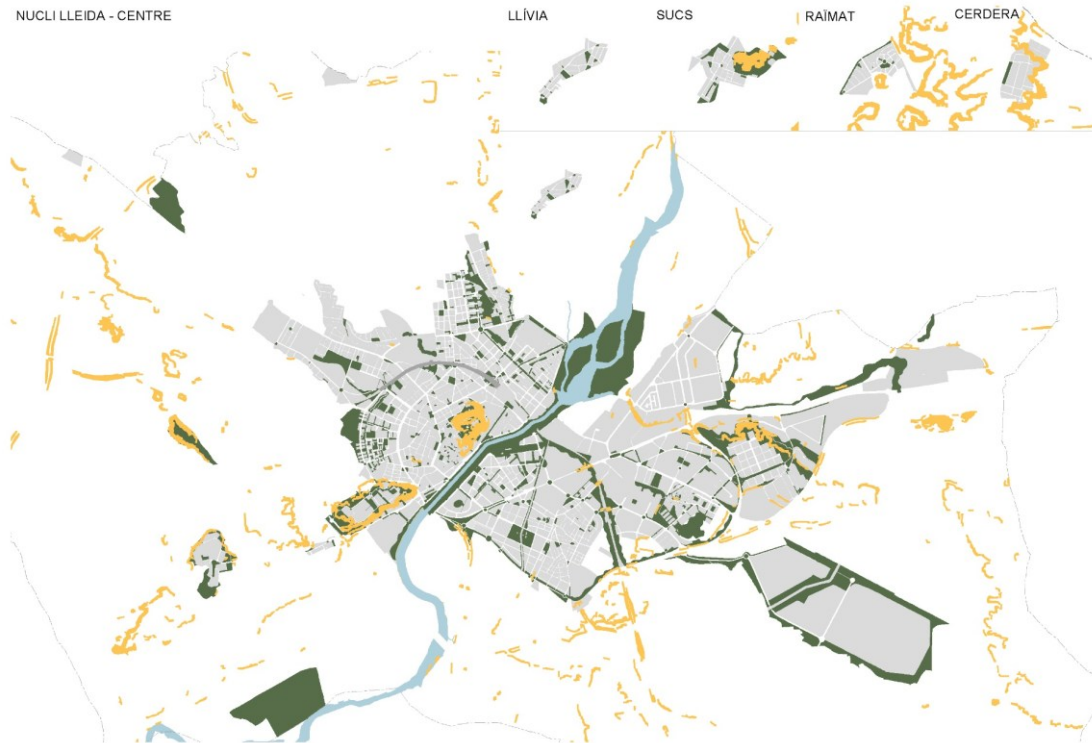
El còmput del sistema d'espais lliures de zones verdes, en tots els casos, s'ha fet tenint en compte la seva pendent i dimensió. D'aquesta manera, no s'han considerat aquells espais lliures de zones verdes previstos en sòls amb pendent superior al 20%, ni aquells de nova creació la dimensió dels quals 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.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

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 còmputos.



5.1.5. Sistema d'equipaments comunitaris

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 5,75 m² de sòl per habitant, per als municipis de més de 100.000 habitants; la ciutat de Lleida disposa de 9,9 m² de sostre i 12,8 m² de sòl per habitant.



Fins i tot, si considerem els equipaments actuals i recalculam 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 (7,67 m² de sostre per habitant).

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

| PÚBLICS (m ²) | | GENERALS | | LOCALS | | TOTALS | |
|---------------------------|------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Docent | SE1 | 379.594,36 | 35,45% | 319.121,52 | 27,13% | 698.715,87 | 31,09% |
| Sanitari-assistencial | SE2 | 95.309,22 | 8,90% | 68.020,97 | 5,78% | 163.330,19 | 7,27% |
| Administratiu-proveïments | SE3 | 90.541,91 | 8,46% | 182.982,32 | 15,55% | 273.524,23 | 12,17% |
| Cultural-social-religiós | SE4 | 60.868,20 | 5,68% | 34.389,67 | 2,92% | 95.257,87 | 4,24% |
| Esportiu | SE5 | 99.440,85 | 9,29% | 176.984,16 | 15,04% | 276.425,01 | 12,30% |
| Funerari-cementiri | SE6 | 91.121,21 | 8,51% | 2.925,70 | 0,25% | 94.046,91 | 4,19% |
| Ambiental i de lleure | SE7 | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| Transport | SE8 | 13.525,28 | 1,26% | 35.706,62 | 3,04% | 49.231,90 | 2,19% |
| Seguretat i defensa | SE9 | 93.848,98* | 8,77% | 0,00 | 0,00% | 93.848,98 | 4,18% |
| Gardeny | SE10 | 144.772,98 | 13,52% | 0,00 | 0,00% | 144.772,98 | 6,44% |
| Allotjament dotacional | SEAD | 0,00 | 0,00% | 9.097,56 | 0,77% | 9.097,56 | 0,40% |
| Reserva sense ús assignat | SE0 | 1.699,38 | 0,16% | 347.245,50 | 29,52% | 348.944,88 | 15,53% |
| TOTAL | | 1.070.722,36 | 100,00% | 1.176.474,03 | 100,00% | 2.247.196,40 | 100,00% |

| PRIVATS (m ²) | | TOTALS | |
|---------------------------|-------|-------------------|----------------|
| Docent | SEp1 | 58.120,11 | 23,09% |
| Sanitari-assistencial | SEp2 | 44.449,45 | 17,65% |
| Administratiu-proveïments | SEp3 | 4.720,81 | 1,88% |
| Cultural-social-religiós | SEp4 | 54.563,89 | 21,67% |
| Esportiu | SEp5 | 89.728,21 | 35,64% |
| Funerari-cementiri | SEp6 | 0,00 | 0,00% |
| 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% |
| Allotjament dotacional | SEpAD | 187,92 | 0,07% |
| TOTAL | | 251.770,38 | 100,00% |

* Inclòs en aquest apartat l'actual presó, de la qual està prevista la seva transformació

En el desenvolupament del POUM, considerant la hipòtesis intermèdia entre l'escenari Alt i Mig de l'estudi demogràfic, 198.700 habitants, cal preveure la consolidació dels àmbits següents:

Ocupar el 100% del sòl urbà consolidat

Desenvolupar el 2/3 dels sòls urbans no consolidats

Desenvolupar el 2/3 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 **14,20** m² de sòl per cada habitant.



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

| SÒL (m ²) | PÚBLICS | | PRIVATS | | TOTALS | |
|---|--------------------------------|----------------|-------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
| Sòl urbà consolidat (SUC) 100% | 1.959.116,16 | 76,99% | 250.577,09 | 90,33% | 2.209.693,25 | 78,30% |
| Sòl urbà no consolidat (SNC) 67% | 51.948,11 | 2,04% | 795,53 | 0,29% | 52.743,63 | 1,87% |
| Subtotal Sòl urbà | 2.011.064,26 | 79,04% | 251.372,62 | 90,61% | 2.262.436,88 | 80,17% |
| Sòl urbanitzable delimitat residencial (SUD) 67% | 219.202,38 | 8,61% | 0,00 | 0,00% | 219.202,38 | 7,77% |
| Sòl urbanitzable delimitat d'activitat econòmica (SUD) 100% | 267.163,44 | 10,50% | 0,00 | 0,00% | 267.163,44 | 9,47% |
| Subtotal Sòl urbanitzable | 486.365,82 | 19,11% | 0,00 | 0,00% | 486.365,82 | 17,24% |
| Subtotal Sòl no urbanitzable (SNU) 100% | 47.068,13 | 1,85% | 26.036,70 | 9,39% | 73.104,84 | 2,59% |
| TOTAL | 2.544.498,22 | 100,00% | 277.409,32 | 100,00% | 2.821.907,54 | 100,00% |
| | 12,81 m ² /habitant | | 1,40 m ² /habitant | | 14,20 m ² /habitant | |

Amb tot, cal indicar que aquesta xifra, de 14,20m²/habitant, no és directament comparable amb l'estàndard actual de 12,80m² 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 3.22.647 m² de sòl destinat a equipament, que suposa un ràtio de **16,22** m² de sòl per habitant en front dels 12,33 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 49.276 habitants resultat de la diferència entre actuals 149.524 i els 198.700 previstos a l'escenari alt/mig de creixement. Aplicant sobre aquest creixement màxim la ràtio de 05 m²/habitant segons necessitats d'aquest tipus d'activitat, s'obté un sòl potencialment necessari en aquest escenari de 24.628 m² per a centres de culte.

El Pla reserva en sòl urbà consolidat 226.080 m² de sòl qualificat de sistema d'equipament comunitari sense ús assignat, clau SE0. I en la hipòtesis del desenvolupament previst d'acord amb l'escenari Alt (el 100% del SUC, el 2/3 del SNC i el 2/3 del SUD residencial) aquesta superfície es veurà augmentada en 155.015 m².



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Això suposa un total de 381.095 m² de sòl qualificats d'equipament en sòls residencials 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.



6. Documents justificatius del contingut del Pla

Memòria social

Respecte a l'estudi de les necessitats d'habitatge social i sistema d'allotjaments dotacionals públics, el document de Memòria social d'aquest POUM determina que el percentatge de llars que poden tenir dificultats d'accés al mercat d'habitatge lliures es situa en una forquilla del 45-50%. S'apunta, a més, que un 37,5% de llars requeriria no només polítiques d'habitatge sinó també el suport de polítiques socials i d'inserció específiques.

En resposta a les necessitats observades, el POUM preveu que un 45% dels nous habitatges previstos en el marc del termini del Pla, tinguin algun règim de protecció (28% genèric i 17% específic). A més, els allotjaments dotacionals que aporta el POUM és de 1.094, un 3% aproximadament.

Així mateix, per tal d'assolir la forquilla del 45-50% de llars en dificultat, es recomana:

- Aprofitar el parc buit mitjançant mediació de lloguers, polítiques de rehabilitació i mesures tributàries.
- Comptar i fomentar la participació de privats (cooperatives, fundacions, etc) i del tercer sector en la consolidació d'habitatges socials i allotjaments dotacionals.
- Fomentar l'opció del lloguer, en front la compra, especialment en el parc social.
- Pel que fa a les necessitats de sòl per equipaments, la Memòria social conclou que la ciutat assoleix quantitativament i àmpliament els estàndards definits pel PTGC, disposant de 9,9 m² de sostre i 12,8 m² de sòl per habitant.

L'assoliment dels requeriments de la Memòria social en relació a les necessitats d'habitatge social es concreta, a més a més del 45% dels nous habitatges previstos destinats a habitatges de protecció pública, amb la previsió del:

- o 8% cobert per la Borsa municipal d'habitatge
- 5% cobert per allotjament dotacionals públics dels nous sectors urbanitzables

El POUM amb aquestes mesures facilita la cohesió amb una política d'habitatge social, per dotar la ciutat d'habitatge assequible.

Mitjançant l'ordenació detallada prevista i els paràmetres establerts al POUM, s'obté una distribució espacial uniforme i proporcional dels habitatges socials, vinculats al nou creixement urbà i urbanitzable de la ciutat, amb l'excepció dels àmbits residencials unifamiliars i del Centre Històric, que són teixits urbans que, per les seves característiques tipològiques i socials, respectivament, no s'ha considerat adequat emplaçar-hi aquest tipus d'habitatges.

Les reserves per a equipaments generals que determina el Pla ressonen a la racionalitat de l'ordenació i les necessitat d'aquets sòl de sistema.

Per altra banda, respecte al impacte social i gènere, el POUM no altera el model de ciutat relativament compacta actual, i tendeix a consolidar el mateix model. Tanmateix, es fan diverses recomanacions referents a: reservar habitatges per dones i famílies en risc, redactar un Pla especial d'equipaments, incloure la perspectiva de gènere a totes les polítiques, garantir la mobilitat i accessibilitat universal.

Estudi ambiental estratègic

La documentació pel tràmit de l'aprovació inicial incorpora l'Estudi Ambiental Estratègic, EAE, del POUM de Lleida dins el procés d'avaluació ambiental estratègica ordinària, segons la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que estableix la tramitació ambiental dels documents urbanístics.

Aquest document s'ajusta a les determinacions de la normativa vigent en matèria d'avaluació ambiental de plans d'ordenació urbanística municipal: *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el*



Text refós de la Llei d'urbanisme (amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

L'Estudi ambiental estratègic es complementa amb un sistema de seguiment basat en indicadors ambientals, coordinat amb els indicadors socials i urbanístics del POUM.

Aquest sistema ha de permetre verificar, al llarg de la vigència del Pla, l'evolució de la permeabilitat del sòl, de la infraestructura verda, de l'arbrat i de la cobertura vegetal, de la mobilitat sostenible, de la qualitat ambiental dels teixits d'activitat econòmica i de la incidència dels riscos i condicionants ambientals en el desplegament del planejament.

El seguiment ambiental del POUM s'ha d'entendre, per tant, com una eina operativa de verificació continuada del model territorial, urbà i ambiental que el Pla proposa.

Estudi de mobilitat

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.

També valoren la viabilitat de les mesures proposades en el propi estudi per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.

L'objectiu de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada pel POUM de Lleida segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així aconseguir amb el canvi de model de mobilitat que el propi POUM propugna.

L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'incorpora com a document independent dins el POUM i estudia els diferents escenaris de desenvolupament a partir de les actuacions per quinquennis previstes al Pla.

Estableix, finalment, un anàlisi de la situació en coherència amb les necessitats de creixement concretes a l'escenari Alt de desenvolupament. Així l'estudi de mobilitat analitza amb una implantació del 66% del sostre residencial i del 100% del sostre corresponent a l'activitat comercial, industrial i d'activitat econòmica, la mobilitat generada a Lleida sense incorporar i incorporant totes les infraestructures viàries i de transport previstes al POUM.

El document d'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada també determina la necessitat de que en la formulació dels diferents instruments de desenvolupament de sectors del POUM s'incorporarà un estudi de la mobilitat generada corresponent.

Entre les mesures i infraestructures que el POUM preveu per afavorir un model de mobilitat més sostenible, cal esmentar també la possible implantació d'aparcaments dissuasius als principals accessos de la ciutat. Aquesta previsió respon a la voluntat de fomentar la intermodalitat, reduir la pressió del vehicle privat sobre els àmbits centrals i facilitar la connexió amb la xarxa de transport públic urbà i interurbà. En aquest sentit, l'Estudi de mobilitat haurà de valorar aquesta peça com un instrument funcional al servei del canvi modal i de la millora de l'accessibilitat urbana, sens perjudici que la seva concreció definitiva, emplaçament i règim d'implantació es determinin d'acord amb les previsions específiques de la normativa urbanística del POUM. Aquest planejament derivat haurà de justificar les condicions d'ordenació del sistema viari en el marc de coherència global de la viabilitat del municipi i, si s'escau, en relació amb la viabilitat supramunicipal.

En aquest context, l'estudi de mobilitat no es planteja com un document autònom, sinó com un instrument complementari al planejament general que permet concretar i desenvolupar els criteris de mobilitat del POUM.

El conjunt de mesures proposades és coherent amb el model i les determinacions del POUM, en tant que s'alinea amb el marc establert per l'article 48 de la normativa, que regula la incorporació dels estudis de mobilitat generada i la integració del concepte de mobilitat sostenible en el planejament. En



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

particular, les actuacions relatives a la jerarquització de la xarxa viària, la millora de la connectivitat, la regulació dels accessos, la implantació d'aparcaments i la definició dels itineraris de vianants i ciclistes es corresponen amb les determinacions del planejament i amb els instruments que aquest preveu.

Així mateix, les mesures relatives al transport públic, a la intermodalitat i a l'ordenació de l'espai públic troben encaix en el marc del Pla especial de l'espai públic previst en el POUM, que haurà de concretar l'estructura viària, els eixos cívics, els itineraris per a bicicletes i les condicions del transport públic.

Finalment, les mesures de gestió de la mobilitat es vehiculen a través dels estudis de mobilitat generada, que tenen caràcter vinculant en el desenvolupament urbanístic i permeten incorporar les actuacions necessàries per garantir el correcte funcionament del sistema. En aquest sentit, l'estudi de mobilitat s'integra en el marc normatiu del POUM i n'orienta el desplegament operatiu, sense necessitat d'introduir noves determinacions normatives específiques.



7. Autoria tècnica dels treballs de redacció del Pla

EQUIP TÈCNIC REDACTOR:

Coordinació:

- Juan Antonio Mancíñeiras Vaz-Romero, arquitecte, Mancíñeiras-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 Roperó 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 EXTERNES:

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 COMPLEMENTÀRIS

PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS LLEIDA. DOCUMENT PER L'AVANÇ.

Montserrat Mercadé Marimon, llicenciada en geografia.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

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-Tàryet, Oriol Tomàs Pons

Estudi del risc d'inundabilitat

Plana Rosel S.L, Guillermo Cobos Campos i Eduardo Lastrada Marcén

Informe de Sostenibilitat Econòmica i Financera del POUM de Lleida

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

Estudi de les zones d'indefensió pel risc químic en establiments industrials de l'empresa Exolum a Lleida

Estudi de disminució de les zones d'indefensió envers l'autoprotecció generades per l'empresa Exolum de Lleida

MS Consultors

Estratègies per la modificació de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Desarrollo, Organización y Movilidad, S.A. (D.O.yMO, S.A), David Soler Grima.

Estudi del desenvolupament de la transició energètica

Enginyers industrials de Catalunya, Demarcació de Lleida

Agraïments a l'equip redactor i col·laboradors del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de 2018.

Lleida, a la data de la signatura electrònica

Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero, arquitecte

Laura Fortuny i Farrús, arquitecta