

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

## NORMES URBANÍSTIQUES

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL ABRIL 2026



Ajuntament de Lleida





<b>TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>14</b>
<b>Capítol I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL .....</b>	<b>14</b>
Art.1. Objecte i àmbit territorial .....	14
Art.2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM .....	14
Art.3. Marc legal .....	14
Art.4. Planejament territorial .....	15
Art.5. Plans directors urbanístics .....	15
Art.6. Compliment del POUM .....	15
Art.7. Iniciativa i competències .....	15
Art.8. Vigència i revisió del POUM.....	16
<b>Capítol II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA.....</b>	<b>17</b>
Art.9. Contingut del POUM.....	17
Art.10. Seguiment del POUM .....	21
Art.11. Modificació i adaptació.....	21
Art.12. Actualització i informació urbanística .....	22
<b>TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM .....</b>	<b>23</b>
<b>Capítol I. PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS .....</b>	<b>23</b>
Art.13. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl .....	23
Art.14. Plans de millora urbana .....	23
Art.15. Plans parcials urbanístics .....	24
Art.16. Plans parcials de delimitació.....	24
Art.17. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM .....	24
Art.18. Catàleg de béns a protegir de caràcter històric, arquitectònic i natural.....	25
Art.19. Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable .....	25
<b>Capítol II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA.....</b>	<b>25</b>
Art.20. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada.....	25
Art.21. Polígons d'actuació urbanística.....	25
Art.22. Sistemes d'actuació urbanística.....	26
Art.23. Projectes de reparcel·lació i expropiació.....	26
Art.24. Projectes d'urbanització.....	26
Art.25. Infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques.....	27
Art.26. Altres instruments de gestió.....	28
<b>Capítol III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE.....</b>	<b>28</b>
Art.27. Patrimoni públic de sòl i habitatge.....	28
Art.28. Plans locals d'habitatge .....	28
Art.29. Indicadors socials .....	29
Art.30. Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública .....	29
Art.31. Projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic .....	30
Art.32. Delimitació d'àrees de tanteig i retracte .....	30
Art.33. Registre municipal de solars sense edificar .....	30
Art.34. Terminis per a la edificació .....	30
Art.35. Gestió de l'habitatge protegit .....	31
Art.36. Regeneració del teixit edificat existent .....	31
<b>Capítol IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS: RISCOS, MOBILITAT, PAISATGE I MEDI NATURAL .....</b>	<b>31</b>
Art.37. Indicadors ambientals.....	31



Art.38.	Infraestructura verda urbana i retorn ecològic de l'espai construït.....	32
Art.39.	Riscos en el planejament i en la seva execució .....	32
Art.40.	Risc d'inundabilitat.....	32
Art.41.	Risc geològic .....	33
Art.42.	Risc d'incendi .....	33
Art.43.	Risc químic.....	34
Art.44.	Risc en el transport de mercaderies perilloses per carretera.....	37
Art.45.	Catàleg, directrius i Ordenança del paisatge.....	37
Art.46.	Estudis d'impacte i integració paisatgística .....	37
Art.47.	Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada .....	39
Art.48.	Condicions particulars per al foment de l'accessibilitat en edificis existents .....	39
Art.49.	Condicions particulars per a la millora de l'eficiència energètica dels edificis existents .....	41
Art.50.	Cicle de l'aigua .....	41
Art.51.	Condicions de qualitat acústica.....	42
Art.52.	Condicions de qualitat lumínica.....	44
Art.53.	Mesures en front de l'emissió de gasos amb efecte d'hivernacle .....	44
Art.54.	Ordenances ambientals .....	44
<b>Capítol V. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES .....</b>		<b>44</b>
Art.55.	Actes subjectes a llicència urbanística i a comunicacions prèvies de les obres.....	44
Art.56.	Llicències en sòl urbà .....	44
Art.57.	Llicències en sòl no urbanitzable .....	45
Art.58.	Llicències provisionals .....	45
Art.59.	Simultaneïtat de les obres d'urbanització i d'edificació.....	45
Art.60.	Actuacions en edificacions existents .....	45
Art.61.	Ordenació de volums .....	46
Art.62.	Implantacions singulars .....	46
Art.63.	Edificacions inacabades .....	46
<b>TÍTOL III. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL .....</b>		<b>48</b>
<b>Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>		<b>48</b>
Art.64.	Integració del Catàleg de Béns de Lleida.....	48
Art.65.	Relació amb el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Lleida .....	49
<b>TÍTOL IV. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL .....</b>		<b>50</b>
Art.66.	Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl .....	50
Art.67.	Classificació del sòl .....	50
Art.68.	Qualificació del sòl.....	50
Art.69.	Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació.....	52
Art.70.	Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística.....	53
Art.71.	Condicions d'ordenació detallada en els plànols d'ordenació.....	53
Art.72.	Àmbits d'ordenació detallada vigent transcrita. Clau ODV.....	54
Art.73.	Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents .....	54
<b>TÍTOL V. SISTEMES URBANÍSTICS .....</b>		<b>57</b>
<b>Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>		<b>57</b>
Art.74.	Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics .....	57
Art.75.	Tipus de sistemes urbanístics i identificació.....	57
Art.76.	Els plans directors urbanístics i els plans especials autònoms .....	57



Art.77.	Titularitat i afectació del sòl.....	58
Art.78.	Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials .....	58
Art.79.	Gestió i execució dels sistemes urbanístics .....	58
Art.80.	La compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl .....	59
Art.81.	Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències.....	59
<b>Capítol II. SISTEMA DE COMUNICACIONS .....</b>		<b>59</b>
Art.82.	Definició i tipus.....	59
<b>Secció 1ª. Sistema viari. Clau SX.....</b>		<b>60</b>
Art.83.	Definició, identificació i tipus .....	60
Art.84.	Titularitat i manteniment.....	61
Art.85.	Normes de mobilitat aplicables .....	61
Art.86.	Regulació de l'ordenació segons tipus .....	61
Art.87.	Condicions de desenvolupament i projectació del sistema viari .....	62
Art.88.	Regulació de les construccions i instal·lacions vinculades al sistema viari .....	63
Art.89.	Aparcaments públics i privats .....	63
Art.90.	Proteccions del sistema viari.....	63
<b>Secció 2ª. Sistema ferroviari. Clau SF.....</b>		<b>64</b>
Art.91.	Definició i identificació.....	64
Art.92.	Titularitat i règim urbanístic.....	64
Art.93.	Regulació de les construccions del sistema ferroviari .....	65
Art.94.	Proteccions del sistema ferroviari .....	66
<b>Secció 3ª. Sistema aeroportuari. Clau SA .....</b>		<b>67</b>
Art.95.	Definició i identificació.....	67
Art.96.	Proteccions del sistema aeroportuari .....	67
<b>Capítol III. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES .....</b>		<b>69</b>
Art.97.	Definició i tipus.....	69
<b>Secció 1ª. Sistema de zones verdes, Clau SV.....</b>		<b>70</b>
Art.98.	Definició i tipus.....	70
Art.99.	Titularitat i manteniment.....	70
Art.100.	Condicions del desenvolupament .....	70
Art.101.	Condicions d'ordenació i protecció dels espais amb tractament naturalitzat.....	71
<b>Subsecció 1ª. Sistema de parcs territorials, SV1.....</b>		<b>71</b>
Art.102.	Definició.....	71
Art.103.	Condicions d'ordenació i ús .....	71
<b>Subsecció 2ª. Sistema de parcs urbans. Clau SV2.....</b>		<b>72</b>
Art.104.	Definició.....	72
Art.105.	Condicions d'ordenació i ús .....	73
<b>Subsecció 3ª. Sistema de verds urbans. Clau SV3.....</b>		<b>73</b>
Art.106.	Definició.....	73
Art.107.	Condicions d'ordenació i ús .....	74
<b>Subsecció 4ª. Sistema de places. Clau SV4 .....</b>		<b>74</b>
Art.108.	Definició.....	74
Art.109.	Condicions d'ordenació i ús .....	74
<b>Subsecció 5ª. Sistema de verds esportius. Clau SV5 .....</b>		<b>75</b>
Art.110.	Definició.....	75
Art.111.	Condicions d'ordenació i ús .....	75
<b>Subsecció 6ª. Parc del Centre de Fauna Vallcalent. Clau SV6 .....</b>		<b>75</b>
Art.112.	Definició i règim .....	75



Art.113.	Condicions d'ús .....	75
Art.114.	Ordenació de l'edificació .....	76
Art.115.	Intervencions ambientals .....	77
<b>Secció 2ª. Sistema hidrogràfic, Clau SH .....</b>		<b>77</b>
Art.116.	Definició, identificació i àmbits .....	77
Art.117.	Titularitat i règim urbanístic .....	77
Art.118.	Condicions d'ordenació i ús .....	77
Art.119.	Proteccions del sistema hidrogràfic.....	78
<b>Capítol IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS .....</b>		<b>79</b>
<b>Secció 1ª. Sistema d'equipaments comunitaris. Clau SE .....</b>		<b>79</b>
Art.120.	Definició, identificació i tipus .....	79
Art.121.	Titularitat i gestió.....	80
Art.122.	Regulació dels usos.....	80
Art.123.	Condicions d'ordenació.....	82
Art.124.	Condicions d'edificació .....	82
<b>Secció 2ª. Equipament penitenciari en transformació. Clau SE-T .....</b>		<b>84</b>
Art.125.	Definició i objecte.....	84
Art.126.	Naturalesa de la previsió de transformació .....	84
Art.127.	Règim urbanístic mentre persisteixi l'ús penitenciari .....	84
Art.128.	Ampliacions i noves peces auxiliars .....	84
Art.129.	Transformació futura de l'àmbit.....	84
Art.130.	Prohibició d'execució anticipada del destí final.....	85
<b>Secció 3ª. Sistema de serveis tècnics. Clau ST .....</b>		<b>85</b>
Art.131.	Definició, identificació i tipus .....	85
Art.132.	Titularitat i gestió.....	85
Art.133.	Regulació dels usos.....	86
Art.134.	Condicions de l'ordenació.....	86
Art.135.	Condicions de l'edificació.....	86
<b>Capítol V. ALLOTJAMENTS DOTACIONALS I ALLOTJAMENTS TEMPORALS DE PROTECCIÓ .....</b>		<b>86</b>
Art.136.	Objecte i naturalesa.....	86
Art.137.	Definicions .....	87
Art.138.	Admissibilitat urbanística .....	87
Art.139.	Condicions generals d'implantació.....	87
Art.140.	Implantació dels allotjaments dotacionals .....	88
Art.141.	Implantació dels allotjaments temporals de protecció.....	88
Art.142.	Compatibilitat funcional.....	88
Art.143.	Criteris de localització .....	88
Art.144.	Desenvolupament.....	88
Art.145.	Règim de còmput.....	89
Art.146.	Remissió a la normativa sectorial.....	89
Art.147.	Interpretació.....	89
<b>TÍTOL VI. SÒL URBÀ.....</b>		<b>90</b>
<b>Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>		<b>90</b>
Art.148.	Definició de sòl urbà .....	90
Art.149.	Categories del sòl urbà .....	90
Art.150.	Delimitació del sòl urbà.....	90



Art.151.	Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà .....	90
Art.152.	Desenvolupament i execució del sòl urbà .....	91
<b>Capítol II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ .....</b>		<b>92</b>
Art.153.	Zones i subzones en sòl urbà. Identificació .....	92
Art.154.	Condicions d'integració urbana .....	94
Art.155.	Condicció d'ús de la planta baixa en fronts de vialitat principal .....	94
Art.156.	Qualificacions amb habitatges de protecció .....	95
<b>Secció 1ª. Zona de centre històric. Clau R1 .....</b>		<b>95</b>
Art.157.	Definició i subzones de la zona R1 .....	95
Art.158.	Regulació general de la zona R1 .....	95
Art.159.	Preservació de la funcionalitat residencial.....	96
Art.160.	Tractament de les façanes i paisatge urbà en l'àmbit del PICH.....	97
Art.161.	Regulació de la subzona R1a1 "Residencial".....	99
Art.162.	Regulació de la subzona R1a2 "Eix comercial" .....	99
Art.163.	Regulació de la subzona R1a3 "Teixits renovats" .....	100
Art.164.	Regulació de la subzona R1b "Recuperació urbana" .....	100
<b>Secció 2ª. Zona d'Eixample Intensiu. Clau R2 .....</b>		<b>101</b>
Art.165.	Definició i subzones de la zona R2 .....	101
Art.166.	Regulació general de la zona R2 .....	102
Art.167.	Regulació de la subzona R2a "Eixample intensiu definit" .....	102
Art.168.	Regulació de la subzona R2b1 "Eixample intensiu flexible".....	103
Art.169.	Regulació de la subzona R2b2 "Eixample intensiu primers assentaments" .....	104
Art.170.	Regulació de la subzona R2b3 "Eixample intensiu històric" .....	105
<b>Secció 3ª. Zona d'Eixample semi-intensiu. Clau R3 .....</b>		<b>107</b>
Art.171.	Definició i subzones de la zona R3 .....	107
Art.172.	Regulació general de la zona R3 .....	107
Art.173.	Regulació de la subzona R3a "Eixample semi-intensiu definit".....	107
Art.174.	Regulació de la subzona R3b "Eixample semi-intensiu flexible" .....	108
<b>Secció 4ª. Zona d'Eixample d'illa oberta. Clau R4 .....</b>		<b>109</b>
Art.175.	Definició i subzones de la zona R4 .....	109
Art.176.	Regulació general de la zona R4 .....	110
Art.177.	Regulació de la subzona R4a "Eixample d'illa oberta definida" .....	110
Art.178.	Regulació de les subzones R4b "Eixample d'illa oberta flexible" .....	111
<b>Secció 5ª. Zona de cases agrupades. Clau R5.....</b>		<b>112</b>
Art.179.	Definició i subzones de la zona R5 .....	112
Art.180.	Regulació general de la zona R5 .....	112
Art.181.	Regulació de la subzona R5a "Cases agrupades definida" .....	112
Art.182.	Regulació de les subzones R5b "Cases agrupades flexibles" .....	113
<b>Secció 6ª. Zona de cases aïllades. Clau R6 .....</b>		<b>114</b>
Art.183.	Definició i subzones de la zona R6 .....	114
Art.184.	Regulació general de la zona R6 .....	114
Art.185.	Regulació de la subzona R6a "Cases aïllades definida" .....	115
Art.186.	Regulació de les subzones R6b "Cases aïllades flexibles" .....	116
<b>Secció 7ª. Zona de renovació urbana del teixit industrial preexistent de Mangraners. Clau R Mg .....</b>		<b>118</b>
Art.187.	Definició.....	118
Art.188.	Finalitat.....	118
Art.189.	Règim transitori.....	118
Art.190.	Règim de desenvolupament .....	118



Art.191.	Àmbit mínim de gestió .....	118
Art.192.	Deures urbanístics .....	118
<b>Secció 8ª. Zona industrial. Clau A1 .....</b>		<b>119</b>
Art.193.	Definició i subzones de la zona A1 .....	119
Art.194.	Regulació general de la zona A1 .....	119
Art.195.	Regulació de la subzona A1a "Industrial definida" .....	119
Art.196.	Regulació de les subzones A1b1 "Industrial flexible entre mitgeres" .....	120
Art.197.	Regulació de les subzones A1b2 "Industrial flexible aïllada" .....	121
<b>Secció 8ª. Zona de serveis. Clau A2.....</b>		<b>122</b>
Art.198.	Definició i subzones de la zona A2 .....	122
Art.199.	Regulació general de la zona A2 .....	122
Art.200.	Regulació de la subzona A2a "Serveis definida" .....	123
Art.201.	Regulació de les subzones A2b1 "Serveis flexible entre mitgeres" .....	123
Art.202.	Regulació de les subzones A2b2 "Serveis flexible aïllada" .....	124
<b>Secció 9ª. Zona logística. Clau A3.....</b>		<b>125</b>
Art.203.	Definició i subzones de la zona A3 .....	125
Art.204.	Regulació general de la zona A3 .....	126
Art.205.	Regulació de la subzona A3a "Logística definida" .....	126
Art.206.	Regulació de les subzones A3b1 "Logística flexible entre mitgeres" .....	127
Art.207.	Regulació de les subzones A3b2 "Logística flexible aïllada" .....	127
<b>Capítol III. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES AÏLLADES .....</b>		<b>128</b>
Art.208.	Tipus, objecte i naturalesa les actuacions urbanístiques aïllades .....	128
Art.209.	Quadre resum de les actuacions urbanístiques aïllades .....	128
Art.210.	Paràmetres i condicions de les actuacions urbanístiques aïllades .....	129
Art.211.	Desenvolupament de les actuacions urbanístiques aïllades.....	129
Art.212.	Execució de les actuacions urbanístiques aïllades.....	129
<b>Capítol IV. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA .....</b>		<b>129</b>
Art.213.	Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística .....	129
Art.214.	Quadre resum dels polígons d'actuació urbanística .....	130
Art.215.	Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística .....	132
Art.216.	Desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística .....	132
Art.217.	Execució dels polígons d'actuació urbanística .....	132
Art.218.	Polígons d'actuació urbanística CH. ....	132
<b>Capítol V. PLANS DE MILLORA URBANA .....</b>		<b>133</b>
Art.219.	Tipus, objecte i naturalesa dels plans de millora urbana .....	133
Art.220.	Quadre resum dels plans de millora urbana .....	133
Art.221.	Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana .....	133
Art.222.	Desenvolupament dels plans de millora urbana .....	133
Art.223.	Execució dels plans de millora urbana .....	134
<b>Capítol VI. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS EN SÒL URBÀ .....</b>		<b>134</b>
Art.224.	Tipus, objecte i naturalesa dels plans especials urbanístics .....	134
Art.225.	Quadre resum dels plans especials urbanístics .....	135
Art.226.	Paràmetres i condicions dels plans especials urbanístics .....	135
Art.227.	Desenvolupament dels plans especials urbanístics.....	135
Art.228.	Execució dels plans especials urbanístics.....	135
<b>TÍTOL VII. SÒL URBANITZABLE .....</b>		<b>136</b>
Art.229.	Definició de sòl urbanitzable .....	136



Art.230.	Categories del sòl urbanitzable .....	136
<b>Capítol I. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT .....</b>		<b>136</b>
Art.231.	Regulació del sòl urbanitzable delimitat .....	136
Art.232.	Sectors de sòl urbanitzable delimitat .....	136
Art.233.	Paràmetres i condicions dels plans parcials de sòl urbanitzable delimitat .....	137
Art.234.	Desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat .....	137
Art.235.	Execució del sòl urbanitzable delimitat .....	138
<b>Capítol II. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT .....</b>		<b>139</b>
<b>Secció 1ª. Condicions generals .....</b>		<b>139</b>
Art.236.	Regulació del sòl urbanitzable no delimitat .....	139
Art.237.	Règim urbanístic .....	139
Art.238.	Desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat .....	139
<b>Secció 2ª. Àmbits de desenvolupament principalment residencial .....</b>		<b>140</b>
Art.239.	Tipus d'Indicadors .....	140
Art.240.	Indicadors del creixement demogràfic del municipi .....	140
Art.241.	Iniciatives pel desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat .....	140
Art.242.	Magnituds màximes i mínimes de les actuacions urbanístiques .....	141
Art.243.	Usos urbanístics .....	141
Art.244.	Intensitats màximes dels usos urbanístics .....	141
Art.245.	Percentatges mínims de sòl de cessió obligatòria i gratuïta .....	142
Art.246.	Connexions amb les infraestructures exteriors i relació amb els límits .....	142
Art.247.	Determinacions específiques per àmbits .....	143
<b>Secció 3ª. Àmbits de desenvolupament d'activitat econòmica .....</b>		<b>145</b>
Art.248.	Indicadors de l'oportunitat i la conveniència de la delimitació .....	145
Art.249.	Magnituds màximes i mínimes de les actuacions urbanístiques .....	145
Art.250.	Usos urbanístics .....	145
Art.251.	Intensitats màximes dels usos urbanístics .....	146
Art.252.	Percentatges mínims de sòl de cessió obligatòria i gratuïta .....	146
Art.253.	Connexions amb les infraestructures exteriors i relació amb els límits .....	146
Art.254.	Determinacions específiques per àmbits .....	147
<b>TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE .....</b>		<b>148</b>
<b>Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>		<b>148</b>
Art.255.	Definició i objectius .....	148
Art.256.	Delimitació i regulació del sòl no urbanitzable .....	149
<b>Capítol II. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL .....</b>		<b>151</b>
Art.257.	Condicions generals .....	151
Art.258.	Protecció de les aigües .....	151
Art.259.	Normes urbanístiques relatives als residus .....	152
Art.260.	Protecció de la biodiversitat .....	153
Art.261.	Condicions d'implantació de les noves infraestructures tècniques i ambientals .....	154
Art.262.	Normes territorials sobre la protecció del paisatge .....	155
Art.263.	Protecció dels sòls i el relleu .....	157
Art.264.	Altres condicions relatives a la protecció del medi físic .....	157
<b>Capítol III. REGULACIÓ DELS ELEMENTS PROPIS DEL TERRITORI .....</b>		<b>158</b>
<b>Secció 1ª. Elements estructuradors .....</b>		<b>158</b>
Art.265.	Xarxa hidrogràfica .....	158
Art.266.	Xarxa de reg .....	158



Art.267.	Xarxa viària rural.....	158
Art.268.	Estructura de la propietat del sòl. Finques mínimes .....	160
<b>Secció 2ª. Elements d'interès i del Patrimoni .....</b>		<b>160</b>
Art.269.	Elements d'interès històric, artístic, ambiental i paisatgístic .....	160
Art.270.	Verd privat d'interès tradicional, clau VPIT.....	160
<b>Secció 3ª. Elements del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable .....</b>		<b>162</b>
Art.271.	Abast i objectius del Catàleg.....	162
Art.272.	Inclusió al Catàleg .....	162
Art.273.	Criteris per a la inclusió de les construccions al Catàleg .....	162
Art.274.	Regulació dels usos de les construccions incloses al Catàleg.....	163
<b>Capítol IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA .....</b>		<b>164</b>
<b>Secció 1. Disposicions generals.....</b>		<b>164</b>
Art.275.	Qualificació del sòl no urbanitzable de Lleida.....	164
Art.276.	Qualificació urbanística de sistemes en sòl no urbanitzable .....	164
Art.277.	Qualificació urbanística de les zones del sòl no urbanitzable .....	164
Art.278.	Components de qualificació de les zones del sòl no urbanitzable .....	164
Art.279.	Filtres de protecció, de riscos i de serveis ecosistèmics .....	166
<b>Secció 2. Disposicions específiques de la qualificació urbanística de les zones .....</b>		<b>168</b>
Art.280.	Secans, Clau N1.....	168
Art.281.	Regs de l'Urgell, clau N2 .....	169
Art.282.	Paisatge fluvial del Segre, clau N3.....	170
Art.283.	Regs de la Sèquia Major, clau N4.....	171
Art.284.	Regs de Pinyana, clau N5.....	172
Art.285.	La Cerdera, clau N6.....	173
Art.286.	Regs del Canal d'Aragó i Catalunya, clau N7.....	174
<b>Capítol V. REGULACIÓ DELS USOS ADMESOS .....</b>		<b>175</b>
<b>Secció 1. Disposicions generals.....</b>		<b>175</b>
Art.287.	Usos admesos en sòl no urbanitzable. Disposicions generals .....	175
Art.288.	Compatibilitat per filtres. Proteccions sectorials .....	177
Art.289.	Compatibilitat per filtres. Proteccions territorials.....	178
Art.290.	Compatibilitat per filtres. Riscos.....	179
Art.291.	Compatibilitat per filtres. Serveis ecosistèmics.....	180
<b>Secció 2. Disposicions específiques de cada zona.....</b>		<b>182</b>
Art.292.	Usos admesos en sòl no urbanitzable. Disposicions específiques .....	182
<b>Capítol VI. REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS I DE LES INSTAL·LACIONS .....</b>		<b>182</b>
Art.293.	Condicions generals de les edificacions.....	182
Art.294.	Edificacions pròpies de les activitats rústiques.....	183
Art.295.	Noves edificacions o ampliacions de les existents destinades a habitatge rural .....	184
Art.296.	Condicions generals de construccions destinades a l'explotació agrària .....	185
Art.297.	Condicions específiques de construcció, ampliació o reforma de magatzems i coberts.....	186
Art.298.	Condicions específiques de les construccions ramaderes.....	187
Art.299.	Actuacions específiques d'interès públic i altres noves construccions .....	189
<b>Secció 3. Instal·lacions de producció d'energia renovable .....</b>		<b>190</b>
<b>Subsecció 1. Instal·lacions fotovoltaïques en sòl no urbanitzable .....</b>		<b>190</b>
Art.300.	Limitació de potència per protecció del sòl agrícola .....	190
Art.301.	Potència mínima per unitat de superfície .....	190
Art.302.	Condicions d'implantació. Distàncies i superfície màxima .....	190
Art.303.	Protecció del sòl .....	191



Art.304.	Tractament de les cobertes de sòl .....	191
Art.305.	Drenatge .....	192
Art.306.	Tractament .....	192
Art.307.	Tractament perimetral.....	193
Art.308.	Protecció de la fauna .....	193
Art.309.	Protecció del paisatge. Integració elements construïts .....	193
Art.310.	Protecció dels bens culturals .....	193
Art.311.	Protecció dels conreus i la seva estructura .....	194
Art.312.	Abastament d'aigua .....	194
Art.313.	Sanejament .....	195
Art.314.	Domini públic hidràulic .....	195
Art.315.	Línies elèctriques i altres instal·lacions complementaries.....	195
Art.316.	Prevenió de riscos .....	196

**Capítol VII. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS EN SÒL NO URBANITZABLE I EN SÒL URBÀ** ..... **197**

Art.317.	Tipus, objecte i naturalesa dels plans especials urbanístics .....	197
Art.318.	Quadre resum dels plans especials urbanístics .....	197
Art.319.	Paràmetres i condicions dels plans especials urbanístics .....	197
Art.320.	Desenvolupament dels plans especials urbanístics.....	197
Art.321.	Execució dels plans especials urbanístics.....	197

**Capítol VIII. SECTORS D'INTERÈS SUPRAMUNICIPAL** ..... **197**

Art.322.	Sector d'interès supramunicipal de Torreblanca.....	197
----------	---	-----

**TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS** ..... **199**

**Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS** ..... **199**

Art.323.	Estructura dels paràmetres urbanístics .....	199
Art.324.	Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.....	199
Art.325.	Paràmetres bàsics del POUM .....	200
Art.326.	Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.....	200

**Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ** ..... **201**

**Secció 1ª. Paràmetres referits als sectors i polígons.....** **201**

Art.327.	Superfície del sector i del polígon. ....	201
Art.328.	Superfície computable del sector i del polígon .....	201
Art.329.	Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon .....	201
Art.330.	Sostre edificable màxim del sector i del polígon.....	201
Art.331.	Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons.....	201
Art.332.	Densitat màxima d'habitatges bruta .....	202

**Secció 2ª. Paràmetres referits a la parcel·la.....** **202**

Art.333.	Parcel·la .....	202
Art.334.	Solar .....	202
Art.335.	Illa.....	202
Art.336.	Unitat de zona .....	202
Art.337.	Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals .....	202
Art.338.	Parcel·la mínima.....	203
Art.339.	Terreny i pendent de la parcel·la.....	203
Art.340.	Índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.....	203
Art.341.	Sostre edificable màxim de la parcel·la.....	203
Art.342.	Intensitat d'ús residencial o Densitat màxima neta .....	203



Art.343.	Ocupació màxima de la parcel·la .....	204
Art.344.	Espai lliure de parcel·la.....	204
Art.345.	Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la .....	205
Art.346.	Separacions mínimes entre edificacions .....	206
Art.347.	Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar .....	206
Art.348.	Tanques a l'espai públic .....	207
<b>Secció 3ª. Paràmetres referits al carrer .....</b>		<b>207</b>
Art.349.	Alineació de vial.....	207
Art.350.	Amplada del vial o carrer .....	207
Art.351.	Rasants del vial i de l'alineació del vial .....	207
Art.352.	Alineació de l'edificació respecte del carrer.....	208
Art.353.	Fondària edificable .....	208
Art.354.	Paret mitgera .....	208
Art.355.	Pati d'illa .....	209
Art.356.	Pati davanter i pati posterior de la parcel·la .....	209
Art.357.	Edificacions en els patis d'illa i tanques entre veïns .....	209
<b>Secció 4ª. Paràmetres referits a l'edifici .....</b>		<b>210</b>
Art.358.	Edificació principal, edificacions auxiliars i instal·lacions .....	210
Art.359.	Sostre d'un edifici .....	210
Art.360.	Envolupant màxima d'un edifici i volum d'un edifici .....	211
Art.361.	Façanes d'un edifici .....	211
Art.362.	Nombre màxim de plantes .....	211
Art.363.	Alçària reguladora de l'edifici .....	211
Art.364.	Alçària reguladora màxima d'un edifici .....	211
Art.365.	Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima d'un edifici .....	212
Art.366.	Construccions per damunt de l'alçària reguladora .....	213
Art.367.	Planta baixa.....	214
Art.368.	Planta soterrani.....	216
Art.369.	Planta altell.....	216
Art.370.	Planta pis.....	217
Art.371.	Planta sotacoberta.....	217
Art.372.	Coberta.....	217
Art.373.	Alçària entre plantes .....	218
Art.374.	Cossos sortints .....	218
Art.375.	Elements sortints permanents.....	219
Art.376.	Espais oberts d'un edifici .....	220
Art.377.	Elements tècnics i compositius d'un edifici .....	220
Art.378.	Patis de llum .....	220
Art.379.	Patis de ventilació.....	220
Art.380.	Servitud de pas públic en planta baixa .....	220
<b>Capítol III. PARÀMETRES D'ÚS .....</b>		<b>221</b>
Art.381.	Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.....	221
Art.382.	Classificació dels usos .....	221
<b>Secció 1ª. Usos segons la funció urbanística .....</b>		<b>221</b>
Art.383.	Classificació segons la funció .....	221
Art.384.	Usos residencials.....	222
Art.385.	Usos terciaris i de serveis .....	222
Art.386.	Regulació específica de l'habitatge d'ús turístic .....	224
Art.387.	Regulació específica de les llars compartides .....	225



Art.388.	Usos industrials, logístics i tecnològics .....	225
Art.389.	Usos agraris i d'explotació dels recursos naturals .....	226
Art.390.	Usos dotacionals .....	227
Art.391.	Usos de mobilitat .....	227
Art.392.	Usos de lleure i ambientals .....	227
<b>Secció 2ª. Usos segons la permissibilitat .....</b>		<b>228</b>
Art.393.	Classes d'usos segons la seva permissibilitat .....	228
Art.394.	Proporció dels usos compatibles.....	228
<b>Secció 3ª. Usos segons la situació .....</b>		<b>229</b>
Art.395.	Situacions relatives dels usos i les activitats .....	229
Art.396.	Usos específics en relació amb les situacions relatives .....	230
<b>Secció 4ª. Paràmetres específics de l'ús d'aparcament .....</b>		<b>231</b>
Art.397.	Reserves d'aparcament en el planejament derivat.....	231
Art.398.	Reserva d'aparcaments segons usos en les edificacions .....	231
Art.399.	Previsions de places d'aparcament en el sistema d'equipaments .....	231
Art.400.	Previsió mínima de places d'aparcament en funció de l'ús.....	231
Art.401.	Supòsits d'exempció de les previsions d'aparcament.....	232
<b>DISPOSICIONS ADDICIONALS.....</b>		<b>234</b>
<b>DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....</b>		<b>237</b>
<b>DISPOSICIONS DEROGATÒRIES .....</b>		<b>240</b>
<b>DISPOSICIONS FINALS .....</b>		<b>240</b>
<b>ANNEXOS NORMATIU .....</b>		<b>241</b>



## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### Capítol I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL

#### Art.1. Objecte i àmbit territorial

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lleida, del qual formen part aquestes Normes Urbanístiques, té per objecte l'ordenació urbanística de la totalitat del seu terme municipal i és el resultat de la revisió del Pla general municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida 1995-2015.

#### Art.2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM

1. Són principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM, dins del concepte de desenvolupament sostenible definit en la legislació urbanística vigent, l'article 3 del TRLU, la utilització racional del territori i el medi ambient per tal de conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
2. En aquest sentit, el POUM proposa la configuració de models d'ocupació del sòl que eviten la dispersió en el territori; afavoreix la cohesió social; considera la rehabilitació i la renovació en sòl urbà; preserva i millora els sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolida un model de territori globalment eficient.
3. El preceptes continguts en aquestes Normes, en tots els seus apartats, es redacten, es justifiquen i s'han d'interpretar sota els principis fonamentals del desenvolupament urbanístic sostenible, definits a l'article 3 del TRLU.

#### Art.3. Marc legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial aplicable, tot donant compliment a les directrius per al planejament urbanístic determinades a l'article 9 del TRLU.
2. Les referències a la "legislació urbanística vigent" fetes en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal de sòl i valoracions en allò que sigui d'aplicació a Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.
3. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment.
4. La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:
  - a) Legislació urbanística estatal:
    - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRS)
  - b) Legislació urbanística catalana:
    - 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, de modificació dels text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (TRLU).
    - Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme (RLU).
    - Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).



5. En tot allò que no estigui expressament regulat en aquestes Normes Urbanístiques ni en la resta de documents que formen part del POUM, s'aplicarà la normativa urbanística vigent i, si escau, la normativa sectorial aplicable en funció de la matèria.

#### **Art.4. Planejament territorial**

Les determinacions del present Pla s'estableixen en coherència amb els següents plans:

- a) El Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 2032, de 28 de març de 1995.
- b) El Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida), aprovat definitivament el 24 de juliol de 2007 i publicat al DOGC núm. 4982, de 5 d'octubre de 2007.
- c) El Pla Territorial Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, aprovat per Decret 408/2024, de 22 d'octubre, i publicat al DOGC núm. 9276, de 25 d'octubre de 2024.

A la Memòria d'aquest POUM es justifica la seva coherència amb les determinacions dels esmentats plans.

#### **Art.5. Plans directores urbanístics**

1. Les determinacions del present Pla s'estableixen en coherència amb el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de les Terres de Ponent aprovat definitivament en data 13 de març de 2009 i publicat al DOGC núm. 5401, de 16 de juny de 2009.

A la Memòria d'aquest POUM es justifica la seva coherència amb les determinacions d'aquest Pla director.

2. Les determinacions del present Pla s'estableixen en coherència amb el Director Urbanístic (PDU) del polígon industrial de Torreblanca-Quatre Pilans aprovat definitivament en data 24 de març de 2026.

3. Tanmateix, respecte l'aprovació de plans directores urbanístics amb incidència sobre el terme municipal de Lleida, el present POUM haurà d'adaptar-se a les seves determinacions, en els terminis que aquests estableixin, sens perjudici de l'entrada en vigor immediata del Pla director i salvant les disposicions transitòries que inclogui.

#### **Art.6. Compliment del POUM**

1. Les determinacions i disposicions d'aquest POUM, i en especial aquestes Normes i els seus plànols d'ordenació, obliguen per igual als particulars i als organismes públics. No limiten, tanmateix, les facultats que corresponen als diferents departaments ministerials o de la Generalitat de Catalunya, per a l'exercici, d'acord amb el Pla, de les seves competències.

2. L'Ajuntament de Lleida exerceix la potestat de protecció de la legalitat urbanística respecte a les vulneracions comeses en el seu territori.

El departament competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat també exerceix la potestat de protecció de la legalitat urbanística respecte a presumptes infraccions greus i molt greus.

Tot això, sens perjudici de la regulació reglamentària que, si s'escau, estableixi el sistema per a coordinar l'exercici de la potestat de protecció de la legalitat urbanística entre les administracions competents i els supòsits especials amb relació a vulneracions de la legalitat urbanística comeses en sòl no urbanitzable i en terrenys que el planejament urbanístic reserva per a sistemes urbanístics generals.

#### **Art.7. Iniciativa i competències**

1. La iniciativa per a la formulació del POUM i de les seves modificacions corresponen a l'Ajuntament de Lleida.



La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació del present POUM que presenti. Tanmateix, l'Ajuntament podrà assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les si així ho creu oportú.

2. Les determinacions dels plans directores urbanístics i dels plans especials autònoms d'iniciativa i competència de la Generalitat que puguin aprovar-se amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest POUM, podran modificar les seves determinacions i obliguen a la seva adaptació.

Pel cas dels plans especials urbanístics autònoms per a la implantació d'infraestructures no previstes en el planejament territorial relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, correspon la seva formulació a l'administració que tingui a càrrec l'execució de les obres de les infraestructures o, en el cas d'infraestructures de titularitat privada, a la persona titular.

3. Correspon formular els plans especials urbanístics de desenvolupament, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics a l'Ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o als altres òrgans competents en matèria d'urbanisme, segons correspongui, sens perjudici de la iniciativa privada d'acord amb el que disposa el TRLU. Així, la iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb les determinacions del present POUM.

4. L'administració actuant en el desenvolupament i la gestió del POUM correspon a l'Ajuntament en l'exercici de llurs competències urbanístiques.

Altrament, i en els casos previstos al TRLU, podran assolir la condició d'administració actuant l'Empresa Municipal d'Agenda Urbana (EMAU) i l'Institut Català del Sòl. Així mateix, i si ho determina un acord exprés de l'Ajuntament que s'ha de sotmetre a la publicitat requerida per a l'executivitat de l'instrument urbanístic de planejament o de gestió de què es tracti, podran assolir la condició d'administració actuant consorcis urbanístics, mancomunitats en matèria urbanística, entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local.

#### **Art.8. Vigència i revisió del POUM**

1. La vigència d'aquest POUM és indefinida a partir de la seva executivitat, mitjançant la seva publicació al DOGC.

2. Són circumstàncies que justifiquen l'adopció de l'acord de revisió del present POUM, les següents:

a) Pel transcurs de quinze anys des de la seva entrada en vigor.

b) Els supòsits previstos legalment que requereixen la revisió del planejament, actualment determinats a l'article 95 del TRLU.

c) Quan es verifiquin alteracions o variacions substancials de les previsions de població, renda, ocupació o creixement urbanístic, que comportin altres necessitats reals de sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques en l'àmbit del POUM.

d) Quan es produeixin modificacions que alterin l'estructura general i orgànica del territori.

e) Quan resultin necessàries majors exigències d'equipaments comunitaris, a conseqüència del desenvolupament econòmic i social assolit.

3. Segons les determinacions de l'article 95 del TRLU, requereixen una revisió del planejament general:

a) L'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts.

b) L'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per sí mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades.



c) L'adaptació del planejament general municipal a les determinacions dels plans directores urbanístics no requereix en cap cas la revisió del planejament general municipal.

4. El conseller o consellera competents en matèria d'urbanisme, si les circumstàncies ho exigeixen, pot ordenar, amb l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, i havent concedit audiència als ens locals afectats, la revisió anticipada d'un pla d'ordenació urbanística municipal d'ofici, autoritzar-la a instància dels ens locals afectats, o bé acordar-la a instància de les entitats urbanístiques especials o dels departaments interessats.

5. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del POUM i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva revisió i de les propostes plantejades.

## Capítol II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA

### Art.9. Contingut del POUM

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent, el POUM de Lleida està integrat pels documents següents:

a) Memòria descriptiva justificativa

Annex I. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Annex II. Informe de sostenibilitat econòmica

Annex III. Estudi de les zones d'indefensió pel risc químic en establiments industrials de l'empresa EXOLUM a Lleida

Annex IV. Estudi de la disminució de les zones d'indefensió envers l'autoprotecció generades per l'empresa EXOLUM a Lleida

Annex V. Estudi del risc d'inundabilitat del Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida

Annex VI. Estudi del col·legi d'enginyers

Annex VII. Estudi de disponibilitat de recursos hídrics

b) Normes urbanístiques

Annex I. Resum dels paràmetres reguladors de les zones urbanes

Annex II. Usos de les zones

a) Usos en zones de sòl urbà

b) Usos en zones de sòl no urbanitzable

Annex III. Fitxes de les actuacions urbanístiques aïllades

Annex IV. Fitxes de les infraestructures comunes

Annex V. Fitxes dels polígons d'actuació urbanística

a) Polígons d'actuació urbanística d'urbanització

b) Polígons d'actuació urbanística de gestió

Annex VI. Fitxes dels polígons d'actuació urbanística del centre històric

Annex VII. Fitxes dels sectors de plans de millora urbana

Annex VIII. Fitxes dels sectors urbanitzables delimitats

Annex IX. Fitxes dels plans especials urbanístics

Annex X. Fitxa normativa de la zona R Mg

Annex XI. Ordenança Ambiental reguladora de l'índex de devolució ecològica de l'espai urbà (IDEEU)



Annex XII. Conveni urbanístic relatiu al desenvolupament urbanístic d'uns sòls situats al Carrer palauet de la Bordeta, signat en data 24 de novembre de 2025 entre l'Ajuntament de Lleida i el Sr. Josep Betriu Aldomà. (Expedient PGU 25-13 - X020301/2025/0068)

Annex XIII. Conveni urbanístic d'acceptació de l'oferiment de permuta de solars necessària per a la gestió dels terrenys ubicats en l'àmbit discontinu delimitat per la carretera N-240 i el carrer d'Almeria, entre el carrer Francesc Bordalba i Montardit i el kilòmetre 89 de l'esmentada N-240 al Barri dels Mangraners, d'acord amb les determinacions de la proposta d'ordenació del POUM, signat en data 11 de març de 2026 entre l'Ajuntament de Lleida i La Leridadana SL (Expedient PGU 25-27/ X020301/2025/0098)

- c) Agenda i avaluació econòmica i financera
- d) Estudi ambiental estratègic
- e) Memòria social
  - a) Memòria social
  - b) Projeccions de població i llars de Lleida
- f) Plànols d'informació:

INF 1.0.0	Emmarcament territorial (subsistema plurimunicipal d'assentaments de Lleida)	
1.1.0	Ortofotomapa	1/75.000
1.2.0	Cartografia base	1/75.000
1.3.0	Xarxa Viària, ferroviària i instal·lacions aeroportuàries actuals	1/75.000
1.4.0	Sòl No Urbanitzable de Protecció Especial	1/75.000
1.5.0	Assentaments	1/75.000
INF 2.0.0	Terme municipal	
2.1.0	Ortofotomapa	1/40.000
2.2.0	Cartografia base	1/40.000
2.3.0	Usos del sòl	1/40.000
2.4.0	Estructura de la propietat	1/40.000
INF 3.0.0	Nuclis urbans	
3.1.0	Ortofotomapa	1/10.000
3.2.0	Cartografia base	1/10.000
3.3.0	Evolució històrica	1/10.000
3.4.0	Estructura de la propietat	1/10.000
3.5.0	Serveis urbanístics	
3.5.1	Xarxa d'aigua	1/10.000
3.5.2	Xarxa de clavegueram	1/10.000
3.5.3	Xarxa elèctrica	1/10.000
3.5.4	Xarxa d'enllumenat públic	1/10.000
3.5.5	Xarxa viària. Paviment calçada i voreres	1/10.000
3.6.0	Plantes de l'edificació	1/10.000
3.7.0	Edat de l'edificació	1/10.000
3.8.0	Usos privatis de l'edificació	



3.8.1	Plantes baixes segons cadastre	1/10.000
3.8.2	Predominant segons cadastre	1/10.000
INF 4.0.0	Planejament territorial i urbanístic	
4.1.0	Pla Territorial general de Catalunya	1/350.000
4.2.0	PTPP. Espais oberts, assentaments i infraestructures	1/75.000
4.3.0	Planejament urbanístic general del sistema urbà	1/75.000
4.4.0	Planejament urbanístic general municipal	
4.4.1a	Pla general 1999 - 2015 (Terme)	1/40.000
4.4.1b	Pla general 1999 - 2015 (Nuclis)	1/10.000
4.4.2a	Text refós del Pla general (2003) (Terme)	1/40.000
4.4.2b	Text refós del Pla general (2003) (Nuclis)	1/10.000
4.5.0	Planejament urbanístic municipal vigent	
4.5.1a	General versió codis municipal (Terme)	1/40.000
4.5.1b	General versió codis municipal (Nuclis)	1/10.000
4.5.2a	General versió codis MUC (Terme)	1/40.000
4.5.2b	General versió codis MUC (Nuclis)	1/10.000
4.5.3a	Derivat versió codis municipal (Terme)	1/40.000
4.5.3b	Derivat versió codis municipal (Nuclis)	1/10.000
4.5.4a	Derivat versió codis MUC (Terme)	1/40.000
4.5.4b	Derivat versió codis MUC (Nuclis)	1/10.000
4.6.0	Desplegament planejament 1999-2012	
4.6.1	Modificacions planejament general	1/15.000
4.6.2	Desenvolupament àmbits d'actuació urbanística	1/10.000
4.6.3	Gestió i execució sistemes urbanístics	1/10.000
INF 5.0.0	Execució/Diagnosi planejament urbanístic 1999-2012	
5.1.0	Potencial dels àmbits d'actuació urbanística	1/10.000
5.2.0	Infraestructures previstes pendents de construcció	1/10.000
5.3.0	Sistemes en sòl urbà, fora d'àmbits d'actuació, pendents	1/10.000
INF 6.0.0	Condicionaments de caràcter ambiental	
6.1.0	Topografia: Pendants > 20%	1/40.000
6.2.0	Proteccions ambientals	1/40.000
6.3.0	Proteccions infraestructures	1/40.000
INF 7.0.0	Centre Històric	
7.1.0	Estat de l'edificació	1/2.000
7.2.0	Usos de l'edificació	
7.2.1	Planta baixa	1/2.000
7.2.2	Principals	1/2.000
7.3.0	Tipologia parcel·lària	1/2.000



7.4.0 Parcel·les fora condicions planejament PGL	1/2.000
7.5.0 Alçades de l'edificació	1/2.000
7.6.0 Interès patrimonial	
7.6.1a. Proteccions de béns. Annex 8.	1/2.000
7.6.1b. Proteccions de béns. PEPIC	1/2.000
7.6.2a Traça històrica de carrers any 1758	1/2.000
7.6.2b Traça històrica de carrers any 1865	1/2.000
7.7.0 Topografia	1/2.000
7.8.0 Xarxa viària	
7.8.1 Pendents dels carrers	1/2.000
7.8.2 Amplades dels carrers	1/2.000
7.8.3 Pendents i amplades dels carrers	1/2.000
INF 8.0.0 Diagnosi del Centre Històric	
8.1.0 Actuacions urbanístiques 1982-2014	1/2.000
8.2.0 Àrees amb dèficits urbanístics	1/2.000
8.2.1 Àrees de reestructuració	1/2.000
8.2.2 Àrees de renovació interior	1/2.000
8.2.3 Àrees de rehabilitació intensa	1/2.000
g) Plànols d'ordenació:	
OR 1 Classificació del sòl	
1a Classificació del sòl	1/25.000
1b Classificació del sòl	1/25.000
OR 2 Estructura general del territori	
2.1a Sistemes Generals	1/25.000
2.1b Sistemes Generals	1/25.000
2.2a Protecció infraestructures	1/25.000
2.2b Protecció infraestructures	1/25.000
OR 3 Ordenació del sòl no urbanitzable	
3.1 Components de qualificació	1/50.000
3.2. Components de qualificació (42 fulls)	1/5.000
3.3.-Filtres de protecció	
3.3.1. Proteccions territorials	1/50.000
3.3.2. Riscos	1/50.000
3.3.3. Serveis ecosistemes	1/50.000
3.3.4. Serveis culturals	1/50.000
OR 4 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Plànols generals	
4.1 Qualificació del sòl	1/10.000
4.2. Filtres de protecció. Infraestructures i riscos	1/10.000



4.3 Àmbits de desenvolupament	1/10.000
4.4 Trama urbana consolidada	1/10.000
OR 5 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Plànols detallats	
5.1 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (52 fulls)	1/2.000
OR 6 Xarxes generals de serveis. Dèficits en sòl urbà consolidat	
6.1 Xarxes generals de serveis. Dèficits en sòl urbà consolidat	1/10.000
h) Document Comprensiu	
a) Suspensió de llicències	
b) Resum executiu	

#### Interpretació dels documents

1. La documentació que integra el present POUM, i que es relaciona en l'article anterior, es pot classificar segons:

a) Els documents que constitueixen el cos normatiu en matèria urbanística del municipi de Lleida i prevalen sobre la resta dels documents del Pla: les presents Normes i els plànols d'ordenació.

En els supòsit de conflicte entre les normes i els plànols d'ordenació, preval el que estableix la documentació escrita llevat que es tracti de quantificació de superfícies de sòl, en què cal atènyer-se a la superfície real.

Quan hi hagi contradiccions entre plànols normatius a diferent escala, prevaldran aquells en què la definició sigui més acurada.

b) Les memòries diverses que donen justificació als continguts del Pla: Memòria de l'ordenació, Estudi ambiental estratègic, Memòria social, etc.

c) Altres documents, gràfics i escrits, que tenen caràcter informatiu, indicatiu o orientatiu: els plànols d'informació, la memòria d'informació, etc.

2. Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques del municipi de Lleida, pel seu grau d'especialització i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla. La modificació del contingut d'aquestes ordenances seguirà el procediment previst en la legislació de règim local, vigent.

#### **Art.10. Seguiment del POUM**

1. En el document de l'Agenda i avaluació econòmica i financera s'especifiquen les actuacions a desenvolupar del POUM.

2. L'Agenda de les actuacions a desenvolupar del POUM s'han d'actualitzar cada 6 anys per acord de l'Ajuntament, després d'un termini d'informació pública, d'acord amb l'article 59.4 del TRLU.

3. Les determinacions de l'Agenda del POUM, poden desenvolupar-se mitjançant la formulació del Programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb l'article 60 del TRLU.

4. El seguiment del POUM s'ha de dur a terme mitjançant un sistema integrat d'indicadors socials, ambientals i de desenvolupament urbanístic, orientat a verificar el compliment dels objectius del Pla i a justificar la programació i oportunitat dels seus àmbits de desenvolupament.

#### **Art.11. Modificació i adaptació**

1. Les determinacions del POUM es poden modificar en qualsevol moment de la seva vigència.

2. L'alteració de qualsevol dels elements del POUM no inclosos en el concepte de revisió, es considerarà modificació del Pla i s'ajustarà a allò que estableixi la legislació urbanística vigent en el moment de la modificació, així com les disposicions sectorials concordants.



3. La modificació de qualsevol dels elements del Pla resta subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.
4. Les propostes de modificació hauran de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
5. Cal diferenciar entre les modificacions puntuals del POUM d'iniciativa municipal, d'aquelles que es formulen per adaptar el mateix a les determinacions de planejaments urbanístics de rang superior.
  - a) Les modificacions puntuals d'iniciativa municipal responen a alguna de les casuístiques particulars regulades per la legislació urbanística:
    - Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats pels articles 65.3 i 4 del TRLU.
    - La modificació que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel present planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha d'ésser aprovada segons el procediment singular establert per l'article 98.1 del TRLU, excepte que les modificacions esmentades siguin incloses en un procediment de revisió o es tracti d'ajustos dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, i en el percentatge que s'estableix en aquesta normativa.
  - b) Les modificacions puntuals per a l'adaptació a plans o normes de rang superior o per incorporar infraestructures projectades a nivell estatal o autonòmic, s'hauran de formular en els terminis establerts en aquestes disposicions de rang superior.

#### **Art.12. Actualització i informació urbanística**

1. La informació urbanística continguda al POUM és pública i ha d'estar permanentment accessible per als ciutadans per mitjans telemàtics.
2. El planejament urbanístic general que constitueix el POUM estarà permanentment actualitzat, incorporant totes les variacions que es vagin produint des de la data de vigència del document.
3. L'actualització es formalitzarà mitjançant l'elaboració i manteniment d'un Text refós que constituirà un document de treball sense efectes jurídics, tret que legalment se n'estableixi la seva formació i regulació.
4. La documentació normativa refosa del POUM s'incorporarà al Sistema d'Informació Geogràfica municipal, per a facilitar-ne l'accés a la ciutadania.



## TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

### Capítol I. PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS

#### Art.13. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl

1. El desenvolupament del POUM es fa efectiu mitjançant una sèrie d'instruments urbanístics, en funció de la classificació del sòl:

- a) Plans de millora urbana per al desenvolupament del sòl urbà.
- b) Plans parcials urbanístics per al desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat i plans parcials de delimitació per al desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat.
- c) Plans especials, amb capacitat per al desenvolupament de qualsevol classe de sòl amb uns objectius concrets i específics segons cada cas.
- d) Catàleg de béns a protegir, de caràcter històric, arquitectònic i natural.
- e) Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, que es tramita amb caràcter de Pla especial.

Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del POUM seran d'aplicació directa i immediata.

2. Tant el planejament derivat com els catàlegs són els instruments urbanístics que desenvolupen i concreten els aspectes relacionats directament amb el règim urbanístic del sòl d'una parcel·la.

3. En la elaboració dels diferents instruments de planejament derivat que desenvolupin el POUM, caldrà tenir en consideració les limitacions que estableix la legislació sectorial i en la tramitació, caldrà sol·licitar els preceptius informes a l'organisme competent que correspongui.

#### Art.14. Plans de millora urbana

1. En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres similars.

Els tipus de plans de millora urbana que el POUM preveu en aquest tipus de sòl són:

- a) Plans de millora urbana sense transformació del teixit urbà, PMU.
- b) Plans de millora urbana de transformació o remodelació, PMUt.
- c) Plans de millora urbana de compleció del teixit urbà, PMUc.

2. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b del TRLU, així com regular la composició volumètrica i de façanes de les edificacions.

El tipus de plans de millora urbana que el POUM preveu en aquest tipus de sòl és el Pla de millora urbana de reordenació volumètrica, PMUv.

En el procés de desenvolupament del POUM en poden sorgir altres tipus, com:

- Plans de millora urbana de regulació dels usos, PMUu.
- Plans de millora urbana d'ordenació del subsòl, PMUs.
- Plans de millora urbana d'ordenació d'un equipament, PMUe.
- Plans de millora urbana d'ordenació d'un àmbit d'allotjament dotacional, PMUd.

3. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos



principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, tal com estableix l'article 70.4 del TRLU.

4. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de POUM, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície.

#### **Art.15. Plans parcials urbanístics**

1. Per al desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat es redactaran els plans parcials urbanístics corresponents.

2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema d'actuació aplicable a cadascun i establir totes aquelles condicions de gestió i els terminis a promoure els instruments corresponents per executar les obres d'urbanització i edificació, sense perjudici de que aquests puguin ser modificats pel Programa d'actuació urbanística municipal.

#### **Art.16. Plans parcials de delimitació**

En sòl urbanitzable no delimitat, el POUM es desenvoluparà mitjançant la tramitació de plans parcials de delimitació, d'acord amb el contingut i condicions de l'article 66.2 del TRLU, dels articles 79 i següents del RLU i de les condicions específiques determinades al Capítol II. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT, del TÍTOL VII. SÒL URBANITZABLE d'aquestes Normes.

#### **Art.17. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM**

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM, podran desenvolupar-se altres plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'article 67 del TRLU i 92 del RLU, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica del POUM i que no contradiguin aquestes normes.

2. D'acord amb el que preveu l'article 67.1.e) del TRLU, també es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, per que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest POUM, amb la col·laboració de les administracions competents en la matèria i de les entitats subministradores directament implicades en cada cas.

La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

3. Tal i com s'estableix a l'article 92 del RLU, els plans especials urbanístics no previstos pel POUM han de justificar la necessitat de llur formulació i llur compatibilitat amb el planejament urbanístic general. A aquests efectes, es consideren compatibles amb el planejament urbanístic general i no requereixen la seva modificació prèvia, els següents:

a) Els plans especials urbanístics que, sense alterar els usos principals establerts pel planejament general, estableixen restriccions d'ús per ordenar la incidència i els efectes urbanístics ambientals i sobre el teixit urbà que les activitats produeixen sobre el territori o per tal d'impedir la desaparició o l'alteració dels béns que integren el patrimoni cultural, de les zones d'un gran valor agrícola, forestal o ramader, de zones deltaïques o d'espais rurals o periurbans o del paisatge.

b) Els plans especials que tenen per objecte implantar nous sistemes urbanístics de caràcter general o local o modificar els previstos pel planejament urbanístic general, sempre que les infraestructures o elements a implantar compleixin algun dels requisits següents:

Primer. Que s'implantin en sòl no urbanitzable o en sòl urbanitzable no delimitat i que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic general.



Segon. Que siguin previstos en un pla o en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial i que aquesta imposi la qualificació de sistema dels terrenys per exercir les competències pròpies dels ens municipals.

Tercer. Que siguin previstos en un projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial i que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic general.

c) Els plans especials urbanístics que siguin necessaris per implantar les infraestructures o per desenvolupar altres determinacions establertes per un pla director urbanístic que no requereix l'adaptació prèvia del POUM.

d) Els plans especials que modifiquen el destí concret dels terrenys qualificats pel planejament urbanístic general com a sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, o el seu caràcter local o general, tot mantenint la qualificació com a sistema d'equipaments comunitaris.

e) Els plans especials que tinguin per objecte la implantació en sòl no urbanitzable de qualsevol dels usos admissibles d'acord amb l'article 47, sempre que no entrin en contradicció amb les previsions establertes pel planejament urbanístic general.

f) Els plans especials per implantar i executar els serveis urbanístics bàsics, les infraestructures de telecomunicacions i altres infraestructures d'interès local.

#### **Art.18. Catàleg de béns a protegir de caràcter històric, arquitectònic i natural**

1. El present POUM reconeix, integra i declara vigent el Catàleg de béns a protegir, tramitat de conformitat a l'article 67 TRLU, que recull els elements objecte de protecció per raó dels seus valors d'acord amb les determinacions del TÍTOL III. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL.

#### **Art.19. Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable**

1. El Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable és un document que s'ha tramitat com un pla especial urbanístic, 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.

2. . El POUM reconeix, integra i declara vigent el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable vigent d'acord amb les determinacions del TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE.

### **Capítol II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA**

#### **Art.20. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada**

1. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada, per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, consistent en actuacions urbanístiques aïllades, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

2. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures sobre urbanització, rehabilitació i terminis d'edificació establerts a l'article 42 del TRLU.

#### **Art.21. Polígons d'actuació urbanística**

1. El present POUM determina polígons d'actuació urbanística, com a àmbits territorials mínims per tal de dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat podran constituir un únic polígon d'actuació o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus.



2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació podrà ésser diferent per a cadascun dels polígons.
3. La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits específics fixats a l'article 119 del TRLU.
4. En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística que no hi siguin inclosos s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici del que estableix l'article 70.4 del TRLU, respecte determinats plans de millora urbana.
5. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el procediment específic establert per l'article 119 del TRLU. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.

#### **Art.22. Sistemes d'actuació urbanística**

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic d'aquest POUM, s'efectua per qualsevol dels sistemes d'actuació urbanístic previstos a l'article 121 del TRLU.
2. En tota actuació urbanística d'iniciativa particular serà d'aplicació el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació front a altres sistemes d'actuació, llevat l'acord de tots els propietaris i titulars de drets afectats en la distribució de beneficis i càrregues, que presentin escriptura d'equidistribució voluntària i amb les garanties suficients per l'execució urbanística de l'àmbit.
3. En els casos que aquest POUM estableixi sistemes concrets d'actuació per determinats polígons, aquests es podran modificar mitjançant el tràmit establert legalment, l'article 119.1.d del TRLU, sense ser necessària la modificació del planejament general, entenent-se a tots els efectes que aquella determinació ho és com a indicativa del sistema preferit. El mateix serà aplicable en la determinació de sistemes en els plans parcials, en els plans de millora urbana o en els plans especials.

#### **Art.23. Projectes de reparcel·lació i expropiació**

1. Els projectes de reparcel·lació tindran per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic. La seva formulació i tramitació es realitzarà d'acord amb les determinacions contingudes als articles 124 a 151 del TRLU i als articles 130 a 168 del RLU.
2. Els projectes d'expropiació tindran per objecte l'execució del planejament urbanístic i també, si s'escau, l'edificació. La seva legitimació, formulació i tramitació es realitzarà d'acord amb les determinacions dels articles 109 a 114 i 152 a 155 del TRLU i dels articles 208 a 214 del RLU. També podrà ser aplicable l'expropiació, en aquells casos que la legislació urbanística preveu per incompliment dels deures urbanístics, o altres supòsits.

#### **Art.24. Projectes d'urbanització**

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions del POUM i dels plans urbanístics derivats en els espais públics dels àmbits d'actuació urbanística.
2. El seu objecte, contingut i la documentació que els integren atendran a les determinacions establertes a l'article 72 del TRLU i els articles 96 a 98 del RLU.
3. Amb l'objectiu de determinar les característiques bàsiques de les obres d'urbanització referides al sistema viari i al sistema d'espais lliures, es podrà redactar una ordenança específica que



determini les condicions de la execució dels espais públics complementant les determinacions d'aquest Pla.

#### Art.25. Infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques

1. D'acord amb allò establert a l'article 118 bis del TRLU, l'execució de diverses actuacions urbanístiques de gestió integrada, previstes en aquest POUM, requereixen l'execució prèvia o simultània i íntegra de les infraestructures comunes següents:

a) Infraestructura comuna de cobriment de les vies del ferrocarril, a l'avinguda de Prat de la Riba, entre el carrer de les Corts Catalanes i el carrer dels Comtes d'Urgell.

b) Infraestructura comuna del Pont de prolongació del carrer de Príncep de Viana, entre els dos marges del riu Segre.

c) Infraestructura comuna del vial del barri de La Bordeta, entre l'avinguda de les Garrigues i l'avinguda d'Artesa, i que connecta amb els carrers de Palauet, Juneda, Hostal de la Bordeta i avinguda de Fontanet.

d) Infraestructura comuna del vial de ronda de Sucs, entre la carretera LV-810, el carrer de Navarra, el carrer de Suquets i el camí del cementiri.

2. Els polígons d'actuació afectats per tal de garantir-ne l'execució i repartir el cost d'execució, inclòs el cost d'obtenció del sòl corresponent, si s'escau, i la quota de participació en el cost d'execució que pertoca a cada actuació urbanística, són els següents:

a) Cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba

PAU G23 Carrer d'Alcarràs	30%
PAU G24 Torres Pla de l'Estació	30%
PAU G25 Avinguda Prat de la Riba	30%
PAU G40 Estació	10%

b) Pont de Príncep de Viana

Antiga UA 3 Estació	3.094.087€
PAU G24 Torres Pla de l'Estació	25%*
PAU G40 Estació	75%*

\* Descomptant la participació de l'antiga UA 3 de l'Estació.

c) Infraestructura comuna del vial del barri de La Bordeta.

Polígon d'actuació urbanística G41	6,66%
Polígon d'actuació urbanística G42	13,62%
Polígon d'actuació urbanística G43	53,17%
Polígon d'actuació urbanística G44	16,19%
Polígon d'actuació urbanística G45	1,02%
Polígon d'actuació urbanística G46	9,34%

El polígons assumeixen el 50% del cost de la infraestructura i l'Ajuntament de Lleida l'altre 50%

d) Infraestructura comuna del vial de ronda de Sucs.

Polígon d'actuació urbanística G1	20,35%
Polígon d'actuació urbanística G3	27,87%
Polígon d'actuació urbanística G4	51,79%

El polígons assumeixen el 50% del cost de la infraestructura i l'Ajuntament de Lleida l'altre 50%



3. Dins dels costos necessaris per tal de fer efectiva l'execució de la infraestructura s'inclouen l'obtenció del sòl, si s'escau, les despeses de projectes i estudis necessaris, les direccions de les obres, els costos d'execució per contracta de les obres, les despeses de gestió de l'actuació i la inscripció de l'obra nova la Registre de la Propietat, si s'escau.
4. La quota de participació en el cost d'execució que pertoca a cada polígon afectat, respectivament, s'estableix en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat a cada actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla i el càlcul efectuat a la memòria justificativa.
5. Correspon a l'Administració o entitat que formuli el projecte d'obres per a l'execució d'una infraestructura comuna d'executar-les a càrrec dels propietaris.
6. L'Administració actuant pot exigir el pagament de bestretes, exigibles per la via de constrenyiment en cas d'impagament, als propietaris dels terrenys inclosos en els polígons afectats per l'execució d'una infraestructura comuna.
7. El cost d'execució d'una infraestructura comuna s'ha de fer repercutir en els projectes de reparcel·lació de cada polígon afectat com a despesa d'urbanització a càrrec dels propietaris en proporció a la quota de participació respectiva. En cas que no s'hagin abonat bestretes, s'ha d'actualitzar la quota a la data d'aprovació inicial dels projectes de reparcel·lació corresponents a les actuacions urbanístiques que iniciïn la gestió integrada amb posterioritat a l'execució de la infraestructura. Per acord entre l'entitat urbanística col·laboradora corresponent i l'Administració o entitat que hagi executat la infraestructura es pot fer el pagament de la quota que pertoqui mitjançant l'adjudicació de solars resultants de la reparcel·lació dins del polígon afectat.
8. Les infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques es delimiten als plànols d'ordenació i s'indiquen a l'Annex IV. Fitxes de les infraestructures comunes.

#### **Art.26. Altres instruments de gestió**

En el desenvolupament dels sectors de planejament delimitats pel Pla es podran emprar les contribucions especials en l'obtenció i/o execució de sistemes, l'ocupació directa per a l'execució de sistemes, les concessions administratives i la gestió de les expropiacions a càrrec dels concessionaris, els convenis urbanístics i altres instruments de gestió en els termes previstos per la legislació urbanística vigent.

### **Capítol III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE**

#### **Art.27. Patrimoni públic de sòl i habitatge**

1. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptibles de complir les finalitats especificades a l'article 160.5 del TRLU.
2. Els àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament determinen l'obligació de constituir el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.  
El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.
3. El volum del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'haurà d'ajustar tant a les necessitats previstes pel POUM i per la seva agenda i/o programa d'actuació urbanística municipal, com als mitjans econòmics de l'Ajuntament de Lleida.
4. El seu objecte, constitució i gestió atendran a les determinacions dels articles 160 a 171 del TRLU i els articles 220 a 233 del RLU.

#### **Art.28. Plans locals d'habitatge**

1. El Pla Local d'Habitatge es concep com un document d'anàlisi, diagnosi i elaboració de propostes municipals en matèria d'habitatge que s'erigeix com l'instrument necessari per a concertar les corresponents polítiques municipals d'habitatge de l'ens local amb la Generalitat de Catalunya.



2. L'Ajuntament de Lleida pot formular el corresponent PLH com a instrument marc per a definir la política d'habitatge municipal a curt, mig i llarg termini de conformitat amb les determinacions previstes en l'article 12 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge a Catalunya.

3. L'Ajuntament disposa del Codi de bones pràctiques en matèria de l'habitatge a Lleida, i tramita el Reglament municipal de l'habitatge de Lleida, que estableixen les eines i els procediments de l'actuació municipal en aquesta matèria.

#### **Art.29. Indicadors socials**

1. El POUM integra el document de la Memòria social amb el contingut següent:

a) Defineix les polítiques socials destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

b) Justifica la inclusió de les reserves de terrenys destinats a allotjaments dotacionals públics per satisfer aquestes demandes així com la corresponent a la d'allotjament temporal de protecció.

c) Defineix els objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents.

d) Estableix les necessitats de dotacions bàsiques de la població.

2. Els indicadors socials que s'han tingut en compte en la Memòria Social del POUM són:

a) La població

b) Les llars

c) La capacitat econòmica de la població

d) Les característiques socials de la població

e) La població en situació o risc d'exclusió social

f) Les característiques de l'evolució demogràfica

3. La Memòria social del POUM es revisarà cada 6 anys o bé quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

a) Increment de la població, durant dos anys seguits, superior a les previsions demogràfiques.

b) Variació de la població en situació o risc d'exclusió social superior al 5% de la prevista.

4. Per tal de donar compliment a les previsions de la Memòria social i completar els habitatges de protecció pública i els allotjaments dotacionals públics previstos en aquest Pla, l'Ajuntament incorporarà a la Borsa Municipal d'Habitatge pisos destinats a les diverses modalitats d'habitatge assequible i social. Aquests habitatges, preferentment, seran provinents d'immobles buits del mercat de segona mà i es destinaran al lloguer social. El nombre d'aquests habitatges serà d'un mínim del 4% i preferentment d'un 8%, del nombre d'habitatges que s'executin de nou en desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística i dels sectors de planejament derivat de caràcter residencial, previstos en aquest POUM.

#### **Art.30. Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública**

1. En el sòl urbà no consolidat inclòs en polígons d'actuació urbanística de desenvolupament residencial, el Pla assenyala les reserves de sòl destinades a habitatges de protecció pública de les diferents modalitats, excepte en els àmbits destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars, en el Centre Històric de la Ciutat i en polígons que per càrregues urbanístiques o tipologia no resulta viable.

2. El planejament derivat que desenvolupi aquest POUM, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, fixarà la localització del sòl destinat a habitatges en règim de protecció pública, quan sigui el cas, en la proporció determinada per aquest Pla i, com a mínim, del 40% del sostre destinat a habitatge de nova implantació en les actuacions que es realitzin en sòl urbà no consolidat i del 50% del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable, del qual un 50% s'ha de destinar a



habitatges de protecció pública en règim d'arrendament, d'acord amb el que disposa l'article 57.3 del TRLU.

#### **Art.31. Projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic**

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl per constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 160.5 del TRLU.
2. El procediment per a la seva aprovació s'ajustarà a l'aprovació dels plans d'ordenació urbanística municipal, així com allò previst en el desenvolupament de polígons d'actuació per l'aplicació del sistema d'actuació urbanística per expropiació, d'acord amb l'establert a l'article 152 del TRLU.
3. Mitjançant les corresponents modificacions del Pla es poden establir reserves addicionals de terrenys de possible adquisició, referides a qualsevol classe de sòl, per constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge que, entre altres finalitats, serveixin per fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

#### **Art.32. Delimitació d'àrees de tanteig i retracte**

1. Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, i d'acord amb les determinacions de l'article 172 del TRLU, l'Ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant.
2. La delimitació d'aquestes àrees es pot fer directament en el planejament urbanístic i també mitjançant el procediment de delimitació de polígons en desplegament del que determina el POUM.

#### **Art.33. Registre municipal de solars sense edificar**

1. El registre municipal de solars sense edificar té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets. El registre és públic, i tothom pot obtenir certificats de les inscripcions que hi constin.
2. L'obligació d'edificar s'incompleix si no s'inicia l'edificació dels solars subjectes a aquesta obligació dins dels terminis fixats pel planejament i si no s'acaba en els terminis fixats per la llicència atorgada o en els fixats per les pròrrogues d'aquesta, i també quan s'incompleixen els terminis fixats en les ordres d'execució d'obres que es refereixin a obres de conservació o rehabilitació requerides per la seguretat de les persones o per la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, d'acord amb l'article 110.1.e) quart, del TRLU.
3. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa, mitjançant expropiació o venda, o de substitució forçosa. En aquest expedient s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta.
4. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar produeix, al llarg de dos anys, els efectes determinats a l'article 179 i següents del TRLU, amb l'objectiu d'aconseguir l'efectiva edificació dels solars, mitjançant la substitució del promotor.

#### **Art.34. Terminis per a la edificació**

1. Als efectes previstos als articles 175 i 178 del TRLU, referits a l'obligació d'edificar i a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar, respectivament; la construcció dels solars compresos en l'àmbit d'aquest POUM, s'ha d'efectuar en els terminis següents, a comptar des de la data de la vigència del Pla:
  - a) En l'àmbit central de la ciutat, delimitat per avinguda de Catalunya, rambla d'Aragó, avinguda de Balmales, avinguda de Prat de la Riba, carrer del Príncep de Viana, avinguda del Segre, avinguda de Blondel i avinguda de Madrid; el termini és de 2 anys per a l'inici de les obres. El termini màxim per acabar-les és de 3 anys, a comptar des de la data de l'obtenció de la llicència.



b) En l'àmbit de la segona corona de la ciutat, delimitat pel Gran Passeig de Ronda, Segon Passeig de Ronda, avinguda de Rosa Parks, carrer del Baró de Maials, Pont de Pardiniyes, riu Segre, avinguda de Victoriano Muñoz, antiga LL-11 i avinguda de Barcelona; el termini és de 4 anys per a l'inici de les obres. El termini màxim per acabar-les és de 3 anys, a comptar des de la data de l'obtenció de la llicència.

c) En la resta del sòl urbà, el termini és de 8 anys per a l'inici de les obres. El termini màxim per acabar-les és de 3 anys, a comptar des de la data de l'obtenció de la llicència.

2. Per als terrenys inclosos en actuacions urbanístiques aïllades, en polígons d'actuació urbanística i en sectors de planejament derivat, el termini computa des de la data en que les parcel·les adquireixen la condició de solar. El termini per a l'inici de les obres d'edificació és de 2 anys, un cop acabades les obres d'urbanització. El termini màxim per acabar-les és de 3 anys, a comptar des de la data de l'obtenció de la llicència.

3. L'incompliment d'aquests terminis faculta a l'Ajuntament per declarar l'incompliment de l'obligació d'edificar i per adoptar les mesures previstes legalment en relació a aquest incompliment.

4. Als efectes de determinar els terminis d'edificació dels terrenys en situació de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat, en els articles referits a l'execució de cada instrument urbanístic i a les Fitxes normatives corresponents a cadascun d'aquest àmbits, s'estableixen els terminis per a la seva execució.

5. L'incompliment d'aquests terminis d'execució de la gestió urbanística o del planejament derivat, faculta a l'Ajuntament per assumir la iniciativa pública de la actuació i justifica el canvi del sistema d'actuació urbanística, si s'escau, amb la finalitat d'assolir el compliment de l'obligació d'edificar en els terminis previstos pel Pla.

#### **Art.35. Gestió de l'habitatge protegit**

1. Les actuacions d'habitatge en règim protegit es duren a terme per la iniciativa pública, la iniciativa privada per iniciatives de caràcter mixt públic-privat o qualsevol de les formes admeses per la legislació vigent, d'acord amb les necessitats i les prioritats que s'estableixen en aquest POUM.

2. Seran actuacions públiques aquelles en què la construcció d'habitatges la durà a terme l'Ajuntament de Lleida, la Generalitat de Catalunya, o altres entitats públiques competents en aquesta matèria per tal d'assolir qualsevol dels objectius següents:

a) Permetre l'accés a un habitatge a aquells sectors de la població que tinguin una dificultat especial per a accedir al mercat immobiliari o a grups de població de característiques o circumstàncies específiques.

b) Contribuir a diversificar l'oferta d'habitatges i a pal·liar-ne els dèficits.

3. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en polígons d'actuació urbanística no poden ser superiors a dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

#### **Art.36. Regeneració del teixit edificat existent**

Els Polígons d'actuació urbanística CH definits en l'Art.218, són instruments de política de sòl i habitatge específics destinats a promoure la renovació i rehabilitació del teixit urbà preexistent.

### **Capítol IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS: RISCOS, MOBILITAT, PAISATGE I MEDI NATURAL**

#### **Art.37. Indicadors ambientals**

El desenvolupament del POUM atindrà a les mesures de seguiment i supervisió incloses al document de l'Estudi ambiental estratègic i als indicadors que determina la Memòria ambiental, si s'escau, en coordinació amb el sistema general de seguiment del POUM.



### **Art.38. Infraestructura verda urbana i retorn ecològic de l'espai construït**

1. El planejament derivat, els projectes d'urbanització i les actuacions d'edificació, rehabilitació i transformació urbana hauran de contribuir, en funció de la seva escala i naturalesa, al retorn ecològic de l'espai construït i a la millora de la infraestructura verda urbana.
2. A aquests efectes, les actuacions que afectin sistemes urbanístics, espais lliures privats i espais lliures de parcel·la hauran de complir les determinacions ambientals establertes a l'annex XI normatiu ambiental del POUM.
3. Aquestes determinacions s'aplicaran, com a mínim, al sistema viari, al sistema d'espais lliures, al sistema d'equipaments, als espais lliures privats clau EP2 i als espais lliures de parcel·la de les ordenacions aïllades residencials i productives.
4. Quan concorrin circumstàncies tècniques que en facin inviable l'aplicació total o parcial, l'administració competent podrà admetre, de manera motivada, solucions alternatives o compensatòries, d'acord amb el que estableixi l'annex XI normatiu ambiental.

### **Art.39. Riscos en el planejament i en la seva execució**

1. L'ordenació del POUM atén a les directrius de preservació respecte dels riscos naturals o tecnològics, d'acord amb la legislació urbanística i sectorial vigent.
2. El POUM identifica i estableix mesures d'ordenació en relació als riscos associats a la inundabilitat, al risc geològic, a l'ocupació de terrenys amb pendent elevada, al risc d'incendis, al risc químic i al risc en el transport de mercaderies perilloses per carretera.
3. La delimitació dels àmbits de protecció en front als riscos s'estableix en els plànols d'ordenació.

### **Art.40. Risc d'inundabilitat**

1. Qualsevol desenvolupament de planejament general que comporti la concreció o la modificació de l'ordenació proposada o de planejament derivat i estigui inclòs en els àmbits delimitats per l'avinguda 500 anys un cop efectuades les actuacions de POUM relacionades en la documentació relativa a Inundabilitat, haurà d'incorporar un estudi d'avaluació del risc d'inundació, segons les directrius establertes per l'Organisme de Conca responsable i seguint els criteris fixats a les fitxes dels àmbits.
  2. Mentre no s'executin les actuacions hidràuliques previstes pel POUM necessàries per a la reducció del risc d'inundació, el desenvolupament dels àmbits afectats restarà condicionat a la seva execució o a la justificació tècnica equivalent que garanteixi la no afecció al règim d'inundabilitat.
  3. El POUM identifica, en els plànols d'ordenació, les delimitacions de la zones afectades pel règim específic fluvial.
  4. Es redactarà un pla d'autoprotecció que inclogui les mesures de prevenció i gestió d'avingudes fluvials segons els riscos identificats en l'Estudi d'inundabilitat del POUM.
  5. S'elaboraran plans de contingència i directrius d'actuació davant avingudes quan sigui necessari per garantir la seguretat en casos en què es produeixi la presència notable, temporal o permanent de persones en les zones urbanes amb risc d'inundació moderat o greu identificades en l'Estudi d'Inundabilitat del POUM
  6. Les edificacions, construccions i instal·lacions que se situïn en àrees inundables identificades als plànols d'ordenació com a zones d'afectació del règim fluvial s'ajustaran al que disposa el Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, de 11 d'abril, i les seves modificacions vigents, en particular pel que estableixen els seus articles 9 bis, 9 ter i 14 bis.
  7. En sòl urbà consolidat o en situació bàsica de sòl urbanitzat, les noves edificacions i les modificacions de les existents hauran d'incorporar, a més, les mesures necessàries per reduir la seva vulnerabilitat davant el risc d'inundació, tant pel que fa al disseny constructiu com a les instal·lacions i elements susceptibles d'afectació, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.
- A tal efecte, es podran exigir mesures de protecció específiques en el marc dels projectes d'edificació i d'urbanització, incloent, entre d'altres, la limitació d'obertures en planta baixa, la



protecció de les instal·lacions, la incorporació de sistemes de drenatge i la disposició d'elements constructius adaptats al risc d'inundació.

8. En els àmbits on el POUM no hagi delimitat expressament la inundabilitat, caldrà redactar un estudi d'inundabilitat d'acord amb la normativa i directrius vigents de l'organisme de conca competent.

9. Totes les obres i intervencions realitzades en el Domini Públic Hidràulic, requereixen d'autorització per part de l'organisme hidràulic competent. En relació a les obres, intervencions i construccions en Zona de Policia de Lleres, s'exigirà autorització prèvia, a menys que el planejament urbanístic general o altres figures de planejament urbanístic haguessin estat informats per l'organisme de conca i haguessin recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte.

10. En qualsevol cas, per a la realització d'activitats en zona inundable i en zona de flux preferent serà necessari presentar la corresponent declaració responsable en matèria d'inundabilitat i, si escau, la seva constància registral, d'acord amb el que estableix el Reglament del Domini Públic Hidràulic vigent.

11. Els desenvolupaments urbanístics i les obres de construcció no podran afectar els drenatges actuals de les carreteres, ni les xarxes d'evacuació podran aportar abocaments als drenatges existents de les pròpies infraestructures. En els sectors que es desenvolupin en zones amb risc d'inundació, caldrà realitzar un estudi detallat dels riscos i justificar que no s'afectarà la xarxa viària ni ferroviària.

12. En l'àmbit de la conca del riu Noguera, el desenvolupament urbanístic resta condicionat a la implantació de mesures de laminació de cabals que garanteixin la no afecció al règim d'inundabilitat existent.

A aquests efectes, el POUM preveu la implantació d'una bassa de laminació, qualificada de Sistema de Servis Tècnics, definida en els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable i programada en l'Agenda del Pla, com a infraestructura necessària per a la regulació dels cabals generats pels nous desenvolupaments urbanístics.

La seva execució podrà ser exigida en el marc del desenvolupament dels àmbits afectats, com a part de les càrregues urbanístiques o mitjançant els mecanismes de gestió que resultin procedents.

#### **Art.41. Risc geològic**

1. Es redactarà un Pla d'autoprotecció que reculli les mesures de manteniment i seguiment dels riscos geològics identificats en l'Estudi per a la identificació de riscos geològics incorporat a l'Estudi ambiental estratègic del POUM.

2. El POUM identifica, en els plànols d'ordenació, els terrenys amb pendents superiors al 20% i els riscos geològics. Es delimiten gràficament les zones afectades pels riscos geològics, en els àmbits afectats.

3. La regulació específica dels terrenys amb riscos geològics situats en sòl no urbanitzable s'efectua al TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE, referit a aquest tipus de sòl.

4. En sòl urbà, en l'àmbit del Turó de Gardeny, les intervencions que es realitzin tindran en compte la consolidació dels vessants sud-est i sud-oest del Turó, per tal de prevenir despreniments o esllavissades, d'acord amb l'ordenació del Pla especial vigent.

5. No es permet l'edificació, ni computen com a sistemes d'espais lliures ni d'equipaments comunitaris els terrenys amb pendents superiors al 20%. Aquests àmbits rebran el tractament estructural, preferentment de caràcter vegetal, que asseguri la seva consolidació.

#### **Art.42. Risc d'incendi**

1. Qualsevol actuació, planejament o execució del planejament, en un àmbit discontinu del nucli urbà, a menys de 500 metres de masses forestals contínues, haurà d'incorporar un estudi de risc d'incendi, adoptant les seves determinacions en l'instrument de desenvolupament o execució que s'estigui portant a terme.



2. Les zones urbanes, nuclis de població i el desenvolupament de sectors de planejament que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals, han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi homologada d'acord normativa vigent, de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994 i l'art. 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

3. Les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per la legislació sectorial vigent d'acord el què preveu l'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 de Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals.

4. Les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per la legislació sectorial vigent d'acord el què preveu l'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 de Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals.

5. Les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han d'assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció d'almenys 25 metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida, a comptar des del seu perímetre exterior d'acord amb l'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. A instàncies de les administracions competents es pot incrementar l'amplada de la franja de protecció o modificar-ne les característiques sempre que es disposi d'un informe tècnic forestal que ho justifiqui, d'acord el què preveu l'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 de Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals.

6. En els documents urbanístics que tinguin per objectiu l'ordenació o reordenació de sòl, amb creació de nous espais públics i ordenació de l'edificació, caldrà justificar de forma específica, el compliment de la normativa sectorial en relació a les mesures de prevenció, extinció d'incendis, la justificació sobre el compliment de les condicions d'aproximació i entorn dels edificis, l'accessibilitat per façana per a la intervenció dels bombers i les franges de protecció quan concorrin les condicions de proximitat a sòls forestals i/o no urbans. En aquests casos, caldrà sol·licitar informe de l'organisme competent en matèria de seguretat i extinció d'incendis.

#### **Art.43. Risc químic**

1. Qualsevol implantació o canvi substancial d'un establiment afectat per la normativa d'accidents greus s'ha de sotmetre al procediment d'autorització ambiental d'acord amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, sens perjudici del compliment de la resta de normativa sectorial aplicable en matèria d'accidents greus, protecció civil i prevenció de riscos.

2. El POUM identifica i delimita en els plànols d'ordenació, en l'entorn dels establiments afectats per la legislació d'accidents greus, les zones següents, d'acord amb la normativa sectorial aplicable en matèria d'accidents greus i de protecció civil, amb els instruments tècnics de referència en aquesta matèria i amb els criteris establerts pels òrgans competents:

a. Franja de seguretat i corbes d'isorisc individual.

Aquestes zones estan definides en la Instrucció 8/2007 SIE, de criteris per a l'elaboració de informes referits al planejament urbanístic, i concretades per l'anàlisi quantitatiu de risc de cada establiment.

En aquestes zones no es poden implantar nous elements vulnerables o molt vulnerables dins de la franja de seguretat o en àmbits amb un risc individual superior a  $10^{-6}$ /any.



- b. Zona d'indefensió envers l'autoprotecció, zona d'intensitat límit a l'exterior i zona de confinament general.

Aquestes zones estan definides en la instrucció IRP/971/2010, de 31 de març, per la qual es dona publicitat als criteris per a l'elaboració dels informes referents al control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió dels riscos de protecció civil, modificada per la RESOLUCIÓ INT/2330/2013, de 29 d'octubre, per la qual es deixa sense efecte l'apartat 1 de la Resolució IRP/971/2010, de 31 de març, per la qual es dona publicitat als criteris per a l'elaboració dels informes referents al control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió dels riscos de protecció civil, pel que fa al risc químic en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril, així com el punt 5 de l'annex A d'aquesta Resolució, i concretades en el Mapa de Protecció Civil de Catalunya.

En aquestes zones no s'admet la implantació d'elements vulnerables, com ara edificació residencial, edificis de pública concurrència i àmbits d'oci en general.

3. Concreció dels usos admesos en les zones delimitades al voltant dels establiments industrials afectats per la legislació d'accidents greus, d'acord amb la normativa sectorial aplicable en matèria de risc químic i protecció civil:

- a. Infraestructures (carrers, vials o carreteres, entre d'altres). Les autopistes, les carreteres amb més de 2.000 vehicles per dia i les vies de ferrocarril amb transport de passatgers, si estan dins de la franja de seguretat, seran objecte d'un tractament individualitzat d'acord amb les circumstàncies específiques que concorrin en cada cas.
- b. Infraestructures de telecomunicacions fora de la franja de seguretat.
- c. Industrials i magatzems. La zona destinada a oficines d'aquests usos ha de ser inferior a 150 m<sup>2</sup> i tenir capacitat per a menys de 50 persones. La zona destinada a oficines, fora de la franja de seguretat, ha de tenir una capacitat per a menys de 250 persones per edifici.
- d. Completar nuclis residencials urbans amb un increment màxim de població del 5 % o de 500 persones.
- e. Edificis d'oficines fins a 150 m<sup>2</sup> i capacitat de menys de 50 persones. Edificis d'oficines, fora de la franja de seguretat, de fins a 250 persones de capacitat per edifici.
- f. Instal·lacions d'intervenció en una situació d'emergència (per exemple, parc de bombers).

4. Es consideren elements molt vulnerables (EMV), als efectes de l'aplicació de la Instrucció 8/2007 SIE, els següents:

- a. Habitatges de tercers en un nombre superior a 5 unitats per hectàrea.
- b. Instal·lacions no incloses en les àrees esmentades en el primer punt, com ara:
  - Edificis d'oficines amb més de 5.000 m<sup>2</sup> o amb capacitat de més de 500 persones.
  - Establiments que reben públic, amb capacitat per a més de 50 persones:
    - Hospitals i altres centres sanitaris.
    - Residències de la tercera edat o altres centres d'allotjament de col·lectius més indefensos.
    - Centres penitenciaris.
    - Guarderies, escoles i altres centres educatius.
    - Càmpings.
  - Establiments que reben públic, en indrets de més de 5.000 m<sup>2</sup> de superfície o amb una capacitat per a més de 500 persones:
    - Instal·lacions esportives que poden rebre públic (camps de futbol, per exemple).
    - Centres comercials o similars.



- Hotels, restaurants o llocs d'esbarjo.
- c. Instal·lacions d'alt valor estratègic, com ara estacions transformadores, estacions depuradores d'aigua que puguin patir danys estructurals com a conseqüència de l'activitat AG.
- d. Qualsevol altre element que reuneixi característiques semblants atenent essencialment a la capacitat de les persones sotmeses a risc per posar-se a lloc segur de forma autònoma, el nombre de persones exposades i la durada de l'exposició.
5. Es consideren elements vulnerables (EV), als efectes de l'aplicació de la Instrucció 8/2007 SIE, els següents:
- a. Habitatges de tercers en un nombre superior a 3 unitats per hectàrea i inferior o igual a 5 unitats per hectàrea.
- b. Instal·lacions no incloses en les àrees esmentades en el primer punt, com ara:
- Edificis d'oficines amb més de 150 m<sup>2</sup> o amb capacitat per a més de 50 persones que no estiguin inclosos en la categoria d'elements molt vulnerables.
  - Establiments que reben públic, amb 150 m<sup>2</sup> de superfície o una capacitat per a més de 50 persones, i que no siguin inclosos en la categoria d'elements molt vulnerables:
    - Instal·lacions esportives que poden rebre públic.
    - Centres comercials o similars.
    - Restaurants, bars o llocs d'esbarjo.
    - Edificis destinats a professar cultes religiosos o altres tipus de pràctiques.
    - Locals de reunió (associacions de veïns, etc.).
    - Parcs i jardins.
  - Instal·lacions esportives que no reben públic (piscines sense graderies, per exemple).
- c. Qualsevol altre que reuneixi característiques semblants atenent essencialment a la capacitat de les persones sotmeses a risc per posar-se a lloc segur de forma autònoma, el nombre de persones exposades i la durada de l'exposició i que no estigui inclòs en la relació d'elements molt vulnerables.
6. Els apartats anteriors s'apliquen en àmbits de nous desenvolupaments urbanístics i en àmbits subjectes a operacions de reordenació urbanística globals, d'acord amb la normativa sectorial aplicable en matèria de risc químic i protecció civil. En els àmbits ja executats, que hagin assolit la condició de sòl urbà consolidat amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUM, l'aplicació d'aquestes determinacions s'ha d'entendre sens perjudici del règim específic establert a l'apartat següent i de la resta de determinacions derivades de la normativa sectorial aplicable, i, per tant, no comporta per si sola la revisió del règim urbanístic consolidat d'aquests àmbits.
7. En els àmbits ja executats que hagin assolit la condició de sòl urbà consolidat amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUM, els promotors de les noves activitats o la ampliació de les existents que tinguin la consideració d'elements molt vulnerables o vulnerables, d'acord amb els apartats 4 i 5 anteriors, respectivament, situades dins de la zona d'indefensió envers l'autoprotecció, elaboraran i tramitaran un Pla d'Autoprotecció de l'activitat. Aquest Pla, amb els continguts fixats pel Decret 30/2015, de 30 de març, es presentarà davant de l'òrgan de l'administració pública competent en matèria de protecció civil per a la seva homologació i posterior control de la seva implantació, en funció de la tipologia de l'activitat.
8. No s'admetran noves activitats que comportin riscos a sòls urbanitzables susceptibles d'acollir usos vulnerables. Tampoc s'admetrà cap canvi en les activitats existents que comportin un increment de risc i afectin a sòls urbans o urbanitzables.



#### **Art.44. Risc en el transport de mercaderies perilloses per carretera**

1. El Pla d'actuació municipal, PAM, establirà les mesures de protecció, gestió i seguretat en les zones d'indefensió afectades pel risc de mercaderies perilloses per carretera.

2. El POUM identifica, en els plànols d'ordenació, les delimitacions de la zones afectades pel risc en el transport de mercaderies perilloses per carretera.

3. En el sòl urbà consolidat i no consolidat, les construccions i/o activitats vulnerables que es consideren compatibles amb el risc i que es poden instal·lar dins de la zona d'indefensió són les següents:

- Infraestructures (vials, línies elèctriques, vies de comunicació,...)
- Activitats econòmiques que no s'ubiquin en establiments oberts al públic.
- Els espais lliures públics, parcs, jardins, zones verdes, espais d'esbarjo, lleure i l'esport, sempre que compleixin alhora les següents condicions:
  - El seu disseny eviti grans aglomeracions de persones.
  - No s'hi instal·lin parcs infantils, àrees de joc o qualsevol altra destinada a població especialment vulnerable.
  - No s'hi realitzin activitats de caire lúdic, com per exemple: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, zones de pícnic, zones d'acampada, etc., amb una assistència igual o superior a 1000 persones.

4. En la redacció de documents de planejament derivat que desenvolupin el POUM caldrà justificar de forma específica el compliment de les determinacions previstes en els apartats 1 i 2 anteriors.

#### **Art.45. Catàleg, directrius i Ordenança del paisatge**

1. El Catàleg del Paisatge de Terres de Lleida, redactat per l'Observatori del Paisatge del DTS, definitivament aprovat el 5 d'agost del 2008, és el document de referència en termes de paisatge en el municipi de Lleida.

2. Les Directrius del paisatge del Pla territorial de Ponent s'incorporen en la regulació del sòl no urbanitzable, en el TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE, d'aquestes Normes urbanístiques.

3. L'Ordenança del paisatge de Lleida es l'instrument que desenvolupa i concreta la regulació general i detallada dels elements amb incidència amb el paisatge en el terme municipal.

#### **Art.46. Estudis d'impacte i integració paisatgística**

1. Els Estudis d'impacte i integració paisatgística són el document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a establir les mesures adoptades per a la seva integració.

2. D'acord amb la legislació sectorial vigent, l'article 21 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística; els estudis d'impacte i integració paisatgística hauran de contenir com a mínim la documentació següent:

- a) La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.
- b) Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.
- c) Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.



d) L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació.

3. D'acord amb la legislació sectorial vigent, l'article 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística; l'Informe d'impacte i integració paisatgística té per objecte avaluar la idoneïtat i suficiència dels criteris o les mesures adoptades en els estudis d'impacte i integració paisatgística per integrar en el paisatge les actuacions, usos, obres o activitats a realitzar.

4. Correspon emetre l'Informe d'impacte i integració paisatgística a l'òrgan competent en matèria de paisatge de la Generalitat de Catalunya, el qual és preceptiu en els supòsits següents que assenyalen la legislació d'urbanisme:

a) Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable, als quals fa referència l'article 47.4 del TRLU.

b) Projectes de construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica a què fa referència l'article 47.6.a) del TRLU

c) Les destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers a què fa referència l'article 47.6.b), del TRLU.

d) L'obertura i recuperació de vies d'accés, camins i dreceres i les estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis a la xarxa viària a què fan referència els apartats d) i e) de l'article 49 del TRLU.

e) Plans especials urbanístics per a la ubicació de construccions de nova planta destinades a activitats de turisme rural o de càmping a què fa referència l'article 47.6, apartat e) del TRLU.

5. D'acord amb l'article 3.3 de les Directrius del paisatge del Pla Territorial de Ponent, a més dels supòsits assenyalats a l'apartat anterior, l'Informe d'impacte i integració paisatgística és preceptiu en els següents supòsits:

a) Edificacions de qualsevol tipus en sòls urbans i urbanitzables que hagin de romandre aïllades de manera indefinida, o ubicades en punts molt visibles, i per les seves dimensions hagin de tenir una presència acusada en el paisatge. L'informe serà preceptiu quan a més de la ubicació especialment visible, la construcció superi algun dels paràmetres establerts a l'anterior apartat 4.b).

b) Canvis de paisatge rural motivats per concentracions parcel·làries que afectin un àmbit de més de 100 ha.

c) Tanques de finques, parcel·les o àmbits d'activitats de més de 1.000 m de longitud.

d) Totes les construccions visibles que se situïn en les proximitats dels penya-segats, de les riberes fluvials i de les làmines d'aigua de llacs o embassaments.

e) Obres que en casos justificats s'haguessin de realitzar per evitar la inundabilitat de terrenys.

f) Parcs eòlics i parcs fotovoltaics d'acord amb les regulacions sectorials.

g) Actuacions d'interès estratègic o territorial que es tramitin pel procediment establert per l'article 1.14 de les Normes del pla territorial.

h) Determinacions de protecció i ordenació del paisatge contingudes en instruments d'ordenació urbanística.

i) Els plans directors o especials urbanístics amb finalitat de protecció i ordenació del paisatge que compreguin l'àmbit d'una o més unitats de paisatge podran assenyalar justificadament supòsits concrets en els quals calgui l'informe d'impacte i integració paisatgística.

A més dels casos aquí assenyalats l'òrgan que hagi d'atorgar la llicència podrà demanar un Informe d'impacte i integració paisatgística en aquells casos en què es justifiqui la seva conveniència.



6. Tots els projectes que s'hagin de sotmetre a l'Informe d'impacte i integració paisatgística han d'incorporar l'Estudi d'impacte i integració paisatgística.

7. A més dels supòsits anteriors, cal incorporar també un l'Estudi d'impacte i integració paisatgística en aquells casos que així es determina expressament en aquestes Normes, en la regulació del Catàleg de béns a protegir i en l'Ordenança del paisatge de Lleida, i en les actuacions en SNU concretades en el filtre de Serveis Ecosistèmics. Protecció del paisatge.

#### **Art.47. Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada**

1. La formulació dels diferents instruments de desenvolupament del POUM incorporaran els Estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en els termes assenyalats la legislació sectorial vigent, actualment el Decret 344/2006, de 19 de setembre i, alhora, integraran el concepte de la mobilitat sostenible en l'ordenació urbanística d'aquests instruments.

2. A més dels supòsits previstos per la legislació sectorial vigent en la que s'exigeix la realització d'Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada, en qualsevol implantació que pugui generar més de 1.000 moviments en dia punta caldrà efectuar un Estudi de la mobilitat generada i adoptar les mesures escaients i adoptar les mesures escaients, incloent, si escau, mesures de gestió de la mobilitat. Aquests Estudis de mobilitat seran informats per l'Ajuntament i tindran caràcter vinculant en l'atorgament de les autoritzacions municipals .

3. El planejament derivat haurà de justificar les condicions d'ordenació del sistema viari en el marc de coherència global de la vialitat del municipi i si escau, en relació amb la vialitat supramunicipal.

4. Amb l'objectiu de desenvolupar l'estructura dels espais públics, que es fonamenta en els recorreguts de vianants, ciclistes i vehicles a motor i els sistemes d'espais lliures i d'equipaments comunitaris, es podrà redactar un Pla especial de l'espai públic, d'iniciativa municipal, d'acord amb les directrius fixades en els plànols d'ordenació del sòl urbà i urbanitzable i els plànols d'estructura general del territori, que determini les característiques de:

- a) Estructura viària rodada i aparcament
- b) Eixos cívics per a vianants
- c) Itineraris per a bicicletes
- d) Transport públic
- d) Centres de barri
- e) Zones 20/30
- f) Xarxa d'espais lliures i d'equipaments comunitaris

#### **Art.48. Condicions particulars per al foment de l'accessibilitat en edificis existents**

1. Aquesta disposició regula la instal·lació d'ascensors o elements similars de millora de l'accessibilitat en els edificis existents legalment implantats en tot el municipi. Aquest article és d'aplicació en tots els edificis, també si es troben fora d'ordenació o en volum disconforme, d'acord amb el planejament vigent..

2. Amb caràcter general, els ascensors o altres elements de millora de l'accessibilitat s'ubicaran dins del propi edifici o dins dels espais edificables previstos pel planejament vigent, llevat que, per raons estructurals o per inviabilitat tècnica o econòmica degudament justificada, no sigui possible la seva implantació en aquestes condicions..

3. Quan es tracti d'ocupar espais lliures privats no edificables d'acord amb el planejament vigent o espais qualificats com a sistemes urbanístics públics, caldrà donar compliment a la legislació urbanística vigent, i en particular al que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme

En qualsevol cas, només es podran implantar els elements d'accessibilitat exigits per la legislació sectorial vigent que tinguin per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques com a serveis comuns en habitatges plurifamiliars o unifamiliars que formin part de conjunts immobiliaris. Aquests



elements no computaran als efectes de volum edificable de la parcel·la ni de les distàncies mínimes a límits de parcel·la, a d'altres edificacions o a la via pública.

4. En els casos d'edificis existents entre mitgeres amb problemes d'accessibilitat, en els quals no es puguin ubicar els elements necessaris dins del propi edifici d'acord amb l'apartat segon, caldrà justificar que no es redueixen les condicions exigibles d'habitabilitat, d'il·luminació i de ventilació, de conformitat amb la normativa sectorial vigent en matèria d'habitabilitat i accessibilitat.

En aquests casos, es permetrà que els elements edificats per a la millora de l'accessibilitat se situïn als patis d'illa, sobrepassin la profunditat màxima edificable i no computin als efectes de volum edificable, amb les condicions següents:

- a) Es construiran adossats a la façana de l'edifici, podent separar-se'n únicament per adaptar-se als cossos sortints existents.
- b) Es mantindrà, amb caràcter general, una separació mínima d'1 m respecte de la paret mitgera.
- c) Es mantindrà, amb caràcter general, una separació mínima de 3 m respecte de les façanes dels edificis confrontants existents o previstos pel planejament.
- d) En cas de finques que mancomunin l'ascensor, no seran d'aplicació les separacions mínimes establertes entre elles.

5. En el cas d'edificis existents en edificació aïllada amb problemes d'accessibilitat, en els quals no es puguin ubicar els elements necessaris dins del propi edifici o dins dels espais edificables previstos pel planejament vigent, d'acord amb l'apartat segon, s'admetrà la instal·lació d'ascensors o elements similars a l'exterior dels edificis, en espais de domini privat, sense computar als efectes d'ocupació de parcel·la, edificabilitat i distàncies entre edificacions, sempre que es compleixin les condicions de l'apartat tercer.

A més, en edificis plurifamiliars aïllats es permetrà ubicar l'ascensor, la passarel·la o elements similars encara que no es mantinguin les separacions mínimes als límits de parcel·la.

La passarel·la estarà formada per una estructura lleugera sustentada en els seus extrems o sobre pilars, formant part d'un itinerari accessible entre l'edifici d'habitatges i la via pública o entre diferents edificis d'habitatges, transcorrent per sobre de parcel·la privada. La seva forma i acabats hauran de ser coherents amb les característiques de l'edifici al qual donen servei.

6. En els edificis catalogats com a patrimoni històric-artístic es podran ubicar ascensors o altres elements similars en espais lliures de domini privat, sempre que no sigui viable tècnicament per raó de la protecció patrimonial o econòmicament la seva ubicació a l'interior de l'edifici. Aquesta solució haurà de comptar amb informe favorable de l'òrgan competent en matèria de patrimoni.

Aquests elements no computaran als efectes d'ocupació de sòl, volum edificable ni distàncies mínimes entre edificacions o límits de parcel·la. La concreció de l'ordenació volumètrica s'haurà de justificar mitjançant diferents alternatives que acreditin el manteniment dels valors arquitectònics dels elements catalogats.

7. En el cas d'edificis plurifamiliars o unifamiliars que formin part de conjunts immobiliaris existents, quan no sigui viable tècnica o econòmicament la ubicació dels elements d'accessibilitat a l'interior de la parcel·la, es podrà, amb caràcter excepcional, ocupar l'espai de domini públic indispensable per a la seva instal·lació, sense perjudici de la formalització del corresponent dret de superfície o altra forma jurídica que sigui escaient, sempre que es compleixin les condicions de l'apartat tercer.

La proposta haurà de justificar la viabilitat tècnica i econòmica de la solució adoptada i garantir que no es produeix una afectació negativa a la mobilitat de vianants ni a la circulació de vehicles.

8. S'estableix l'obligació d'extingir el dret d'ocupació de l'espai públic amb ús privatiu quan aquest deixi de ser indispensable, ja sigui per la substitució de l'edifici, per una intervenció que permeti la implantació dels elements d'accessibilitat a l'interior de la parcel·la, o quan així ho requereixi l'administració per raons d'interès públic degudament justificades..



#### **Art.49. Condicions particulars per a la millora de l'eficiència energètica dels edificis existents**

1. En el cas d'edificacions existents, quan el pla de façana coincideix amb l'alineació de vial, amb la profunditat màxima edificable o amb l'envolupant màxima de l'edificació, s'admetrà recreixer un màxim de 25 cm en tota la superfície de la façana per tal d'aplicar qualsevol dels sistemes d'aïllament tèrmic per l'exterior, amb les condicions següents:

- a) L'arrencada mai serà inferior a 3,25 m d'alçària respecte de la vorera. Per sota d'aquesta alçària s'estarà al que es determina per al cossos i elements sortints a les plantes baixes.
- b) En el cas de mitgeres s'ajustarà al que preveu el Codi Civil Català, que autoritza la construcció d'un envà pluvial d'un gruix màxim de 30 cm de cap a cap de la paret sobre l'espai veí.
- c) Caldrà aportar la certificació energètica i justificar que l'actuació global suposa millorar com a mínim un nivell en l'escala de qualificació energètica si la qualificació de partida fos B o C, o dos nivells si la qualificació de partida fos D, E, F o G.
- d) En qualsevol cas, s'haurà garantir la correcta entrega constructiva de l'increment de gruix amb les finques adjacents.

2. En obres de rehabilitació d'edificacions existents, ja sigui a nivell de tot un edifici o bé de forma individual d'un habitatge, aquells cossos sortints tancats amb vidre, que constitueixen espais intermedis no climatitzats, vinculats a una actuació de millora energètica de l'immoble, no computaran a efectes de càlcul del sostre edificable màxim, si es donen les condicions següents:

- a) Caldrà aportar la certificació energètica i caldrà justificar que l'actuació global suposa millorar com a mínim un nivell en l'escala de qualificació energètica si la qualificació de partida fos B o C, o dos nivells si la qualificació de partida fos D, E, F o G.
- b) Caldrà equipar-los de protecció solar en totes les orientacions, a excepció dels casos que s'aporti justificació de la seva innecessarietat.
- c) Caldrà mantenir el tram de façana que els separa de l'espai interior.
- d) No disposaran de cap sistema de climatització actiu, no admetran la permanència de les persones i només seran accessibles a efectes de neteja, conservació i manteniment.
- e) Quan la intervenció no sigui unitària de tot un edifici sinó que sigui de forma puntual, caldrà mantenir la barana existent i recular el tancament vidrat, aquest mantindrà la uniformitat de material, color i gruix per garantir una imatge homogènia del conjunt de la façana de l'edifici.

#### **Art.50. Cicle de l'aigua**

1. Amb caràcter general, els projectes d'urbanització i d'edificació consideraran l'aprofitament d'aigües pluvials d'acord amb l'establert als articles 84, 85 i 86 del Reglament del Domini Públic Hidràulic i a la reutilització d'aigües residuals depurades. En aquest cas s'acomplirà amb allò establert als articles 272 i 273 del Reglament del Domini Públic Hidràulic, 109 del Text refós de la Llei d'Aigües, al RD 1620/2007 així com els criteris de reutilització d'aigües regenerades de l'ACA.

2. Per a dur a terme qualsevol aprofitament d'aigua procedent d'una captació subterrània i/o superficial d'una llera pública, cal disposar de la corresponent resolució d'aprofitament/concessió d'aigües, atorgada per l'Organisme hidràulic competent, seguin l'establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic.

3. En el moment de desenvolupar els sectors de sòl urbanitzable i els àmbits de sòl urbà no consolidat es justificarà la disponibilitat de recursos hídrics i el sistema de sanejament, així com la petició de certificats, tramitació, autoritzacions, dimensionat i descripció detallada de les instal·lacions tècniques que corresponguin.

4. Els propietaris dels sectors de sòl urbanitzable i dels àmbits de sòl urbà no consolidat hauran d'assumir les despeses derivades de l'execució d'obres o actuacions vinculades a la prestació dels serveis de subministrament d'aigua i de sanejament d'aigües residuals.



5. Dins les despeses d'urbanització dels sectors de sòl urbanitzable i dels àmbits de sòl urbà no consolidat s'imputarà el cost de connexió de les xarxes de serveis existents (així com la possible repercussió per a la prestació del propi servei) i l'ampliació de les xarxes, equips i instal·lacions, en cas que sigui necessari, degut a l'increment dels cabals i consum que deriven del propi sector.

Altrament, participarà en el finançament del sistema de tractament d'aigües residuals municipals via Taxa d'accés a les infraestructures de sanejament en Alta i en el finançament del sistema d'abastament.

6. La xarxa d'aigües residuals de nova creació serà separativa (pluvials - residuals). En el cas de la xarxa de pluvials caldrà incorporar sistemes de separació d'hidrocarburs, en les que drenin vialitat, aparcaments, zones de càrrega i descàrrega, o totes aquelles que suportin trànsit de vehicles.

7. Per a qualsevol abocament directe o indirecte al domini públic hidràulic s'haurà de disposar previ a l'inici de l'activitat de la corresponent autorització d'abocament.

8. En tot cas els instruments de desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable o dels àmbits de sòl urbà no consolidat hauran de ser informats per l'ACA en relació amb el cicle de l'aigua.

#### **Art.51. Condicions de qualitat acústica**

1. Seran d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial vigent relativa a la contaminació acústica.

Quant a la contaminació acústica, s'atendrà a allò que queda establert en el Mapa de Capacitat Acústica de Lleida, que s'anirà actualitzant a mesura que es vagin materialitzant els nous desenvolupaments previstos i es considerarà la zona de soroll associada a les infraestructures de transport viari i ferroviari, per garantir la compatibilitat dels nivells d'immissió tant a les construccions existents com a les noves.

Els edificis d'ús residencial han d'assegurar, com a mínim, els objectius de qualitat acústica corresponents a la zona de sensibilitat acústica moderada B1, per a les zones urbanitzades existents, i a la zona de sensibilitat acústica alta A4, per a nous desenvolupaments urbanístics, d'acord amb les taules següents:



Zonificació acústica del territori	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	$L_d(7h-21h)$	$L_e(21h-23h)$	$L_n(23h-7h)$
Zona de sensibilitat acústica alta (A)	60	60	50
Zona de sensibilitat acústica moderada (B)	65	65	55
Zona de sensibilitat acústica baixa (C)	70	70	60
<i>L<sub>d</sub>, L<sub>e</sub> i L<sub>n</sub></i> : índexs d'immissió de soroll per al període de dia, vespre i nit, respectivament.			
docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

*L<sub>d</sub>, L<sub>e</sub> i L<sub>n</sub>*: índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

Valors d'atenció: en les zones urbanitzades existents i per als usos de sòl (A2), (A4), (B2), (C1) i (C2), i per a habitatges existents en el medi rural (A3), el valor límit d'immissió s'incrementa en 5 dB(A).

Aquestes zones poden incorporar els valors límit dels usos del sòl d'acord amb la taula següent:

Per a les edificacions sensibles, com ara escoles i hospitals, cal assegurar, com a mínim, el compliment d'uns objectius de qualitat a l'espai interior, d'acord amb la següent taula:

Ús de l'edifici	Dependències	Valors límit d'immissió		
		$L_d(7h-21h)$	$L_e(21h-23h)$	$L_n(23h-7h)$
Habitatge	Habitacions d'estar	45	45	35
o ús residencial	Dormitoris	40	40	30
Ús hospitalari	Zones d'estada	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30
Ús educatiu o cultural	Aules	40	40	40
	Sales de lectura, audició i exposició	35	35	35

*L<sub>d</sub>, L<sub>e</sub> i L<sub>n</sub>*: índexs d'immissió de soroll en el període de dia, vespre i nit, respectivament.

2. Abans que s'atorguin els permisos i les llicències corresponents, l'ajuntament ha de comprovar que es compleixen les mesures establertes. Si no se n'acredita el seu compliment, no es pot atorgar el permís o la llicència corresponent i cal el procediment administratiu corresponent.



#### **Art.52. Condicions de qualitat lumínica**

1. Seran d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial vigent relativa a la contaminació lumínica.
2. Quant a la contaminació lluminosa, s'atendrà a allò que estableix el Mapa de protecció envers la contaminació lumínica de Catalunya.

En les zones de protecció màxima E1 del Mapa esmentat les instal·lacions d'il·luminació exterior s'hauran de realitzar amb làmpades de vapor de sodi o del tipus LED àmbar. Les làmpades tipus LED han de complir aquestes tres condicions:

- a) Longitud d'ona dominant entre els 585 i els 595 nm.
- b) Emissió de radiació electromagnètica per sota de 500 nm inferior a 1'1 % del total.
- c) Sense presència de cap pic d'emissió al voltant de 440 nm.

En la resta de zones de protecció E2, E3 i E4, és recomanable l'ús de làmpades de vapor de sodi o del tipus LED àmbar. En el cas que les exigències funcionals de la instal·lació recomanin l'ús de làmpades diferents, s'han de tenir en compte les millors tecnologies disponibles en eficiència energètica i les làmpades han d'emetre preferentment radiació de l'espectre visible de longitud d'ona llarga. L'emissió de radiacions en longitud d'ona inferiors a 440 nm ha de ser mínima.

#### **Art.53. Mesures en front de l'emissió de gasos amb efecte d'hivernacle**

1. Per tal de donar compliment a la Directiva 2010/31/UE, que determina que des de l'any 2021 tots els edificis de nova construcció siguin de consum gairebé nul d'energia i baixes emissions de CO<sub>2</sub>, el creixement de nous usos previstos ha de guiar-se pels següents principis rectors jeràrquics:

- a) Edificis dissenyats i construïts amb criteris de reducció de la demanda energètica, tenint en compte els nous criteris bioclimàtics i d'autoconsum energètic dels edificis, baixos en emissions de CO<sub>2</sub>.
- b) Disseny eficient dels sistemes que cobreixin la demanda energètica.
- c) Aprofitament dels recursos locals que abasteixen energèticament l'àmbit.
- d) Compensació de l'impacte energètic generat.

2. La nova mobilitat associada al desenvolupament del POUM serà un dels sectors més destacats en la generació de les emissions de GEH. És d'especial interès que s'implantint mesures de transport més sostenibles i/o alternatius al vehicle privat.

#### **Art.54. Ordenances ambientals**

1. En desenvolupament de les determinacions del POUM poden redactar-se ordenances com annexos a les Normes urbanístiques, d'acord amb l'article 74 del RLU.
2. Les ordenances ambientals, són les referents a la eficiència energètica, al cicle de l'aigua, la recollida i tractament dels residus i altres que afecten la sostenibilitat ambiental de les edificacions o de l'espai públic.

### **Capítol V. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES**

#### **Art.55. Actes subjectes a llicència urbanística i a comunicacions prèvies de les obres**

Els actes subjectes a llicència i a comunicació prèvia de les obres, la regulació de la seva tramitació i documentació estan regulats per l'Ordenança municipal corresponent, d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística.

#### **Art.56. Llicències en sòl urbà**

1. Els terrenys situats en sòl urbà on es sol·liciti edificar-hi hauran de tenir façana a la via pública, oberta en tota la seva extensió, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigua potable,



evacuació d'aigües residuals, explanació del vial, encintat de les voreres i subministrament d'energia elèctrica.

En els terrenys que reuneixin els serveis relacionats a l'apartat anterior i als quals hi falti la pavimentació del carrer, l'enllumenat públic, l'enjardinament, el mobiliari urbà o qualsevol altre requisit exigible als propietaris, es podrà sol·licitar llicència amb la condició que les obres d'edificació siguin simultànies a l'execució de les d'urbanització o reurbanització si es compleixen les condicions i requisits que estableix la legislació urbanística vigent. Si el terreny donés a més d'una via, els compromisos als quals es refereix aquest article s'entendran a tots els carrers als que el terreny hi tingui façana.

2. En el sòl urbà no consolidat no podran atorgar-se llicències d'edificació fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o al projecte d'urbanització.

3. Pel cas de les llicències que es sol·licitin en parcel·les subjectes a operacions de dotació, aquestes només es podran concedir un cop s'hagi aprovat definitivament la reparcel·lació econòmica i s'hagi efectuat la liquidació econòmica corresponent.

#### **Art.57. Llicències en sòl no urbanitzable**

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en la legislació d'urbanisme, sens perjudici de les autoritzacions de les administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en sòl no urbanitzable s'observaran els requisits i procediments establerts a la legislació d'urbanisme vigent, actualment als articles 47 a 51 del TRLU i als articles 45 a 56 del RLU.

#### **Art.58. Llicències provisionals**

1. Es poden autoritzar obres i usos de caràcter provisional d'acord amb allò que estableix la legislació d'urbanisme vigent, l'article 53 del TRLU.

2. Els usos i les obres provisionals s'han de cessar, desmuntar o enderrocar quan així ho acordi l'administració actuant i sense que, en cap cas, suposi un dret a percebre indemnització per part dels seus afectats.

3. Les sol·licituds d'autorització d'usos i obres provisionals se sotmetran al procediment d'autorització que s'assenyala l'article 54 del TRLU i als articles 65 a 70 del RPLU.

#### **Art.59. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i d'edificació**

1. Les obres d'edificació es podran executar simultàniament amb les obres d'urbanització que s'hagin de realitzar, d'acord amb la legislació urbanística d'aplicació i el planejament vigent, per tal que els terrenys adquireixin la condició de solar. A aquest efecte, conjuntament amb la sol·licitud de la llicència d'obres d'edificació, caldrà demanar la corresponent llicència urbanística per a la realització, de manera prèvia o simultània, de les obres d'urbanització complementàries.

2. L'execució simultània requerirà del compliment dels requisits i les condicions previstos en la legislació urbanística i en les normes de planejament, i comportarà la prestació de la garantia econòmica corresponent.

#### **Art.60. Actuacions en edificacions existents**

Amb la finalitat de definir l'abast de les intervencions en edificacions existents, es preveuen les actuacions següents:

a) Manteniment i conservació, que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reposar a l'edifici existent les condicions de salubritat, higiene, seguretat i ornament públic sense que aquestes comportin modificació del volum existent, modificació del sostre existent, modificació de les d'entitats existents,



intervenció general en elements estructurals de l'edifici, alteració física dels espais comuns de l'edifici o canvi d'ús. Entre d'altres, comprèn:

- arrebossat o canvi de material de paraments exteriors.
  - reparació, reforç i substitució d'elements estructurals simples (jàsseres/bigues/revoltons), sempre que es justifiqui el seu caràcter puntual.
  - excepcionalment la reparació, reforç, o substitució d'algun element estructural compost puntual (sostres/escales/coberta), quan quedi degudament justificada la seva necessitat per garantir les condicions de salubritat pública i/o la seguretat de les persones.
  - modificació puntual de la distribució interior.
  - reparació i substitució dels revestiments, de les instal·lacions, i nova instal·lació d'ascensors si la seva destinació és per facilitar l'accessibilitat, d'acord amb la legislació sectorial.
- b) Consolidació, que tenen per objectiu reparar, restaurar o reforçar elements compostos de l'estructura de l'edifici per garantir i/o restablir les condicions de seguretat estructural, sense que aquestes comportin modificació del volum existent, modificació del sostre existent, modificació del nombre d'entitats existents, modificació de la distribució i superfícies de les entitats existents o canvi d'ús.
- c) Reforma, que tenen per objecte una actuació parcial a l'edifici que suposin redistribució de les entitats sense modificació ni alteració dels seus límits o canvi d'ús, sense comportar modificació del volum existent, modificació del sostre global existent o modificació del nombre d'entitats existents.
- d) Rehabilitació, que tenen per objecte una actuació parcial a l'edifici que suposin modificació del volum existent sense ampliació, modificació del sostre global existent sense increment de volum edificat, modificació del nombre d'entitats existents, redistribució de les entitats amb alteració dels seus límits, canvi d'ús.
- e) Gran rehabilitació, que d'acord amb allò que estableix l'article 119.3 del RLU, comprèn:
- El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.
  - La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.
  - L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.
- f) Ampliació, que comprèn una actuació d'increment de volum i/o de sostre de l'edifici existent.

#### **Art.61. Ordenació de volums**

Quan el POUM admeti diferents alternatives d'ordenació volumètrica de les edificacions, la concreció de l'ordenació de volums es realitzarà d'acord amb el que preveu l'article 45 del RPLU.

#### **Art.62. Implantacions singulars**

En la corresponent sol·licitud de llicència, els projectes de noves instal·lacions així com els de reforma o ampliació d'instal·lacions existents que, d'acord amb la legislació sobre mobilitat, tinguin la consideració d'implantació singular, hauran d'incorporar un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

#### **Art.63. Edificacions inacabades**

En el supòsit d'edificis que al final del termini de la llicència i de les seves pròrrogues legals romanguin inacabats, així com en el supòsit d'obres paralitzades per termini superior al qual determinin les ordenances municipals o la pròpia llicència, els propietaris i promotors, en el termini de 2 anys, hauran de procedir a rematar les façanes, amb aparença d'acabades, i fins i tot les



Ajuntament de Lleida

## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

obertures de la planta baixa. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà procedir, d'ofici, a càrrec dels titulars de la llicència i, subsidiàriament, dels propietaris de la finca, a realitzar l'obra o enderrocar-la segons la importància de la part ja construïda. Això sense perjudici de les ordres d'execució que es puguin dictar en qualsevol moment per raons de seguretat i/o salubritat.



## TÍTOL III. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL

### Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art.64. Integració del Catàleg de Béns de Lleida

##### 1. Objecte i integració

El present POUM reconeix, integra i declara vigent el Catàleg de Béns Protegits de Lleida, el Catàleg de béns a protegir tramitat de conformitat a l'article 67 TRLU mitjançant el Pla Especial de Protecció del Patrimoni, en tant en quan es troba en tràmit -ja aprovat inicialment- i es preveu la seva aprovació definitiva amb caràcter previ o simultani a la l'aprovació definitiva del present POUM.

El Catàleg constitueix l'instrument específic de protecció del patrimoni arquitectònic, històric, arqueològic, ambiental i paisatgístic del municipi.

##### 2. Caràcter normatiu i aplicació directa

Les determinacions del Catàleg són d'aplicació directa i vinculant en els següents àmbits:

- a) Planejament derivat i modificacions puntuals de POUM.
- b) Tramitació de llicències i comunicacions prèvies d'obres i activitats.
- c) Projectes d'edificació, restauració, rehabilitació i intervenció en l'entorn del patrimoni.

La protecció patrimonial establerta en les fitxes del Catàleg preval sobre qualsevol determinació urbanística incompatible.

##### 3. Prevalença normativa

En cas de divergència entre les prescripcions del present POUM i les del Catàleg, prevaldran les determinacions del Catàleg, atesa la seva condició d'instrument específic.

Les determinacions d'ordenació (alineacions, volumetria, usos, tractament d'espais lliures...) s'interpretaran de manera compatible amb la preservació dels valors patrimonials.

##### 4. Actualitzacions i deficiència

Les revisions, ampliacions o modificacions del Catàleg aprovades per l'òrgan competent tindran eficàcia directa un cop publicades, sense necessitat de revisar el POUM.

La Paeria mantindrà un exemplar consolidat del Catàleg i farà pública qualsevol actualització a la seva seu electrònica.

##### 5. Condicions d'intervenció

Les actuacions sobre béns catalogats requeriran la documentació i estudis complementaris necessaris (històrics, constructius, estàtics, arqueològics o paisatgístics).

En els entorns de protecció, les intervencions hauran de garantir la correcta percepció de l'immoble i la preservació dels valors culturals i paisatgístics.

Quan correspongui, serà preceptiu l'informe dels serveis municipals de patrimoni cultural i/o de l'òrgan sectorial competent.

##### 6. Coordinació amb altres instruments

Atès que el Catàleg forma part del Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Lleida, aquest tindrà caràcter preferent dins el seu àmbit d'aplicació.

Les determinacions del Catàleg es coordinaran amb la normativa sectorial d'accessibilitat, seguretat i eficiència energètica, sempre que no siguin incompatibles amb la protecció patrimonial.



Ajuntament de Lleida

## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

### **Art.65. Relació amb el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Lleida**

1. El Catàleg de Béns Protegits forma part inseparable del Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Lleida.
2. El Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Lleida, com a instrument urbanístic de detall, preval sobre les determinacions del POUM en l'àmbit material i territorial de protecció patrimonial.
3. Les modificacions o ampliacions del Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Lleida tindran eficàcia directa un cop aprovades i publicades.



## TÍTOL IV. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Art.66. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb l'establert a l'article 24 del TRLU, es determina a partir de tres instruments bàsics:

- a) La classificació del sòl en tot el terme municipal, amb tres classes de sòl bàsiques: sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.
- b) La qualificació del sòl, segons l'ordenació urbanística del sòl, dividint-se en sistemes i zones.
  - Els sistemes, com a conjunt d'elements d'interès general per al desenvolupament urbà i el funcionament del territori en tota classe de sòl.
  - Les zones, per a la determinació de l'aprofitament privat de les parcel·les en sòl urbà i en les resultants del planejament derivat, i en el sòl no urbanitzable segons l'ús i gaudi de caràcter privatiu de les finques i el tipus i nivell de protecció.

A cada àmbit de qualificació de sòl se li assignen paràmetres urbanístics relacionats amb la parcel·la, l'edificació i els usos, segons la naturalesa de cada zona o sistema.

- c) La inclusió del sòl en un sector de planejament derivat o en un polígon d'actuació urbanística, amb la determinació dels paràmetres corresponents de cessió de sòl públic i d'intensitats d'edificació segons els usos definits. Les parcel·les incloses en un mateix sector o polígon, mentre que no es desenvolupin i s'executin, tenen el mateix règim urbanístic del sòl.

### Art.67. Classificació del sòl

1. Aquest POUM classifica el sòl del terme municipal en tres classes de sòl bàsiques, segons els conceptes de delimitació següents:

- a) Sòl urbà: sòl urbanitzat i consolidat per a l'edificació, inclosos els àmbits de millora i remodelació urbanes, pendents d'un procediment de planejament derivat, de gestió, o només d'urbanització, per assolir la condició de solar.

El POUM regula aquesta classe de sòl al TÍTOL VI. SÒL URBÀ, d'aquestes Normes urbanístiques.

- b) Sòl urbanitzable: sòl pendent d'urbanitzar, inclòs en àmbits de desenvolupament urbanístic sostenible, per a garantir el futur creixement de la població i de l'activitat econòmica, que s'hauran de desenvolupar mitjançant els plans parcials corresponents.

El POUM regula aquesta classe de sòl al TÍTOL VII. SÒL URBANITZABLE, d'aquestes Normes urbanístiques.

- c) Sòl no urbanitzable: espais oberts que es destinen a la utilització pròpia del sòl rural i es preserven del procés d'urbanització, d'acord amb els criteris de sostenibilitat definits en la legislació urbanística.

El POUM regula aquesta classe de sòl al TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE, d'aquestes Normes urbanístiques.

2. La delimitació de cada classe i categoria de sòl és definida al plànol d'ordenació OR 1.0.0 Classificació del sòl. Les parcel·les afectades pel sistema viari que no estan incloses en un polígon d'actuació són àmbits de la categoria de sòl urbà no consolidat, però no són identificats específicament com a tals en els plànols de la classificació del sòl ni en els plànols d'ordenació.

### Art.68. Qualificació del sòl

1. La qualificació del sòl és l'instrument bàsic que concreta el règim urbanístic del sòl, en el sòl urbà, en sòl no urbanitzable i en el planejament derivat posterior dels àmbits que el Pla determina, pendents de desenvolupar i de qualificar; per tal de regular en cada cas els paràmetres urbanístics corresponents a cada qualificació urbanística.

2. Amb aquesta finalitat, s'estableixen dos tipus bàsics en la qualificació del sòl:



a) Els sistemes urbanístics, són els terrenys que es qualifiquen per una funció pública en el territori, en relació amb les infraestructures per a la mobilitat, els equipaments comunitaris, les infraestructures dels serveis tècnics, els espais lliures i els àmbits d'habitatge dotacional públic i amb independència de la classe de sòl en què es trobin.

La qualificació del sòl destinat a sistema, si encara no és públic, legitima l'Administració pública competent per adquirir-lo mitjançant els instruments de gestió urbanística corresponents. La qualificació de sistema urbanístic en el sòl classificat com a sòl no urbanitzable o sòl urbanitzable no delimitat, els sistemes que no hagin de ser necessàriament de titularitat pública, no genera el dret a expropiació per ministeri de llei conforme el que estableix l'article 114 del TRLU, sens perjudici d'altres supòsits d'excepció.

El POUM regula els sistemes urbanístics en el TÍTOL V. SISTEMES URBANÍSTICS, d'aquestes Normes urbanístiques.

b) Les zones són els terrenys destinats a l'ús i aprofitament privatiu, d'acord amb el següent:

- En els àmbits amb l'ordenació detallada del sòl, definida per aquest POUM i pel planejament derivat, es qualifica el sòl en zones diferenciant els diferents teixits urbans, i vinculant a cada qualificació els paràmetres urbanístics de parcel·lació, edificació i usos, d'acord amb els articles 68.2.a i 80.a del RLU.
- En el sòl no urbanitzable es diferencien zones o àmbits segons la morfologia, naturalesa i ús del sòl, i el seu nivell de protecció, d'acord amb l'article 68.8.a del RLU.

S'estableixen subzones per a cada zona, depenent dels diversos paràmetres urbanístics, el tipus d'edificació i el tipus de regulació volumètrica, d'acord amb allò que es determina en el Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS, del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS, d'aquestes Normes, relatiu a les disposicions generals dels paràmetres urbanístics.

La regulació de les zones en sòl urbà es detalla en el TÍTOL VI. SÒL URBÀ, i la regulació de les zones o àmbits en els espais oberts del sòl no urbanitzable en el TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE d'aquestes Normes urbanístiques.

3. La codificació i nomenclatura de la qualificació urbanística del sòl d'aquest POUM s'emmarca en l'estructura bàsica de la codificació urbanística del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC) elaborat per la Generalitat de Catalunya, per tal d'unificar criteris en la qualificació urbanística en tot Catalunya.

Es determinen en aquest POUM els sistemes i les zones següents, amb la corresponent correlació amb el Mapa urbanístic de Catalunya:

CODI_AJT	DESC_AJT	CODI_MUC
SX	Sistema viari	SX
SF	Sistema ferroviari	SF
SV	Sistema d'espais lliures de zones verdes	SV
SH	Sistema hidrogràfic	SH
SE	Sistema d'equipaments	SE
SD	Sistema d'habitatge dotacional públic	SD
R1	Zona de Centre Històric	R1
R2	Zona d'Eixample intensiu	R2
R3	Zona d'Eixample semi-intensiu	R3
R4	Zona d'Eixample d'illa oberta	R4
R5	Zona de cases agrupades	R5
R6	Zona de cases aïllades	R6
A1	Zona industrial	A1
A2	Zona de serveis	A2



A3	Zona logística	A3
N1	Secans	N1
N2	Regs de l'Urgell	N1
N3	Paisatge fluvial del Segre	N1
N4	Regs de la Sèquia Major	N1
N5	Regs de Pinyana	N1
N6	La Cerdera	N1
N7	Regs del Canal d'Aragó i Catalunya	N1

4. La qualificació urbanística que aquest POUM defineix en el sòl urbà i la regulació de les zones i les corresponents subzones és aplicable tant en l'ordenació detallada del sòl urbà, com en el planejament derivat que posteriorment es desenvolupi.

5. El règim urbanístic del sòl segons cada qualificació urbanística, pot incidir al sòl, subsòl i vol d'una parcel·la, i depèn dels paràmetres urbanístics associats i de les condicions d'ordenació detallades en els plànols.

6. 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.

#### **Art.69. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació**

1. Els terrenys en sòl urbà inclosos en sectors de planejament derivat o en polígons d'actuació urbanística amb actuacions de transformació urbanística tenen la condició bàsica de sòl urbà no consolidat.

Mentre que aquests àmbits no s'executin i assoleixin la condició de sòl urbà consolidat, el règim urbanístic del sòl es determina segons els paràmetres d'ordenació dels sectors i polígons, els usos generals, els estàndards mínims de sistemes urbanístics, i altres condicions d'ordenació, en relació amb el conjunt de l'àmbit delimitat, que afecta per igual a tot el sòl o parcel·les incloses en el sector o polígon.

2. En els sectors de planejament derivat, siguin en sòl urbà o sòl urbanitzable, quan resulta necessari d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, el POUM estableix una ordenació indicativa, amb traç discontinu, i/o defineix els elements estructurants, amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.

El planejament derivat s'ha de projectar i elaborar amb la mateixa codificació bàsica de la qualificació urbanística dels sistemes i de les zones i subzones del sòl urbà que es considerin necessàries, segons el projecte urbanístic de cada sector, ja que una vegada executat tindrà la condició de sòl urbà.



3. En els polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació corresponents, essent àmbits de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada.

Mentre no s'aprovi el projecte de reparcel·lació corresponent, les parcel·les incloses tenen el mateix règim urbanístic del sòl. Quan s'executi el projecte d'urbanització i les parcel·les resultants siguin solars, cada parcel·la tindrà el règim urbanístic del sòl que li correspongui segons la qualificació del sòl.

#### **Art.70. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística**

1. La regulació urbanística dels sectors i de les diferents qualificacions urbanístiques es concreta en l'establiment de paràmetres urbanístics que són determinants pel règim urbanístic del sòl. Aquests paràmetres es defineixen i es regulen, amb caràcter general, en el TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS d'aquestes normes urbanístiques.

2. Amb caràcter específic, els paràmetres dels sectors són definits en l'articulat i en els annexos normatius corresponents. Els paràmetres vinculats a les qualificacions urbanístiques es detallen des del TÍTOL V. SISTEMES URBANÍSTICS, fins al TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE d'aquestes Normes urbanístiques, segons es tracti de sistemes, sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, respectivament. A més, depenent del tipus de regulació volumètrica, alguns paràmetres són definits als plànols d'ordenació.

3. Els paràmetres urbanístics d'ordenació dels sectors i de la qualificació urbanística, definits en el Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ, del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS, d'aquestes Normes urbanístiques, s'estructuren en els apartats següents:

- a) Referits als sectors i polígons.
- b) Referits a la parcel·la.
- c) Referits al carrer.
- d) Referits a l'edifici.

4. Els paràmetres urbanístics d'ús dels sectors i de les zones i sistemes es regulen en el Capítol III. PARÀMETRES D'ÚS, del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS d'aquestes Normes urbanístiques i s'estructuren segons la classificació següent:

- a) Segons la seva funció urbanística, es determinen uns usos generals, i dins d'aquests usos es precisen els diferents usos específics, tenint en compte la funció i acció humana sobre el territori.
- b) Segons la seva permissibilitat, es determinen els usos compatibles, els condicionats i els incompatibles, en cada zona.
- c) Segons la seva situació relativa a l'edificació, es determinen usos admesos, usos admesos amb determinades condicions o no admesos.

A cada sector de planejament derivat se li assignen usos generals, que en algun dels casos són mixtos, especificant quins són els usos generals compatibles i simultanis que s'admeten en cada sector concret. En alguns casos s'indica la proporció mínima o màxima, o amb paràmetres absoluts, referits al sostre edificable màxim, dels diferents usos generals admesos.

A cada sistema, zona o subzona, depenent de la seva naturalesa, se li assignen usos generals, i si escau, se'n precisen d'específics, regulant la seva permissibilitat i proporcionalitat.

#### **Art.71. Condicions d'ordenació detallada en els plànols d'ordenació**

1. Els paràmetres urbanístics d'ordenació poden concretar-se també en els plànols d'ordenació detallada, de manera que es relacionen i complementen amb aquestes Normes urbanístiques. Alguns d'aquests paràmetres gràfics són determinants pel sostre edificable màxim de la parcel·la, i d'altres només són condicions d'ordenació en el marc d'una volumetria flexible.

2. En els plànols d'ordenació es distingeixen tres tipus de condicions d'ordenació:



a) Les condicions d'ordenació volumètrica de l'edificació i d'espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida, regulada en el TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS, d'aquestes Normes urbanístiques.

b) Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements del catàleg de béns protegits del patrimoni arquitectònic, històric o natural, que es regulen d'acord amb el TÍTOL III. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL, d'aquestes normes urbanístiques. En el cas que una parcel·la contingui elements catalogats identificats en els plànols d'ordenació, li correspon un règim urbanístic del sòl diferent de la zona on es situa. L'edifici, jardí o element, identificats com a part del Catàleg de béns protegits, amb la simbologia o codi corresponent, suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la, dins de la zona general on es troba, on resulten d'aplicació els paràmetres resultants de la regulació del Catàleg.

c) Les proteccions de sistemes urbanístics i dels riscos, definint àmbits no edificables o amb condicions específiques en les diferents qualificacions urbanístiques, per aplicació de la legislació sectorial o per determinació urbanística d'aquest Pla.

3. Les limitacions de l'aprofitament urbanístic per aplicació de les diferents condicions de l'ordenació de l'edificació, siguin escrites o gràfiques, en tant que impliquen meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, no confereixen a les persones propietàries el dret a exigir indemnització o compensació, excepte en els supòsits expressament establerts per la legislació d'urbanisme i per la legislació aplicable en matèria de sòl.

#### **Art.72. Àmbits d'ordenació detallada vigent transcrita. Clau ODV**

1. La clau ODV identifica en els plànols d'ordenació aquells àmbits en què el POUM incorpora per transcripció l'ordenació detallada continguda en instruments de planejament aprovats definitivament i vigents, així com, si escau, les determinacions d'aplicació directa dels plans directors urbanístics.

2. La clau ODV no constitueix una nova qualificació urbanística autònoma ni altera, per si mateixa, la classificació del sòl ni el règim urbanístic bàsic establert pel POUM.

3. En els àmbits identificats amb aquesta clau, les condicions d'ordenació són les que resulten de l'instrument de planejament aprovat definitivament, que es manté vigent i, en el cas dels plans directors urbanístics, de les determinacions que aquests estableixin com d'aplicació directa.

4. La relació dels instruments als quals es remet el POUM en aquests àmbits consta a la Disposició addicional segona.

5. En cas de discrepància entre la transcripció gràfica continguda als plànols del POUM i la documentació pròpia de l'instrument de procedència, prevaldran les determinacions del POUM en allò que aquest reguli expressament; en la resta, prevaldrà la documentació de l'instrument de planejament vigent al qual el POUM es remeti.

6. La incorporació d'aquesta clau als plànols d'ordenació té per finalitat facilitar la lectura integrada del POUM i dels instruments vigents, sense necessitat de reproduir íntegrament dins del Pla totes les condicions detallades d'ordenació d'aquests àmbits.

#### **Art.73. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents**

1. En els processos de desenvolupament, gestió i execució del POUM, la precisió de qualsevol límit, sigui de la classificació dels sòl, dels sectors de planejament, dels polígons d'actuació o de la qualificació urbanística, s'ha d'interpretar en els plànols d'ordenació de més precisió o de menys escala.

En els límits de la classificació de sòl urbà i de sòl urbanitzable, relacionats directament amb el límit d'un sector, d'un polígon o d'un àmbit de qualificació urbanística, prevaldran els límits dels plànols d'ordenació que delimiten aquests instruments amb més detall, i d'acord amb els apartats següents.

2. En relació amb els límits i superfícies dels sectors de planejament:



a) Les superfícies dels sectors de planejament, que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics, tenen caràcter informatiu. Les superfícies reals resultants, prevalen sobre les descrites.

b) Els límits dels sectors de planejament dels plànols d'ordenació i de les seves corresponents superfícies, poden ajustar-se en el moment de desenvolupar el planejament derivat, sempre que es mantingui l'objectiu i els criteris del límit que l'ordenació pretén, i els ajustos estiguin fonamentats per una informació més precisa que la es va tenir en compte en l'elaboració del POUM, d'acord amb els aspectes següents:

- Adaptació a la topografia dels terrenys.
- Adaptació a límits i característiques naturals del terreny.
- Adaptació a límits de parcel·les.
- Adaptació a altres elements preexistents que no s'han tingut en compte.

La suma dels ajustos no poden variar en més o menys d'un 5% de la superfície resultant dels límits dels sectors delimitats en el POUM, un cop transposats a la cartografia que s'usi per desenvolupar el planejament derivat.

Els sectors de planejament que estiguin consolidats per l'edificació que calgui conservar, poden ajustar els límits del sector en el percentatge que resulti necessari i imprescindible per a fer front a les cessions obligatòries per a sistemes urbanístics.

3. En relació amb els límits i la superfície dels polígons d'actuació urbanística i la superfície del sostre edificable màxim corresponent:

a) Les superfícies dels polígons d'actuació urbanística que aquest POUM descriu en els diferents documents alfanumèrics tenen caràcter informatiu. Les superfícies reals resultants, prevalen sobre les descrites.

b) Els límits dels polígons d'actuació dels plànols de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM, poden ajustar-se en el moment d'elaborar el projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que es regula en l'anterior apartat 2.b) d'aquest mateix article. La cartografia a utilitzar per l'elaboració d'un projecte de reparcel·lació serà digital tindrà una precisió de 10 cm, pel 90% dels elements i de 20 cm, pel 10% restant.

c) En el cas que aquesta adaptació de límits suposi també una variació de la superfície d'una zona, el sostre edificable màxim del polígon s'adaptarà, en més o menys, als paràmetres que corresponguin a la qualificació ajustada.

4. En relació amb els límits de la qualificació urbanística:

a) Els límits d'una qualificació d'un sistema urbanístic establert com a condició vinculant de l'ordenació d'un sector de planejament, poden ajustar-se en l'ordenació del planejament derivat, però no la seva situació general. S'han de mantenir, en tot cas, els paràmetres dels sistemes que es consideren bàsics, d'acord amb el que es regula al Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ, del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS, d'aquestes Normes urbanístiques.

b) Els límits de la qualificació de l'ordenació detallada de sòl urbà, que es vincula a l'aplicació dels paràmetres urbanístics corresponents, es poden ajustar en el tràmit de la concessió de llicència, només quan un plànol de més precisió ho justifiqui a partir d'un límit de parcel·la o carrer existent, respectant els criteris d'ordenació que el planejament ha establert.

En aquest cas, l'ajust no pot superar la distància de 0,5 m perpendicular a la línia del plànol en cada un dels seus punts.

5. En relació amb els límits de condicions i paràmetres de l'ordenació volumètrica definida en el planejament:

a) En el cas d'edificacions situades en relació amb el vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i profunditats edificables dibuixades en els plànols d'ordenació, amb un marge de 0,5 m, sempre i quan es respecti el criteri del planejament pel que fa a l'alineació dels



Ajuntament de Lleida

## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

carrers o dels patis d'illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri una errada de precisió del planejament general.

b) En el cas de volumetries definides d'edificacions situades en relació a la parcel·la o a l'illa, es poden ajustar alineacions de l'edificació amb un marge de 0,5 m sempre que es compleixin totes les condicions següents:

- Que sigui una alineació que no tinguin relació directa o enfrontada amb l'espai públic.
- Que es compleixin les distàncies mínimes entre edificacions dins dels espais privats que es determinen al Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ, del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS, d'aquestes Normes urbanístiques.
- Que es mantingui la mateixa superfície de l'ocupació en planta de l'edificació principal dibuixada en el planejament, i no suposi cap variació en el sostre edificable màxim resultant de la parcel·la.



## TÍTOL V. SISTEMES URBANÍSTICS

### Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art.74. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

1. 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.

2. El POUM distingeix entre sistemes urbanístics generals i locals:

a) Integren els sistemes urbanístics generals aquells que tenen un nivell de servei d'abast municipal o superior. Els sistemes generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

b) Integren els sistemes urbanístics locals aquells que llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà del municipi.

#### Art.75. Tipus de sistemes urbanístics i identificació

1. Els sistemes determinants de l'estructura urbanística del municipi són els següents:

- a) Sistema de comunicacions.
- b) Sistema d'espais lliures.
- c) Sistema d'equipaments comunitaris i Serveis tècnic

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

a) Sistema de comunicacions:

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

b) Sistema d'espais lliures:

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

c) Sistema d'equipaments comunitaris

- Sistema d'equipaments. Clau SE

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
- Sistema de serveis tècnics. Clau ST

#### Art.76. Els plans directores urbanístics i els plans especials autònoms

En el moment de la formulació d'aquest POUM, consta l'aprovació i vigència del Pla director de l'Eix transversal ferroviari, que s'ha incorporat als plànols d'ordenació. No consta el requeriment o existència de cap altre pla director urbanístic, ni de cap pla especial autònom de competència superior a la municipal, per a la construcció o reserva de sòl per algun tipus de sistema urbanístic en el municipi.



#### **Art.77. Titularitat i afectació del sòl**

1. El sòl que el POUM afecta a sistemes queda vinculat a aquest destí.
2. La titularitat i afectació pública a l'ús general o al servei públic s'opera una vegada adquirit el sòl per l'administració a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, inclosa l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en els casos establerts legalment.
3. En tant no es procedeixi a aquesta adquisició, els terrenys mantindran la seva titularitat privada, però estaran vinculats al destí determinat pel POUM atès que, amb la seva aprovació, els terrenys queden ja afectats a tal destí.
4. La titularitat i afectació pública no exclou la possibilitat de la concessió administrativa del domini o altre títol habilitant de l'ús del sòl, en les condicions i el procediment legalment establerts, respecte d'aquells sistemes en què aquesta gestió sigui compatible amb la seva naturalesa i amb els objectius del POUM, fins i tot per a la seva adquisició.
5. Sense perjudici del que disposi la legislació sectorial, el POUM admet la titularitat privada dels equipaments comunitaris assenyalats expressament en aquells casos en què és compatible aquesta titularitat i destí.
6. Allò que disposa l'apartat anterior no impedirà l'exercici de la potestat administrativa de revocació de l'autorització d'explotació i de l'expropiació per a l'adquisició del sòl destinat a una finalitat legitimadora de la transferència coactiva.

#### **Art.78. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials**

1. Per al desenvolupament de les previsions del POUM per a la gestió, execució o protecció d'un sistema concret es poden aprovar plans especials urbanístics de desenvolupament per assolir les finalitats següents:
  - a) El desenvolupament del sistema urbanístic de comunicacions i les seves zones de protecció.
  - b) El desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.
  - c) El desenvolupament del sistema urbanístic d'espais lliures públics.
2. En tots els casos s'ha de considerar la legislació sectorial aplicable segons el tipus de sistema urbanístic que es tracti.
3. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a implantar en el territori infraestructures no previstes en el planejament territorial o urbanístic relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per a executar-les vinculants per al planejament urbanístic.

#### **Art.79. Gestió i execució dels sistemes urbanístics**

1. La gestió i execució dels sistemes urbanístics delimitats per aquest POUM es realitzarà en virtut d'allò que disposen els articles 34 i 36 del TRLU, en relació als diferents tipus i a la seva inclusió en sectors o polígons d'actuació.
2. L'execució d'aquest POUM se subjecta a les majors reserves de sòl per a sistemes que imposi la legislació urbanística vigent en cada moment.
3. Les superfícies destinades a reserves per a sistemes urbanístics que figuren als Annexos de les fitxes normatives, d'aquest POUM tindran la consideració de valors mínims, per a la suma dels sistemes i per als sistemes d'equipaments i espais lliures públics, mentre que tindran la consideració de valors indicatius, per a les reserves de vialitat de caràcter local.
4. La modificació dels sistemes establerts, sigui de qualsevol dels elements o de la seva totalitat, comportarà la modificació del POUM en ordre a mantenir la necessària proporció entre aquests i la població prevista, en raó a la superfície i funcionalitat afectada per les diferents qualificacions



urbanístiques del sòl. No obstant això, els petits ajustos per límits de propietat i els ajustaments a escala detallada per tal de facilitar la gestió, seran permesos dins la tramitació del planejament derivat o mitjançant la delimitació exacta de polígons, en la reparcel·lació o expropiació del sistema.

#### **Art.80. La compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl**

La compatibilitat entre els diferents sistemes urbanístics públics i les qualificacions d'aprofitaments privats es regulen d'acord amb l'article 35 del TRLU:

1. Els terrenys que el planejament urbanístic reserva a sistemes urbanístics, que l'administració actuant ha obtingut o ha d'obtenir mitjançant la cessió obligatòria o l'expropiació urbanístiques, s'han de destinar íntegrament a l'ús públic previst, sens perjudici del règim de compatibilitat d'usos regulat per aquest article.

2. El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació urbanística d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general. En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit urbà o la trama urbana.

3. El planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, com també per a facilitar l'accés dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació si l'immoble afectat no és part d'un polígon d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.

4. Si, d'acord amb els apartats 2 i 3 d'aquest article, el planejament urbanístic preveu la compatibilitat d'una qualificació urbanística d'aprofitament privat i la destinació a sistemes de titularitat pública del sòl, del vol o del subsòl d'un terreny, es pot constituir el règim de propietat horitzontal més adequat d'entre els establerts per la legislació civil catalana, amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic.

5. El règim de compatibilitat que regula aquest article no impedeix l'ús privatiu dels béns de domini públic que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació d'aquest domini.

#### **Art.81. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències**

1. Les proteccions dels sistemes estan indicades als plànols d'ordenació.

2. Els sòls necessaris per a la protecció dels sistemes no tenen necessàriament la qualificació de sistema ja que poden tractar-se d'àmbits qualificats de zones de titularitat privada. La seva protecció consistirà en les limitacions a què estan sotmesos com a conseqüència dels requeriments establerts a la legislació sectorial corresponent, tant pel que fa als possibles usos i/o possibilitats d'edificació, com pel que fa a la tramitació d'autoritzacions.

3. Aquelles porcions de parcel·les en sòl urbà afectades a protecció de sistemes en raó de la legislació sectorial d'aplicació, computaran als efectes de considerar els paràmetres urbanístics de regulació de la clau urbanística corresponent.

## **Capítol II. SISTEMA DE COMUNICACIONS**

#### **Art.82. Definició i tipus**

1. El sistema de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i les mercaderies a través del territori.



2. Els sòls destinats per aquest POUM a sistema de comunicacions s'inclouen en una de les següents categories regulades a les seccions corresponents:

- Secció 1ª. Sistema viari
- Secció 2ª. Sistema ferroviari
- Secció 3ª. Sistema aeroportuari

## **Secció 1ª. Sistema viari. Clau SX**

### **Art.83. Definició, identificació i tipus**

1. 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 convenients de mobilitat i accessibilitat entre els diferents indrets del territori. Es fa distinció entre:

- Xarxa bàsica, Clau SX1
- Xarxa urbana, Clau SX2
- Itineraris de vianants, Clau SX3
- Camins rurals, Clau SX4
- Camins ramaders o carrerades, Clau SX5
- Aparcaments públics, Clau SX6
- Aparcaments públics de titularitat privada, Clau SXp6

2. 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 viària bàsica els carrers i vies urbanes que formen l'estructura bàsica de la mobilitat de la ciutat. Específicament, s'assenyalen com a Xarxa viària bàsica de nova implantació:

- La carretera del Camí de Montcada i el seu enllaç amb l'autovia A-14 i la A-2
- La carretera del Camí de la Mariola i el seu enllaç amb l'autovia A-2
- Un eix Nord-Sud, a l'est de Torreblanca, que connecta la C-13 amb variant sud, segons criteri del Pla d'infraestructures dels transport de Catalunya 2006-2026
- Un nou eix, a l'oest de la ciutat i paral·lel a la línia del ferrocarril d'alta velocitat, de connexió de la variant Sud, C-13, amb la carreta N-II i la seva futura prolongació fins a la variant Nord
- Nous accessos a la carretera LL-11

3. Formant part també de la Xarxa viària bàsica, en els plànols d'ordenació s'estableix la previsió d'iniciar una futura Tercera Ronda de la ciutat, en els diferents trams que convé reservar i desenvolupar en el marc temporal d'aquest POUM. Aquests trams de vial incorporaran les reserves corresponents per a vianants, bicicletes i transport públic.

4. 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.

5. 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, que constitueix un sistema viari específic.

6. La Ronda Verda és l'element estructurador de les xarxes de vianants urbanes i rurals, que recorre el perímetre del sòl urbà i urbanitzable, amb les característiques següents:

a) La seva implantació i disseny permetrà la màxima accessibilitat cap a i des dels carrers i altres espais públics urbans.



b) Tindrà una amplada mínima de 5 metres. La seva secció s'adaptarà, a través dels corresponents projectes, als elements amb els que limita (espais verds, equipaments, vials rodats, canals...) formant un recorregut continu d'amplada variable.

c) Els elements d'urbanització (paviments, mobiliari, arbrat, enllumenats, fonts, fites, indicadors...) seran uniformes al llarg de tot recorregut, identificant-lo.

d) La seva base de pavimentació serà flexible, compacta, drenant i que no generi pols.

7. Es qualifiquen de sistema viari de Camins rurals, el conjunt de camins públics existents al terme municipal amb diferents 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.

8. El sistema d'Aparcaments públics està constituït pels terrenys, edificis o instal·lacions d'ús públic, destinats a l'estacionament de vehicles en les seves diverses modalitats, bé siguin de titularitat pública, SX6, o de titularitat privada, SXp6.

9. Els projectes d'urbanització i de reforma del sistema viari hauran de complir, a més de les determinacions pròpies d'aquestes Normes, les condicions ambientals establertes a l'annex normatiu ambiental del POUM per a la clau SX i les seves categories.

#### **Art.84. Titularitat i manteniment**

1. La titularitat de la Xarxa bàsica és de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya, o de l'administració local, segons correspongui la categoria de la infraestructura. El manteniment i conservació correspon a cada un dels titulars del sistema general de comunicacions.

2. La Xarxa urbana i els Itineraris de vianants són de titularitat municipal i en correspon a l'ajuntament la seva conservació i manteniment.

3. La Xarxa de Camins rurals del sòl no urbanitzable, així delimitada en el POUM, és de titularitat i domini públic. Als efectes de la consolidació o ampliació de la Xarxa de Camins rurals, caldrà tenir en consideració el que estigui estipulat en els títols de propietat de les finques que travessen o/i a les condicions dominicals de les finques a les quals serveixen.

4. El manteniment i conservació dels camins que no siguin de titularitat pública correspondrà als seus titulars de la forma convinguda als pactes que estableixin amb els usuaris, els beneficiaris i l'ajuntament.

5. Els Aparcament públics poden ser de titularitat municipal o d'altres administracions públiques, amb independència del seu règim de gestió, que pot ser directa o indirecta.

#### **Art.85. Normes de mobilitat aplicables**

1. Els sistemes generals queden regulats, quant a mobilitat, a allò que estableix la vigent Llei de Carreteres i el seu Reglament, així com al que determina la legislació de Trànsit.

2. La mobilitat de la xarxa viària urbana està supeditada a allò que estipula la legislació general de trànsit de vehicles. L'ajuntament establirà i fixarà l'ordenació de la mobilitat generada en quan eficiència i eficàcia en tot el sòl urbà, tant per a la circulació de vianants com per a la de vehicles.

3. Serà competència municipal la regulació de la xarxa de camins rurals, els quals també estan supeditats al compliment de la normativa sectorial específica per al tipus de sòl no urbanitzable en que estan ubicats. Les interconnexions amb el sistema general viari està supeditat al compliment de les normes específiques de la legislació de Carreteres.

#### **Art.86. Regulació de l'ordenació segons tipus**

1. Els usos vinculats al sistema viari són:

a) Generals: aquells que fan referència a la mobilitat viària i al transport, i en especial el trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.

b) Complementaris: l'aparcament i l'estacionament en les seves diverses modalitats, en superfície, en el subsòl i en vol. L'ocupació del subsòl per aparcament es pot donar, també, en alguns terrenys



qualificats de sistema d'espais lliures de zones verdes i de sistema d'equipaments comunitaris. També es consideren usos complementaris del sistema viari, els punts de subministrament d'energia i de servei als vehicles.

2. En el sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat inclòs en un polígon d'actuació urbanística, les alineacions i rasants de la xarxa viària local venen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla.

En el sòl urbà no consolidat subjecte a planejament derivat i en el sòl urbanitzable, serà el pla de millora urbana o el pla parcial corresponent el que definirà de forma precisa les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local.

3. La xarxa bàsica de vianants i la xarxa bàsica de carrils bici s'estableix, de manera gràfica, al plànol de Sistemes generals de l'Estructura general del territori. Aquestes xarxes bàsiques, en el sòl urbà, es completaran en el marc del desenvolupament del Pla de la mobilitat urbana de Lleida i, en els sectors urbanitzables, es completaran mitjançant els corresponents plans parcials urbanístics, a partir dels requeriments municipals.

### **Art.87. Condicions de desenvolupament i projectació del sistema viari**

1. Els traçats dels intercanviadors i interseccions de vies a distint nivell que figuren grafiades en el POUM no vinculen pel que fa a la forma concreta dels enllaços; les alineacions i rasants dels quals es fixaran en el planejament derivat o els projectes corresponents. En cap cas, sense una justificació tècnica explícita, es reduiran les reserves de sòl, la capacitat d'intercanvi, el nombre i capacitat de les entrades i sortides de les vies o els nivells de servei. En els casos en què els projectes de vies es desenvolupin ocupant una menor superfície d'execució, el sòl no utilitzat conservarà la seva qualificació a efectes de reserva per a futures ampliacions, sens perjudici que un instrument de planejament el destini, justificadament, a una altra funcionalitat.

2. La concreció dels traçats i dels enllaços de les xarxes bàsiques de nova implantació es realitzarà d'acord amb la legislació vigent en matèria de carreteres. Donat que el seu traçat grafiat als plànols d'ordenació té caràcter indicatiu, requerirà la prèvia tramitació d'un pla especial urbanístic de caràcter projectual per a la concreció detallada de la infraestructura, d'acord amb l'article 116.3 TRLUC, que inclourà, entre altres qüestions, la descripció, l'esquema gràfic i l'estudi de tràfic corresponent, amb la proposta de mesures de condicionament necessàries per a mantenir el nivell de servei i de seguretat viària de les carreteres afectades.

3. En el tràmit d'avaluació ambiental de les carreteres del Camí de Montcada i del Camí de la Mariola es consideraran les alternatives de traçat que correspongui, essent el traçat definit pel POUM de caràcter indicatiu. En ambdós casos, l'avaluació ambiental tindrà especial incidència en l'alternativa 0 i, en tot cas, en evitar la possible fragmentació de l'Horta.

4. 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 i a l'aparcament de vehicles. En tots els projectes 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, en coherència amb l'Annex XI ambiental.

5. La plantació d'arbrat, els tipus d'arbre, l'ordenació de la plantació i les característiques tècniques del manteniment es determinaran en els corresponents projectes d'urbanització o mitjançant projectes d'obres específics en coherència amb l'Annex XI ambiental.

6. La projecció, ordenació i construcció dels Itineraris de vianants, determinats als plànols d'ordenació, es realitzarà mitjançant projectes d'obres o d'urbanització; actuacions que es basaran especialment en el compliment de la legislació sobre accessibilitat, actualment el Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat; i la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat.



7. La projecció, ordenació i construcció dels carrils bici, que seran segregats d'altres tipus de circulació rodada o a peu, es realitzarà mitjançant els corresponents projectes d'urbanització o mitjançant projectes d'obres concrets.

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

9. Els criteris per a la redacció dels projectes, l'emplaçament dels elements i la definició de les característiques tècniques de la urbanització de l'espai públic, paviments, xarxes serveis, instal·lacions, mobiliari urbà, vegetació i arbrat en coherència amb l'Annex XI ambiental.

#### **Art.88. Regulació de les construccions i instal·lacions vinculades al sistema viari**

1. Les construccions i instal·lacions a ubicar en els terrenys situats dins de l'àmbit de la zona de domini públic de les carreteres s'hauran de subjectar a les determinacions previstes a la legislació de carreteres, actualment el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres i el Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament general de carreteres, pel que fa a la legislació de Catalunya; i la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres i el seu reglament, Real Decret 1812/94, de 2 de setembre, pel que fa a la legislació estatal.

2. No s'admetran obres o instal·lacions que puguin afectar la seguretat de la circulació viària i puguin perjudicar l'estructura de la carretera i els seus elements funcionals o impedeixen la seva adequada explotació. Està prohibit qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació dels immobles de les construccions existents, a excepció de les imprescindibles per a la conservació, manteniment i de reparació per raons de seguretat, d'higiene i ornat.

#### **Art.89. Aparcaments públics i privats**

1. En els plànols d'ordenació es grafia la localització de les àrees destinades a l'aparcament públic de vehicles. Aquestes àrees han de ser de titularitat pública, quan estan qualificades amb la clau SX6, i de titularitat privada, quan es qualifiquen amb la clau SXp6.

2. Per complementar el sistema d'aparcaments, temporalment els terrenys de titularitat privada es podran destinar a l'aparcament públic de vehicles, mitjançant el corresponent Conveni de cessió gratuïta i temporal de l'ús del sòl a favor de l'Ajuntament de Lleida, per part del titular de sòl.

3. La regulació dels aparcaments s'efectuarà, pel que respecta a les condicions de gestió i administració, d'acord amb la legislació de règim local. Pel que fa a les dimensions i condicions físiques de l'espai es regularà d'acord a l'Ordenança d'urbanització.

#### **Art.90. Proteccions del sistema viari**

1. El Pla assenjala les zones de domini públic, de servitud i d'afectació de la xarxa viària, i les distàncies de l'edificació, d'acord amb el que determina la legislació sectorial de carreteres vigent, per a cada tipus de via.

2. Les franges de protecció i línies d'edificació que s'indiquen als plànols d'ordenació són les resultants de l'aplicació de la legislació sectorial vigent per a cada règim de sòl.

3. En els camins rurals les distàncies de protecció i d'edificació s'estableixen en la regulació del sòl no urbanitzable del TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE.

4. La Zona de Domini Públic comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals i una franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de vuit metres d'amplada en les autopistes i les vies preferents i de tres metres en les carreteres convencionals.

5. La Zona de Servitud consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de vint-i-cinc metres en les autopistes i vies preferents i de vuit metres en la resta de carreteres, mesurats des de les arestes esmentades.



6. La Zona d'Afectació consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de cent metres en les autopistes i vies preferents, de cinquanta metres en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de trenta metres en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurats des de les arestes esmentades.

7. La Línia d'Edificació s'estableix a banda i banda de la carretera. En la zona compresa entre la línia i la carretera es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents.

La Línia d'Edificació s'ha de situar, respecte a l'aresta exterior de la calçada, a cinquanta metres en les autopistes, les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a vint-i-cinc metres en la resta de les carreteres.

La Línia d'Edificació, llevat dels trams urbans o en sòls urbans consolidats confrontants amb terrenys d'una orografia accidentada a l'altra banda de la carretera, no pot quedar situada a l'interior de la zona de servitud.

Els nusos viaris i canvis de sentit, les interseccions, les vies de gir i els ramals tindran la línia límit d'edificació a cinquanta metres mesurats horitzontalment i perpendicular des de l'aresta exterior de la calçada en cada cas.

8. La regulació de la utilització dels terrenys compresos dins de les franges de Domini Públic, de Servitud i d'Afectació de la xarxa viària, i dins de la Línia de l'Edificació és l'establerta per la legislació sectorial de carreteres vigent.

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

10. En relació amb els sorolls, per a les noves construccions properes a les carreteres, existents o previstes, serà necessari que amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència d'edificació, es duguin a terme els estudis corresponents per a la determinació dels nivells sonors esperables, així com la obligació d'establir limitacions a l'edificació o disposar els mitjans de protecció acústica imprescindibles, en cas de superar el llindars establerts a la legislació vigent en matèria de soroll, actualment, la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del Soroll i el RD 1367/2007, de 9 d'octubre.

11. Els vials a construir en desenvolupament del planejament, han de garantir que el trànsit que hi circula no genera enlluernaments que afectin als que circulen per les carreteres. Així mateix, la il·luminació a instal·lar en els desenvolupaments previstos no haurà d'enlluernar al trànsit que circuli per les carreteres. Per aquesta raó, si s'escau, s'instal·laran els mitjans anti-enlluernaments que resultin necessaris, que aniran a càrrec dels promotors dels sectors, inclòs el manteniment i la conservació.

## **Secció 2ª. Sistema ferroviari. Clau SF**

### **Art.91. Definició i identificació**

El 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. S'identifiquen amb la clau SF en els plànols d'ordenació.

### **Art.92. Titularitat i règim urbanístic**

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



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

3. En qualsevol cas, l'establiment o modificació d'una línia o tram integrant de la Xarxa Ferroviària d'Interès General precisa l'aprovació, per part del Ministeri de Foment, d'un estudi informatiu que analitzi les diferents opcions possibles i que, prèviament a l'aprovació, sigui sotmès a informació pública i oficial, així com a la tramitació prevista a la legislació ambiental.

4. El POUM té en compte la legislació sectorial ferroviària, les normes bàsiques de la qual són, en l'àmbit de les competències de l'Estat, la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari i el Reial Decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglament del Sector Ferroviari, en tots aquells aspectes que no contravinguin la nova Llei; i en l'àmbit de les competències de la Generalitat de Catalunya, la Llei 4/2006, de 31 de març, ferroviària.

5. Els principals aspectes d'aquesta legislació amb incidència en el planejament urbanístic, són:

a) Qualificar de Sistema General Ferroviari o equivalent, de titularitat estatal, els terrenys ocupats per infraestructures ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General, 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, no s'haurà d'incloure en el planejament urbanístic cap determinació que impedeixi o pertorbi l'exercici de les competències que té atribuïdes l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF).

b) Establir en les línies ferroviàries de competència estatal una zona de domini públic, una altra de protecció i una línia límit d'edificació.

c) Definir les limitacions a la propietat dels terrenys inclosos en dites zones, amb l'objectiu de garantir la seguretat tant de la infraestructura com del transport ferroviari (es regulen als articles 12 a 18 de la Llei del Sector Ferroviari, i en els articles corresponents del seu Reglament).

d) Requerir en les zones de domini públic i de protecció, que per executar qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat que es puguin realitzar en elles, i plantar o talar arbres, la prèvia autorització de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries (ADIF), sens perjudici de les competències d'altres Administracions.

e) Prohibir en ambdós costats de la línia ferroviària, en els terrenys situats en la línia límit d'edificació, qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, a excepció de les que resultin necessàries per a la conservació i manteniment de les edificacions existents, per a les quals també es requerirà la prèvia autorització de ADIF.

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

### **Art.93. Regulació de les construccions del sistema ferroviari**

1. Les obres i les instal·lacions que són destinades als usos ferroviaris resten subjectes a la normativa específica sobre la matèria.

2. L'ordenació del sistema ferroviari, referit als nous traçats de línies ferroviàries, incorpora les previsions efectuades al planejament territorial, el Pla Territorial de Ponent (Terres de Lleida).

3. S'incorporen i s'ordenen 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.

4. 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.

5. S'incorpora, sense grafia específica, la reserva d'una estació-intercanviador de mercaderies, en la línia del ferrocarril convencional de Lleida a Tarragona, en l'àmbit del futur sector d'activitat econòmica de Torreblanca. La ubicació precisa i la determinació de les característiques d'aquesta estació s'efectuarà en la redacció del planejament urbanístic pel desenvolupament del sector.

#### **Art.94. Proteccions del sistema ferroviari**

1. El Pla assenyala als plànols d'ordenació, les zones de domini públic i de protecció i el límit d'edificació, d'acord amb el que determina la legislació sectorial de ferrocarrils vigent, per a cada règim de sòl.

2. En relació amb la definició de la zona de domini públic, la zona de protecció i la línia límit d'edificació, a no ser que el Ministeri de Foment, de forma expressa, determini unes distàncies inferiors aplicables a una determinada línia ferroviària, les limitacions seran les següents:

a) La zona de domini públic que comprendrà els terrenys ocupats per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 metres a cada banda de la mateixa, mesurada en horitzontal i perpendicularment al eix de la línia des de les arestes exteriors de la explanació. No obstant, en sòl qualificat urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament derivat que requereixi la legislació urbanística aplicable per iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a cinc (5) metres.

b) La zona de protecció constituïda per les franges de terreny situades als dos costats de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a setanta (70) metres de l'aresta exterior de la explanació més pròxima. No obstant, en sòl qualificat d'urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament derivat que requereixi la legislació urbanística aplicable per iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a vuit (8) metres.

c) Les línies límit d'edificació se situen a cinquanta (50) metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurades horitzontalment a partir de la mateixa. No obstant, en els trams de les línies que discorren per zones urbanes, dita distància es redueix amb caràcter general a vint (20) metres.

3. En relació a les mesures de seguretat, caldrà adoptar les següents:

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

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

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

4. En relació amb els sorolls i vibracions, caldrà donar compliment a les mesures següents:

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

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



c) D'acord a l'article 16.1 de la Llei 38/2015, de 30 de setembre, del Sector Ferroviari, qualsevol de les obres que es portin a terme en la zona de domini públic i en la zona de protecció i que tinguin per finalitat salvaguardar paisatges o construccions o limitar el soroll que provoca el trànsit per les línies ferroviàries, aniran a càrrec dels promotors de les mateixes.

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

5. Els terrenys qualificats de sistema ferroviari que no estiguin ocupats per les instal·lacions ferroviàries, rebran el mateix tractament que els Parcs urbans o els Verds urbans, quan això resulti compatible amb la funcionalitat del ferrocarril.

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

### **Secció 3ª. Sistema aeroportuari. Clau SA**

#### **Art.95. Definició i identificació**

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 corresponent.

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.

#### **Art.96. Proteccions del sistema aeroportuari**

1. El Pla assenyala les zones de servitud, d'acord amb el que determina la legislació sectorial d'aeroports, vigent.

2. 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

3. Les construccions i instal·lacions, com també qualsevol altra actuació que es realitzi dins el terme municipal de Lleida, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, com també qualsevol altre afegit sobre dites construccions, com també els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.) modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), com també el gàlib viari o via fèrria no poden vulnerar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire, ni les servituds aeronàutiques de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB a Lleida, que es troben representades en els plànols d'ordenació normatius, llevat que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/1972, en la seva redacció actual.



4. En les zones de seguretat de les instal·lacions radioelèctriques per a la navegació aèria es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements que sobre aquesta es trobin, sense consentiment previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) d'acord amb l'article 15, apartat b), del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques en la seva redacció actual.

5. Segons l'article 10 del Decret 584/1972, de servituds aeronàutiques, modificat pel Real Decret 297/2013, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds de aeròdrom i de les instal·lacions radioelèctriques de l'aeroport de Lleida-Alguaire, com també l'àrea de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB a Lleida, queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que s'ubiquin dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Dita possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin la implantació o exercici de dites activitats, i abastarà, entre altres:

a) Les activitats que suposin o portin associada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin produir turbulències.

b) L'ús de llums, inclosos projectes o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.

c) Les activitats que impliquin l'ús de grans superfícies molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernaments.

d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.

e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.

f) Les activitats que facilitin o portin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.

g) L'ús de mitjans de propulsió o suspensió aeris.

6. Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués originar radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, tot i que no vulneri les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització d'acord amb el previst a l'article 16 del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques. Igualment caldrà indicar que, donat que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacués no generarà cap tipus de dret a indemnització.

7. En trobar-se el terme municipal de Lleida inclòs en les zones i espais afectats de servituds aeronàutiques legals, l'execució de qualsevol construcció instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors -incloses les pales-, mitjans necessaris per a la seva construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/1972, modificat pel Real decret 297/2013.

8. Pel que fa a la possible instal·lació d'aerogeneradors, atesa la seva gran altura, en la qual s'ha incloure la longitud de les seves pales, s'ha d'assegurar que en cap cas no incompleixin la normativa relativa a les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire, ni de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB a Lleida. El mateix és d'aplicació per a les línies de transport d'energia elèctrica, les infraestructures de telecomunicacions, tals com antenes de telefonia i enllaços de microones, i altres estructures, que pel seu funcionament s'hagin d'emplaçar en plataformes elevades.

9. Cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duguin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a



indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

10. Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, la seva revisió o modificació, en els àmbits del terme municipal de Lleida que es trobin afectats per les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire o per la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB a Lleida, hauran de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil, abans de la seva aprovació inicial, segons l'establert a l'article 29 del Decret 584/1972, en la seva redacció actual.

11. Per a les servituds d'aeròdroms de competència autonòmica d'ús públic o destinats a serveis públics, l'informe de la Direcció General d'Aviació Civil, s'emetrà previ informe de l'òrgan competent en matèria d'aeroports de la comunitat autònoma sobre la compatibilitat del projecte amb les servituds aeronàutiques. L'òrgan competent per a la tramitació del planejament presentarà la sol·licitud davant la Direcció General d'Aviació Civil, conjuntament amb l'informe de l'òrgan competent en matèria d'aeroports de la comunitat autònoma.

12. En el cas dels instruments de planejament que desenvolupin plans prèviament informats favorablement d'acord amb aquest Real decret, l'òrgan competent per a la seva aprovació definitiva remetrà a la Direcció General d'Aviació Civil, certificació acreditativa de la conformitat de dits instruments amb el planejament que desenvolupen, en les condicions que, en el seu cas hagi establert l'informe favorable emès en relació amb el mateix. La Direcció General d'Aviació Civil, disposarà d'un termini de tres mesos per a sol·licitar informació addicional o documentació complementària o manifestar la seva disconformitat amb el planejament proposat. Transcorregut l'esmentat termini sense pronunciament exprés, s'entendrà emès informe en sentit favorable.

Idèntic règim d'informe s'aplicarà a aquells planejaments de caràcter puntual o que no afectin a la totalitat d'un terme municipal, que ordenin físicament àmbits que no permetin augments d'altures respecte a les determinacions urbanístiques existents en les àrees subjectes a servituds aeronàutiques o noves vulneracions de les esmentades servituds aeronàutiques, punts que hauran d'estar acreditats en la certificació emesa per l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva del planejament.

13. El procediment previst en els paràgrafs anteriors d'aquest article només serà aplicable en els casos en els que expressament la Direcció General d'Aviació Civil permeti la seva aplicació, conforme a les condicions que a tal efecte estableixi en el seu informe previ al planejament que es desenvolupi.

El procediment previst en aquest epígraf no serà aplicable per aquells supòsits en què dit informe previ hagi previst expressament una altra cosa, o s'hagin produït modificacions en les servituds aeronàutiques amb posterioritat a la data de l'informe, que afectin el contingut d'aquest.

14. Les limitacions o condicions imposades per les servituds aeronàutiques prevaldran sobre qualsevol altra disposició establerta per la normativa urbanística i els plànols d'ordenació del POUM, en cas que resulti contradictòria amb les servituds establertes legalment.

### Capítol III. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

#### Art.97. Definició i tipus

1. 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.

2. 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.

3. Els terrenys destinats per aquest POUM al sistema d'espais lliures s'inclouen en una de les següents categories regulades a les seccions corresponents:

- Secció 1ª. Sistema de zones verdes, Clau SV



- Secció 2ª. Sistema hidrogràfic, Clau SH

4. Dins de qualsevol de les categories del sistema de zones verdes, el POUM o el planejament que el desenvolupi poden identificar àmbits amb tractament naturalitzat mitjançant el subíndex n, quan la seva funció principal sigui la protecció ambiental, la naturalització de l'espai i la connexió biològica del territori, especialment en relació amb clamors, sèquies, canals, recs i altres elements hídrics o territorials anàlegs.

Aquest subíndex té caràcter complementari de la clau principal del sistema de zones verdes i no constitueix una categoria autònoma del sistema d'espais lliures.

## **Secció 1ª. Sistema de zones verdes, Clau SV**

### **Art.98. Definició i tipus**

1. 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.

2. El sistema d'espais lliures 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.

3. Tal com s'indica en els plànols d'ordenació, 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

### **Art.99. Titularitat i manteniment**

1. Els sòls qualificats de sistema de zones verdes seran de titularitat pública.

2. En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels elements del sistema de zones verdes s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes i la legislació vigent en matèria urbanística o, si s'escau, subsidiàriament, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial, o a través de les ordenances municipals.

3. Els aprofitaments o usos compatibles que es desenvolupin en les zones verdes no modificarà el caràcter global d'espai lliure i aportaran els elements de gestió dels mateixos. No obstant, mentre no s'aprovin els instruments urbanístics corresponents seran aplicables els criteris generals del Sistema, restringint els usos admesos.

### **Art.100. Condicions del desenvolupament**

1. Els elements del sistema de zones verdes corresponents als Parcs Territorials (SV1), 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.

2. La sistematització de l'ordenació física dels Parcs Urbans (SV2), Verds urbans (SV3), Places (SV4) i Verds esportius (SV5), un cop definit el tipus d'espai i els objectius que es proposen, es concretarà mitjançant projectes d'urbanització o projectes d'obra, amb els elements propis d'urbanització per a l'ús al qual estan destinats.

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



4. Els sòls qualificats com a sistema de zones verdes hauran de complir, a més de les seves determinacions específiques d'ordenació i ús, les condicions ambientals establertes a l'annex normatiu ambiental del POUM per al sistema d'espais lliures IDEEU.

#### **Art.101. Condicions d'ordenació i protecció dels espais amb tractament naturalitzat**

1. Els espais del sistema de zones verdes identificats amb el subíndex n s'han d'ordenar com a àmbits preferentment naturalitzats, destinats a reforçar la funció ambiental dels espais lliures, la connectivitat ecològica i el manteniment de clamors, sèquies, canals, recs o altres infraestructures hidràuliques.

També comprèn els espais de separació l'objectiu dels quals és el control i la mitigació d'impactes visuals i acústics, i qualsevol impacte de caràcter paisatgístic-ambiental, provocats a l'horta i als seus àmbits d'interès natural per sectors d'activitat econòmica o residencial.

2. L'ordenació d'aquests espais ha de prioritzar:

- a) la configuració de franges naturalitzades amb vegetació herbàcia, arbustiva i arbòria;
  - b) la recuperació de les formacions vegetals autòctones, i especialment del bosc de ribera quan sigui escaient;
  - c) la continuïtat ecològica i la permeabilitat biològica de l'espai;
  - d) la mínima artificialització del sòl i de les seves vores;
  - e) l'eliminació progressiva de les espècies invasores o inadequades.
- f) en els sòls ordenats pel PDU D'ACTIVITAT ECONÒMICA DE LA PLANA DE LLEIDA, s'estarà a la regulació establerta al PDU.

3. La incorporació del subíndex n no altera la naturalesa ni la titularitat pública del sistema de zones verdes, sinó que concreta les condicions ambientals d'ordenació i ús de la peça corresponent.

#### **Subsecció 1ª. Sistema de parcs territorials, SV1**

##### **Art.102. Definició**

El sistema de Parcs Territorials comprèn aquelles àrees qualificades com a tal, 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, mediambientals, de recerca, i com a indrets d'especial interès paisatgístic i natural 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

##### **Art.103. Condicions d'ordenació i ús**

1. En l'ordenació dels Parcs Territorials es promourà la combinació ordenada dels usos d'esbarjo i lleure i els usos ambientals, tot conservant, regenerant i, en la mesura que tècnicament sigui possible



i adequat, incrementant la massa arbòria existent i les connexions dels parcs amb l'entorn en el qual es troben.

2. La ocupació per a usos complementaris als propis del Parc Territorial es limita al 20% de la superfície total i les edificacions a un 1% de la superfície qualificada.

3. Específicament, per al Parc Territorial Alcalde Pons - Les Basses, i d'acord a l'estat actual, s'estableixen les condicions següents:

a) Els usos 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.

b) L'ordenació i urbanització de l'àmbit garantirà el caràcter de parc, amb un clar domini dels espais lliures del sector.

b) Es facilitarà l'accés a l'àmbit mitjançant modalitats de transport sostenibles (transport públic, accessos per a vianants, carrils bici, etc.)

c) Mitjançant els corresponents projectes d'urbanització s'eliminaran les espècies al·lòctones amb capacitat per alterar els hàbitats naturals propers, s'utilitzaran espècies autòctones en el disseny dels nous espais lliures, s'efectuarà un disseny naturalitzat dels elements i infraestructures hidràuliques (basses, fonts ...), es minimitzaran els tancaments, que seran tancaments permeables, i també, es minimitzarà la superfície impermeabilitzada com a conseqüència de l'aplicació de paviments i d'acabats propis de l'espai urbà.

## **Subsecció 2ª. Sistema de parcs urbans. Clau SV2**

### **Art.104. Definició**

1. Comprèn aquelles àrees qualificades com a tals, que estructurin un conjunt d'àrees d'esbarjo de gran dimensió, la superfície dels quals supera les tres hectàrees de sòl.

2. 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.

3. 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.

4. 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



### **Art.105. Condicions d'ordenació i ús**

1. L'ordenació d'aquests espais obehirà els criteris generals de projecte següents:

a) Dissenyats per a la globalitat de la població, com a espais d'integració social i funcions polivalents, amb accessibilitat adequada i una correcta solució dels perímetres.

b) Destinats 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...) i simbòlica (educació en l'espai, descoberta de l'entorn...) i experimentació de la plàstica i la topologia de l'espai (seqüències, distàncies, separacions...)

c) La gestió d'una jardineria de base variada, autòctona i sostenible, per a la regulació de l'ecologia urbana, la millora de l'equilibri psicossomàtic dels ciutadans i la protecció del rigor climàtic de la ciutat.

d) La utilització de la jardineria temàtica, si s'escau.

e) La protecció en front el trànsit i el vandalisme per augmentar la llibertat en el moviment i la seguretat de les persones, especialment dels infants i de la gent gran.

2. 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 de la seva superfície, sense perjudici que calgui millorar-lo amb l'aportació de terres vegetals, per incrementar la seva vegetació.

3. La plantació d'arbrat i d'altres espècies vegetals i en general la urbanització d'aquests espais lliures donarà compliment a l'Ordenança ambiental, annex XI (IDEEU).

4. 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.

5. En els terrenys qualificats com a sistema de Parcs urbans no s'admet l'aparcament de vehicles en superfície.

6. Els Parcs urbans objecte de cessió com a resultat del desenvolupament del planejament derivat, per a què siguin computables, compliran totes les condicions següents:

a) No es disposaran en sòls amb pendent superior al 20%.

b) Ha de permetre inscriure una circumferència amb un diàmetre mínim de 30 metres.

c) No es podran disgregar en superfícies fraccionades. 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.

7. En desenvolupament dels sectors urbanitzables residencials delimitats i no delimitats, s'ordenaran i es concretaran els sòls de cessió i urbanització obligatòries de zones verdes públiques d'acord amb el criteris fixats en aquesta subsecció 2<sup>a</sup>, tot això a l'objecte de poder aconseguir uns parcs urbans compactes i de dimensions adequades.

### **Subsecció 3<sup>a</sup>. Sistema de verds urbans. Clau SV3**

#### **Art.106. Definició**

1. 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 d'arbrat i enjardinat.

2. El sistema de Verds 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.

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



#### **Art.107. Condicions d'ordenació i ús**

1. L'ordenació d'aquests espais obehirà als mateixos criteris generals de projecte establerts per als Parcs urbans.
2. Els Verds urbans estaran formats per sòls permeables i masses arbòries i vegetals de espècies autòctones i sostenibles pel seu baix manteniment.
3. La plantació d'arbrat i d'altres espècies vegetals i en general la urbanització d'aquests espais lliures donarà compliment a l'Ordenança ambiental, annex XI (IDEEU).
4. Per assolir la categoria de "Bosc urbà" la densitat de l'arbrat serà, almenys, d'1 arbre cada 35 m<sup>2</sup> de superfície o la proporció d'ombra, indicada a l'apartat anterior, serà major del 70% de la superfície qualificada.
5. Les parts del sòl impermeabilitzades o cobertes donaran compliment a l'Ordenança ambiental, annex XI (IDEEU).
6. 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.
7. 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.
8. En els terrenys qualificats com sistema de Verds urbans no s'admet l'aparcament de vehicles en superfície.
9. Els Verds urbans objecte de cessió com a resultat del desenvolupament del planejament derivat, les parts que siguin computables compliran totes les condicions següents:
  - a) No es disposaran en sòls amb pendent superior al 20%.
  - b) Ha de permetre inscriure una circumferència amb un diàmetre mínim de 12 metres.
  - c) No es podran disgregar en superfícies fraccionades de superfície inferior a 400m<sup>2</sup>.

#### **Subsecció 4<sup>a</sup>. Sistema de places. Clau SV4**

##### **Art.108. Definició**

Comprèn els terrenys del sistema d'espais lliures de caràcter urbà, 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.

##### **Art.109. Condicions d'ordenació i ús**

1. El disseny de les Places permetrà una utilització intensiva de l'espai i es basarà en superfícies el més planes possibles, amb sistemes de pavimentació resistents a les activitats massives i amb un tractament simbòlic i identitari significatiu, que posi en valor el disseny urbà de l'espai públic.
2. 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.

En qualsevol cas, l'arbrat i d'altres espècies vegetals i en general la urbanització d'aquests espais lliures donarà compliment a l'Ordenança ambiental, annex XI (IDEEU).
3. En els terrenys destinats a Places 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.
4. Es permet l'ús d'aparcament i/o d'equipament en planta soterrani, de titularitat i servei públic. En aquest casos, sobre del darrer forjat caldrà deixar un gruix mínim de 1,20 metres de terra que permeti la plantació d'espècies vegetals. No s'admet l'aparcament de vehicles en superfície.



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

### **Subsecció 5<sup>a</sup>. Sistema de verds esportius. Clau SV5**

#### **Art.110. Definició**

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 l'optimització de l'espai i de la pràctica dels usuaris.

#### **Art.111. Condicions d'ordenació i ús**

1. 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.
2. En els terrenys destinats a verds esportius es podrà tancar el seu perímetre en funció de les activitats esportives principals.
3. En la proximitat dels terrenys destinats a Verds esportius caldrà preveure les àrees d'aparcament públic necessari en funció de les pràctiques esportives previstes.

### **Subsecció 6<sup>a</sup>. Parc del Centre de Fauna Vallcalent. Clau SV6**

#### **Art.112. Definició i règim**

1. Comprèn els sòls on s'ubica el Centre de Fauna de Vallcalent (CFV) on es porta a terme la recollida, el tractament, la rehabilitació d'animals salvatges i la cria en captivitat, la recerca i l'educació ambiental i el Centre Especial de Treball Salvador Seguí (CETSS). Estan classificats com a Sòl No Urbanitzable.
2. Aquest espai lliure està situat a la banda oest del nucli urbà de la ciutat de Lleida, tocant al barri de la Mariola i actua com a frontissa entre la ciutat i l'Horta. Es troba quasi encerclat per la sèquia major del rec de Pinyana.
3. El Pla distingeix els àmbits següents:
  - PU1 Activitats del CFV
  - PU2 Instal·lacions temporals
  - PU3 Lliure d'edificació
  - PU4 Activitats CETSS

#### **Art.113. Condicions d'ús**

1. Es troben admesos els usos següents:
  - a) Recuperació, rehabilitació de fauna, cria en captivitat, reserva genètica i altres projectes de protecció i conservació de la fauna amenaçada. Dins PU1, PU2 i PU4.
  - b) Sanitari-assistencial, veterinari i d'hospitalització, d'acord amb els objectius i finalitats del CFV. Dins PU1.
  - c) Educació en el lleure, que comprèn les cases de colònies, els albergs de joventut i les granges escola o aules de natura. tal com queden definides a la Llei 38/1991, de 30 de desembre, d'instal·lacions destinades a activitats amb infants i joves. Entre aquests cal incloure les escoles de capacitació agrària i aqüicultura i els centres d'informació de la natura. Dins PU1 i PU4
2. Limitacions d'implantacions usos.



La granja escola o granja ecològica s'admetrà excepcionalment dins del Parc del Centre de Fauna Vallcalent, prèvia presentació d'un Programa de desenvolupament on es detallarà l'emplaçament i l'activitat a desenvolupar.

Els usos de casa de colònies i d'alberg de joventut només s'admetran en les construccions que formen part de la casa forestal.

#### **Art.114. Ordenació de l'edificació**

1. L'ordenació de l'edificació d'aquests espais obeirà als criteris generals següents:

PU1: S'admet l'ocupació màxima en edificacions permanents corresponent al 20% del seu àmbit. Les noves edificacions es permetran quan la seva construcció sigui justificada d'acord amb l'activitat de centre i seran de planta baixa més planta pis i una alçada màxima de 10 metres.

PU2: S'admet la construcció de les instal·lacions necessàries per a desenvolupar els programes de reproducció, recuperació, cultiu,..., que realitza el CFV i el CETSS. La seva posició i dimensió s'haurà de justificar segons cada cas. Aquestes no computen en la quantificació de l'ocupació de sòl i resten exempts de llicència d'obres al no generar aprofitament i no computar en l'ocupació.

PU3: No s'admet cap tipus de nova edificació ni instal·lació.

PU4: S'admet l'ocupació màxima en edificacions permanents corresponent al 20% del seu àmbit. Les noves edificacions es permetran quan la seva construcció sigui justificada d'acord amb l'activitat de centre i seran de planta baixa més planta pis i una alçada màxima de 10 metres.

Totes les noves edificacions de l'àmbit del PEU i ampliacions de les existents es separaran 10 metres a camins i 10 metres a partions veïns. En qualsevol cas es respectaran les distàncies vers els elements que generen servituds: carreteres, cursos d'aigua, línies elèctriques, ferrocarril,...

L'edifici de la Casa Forestal només es podrà ampliar en un 10%, mantenint les separacions amb les edificacions veïnes. Donat el seu interès arquitectònic i històric, es mantindrà la volumetria i la composició actuals i en tot cas l'ampliació estarà en harmonia amb l'edificació existent.

Les noves edificacions destinades a magatzems estan limitades a 1000 m<sup>2</sup> per unitat d'edificació i s'hauran de situar en els espais de menor impacte visual possible. La memòria del projecte d'obra haurà de justificar-ne la seva necessitat. Si es tracta de construccions tancades amb finestres aquestes es situaran a una alçada mínima de 2 metres mesurats a la part inferior de l'ampit de la finestra.

Amb caràcter general, i donat el valor paisatgístic de l'àmbit, s'estableix que totes les edificacions vetllaran per la seva integració arquitectònica en el conjunt. Aquesta condició, que mereix un caràcter obert d'interpretació, haurà de ser expressament justificada i detallada en la memòria del projecte d'obra, de forma que es defineixin els criteris i les raons que avalin la integració de l'edificació en l'entorn en el que s'ubica.

#### **2. Tanques**

S'entén per tanca la construcció d'un element artificial d'una alçada superior a 0,5 metres que té per objecte protegir el perímetre del CFV i els tancament interiors per raons de seguretat o per la guarda d'animals. S'admet la construcció de tanques d'acord amb els diferents activitats que es desenvolupin en el CFV i en el CETSS.

Les noves tanques es construiran de forma que no agredeixin el medi on s'emplacen i s'ajustaran a allò que preveu el POUM pel SNU.

De forma general es vetllarà per a que les noves tanques que s'hagin d'instal·lar no privin la visió i per a que s'utilitzin de forma preferent materials reutilitzables i integrats en l'entorn.

En qualsevol cas s'haurà de deixar passos per a petits mamífers i amfibis amb espais buits arran de terra amb una alçada mínima de 25 cm cada 50 metres.

No tindran consideració de tanques la plantació d'espècies vegetals ja sigui arbustives o arbòries, que garanteixin la inaccessibilitat de les persones.



### **Art.115. Intervencions ambientals**

Les noves construccions s'integraran en el paisatge del CFV homogeneïtzant els materials d'acabat segons els utilitzats en les edificacions actuals i els sistemes constructius.

Les instal·lacions per desenvolupar programes de reproducció, recuperació,..., que siguin necessàries hauran d'integrar els sistemes constructius i els materials de la resta d'edificacions del CFV o del CETSS, segons el cas. Les noves instal·lacions que es proposin justificaran el seu compliment mitjançant la definició dels materials i dels elements que compondran la instal·lació en la memòria del projecte.

Es conservarà la vegetació natural lligada als cursos d'aigua i a les zones humides, respectant, especialment, la vegetació arbustiva i arbòria existent. Excepcionalment, i per motius de seguretat, es podran tallar arbres propers a les instal·lacions del CFV, sens perjudici de les autoritzacions corresponents d'altres administracions sectorials corresponents en la matèria. S'exclouen d'aquest apartat els arbres i els arbusts de jardineria i ornamentals, així com la tala de rotació agronòmica d'arbres i d'arbusts.

Es potenciarà l'ús de vegetació amb la finalitat de protecció visual d'aquelles instal·lacions que ho requereixin. Caldrà justificar l'ús d'altres materials amb aquesta finalitat en les noves instal·lacions.

Es preservaran les masses d'arbres preexistents amb l'objectiu de preservar els espais del Parc del seu entorn, tant extern com intern, generant un espai interior òptim per al desenvolupament de l'activitat del CFV. En totes elles només s'admeten activitats de manteniment, exceptuant l'arbreda que separa el CETSS i CFV on es permetrà l'ús públic del lleure. Així mateix es protegiran els arbres singulars dins el seu àmbit.

D'acord amb la llei d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, 6/2001 de 31 de maig, tot l'àmbit del Parc es considera àrea en les quals només es pot admetre una brillantor mínima categoria E1.

D'acord amb la Llei de protecció contra la contaminació acústica, 16/2002 de 28 de juny, l'àmbit del Parc es considera zona de sensibilitat acústica moderada (B). Tot i així es recomana, donat el seu ús i objectius, assegurar en tot l'àmbit els objectius corresponents a zona de sensibilitat acústica alta (A).

## **Secció 2ª. Sistema hidrogràfic, Clau SH**

### **Art.116. Definició, identificació i àmbits**

1. Comprèn el conjunt d'espais lliures vinculats als cursos d'aigua naturals i que estructurin el territori, s'identifiquen amb la clau SH als plànols d'ordenació.
2. 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.

### **Art.117. Titularitat i règim urbanístic**

1. Els sòls qualificats de sistema hidrogràfic seran de titularitat pública.
2. En l'ordenació, obtenció de sòl, finançament, construcció, ús, conservació i gestió del sistema hidrològic, s'observarà allò que es disposa en les presents normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial o ordenances municipals.

### **Art.118. Condicions d'ordenació i ús**

1. 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.
2. Les lleres públiques no computaran a efectes del repartiment de càrregues i beneficis.
3. Les lleres de domini privat s'ajustaran al que estableix l'article 5 del Text refós de la Llei d'Aigües.



4. 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.
5. L'autorització de construcció de minicentrals hidroelèctriques al sistema hidrogràfic estarà condicionada al respecte a les condicions de protecció i d'integració mediambiental que s'especifiquen en aquestes normes.
6. Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa i prèvia de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre.
7. Les autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic i en zona de policia s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert a la legislació sectorial vigent, actualment al Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües; al Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic; al Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya; i al Reial Decret 9/2008, d'11 de gener que modifica el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

#### **Art.119. Proteccions del sistema hidrogràfic**

1. A banda i banda del domini públic hidràulic es delimita una franja de servitud de 5 m des del marge, d'acord amb la legislació sectorial vigent, actualment el Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre del Text refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, i d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, que aprova el text refós de la Llei d'Aigües i el Reglament del Domini Públic Hidràulic. En aquesta franja no s'admeten moviments de terres, tanques, ni edificacions. Aquesta franja de terrenys serà apta i practicable en tot moment. Qualsevol obra o actuació en la zona de servitud haurà d'adequar-se a l'article 7.2 del Reglament del Domini Públic Hidràulic.
2. Les franges de 100 m que delimita la Zona de Policia de lleres, definides per la legislació vigent, quedaran sotmeses a les disposicions de l'esmentada Llei, en qualsevol tipus de sòl. En tot cas s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del Reglament del Domini Públic Hidràulic.
3. Qualsevol actuació a dur a terme en el municipi haurà de ser compatible amb els usos establerts, en funció de la inundabilitat, als articles 9bis, 9ter i 14bis del RD 638/2016, de 9 de desembre, de Modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic; i complir també l'article Art.40 Risc d'inundabilitat, de la Normativa del POUM.
4. 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 POUM els hi assigna. Els terrenys urbans de titularitat pública es qualifiquen, principalment, de sistema de zones verdes de Parcs urbans i de Verds urbans.
5. Les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals ...) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, es complirà l'establert a l'article 126ter del RD 638/2016, de 9 de desembre, de Modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic.
6. En el supòsit que fos necessari redactar un estudi d'inundabilitat, es seguirà l'establert a les guies i recomanacions publicades per l'organisme hidràulic. En cas que sorgeixin noves tecnologies per avaluar la inundabilitat, o existeixin canvis en les metodologies de càlcul que aplica l'organisme hidràulic, s'hauran d'aplicar els sistemes més actualitzats i que proporcionin resultats més precisos.
7. Les actuacions que es prevegin sobre l'espai fluvial (per exemple, mesures correctores de la inundabilitat) hauran de fer-se d'acord amb els "Criteris d'intervenció dels espais fluvials. ACA, març 2002" i les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial. ACA, 2007".



## Capítol IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

### Secció 1ª. Sistema d'equipaments comunitaris. Clau SE

#### Art.120. Definició, identificació i tipus

1. El sistema d'equipaments 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.

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

#### a) 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

Per l'assignació específica i concreta dels usos es concreten unes sub-claus en determinades unitats edificatòries:

- Equipament Comunitari de Gardeny d'accés, Clau SE10.1
- Equipament Comunitari de Gardeny mixt, Clau SE10.2.
- Reserva sense ús assignat, Clau SE0

#### b) 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

3. Quan el POUM o el planejament derivat vulgui 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, aquesta concreció es podrà efectuar mitjançant subclaus complementàries vinculades a la clau principal d'equipament.

A aquests efectes, s'estableixen les subclaus següents:



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

Aquestes subclaus tenen caràcter exclusivament complementari de la clau principal d'equipament i no constitueixen una nova categoria autònoma del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris.

La seva utilització en els plànols d'ordenació o en el planejament derivat permet identificar les peces reservades específicament per a aquests usos, sense alterar la naturalesa dotacional del sòl ni el règim general establert per al sistema d'equipaments comunitaris i pel capítol V d'aquest Títol.

#### **Art.121. Titularitat i gestió**

1. El sistema urbanístic d'equipaments serà 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

#### **Art.122. Regulació dels usos**

1. 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, i residències d'estudiants.

##### 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.

- Centres de recerca i docència vinculats amb la salut.

- 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, congressos, usos turístics i altres instal·lacions per a la dinamització econòmica.

– Cases de colònies i albergs de joves.

– Residències col·lectives, amb serveis comuns.

e) Esportiu, Clau SE5/SEp5

– Edificis i instal·lacions destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives i residència d'esportistes.

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.

a) 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.

b) Equipaments Comunitaris de Gardeny, Clau SE10,

–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 (limitat al 10% del sostre SE10)
- Allotjament per a col·lectius específics i l'Hoteler, limitats a les subclaus SE10.1 i SE10.2.

–Els usos compatibles són:

- Aparcament, magatzems i serveis tècnics.

c) Reserva sense ús assignat, Clau SE0/SEp0

– Terrenys o edificacions disponibles, sense determinar la destinació concreta de l'equipament.

2. Els usos principals indicats a l'apartat anterior s'han d'entendre amb la seva accepció literal o d'altres equivalents, o altres usos similars.

3. En cada categoria d'equipament s'admeten els usos complementaris que resulten necessaris per desenvolupar l'ús principal assignat. En aquest sentit, en funció de les característiques de l'equipament i vinculats a l'ús principal, es poden admetre petits locals destinats a la venda, oficines d'administració, aparcaments, així com altres construccions i instal·lacions relatives a altres categories d'equipaments. S'admet l'ús residencial de l'habitatge destinat a la vigilància o manteniment de la instal·lació.

4. També s'admeten, dins del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, els allotjaments dotacionals i els allotjaments temporals de protecció regulats al capítol V d'aquest Títol, en els termes, condicions i amb les limitacions establertes en aquell capítol.



La seva implantació no altera la naturalesa dotacional del sòl ni comporta la seva assimilació a una zona d'ús residencial ordinari.

Aquests usos no es poden implantar directament en aquelles peces d'equipament a les quals el planejament assigni una destinació específica incompatible. En aquest cas, només seran admissibles si aquesta incompatibilitat es resol mitjançant l'instrument urbanístic legalment procedent.

5. Mitjançant la tramitació d'un pla especial es podrà efectuar l'assignació d'un nou ús o variar l'ús principal assignat a un equipament, d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb la naturalesa i funció del sistema d'equipaments comunitaris.

#### **Art.123. Condicions d'ordenació**

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 de turismes i bicicletes, necessari per al funcionament adequat de l'equipament.

6. Per als equipaments educatius de nova creació s'estableixen les condicions d'ordenació següents:

a) Superfície mínima de la unitat de sistema o de la parcel·la: 5.000 m<sup>2</sup>.

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

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

8. Per a la resta d'equipaments i dotacions de nova creació en el desenvolupament del planejament derivat, s'assenyalen les condicions d'ordenació següents:

a) Superfície mínima de la unitat de sistema o de la parcel·la: 1.000 m<sup>2</sup>.

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

#### **Art.124. Condicions d'edificació**

1. L'ordenació dels terrenys d'equipaments serà, en general, el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la. Quan formin part d'una illa regulada pel sistema d'ordenació per alineació a vial podran ordenar-se pel tipus bàsic d'edificació en relació amb el carrer.

2. 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 poden delimitar espais que obligatòriament han de quedar lliures d'ocupació.

3. Els paràmetres principals de l'edificació en relació al sostre edificable, l'ocupació, el nombre màxim de plantes i l'altura reguladora màxima, seran 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.



4. 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.

5. 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.

6. En el sòl urbà, en els casos expressament assenyalats per aquest POUM, sobre l'equipament en planta baixa es permetrà el dret de vol d'aprofitament privat, de mida i situació segons els plànols d'ordenació normatius.

L'aprofitament del vol es regula segons els paràmetres de la zona d'aprofitament privat que els qualifica.

L'edificació de l'equipament es regula segons els paràmetres següents:

- a) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 100%.
- b) El nombre màxim de plantes és de PB i l'alçària màxima reguladora de 6,00 m.
- c) Es permet la planta altell.

7. Per als equipaments Comunitaris de Gardeny, clau SE10, s'han especificat diferents unitats de sòl edificable (grafiades en els plànols d'ordenació amb Ux) per a les quals s'estableixen les condicions d'ordenació següents:

#### Índex d'edificabilitat màxima

a) Amb caràcter general l'índex d'edificabilitat màxima és de 2,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, exceptuant els sòls on s'ubiquen les unitats de sòl edificable següents, que tenen l'índex d'edificabilitat màxima:

**U10** - l'índex d'edificabilitat màxima és de 3,70 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

**U11** - l'índex d'edificabilitat màxima és de 2,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

**U16** - l'índex d'edificabilitat màxima és de 1,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

**U19** - l'índex d'edificabilitat màxima és de 2,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

**U22** - l'índex d'edificabilitat màxima és de 0,55 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

**U23** - l'índex d'edificabilitat màxima és de 0,22 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

**U24** - l'índex d'edificabilitat màxima és de 0,71 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s.

#### Ocupació màxima de parcel·la

a) L'ocupació màxima de planta soterrani serà del 100% de la parcel·la

b) Amb caràcter general, l'ocupació màxima de parcel·la serà del 75%, exceptuant:

- la subclau SE10.2 que té una ocupació màxima de parcel·la del 50%.

- els sòls on s'ubiquen la unitat d'edificació U23 que té una ocupació màxima de parcel·la del 30%.

- les parcel·les amb el subíndex \* on l'ocupació màxima es correspon a la de l'edificació existent.

#### Nombre màxim de plantes

El nombre màxim de plantes es defineix en els plànols d'ordenació.

Es fixa el nombre de plantes màxim de PB+4PP per als usos hotel·ler i d'allotjament per a col·lectius específics.

#### Altres condicions

Els edificis de nova planta hauran de reservar l'àrea d'aparcament en l'interior del sòl edificable, en superfície o en plantes soterrani. El nombre mínim de places d'aparcament que s'haurà de preveure pels hotels és d'una plaça d'aparcament per cada 120 m<sup>2</sup> de sostre. Per a la resta d'edificacions el



nombre mínim és d'una plaça d'aparcament per cada 80 m<sup>2</sup> de sostre excepte per a locals i establiments de comerç a la menuda i grans magatzems, a partir de 600 m<sup>2</sup> de superfície de venda, en que es reservarà una plaça d'aparcament per cada 20 m<sup>2</sup> de superfície de venda.

8. En les peces del sistema d'equipaments comunitaris, les superfícies no edificades o no destinades a aprofitament esportiu exterior s'hauran d'ordenar d'acord amb les condicions ambientals establertes a l'annex XI normatiu ambiental del POUM (IDEEU).

## **Secció 2<sup>a</sup>. Equipament penitenciari en transformació. Clau SE-T**

### **Art.125. Definició i objecte**

La clau SE-T Equipament penitenciari en transformació 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.

### **Art.126. Naturalesa de la previsió de transformació**

La previsió de transformació establerta pel POUM té caràcter estratègic i programàtic i no comporta, per si sola, ni l'obligació immediata de trasllat de l'activitat penitenciària, ni el cessament automàtic de l'ús existent, ni la pèrdua de la funcionalitat actual del recinte, mentre l'administració competent no acordi o materialitzi el trasllat de les instal·lacions.

### **Art.127. Règim urbanístic mentre persisteixi l'ús penitenciari**

Mentre es mantingui efectivament l'ús penitenciari, s'admeten en l'àmbit:

- a) l'ús principal penitenciari i els usos complementaris directament vinculats al seu funcionament;
- b) les obres de conservació, manteniment, reparació, rehabilitació, reforma interior, adequació funcional, accessibilitat, seguretat, salubritat, eficiència energètica, renovació d'instal·lacions i compliment de normativa sectorial;
- c) les actuacions necessàries per garantir la continuïtat del servei públic o institucional existent.

### **Art.128. Ampliacions i noves peces auxiliars**

Excepcionalment, es poden autoritzar ampliacions puntuals o noves instal·lacions auxiliars estrictament indispensables per al compliment de la normativa sectorial aplicable, per raons de seguretat, funcionalitat o operativitat del recinte, sempre que:

- a) es justifiqui la seva necessitat;
- b) no comprometin de manera rellevant la futura transformació de l'àmbit;
- c) no suposin una consolidació incompatible amb el destí final previst pel POUM; i
- d) s'imposin, si escau, les condicions pròpies de temporalitat o de cessament sense indemnització que resultin procedents d'acord amb la legislació urbanística vigent.

### **Art.129. Transformació futura de l'àmbit**

Una vegada es produeixi el cessament efectiu de l'ús penitenciari i la disponibilitat urbanística de l'àmbit, la seva ordenació detallada s'haurà d'establir mitjançant un Pla de millora urbana, que haurà de preveure:

- a) la destinació predominant residencial;
- b) les reserves de sistemes d'espais lliures, equipaments i vialitat que resultin exigibles d'acord amb la legislació urbanística i amb les determinacions del POUM;
- c) les condicions d'integració amb la trama urbana adjacent;
- d) la possible implantació d'habitatge amb protecció pública, si escau;



- e) la regulació de les fases d'enderroc, reutilització o substitució de les edificacions existents; i
- f) les condicions d'urbanització i de gestió necessàries per a la seva execució.

### **Art.130. Prohibició d'execució anticipada del destí final**

No es poden atorgar llicències de nova edificació residencial, parcel·lació, urbanització integral o implantació definitiva dels nous usos previstos fins a l'aprovació definitiva del Pla de millora urbana i el compliment de les condicions de gestió i urbanització que aquest estableixi.

## **Secció 3<sup>a</sup>. Sistema de serveis tècnics. Clau ST**

### **Art.131. Definició, identificació i tipus**

1. El 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.

2. El present POUM assenyala les infraestructures tècniques dels serveis públics bàsics, a nivell general, que es desenvoluparan i concretaran mitjançant la tramitació de Plans especials o Projectes d'obres. Les reserves de sòl i el traçat definitiu de les xarxes serà el que determinin els documents tècnics corresponents.

3. 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.

f) El sistema d'infraestructura verda definit al PDU D'ACTIVITAT ECONÒMICA DE LA PLANA DE LLEIDA comprèn basses permanents de recollida de pluvials i aigua de reg, basses de laminació, basses o dipòsits de recirculació i tractament d'aigua, passos de fauna i altres possibles espais per a la millora de la connectivitat ambiental i pel control hidrològic.

4. El POUM estableix, en els plànols d'ordenació, les reserves de sòl necessàries per a l'execució de les instal·lacions corresponents al sistema de serveis tècnics, d'acord amb la legislació vigent.

### **Art.132. Titularitat i gestió**

1. El sòl qualificat de sistema de serveis tècnics tipus a), b) serà preferentment de titularitat pública, sens perjudici de la concessió administrativa del servei o altres fórmules de gestió admeses en dret. També es podrà desenvolupar dins de terrenys de propietat privada amb la corresponent servitut pública. La resta d'infraestructures poden ésser de titularitat pública o privada.

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



### **Art.133. Regulació dels usos**

1. L'ús principal és el de infraestructures de serveis objecte de la qualificació.
2. S'admetran com a usos compatibles els vinculats directament amb la instal·lació o servei referit, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica en la matèria, especialment la que garanteix les condicions de protecció de la instal·lació. S'admet l'ús residencial de l'habitatge destinat a la vigilància o manteniment de la instal·lació.

### **Art.134. Condicions de l'ordenació**

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de les infraestructures i dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema de serveis tècnics el sòl necessari. El Pla especial que caldrà redactar vetllarà per l'adequació ambiental i d'impacte paisatgístic.
3. L'ordenació del sistema s'ajustarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas i, específicament, el que s'estableix en el Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió, i les instal·lacions d'enllumenat públic han de complir específicament la ITC-BT-09, a més, s'han de complir les normes tècniques particulars de les companyies.
4. En el sòl urbà consolidat, mitjançant els processos de reurbanització que li són propis, es soterraran totes les xarxes de serveis o, si tècnicament resultés inadequat amb l'edificació existent, es deixaran preparades les canalitzacions adequades per quan es renovi l'edificació. En el sòl urbà generat per consolidació dels polígons d'actuació o per transformació del sòl urbanitzable, totes les xarxes, incloses les de comunicacions i les elèctriques, seran soterrades.
5. L'espai de protecció de les infraestructures serà el determinat per la legislació sectorial sobre la matèria i la normativa particular de cada servei. En les infraestructures soterrades de titularitat municipal que creuen el territori no urbanitzat s'estableix una franja de protecció de 3 metres, a cada costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes. Aquest espai de protecció no serà edificable.
6. El subíndex v ordena els sòls del Sistema de serveis tècnics Infraestructura verda s'ordenen d'acord amb les determinacions del PDU D'ACTIVITAT ECONÒMICA DE LA PLANA DE LLEIDA.

### **Art.135. Condicions de l'edificació**

1. L'ordenació dels terrenys de serveis tècnics serà, en general, el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la.
2. Els paràmetres principals de l'edificació en relació al sostre edificable, l'ocupació, el nombre màxim de plantes i l'altura reguladora màxima, seran funció de les necessitats del servei i tindran en consideració els paràmetres de les edificacions de la zona on se situïn o, fora del continu urbà, de les zones més properes.
3. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es tractaran com a zones verdes en la modalitat de Parc urbà o Verd urbà, sempre que resulti compatible amb el funcionament del servei tècnic corresponent.

## **Capítol V. ALLOTJAMENTS DOTACIONALS I ALLOTJAMENTS TEMPORALS DE PROTECCIÓ**

### **Art.136. Objecte i naturalesa**

1. Aquest capítol regula, en el marc del POUM de Lleida, la definició i les condicions d'implantació dels allotjaments dotacionals i dels allotjaments temporals de protecció.



2. Els usos regulats en aquest capítol tenen, a efectes urbanístics, la condició d'usos dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, sens perjudici del règim específic que resulti de la legislació urbanística i sectorial aplicable.

3. La regulació d'aquest capítol no comporta la creació d'un sistema urbanístic independent del sistema d'equipaments comunitaris, sinó l'establiment d'un règim específic per a determinades formes d'allotjament de naturalesa dotacional.

#### **Art.137. Definicions**

1. Allotjament dotacional és l'ús dotacional integrat en el sistema d'equipaments comunitaris destinat a satisfer necessitats temporals d'habitació de persones o unitats de convivència, en règim compartit o d'ús privatiu, per raó de dificultat d'emancipació, acolliment, assistència sanitària o social, feina, estudi o afectació per actuació urbanística.

2. Allotjament temporal de protecció és l'ús dotacional integrat en el sistema d'equipaments comunitaris, de titularitat pública o privada, destinat, en règim de limitació de renda, a satisfer necessitats d'allotjament de col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge, d'acord amb la legislació urbanística i sectorial aplicable.

3. Als efectes d'aquestes Normes, la referència a les necessitats d'allotjament a què es refereix l'apartat anterior s'ha d'entendre en coherència amb la naturalesa dotacional i funcional d'aquest ús, sense perjudici que el règim concret de permanència, accés, adjudicació, limitació de renda i gestió sigui el que estableixi en cada cas la normativa vigent i, si escau, l'instrument de desplegament corresponent.

#### **Art.138. Admissibilitat urbanística**

1. Els allotjaments dotacionals i els allotjaments temporals de protecció són admissibles en sòls i edificacions qualificats com a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris, en els termes establerts per aquestes Normes i per la legislació aplicable.

2. La seva implantació no altera la naturalesa dotacional del sòl ni comporta la seva assimilació a una zona d'ús residencial ordinari.

3. La implantació d'aquests usos no és admissible en aquelles peces d'equipament a les quals el planejament assigni una destinació específica incompatible, llevat que aquesta incompatibilitat sigui removuda mitjançant l'instrument urbanístic legalment procedent.

4. L'admissibilitat urbanística d'aquests usos resta subjecta, en tot cas, a les condicions d'implantació, compatibilitat funcional, localització i desenvolupament establertes en els articles següents d'aquest capítol.

#### **Art.139. Condicions generals d'implantació**

1. La implantació dels usos regulats en aquest capítol ha de justificar:

- a) la seva adequació a la naturalesa dotacional de la peça
- b) la compatibilitat amb la destinació urbanística de l'equipament
- c) la suficiència dels accessos, serveis i dotacions
- d) la integració funcional i urbana en l'entorn
- e) el compliment de la normativa sectorial aplicable

2. Els allotjaments regulats en aquest capítol se subjecten, amb caràcter general, a les condicions d'ordenació i edificació establertes per al sistema d'equipaments comunitaris en la parcel·la o edificació corresponent.

3. Quan la implantació requereixi ajustar paràmetres d'ocupació, edificabilitat, volumetria, alçada, separacions, accessos, aparcament, urbanització o altres determinacions urbanístiques, caldrà tramitar l'instrument urbanístic que legalment correspongui.



#### **Art.140. Implantació dels allotjaments dotacionals**

1. Els allotjaments dotacionals es poden implantar en sòls o edificacions qualificats d'equipament comunitari quan responguin a alguna de les finalitats definides a l'Art.123.1 i siguin compatibles amb la funció pública o social de la peça.
2. La seva implantació es pot produir tant en noves edificacions com en edificis existents, sempre que es justifiqui la compatibilitat funcional, l'adequació de les condicions d'ús i el compliment de la normativa aplicable.
3. Quan la implantació no quedi resolta directament per les determinacions del POUM, s'haurà de concretar mitjançant pla especial urbanístic o mitjançant l'altre instrument admès per la legislació vigent.

#### **Art.141. Implantació dels allotjaments temporals de protecció**

1. Els allotjaments temporals de protecció es poden implantar en sòls i edificacions qualificats d'equipament comunitari, d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb les determinacions d'aquestes Normes.
2. En les parcel·les i edificis qualificats d'equipament comunitari de titularitat pública que no tinguin una destinació específica assignada, o que estiguin qualificats amb ús genèric d'interès públic i social, s'admet la implantació de l'allotjament temporal de protecció com a ús alternatiu, en els termes admesos per la legislació vigent.
3. En aquests supòsits, la implantació no requereix modificació puntual del POUM, sens perjudici de la tramitació del títol habilitant, del projecte o de l'instrument urbanístic que correspongui per concretar-ne les condicions d'ordenació, implantació i execució.
4. La implantació d'allotjaments temporals de protecció d'iniciativa privada requerirà, si escau, la formulació del planejament especial o de l'instrument urbanístic corresponent, amb justificació de l'interès públic o social de l'actuació, de la seva adequació urbana i del règim de protecció aplicable.

#### **Art.142. Compatibilitat funcional**

1. Els allotjaments regulats en aquest capítol poden coexistir amb altres usos d'equipament quan la compatibilitat funcional quedi suficientment acreditada i no es perjudiqui el funcionament del servei principal.
2. No s'admetrà la seva implantació quan desvirtuï la destinació principal de l'equipament, n'impedeixin l'execució efectiva o generin incompatibilitats no resolubles amb les condicions físiques, funcionals o ambientals de l'entorn.
3. En el cas d'implantació en edificis existents, s'haurà d'acreditar especialment la suficiència dels accessos, de les instal·lacions, de les condicions d'evacuació, de la dotació de serveis i del compliment de la normativa sectorial.

#### **Art.143. Criteris de localització**

1. La localització dels allotjaments dotacionals i dels allotjaments temporals de protecció ha de prioritzar emplaçaments ben connectats amb el transport públic i la mobilitat activa, amb accés adequat als serveis urbans bàsics i amb bona integració en el teixit urbà.
2. La seva implantació ha d'evitar localitzacions segregades, concentracions inadequades o situacions que comprometin l'equilibri funcional de l'entorn.
3. S'han de prioritzar les implantacions que afavoreixin la proximitat als serveis socials, sanitaris, educatius i assistencials, així com la inclusió i la cohesió urbana.

#### **Art.144. Desenvolupament**

1. Quan la implantació dels allotjaments regulats en aquest capítol requereixi una concreció funcional, volumètrica o de gestió no resolta directament pel POUM, aquesta es podrà desenvolupar



mitjançant pla especial urbanístic o mitjançant l'altre instrument urbanístic admès per la legislació vigent.

2. L'instrument de desenvolupament haurà de justificar, com a mínim:

- a) la base legal de la implantació
- b) la compatibilitat urbanística
- c) la coherència amb el sistema d'equipaments
- d) l'adequació de les condicions d'edificació i ús
- e) els efectes sobre la mobilitat, els serveis i l'entorn
- f) el règim funcional i, si escau, temporal de l'actuació

#### **Art.145. Règim de còmput**

1. Els allotjaments dotacionals integrats en el sistema urbanístic d'equipaments comunitaris no computen com a sostre residencial als efectes del compliment de les reserves mínimes d'habitatge de protecció pública ni dels estàndards urbanístics corresponents, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

2. Pel que fa als allotjaments temporals de protecció, el seu règim de còmput serà el que resulti en cada moment de la legislació vigent, sense que aquesta regulació pugui entendre's com a habilitació automàtica per al seu còmput com a sostre residencial de reserva llevat de previsió legal expressa.

3. En cap cas la regulació d'aquest capítol no es pot interpretar en el sentit de substituir o minorar les reserves legals de sòl o sostre destinades a habitatge de protecció pública quan aquestes siguin exigibles.

#### **Art.146. Remissió a la normativa sectorial**

1. El règim d'accés, adjudicació, permanència, limitació de renda, gestió, explotació, destinataris i condicions materials dels allotjaments regulats en aquest capítol serà el que resulti de la normativa sectorial vigent i, si escau, dels instruments de desplegament corresponents.

2. Les determinacions del present capítol tenen naturalesa estrictament urbanística i s'entenen sens perjudici de les competències de les administracions públiques competents en matèria d'habitatge, serveis socials i resta d'àmbits concurrents.

#### **Art.147. Interpretació**

1. Les determinacions d'aquest capítol s'han d'interpretar de conformitat amb el principi de funció social del sòl, la finalitat pública o social dels equipaments comunitaris i l'objectiu de facilitar solucions adequades a necessitats específiques d'allotjament.

2. En cas de dubte interpretatiu, prevaldrà la solució que millor preservi la naturalesa dotacional dels usos regulats, la compatibilitat amb el sistema d'equipaments i l'ajust a la legislació urbanística i sectorial vigent.



## TÍTOL VI. SÒL URBÀ

### Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art.148. Definició de sòl urbà

1. Aquest POUM, d'acord amb allò que prescriu l'article 26 del TRLU, classifica com a sòl urbà:

a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.

b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

2. En qualsevol cas, els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst per aquest POUM.

#### Art.149. Categories del sòl urbà

En el sòl urbà, el POUM estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferents:

a) Sòl urbà consolidat. Tenen aquesta condició els terrenys del conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i les parcel·les amb l'ordenació urbanística detallada, pendents només de completar la urbanització per assolir la condició de solar.

Els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització, són també sòl urbà consolidat.

Així mateix, tenen aquesta consideració els sòls inclosos en plans de millora urbana, l'objecte dels quals és la regulació de la composició volumètrica i de façanes.

b) Sòl urbà no consolidat. Tenen aquesta condició els terrenys del sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada per actuacions de compleció, transformació o reordenació, o pendents d'una gestió per a cessions o adquisicions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. Amb aquesta finalitat té la consideració de sòl urbà no consolidat:

- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un sector sotmès a un pla de millora urbana pendent d'ordenació urbanística detallada.
- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, amb ordenació urbanística detallada.
- Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl afectat pel vial, prèviament a la llicència urbanística d'edificació.

#### Art.150. Delimitació del sòl urbà

En els plànols d'ordenació es delimita el sòl urbà, també es delimiten els sistemes i les zones i subzones del sòl urbà, els àmbits a gestionar mitjançant polígons d'actuació urbanística i els sectors a desenvolupar mitjançant el planejament derivat.

#### Art.151. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

a) La qualificació urbanística de sòl urbà, amb sistemes i zones. Les zones es divideixen amb diferents subzones, si s'escau.



b) En cada qualificació s'estableix l'ordenació detallada de l'edificació o establint els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del Capítol II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ, següent.

c) Els polígons d'actuació urbanística, que són els àmbits de compleció, remodelació o millora urbana que tenen la qualificació i l'ordenació urbanística detallada, i que s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent. Els polígons d'actuació urbanística es regulen en el Capítol IV. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, d'aquest Títol, i els paràmetres i les condicions per a cada un d'ells, en les fitxes corresponents de l'Annex V. Fitxes dels polígons d'actuació urbanística.

d) Els sectors de plans de millora urbana, que són àmbits de transformació d'ús, de remodelació urbana, o de completar del teixit urbà, pendents d'aquest planejament derivat que determinarà l'ordenació urbanística detallada de l'àmbit.

Els plans de millora urbana es regulen en el Capítol V. PLANS DE MILLORA URBANA d'aquest Títol, i els paràmetres generals i les condicions detallades en les fitxes corresponents de l'Annex VII. Fitxes dels sectors de plans de millora urbana.

### **Art.152. Desenvolupament i execució del sòl urbà**

1. En sòl urbà consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

a) Llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb el dipòsit de la fiança prèvia, per a fer efectius els drets i deures dels propietaris del sòl, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.

b) Gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics, no inclosos en polígons d'actuació urbanística o sectors de plans de millora urbana, per part de l'Administració pública competent i, si escau, el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.

c) Polígons d'actuació urbanística d'urbanització d'un àmbit, sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.

d) Polígons d'actuació urbanística d'actuacions de dotació, quan ja estigui aprovat i sigui executiu el projecte de reparcel·lació econòmica corresponent. En aquest cas, es podran concedir llicències, prèviament al pagament de la càrrega urbanística econòmica que es determini en el projecte de reparcel·lació.

e) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, per establir l'ordenació volumètrica precisa, la reordenació volumètrica i/o la composició de les façanes de l'edificació, en una parcel·la o conjunt de parcel·les, amb l'objectiu d'encaixar les edificacions en l'entorn urbà on se situen.

f) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en que s'acorda el primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 de la TRLU, no requereix modificació puntual del POUM.

g) Plans especials urbanístics puntuals, no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments i serveis tècnics, habitatges dotacionals, etc.), o altres objectius i finalitats establertes legalment, com regular usos urbanístics, el subsòl, el paisatge urbà, àmbits protegits etc., segons regula l'article 67.1 del TRLU, sense necessitat de modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 del mateix text legal.

h) En l'execució del sòl urbà consolidat, en relació als solars edificats, la reforma d'edificacions i els solars pendents d'edificació, caldrà donar compliment a l'establert a l'article 9ter i 14bis del RD 638/2016, de 9 de desembre de 2016, pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic.



2. En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

a) Llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització, d'acord amb l'art. 40.3 del RLU.

b) Polígons d'actuació urbanística d'actuacions de dotació, que s'han d'executar mitjançant la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.

c) Polígons d'actuació urbanística, delimitats en el POUM i amb l'ordenació detallada, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística determinada per aquest Pla, fent efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU. Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació, segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

d) Plans de millora urbana de sectors delimitats per aquest POUM, que es desenvolupen amb l'elaboració i la tramitació d'aquest instrument de planejament derivat, per a determinar l'ordenació detallada de la qualificació urbanística i, si s'escau, amb ordenacions volumètriques precises, concretant els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU, els quals s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

3. En el sòl urbà no consolidat 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.

4. En el marc de la vigència del POUM, es consideren instruments de desenvolupament del sòl urbà del POUM, les diferents modificacions puntuals en aquesta classe de sòl, que sorgeixen per motius diversos, basats en l'interès públic d'una nova actuació, d'acord amb el que regula l'article 97 de la TRLU.

## Capítol II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

### Art.153. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació

1. Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona.

2. Les zones i subzones regulades per aquest POUM són les següents:

Zona de Centre Històric	Clau R1
Subzona Residencial	Clau R1a1
Subzona Eix comercial	Clau R1a2
Subzona Teixits renovats	Clau R1a3
Subzona Recuperació urbana	Clau R1b
Zona d'Eixample intensiu	Clau R2
Subzona d'Eixample intensiu definit	Clau R2a
Subzona d'Eixample intensiu flexible	Clau R2b1
Subzona d'Eixample intensiu primers assentaments	Clau R2b2
Subzona d'Eixample intensiu històric	Clau R2b3
Zona d'Eixample semi-intensiu	Clau R3



Subzona d'Eixample semi-intensiu definit	Clau R3a
Subzona d'Eixample semi-intensiu flexible	Clau R3b
Zona d'Eixample d'illa oberta	Clau R4
Subzona d'Eixample d'illa oberta definida	Clau R4a
Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 1	Clau R4b1
Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 2	Clau R4b2
Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 3	Clau R4b3
Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 4	Clau R4b4
Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 5	Clau R4b5
Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 6	Clau R4b6
Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 7	Clau R4b7
Subzona d'Eixample d'illa oberta flexible 8	Clau R4b8
Zona de cases agrupades	Clau R5
Subzona de cases agrupades definida	Clau R5a
Subzona de cases agrupades flexible 1	Clau R5b1
Subzona de cases agrupades flexible 2	Clau R5b2
Subzona de cases agrupades flexible 3	Clau R5b3
Zona de cases aïllades	Clau R6
Subzona de cases aïllades definida	Clau R6a
Subzona de cases aïllades flexible 1	Clau R6b1
Subzona de cases aïllades flexible 2	Clau R6b2
Subzona de cases aïllades flexible 3	Clau R6b3
Subzona de cases aïllades flexible 4	Clau R6b4
Subzona de cases aïllades flexible 5	Clau R6b5
Subzona de cases aïllades flexible 6	Clau R6b6
Subzona de cases aïllades flexible 7	Clau R6b7
Subzona de cases aïllades flexible 8	Clau R6b8
Zona de renovació urbana del teixit industrial a Mangraners	Clau R Mg
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
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

3. En el desenvolupament del planejament derivat o en les modificacions puntuals del POUM, l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones, que seran integrades en aquest POUM en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent.

4. En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb els criteris del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC).

5. El POUM incorpora, de caràcter indicatiu, un resum esquemàtic dels paràmetres de cada zona a l'Annex I. Resum dels paràmetres reguladors de les zones urbanes.

#### **Art.154. Condicions d'integració urbana**

Les característiques de les noves intervencions, quant a composició, materials, textura i color, hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'entorn urbà on se situen. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres o comunicació s'acompanyarà de la documentació necessària que permeti valorar aquesta integració, amb els termes, els principis generals i els instruments determinats a l'Ordenança de Paisatge de Lleida.

#### **Art.155. Condició d'ús de la planta baixa en fronts de vialitat principal**

1. En les edificacions situades en alineació a vial amb façana a vials principals identificats amb la clau SX1 en els plànols d'ordenació, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.



2. Aquesta limitació no és aplicable a les edificacions ordenades en relació amb la parcel·la, ni a aquelles que disposin d'espais lliures davanters o d'altres condicions d'implantació que evitin la relació directa entre l'habitatge i el vial principal.

3. La resta d'usos de la planta baixa s'ajustaran al règim d'usos establert per a la zona corresponent i per l'Annex II d'usos.

#### **Art.156. Qualificacions amb habitatges de protecció**

1. Amb l'epígraf "hp" i dos valors corresponents als percentatges de reserva de sostre de protecció -genèrica i específica- en relació al total del sostre de l'illa, s'indiquen als plànols d'ordenació del POUM els terrenys vinculats normativament al desenvolupament d'habitatge protegit.

2. 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.

3. La densitat màxima per als habitatges de protecció en qualsevol dels seus règims s'estableix en: 1 habitatge / 70 m<sup>2</sup> sostre residencial.

#### **Secció 1<sup>a</sup>. Zona de centre històric. Clau R1**

##### **Art.157. Definició i subzones de la zona R1**

1. Correspon al teixit històric del nucli antic de Lleida en el qual perduren les traces de l'estructura medieval.

2. Dins la clau de Centre Històric es distingeixen les subzones següents:

- Residencial, clau R1a1, de teixit residencial.
- Eix comercial, clau R1a2, de potenciació dels eixos comercials.
- Teixits renovats, clau R1a3, recull les ordenacions específiques de les zones de renovació dutes a terme en els darrers anys.
- Recuperació urbana, clau R1b, de renovació del teixit residencial

##### **Art.158. Regulació general de la zona R1**

1. Correspon al nucli original de residència de la ciutat, amb predomini de la tipologia en alineació a vial.

2. Objectius:

a) Mantenir l'estructura urbana del teixit edificat i facilitar el manteniment de les construccions.

b) Potenciar la rehabilitació dels immobles o, quan aquesta no sigui viable, facilitar-ne la substitució dels mateixos per aconseguir unes condicions residencials adequades.

3. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.334 - l'Art.348 de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Intensitat d'ús: 1 habitatge / 80 m<sup>2</sup> sostre residencial.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

La planta baixa serà edificable en la seva totalitat.

En les plantes pis, el límit de fons edificable és la línia paral·lela al front de parcel·la situada a 18 m de distància de la mateixa i amb una separació mínima al fons de parcel·la de 2 m. En parcel·les passants, que facin façana a dos carrers confrontants, i que tinguin més de 24 metres de fondària, caldrà deixar un pati central de parcel·la, amb un mínim de 4 metres de fons per



tota l'amplada de la parcel·la. Aquest pati de parcel·la se situarà preferentment donant continuïtat als patis de les parcel·les veïnes, si existeixen.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.349 a l'Art.357, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

c.1) Es prohibeixen els vols tancats i s'admeten els vols oberts o balcons en voladís d'un màxim de 0,50 m. respecte del pla de façana.

c.2) Els balcons tindran una longitud màxima 2 m i estaran separats almenys 0,40 m del cos volat veí immediat, sigui o no del mateix edifici. La longitud de vol serà com a màxim dues tercers parts de la longitud de façana, excepte en el primer pis que podrà ocupar la seva totalitat menys 0,80 m (descompte corresponent a 0,40 m de distància de la mitgera).

4. Per tal de completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

5. En el marc de la protecció del patrimoni, l'actuació arqueològica serà preceptiva prèviament a la substitució de l'edificació d'acord amb l'establert per a les Àrees d'expectativa arqueològica. Els projectes públics i privats contemplaran pressupostàriament una dotació per prospeccions i excavacions no inferior al 2% del pressupost de contracta.

6. Altres condicionants de la zona:

a) Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.398 a l'Art.401. L'aparcament en el subsòl està condicionat i a reserva de les determinacions de l'actuació arqueològica.

b) Finestres, balconeres, portes i aparadors, en els edificis rehabilitats i de nova planta: es respectaran els criteris compositius de l'edificació tradicional del Centre Històric.

#### **Art.159. Preservació de la funcionalitat residencial**

Aquest article és d'aplicació als edificis situats en sòl urbà qualificats amb clau R1. Les seves determinacions complementen el règim general d'usos i d'edificació establert per a aquesta zona.

##### **1. Ús predominant**

En els edificis amb ús global residencial, aquest tindrà caràcter predominant. L'ús residencial haurà de ser funcionalment viable i no podrà quedar impedit, desplaçat o limitat per la implantació d'altres usos admesos.

Es prohibeixen les actuacions que en comprometin la continuïtat o en dificultin la implantació efectiva.

##### **2. Compatibilitat d'usos**

Els usos comercials i terciaris s'admeten com a compatibles amb l'ús residencial, preferentment en planta baixa, sempre que no interfereixin en la funcionalitat dels habitatges.

En cap cas la implantació d'usos compatibles podrà comportar la pèrdua de la funcionalitat residencial ni la transformació de l'edifici en un immoble de caràcter exclusivament terciari o comercial.

##### **3. Accés als habitatges**

Els habitatges hauran de disposar d'accés independent des de la via pública o mitjançant elements comuns que en garanteixin l'autonomia funcional.

Es prohibeix que l'accés als habitatges es realitzi a través de locals comercials o espais vinculats a altres usos que en condicionin l'ús o en limitin l'autonomia.



#### 4. Protecció dels elements comuns

Els elements comuns que garanteixen l'accés als habitatges, com portals, vestíbuls, escales i espais de circulació, es consideren essencials per a la funcionalitat residencial.

Es prohibeix la seva eliminació, reducció substancial o incorporació a altres usos, així com qualsevol intervenció que en comprometi la funcionalitat o continuïtat.

Les actuacions hauran de garantir la seva integritat i accessibilitat.

#### 5. Condicions de les intervencions

No s'autoritzaran obres, canvis d'ús o activitats que comportin la pèrdua de la funcionalitat residencial.

Quan aquesta funcionalitat estigui compromesa, qualsevol intervenció quedarà condicionada a la seva restitució, incloent-hi la recuperació dels accessos i dels elements comuns necessaris.

#### 6. Règim transitori

Els edificis que no compleixin aquestes determinacions podran mantenir el seu estat actual d'acord amb el règim legal aplicable, sense perjudici de les limitacions derivades del present article.

Qualsevol intervenció, reforma o canvi d'ús comportarà l'obligació d'adaptar-se a aquestes determinacions.

#### 7. Règim de llicències

L'atorgament de llicències urbanístiques i d'activitat quedarà condicionat al compliment del present article.

Els serveis tècnics municipals hauran de verificar que les actuacions no afecten negativament la funcionalitat residencial i que en garanteixen la preservació o restitució.

### **Art.160. Tractament de les façanes i paisatge urbà en l'àmbit del PICH**

#### 1. Àmbit d'aplicació i prevalença

Aquest article és d'aplicació a les edificacions situades dins l'àmbit del Pla Integral del Centre Històric (PICH) qualificades amb clau R1 i R2b1.

Les seves determinacions tenen caràcter específic i prevalen sobre les condicions generals d'edificació en tot allò que les contradigui.

#### 2. Integració en el paisatge urbà

Les noves edificacions i les intervencions en façanes hauran de garantir la seva adequada integració en el paisatge urbà, tenint en compte la composició, proporció, ritme d'obertures, materials i cromatisme de l'entorn edificat immediat.

#### 3. Estudi d'integració

Les actuacions de nova edificació, substitució o intervenció substancial en façanes hauran d'incorporar un estudi d'integració urbana que inclogui:

- a. L'alçat de les façanes existents en un àmbit mínim de 30 metres a cada costat de la parcel·la.
- b. L'anàlisi del tram urbà (alçades, línies de coronament, obertures, elements compositius, materials i colors).
- c. La justificació de la proposta en relació amb aquest entorn.

#### 4. Entorn d'edificis protegits

En l'entorn d'edificis o conjunts catalogats, les intervencions hauran de garantir una relació adequada amb els seus valors arquitectònics i paisatgístics, evitant tant solucions mimètiques com aquelles que en distorsionin la percepció.



## 5. Pla de façana i cossos sortints

El pla de façana coincidirà amb l'alineació de vial.

Només s'admeten cossos sortints oberts amb les següents condicions:

- a. Carrers  $\leq 6$  m: no s'admeten, excepte escopidors ( $\leq 3$  cm).
- b. Carrers  $> 6$  m i  $\leq 9$  m: balcons amb vol  $\leq 0,20$  m.
- c. Carrers  $> 9$  m: balcons amb vol  $\leq 0,60$  m.

La llosana tindrà un gruix màxim de 25 cm, preferiblement 15 cm, i les baranes seran calades.

## 6. Façanes a pati d'illa

S'admeten cossos sortints tancats o semitancats amb les següents condicions:

- fondària màxima: 1,00 m,
- separació a mitgeres: 1,00 m,
- separació mínima al fons de parcel·la: 6,00 m.

## 7. Materials i acabats

Les façanes s'executaran preferentment amb revestiments continus (arrebossats o estucs), pedra sense polir i sòcol petri en planta baixa (mínim 0,80 m).

L'ús de materials ceràmics vistos quedarà limitat a casos justificats.

S'evitaran materials i cromatismes discordants.

## 8. Colors

Els colors s'ajustaran als predominants del conjunt urbà.

En edificis protegits es mantindran els colors originals.

## 9. Obertures

La composició de les obertures haurà de mantenir ordre i ritme, amb predomini del massís sobre el buit.

Limitacions:

- planta baixa: buits  $\leq 40\%$  de la façana,
- plantes pis:  $\leq 30\%$ .

Alçada màxima:

- 2,50 m en general,
- 3,50 m en planta baixa.

Els tancaments:

- estaran endarrerits respecte del pla de façana,
- seran pintats o lacats,
- es prohibeix el PVC.

La retolació s'integrarà en la façana.

## 10. Mitgeres

Les mitgeres visibles es tractaran com a façana en materials, acabats i cromatisme en actuacions de nova edificació, gran rehabilitació o intervencions significatives.

## 11. Tanques



Els solars es tancaran amb una alçada màxima de 2,50 m, amb un sòcol opac de 1,20 m i la resta permeable.

#### 12. Instal·lacions

Les instal·lacions no seran visibles des de l'espai públic ni generaran molèsties.

Se situaran per damunt del darrer forjat i dins el volum de coberta.

Les xemeneies podran sobresortir fins a 2 m respecte les cobertes veïnes.

#### **Art.161. Regulació de la subzona R1a1 "Residencial"**

1. Comprèn la major part del Centre Històric de la ciutat, on l'ús és predominantment residencial i on s'ha mantingut l'estructura urbana històrica de la ciutat de manera rellevant.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.334 **Error! No s'ha trobat l'origen de la referència.** a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Parcel·la mínima: es fixa en 100 m<sup>2</sup> i un front mínim de 6 m.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Nombre màxim de plantes i altura reguladora màxima s'estableix en els plànol d'ordenació de manera detallada per cada front de vial

Cas de no estar determinat s'establirà l'alçada i nombre de plantes següent:

En funció de l'amplada del carrer:	< 4 m	PB + 2PP - 9,90 m.
	≥ 4 m	PB + 3PP - 12,90 m.

b.2) Planta baixa: L'alçària construïda màxima serà de 3,5 m lliures des de la vorera.

b.3) Planta altell: no s'admet.

4. Condicions d'ús: l'ús principal és el residencial d'habitatge plurifamiliar. Les parcel·les de superfície inferior a 60 m<sup>2</sup> o amb un front mínim inferior a 4 m. es destinaran a habitatge unifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

#### **Art.162. Regulació de la subzona R1a2 "Eix comercial"**

1. Comprèn els eixos comercials centrals de la ciutat, completant-los de manera que es conforma una xarxa viària estructurant del comerç del Centre Històric.

Es considera viari estructurant principal, els eixos viaris que constitueixen els carrers 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

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria definida bàsica (Vb), d'acord amb el que regula l'Art.324, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.334 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Parcel·la mínima: es fixa en 100 m<sup>2</sup> i un front mínim de 6 m.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Nombre màxim de plantes i altura reguladora màxima:

En funció del carrer:	PB + 3PP – 14,90 m.	Carrers Sant Carles i Tallada
	PB + 4PP – 17,90 m.	Carrers Sant Antoni, Major, Sant Joan, Carme, Magdalena i Cavallers
	Segons Plànols Sèrie O.	Carrer Blondel, Rambla de Ferran, Rambla de Francesc Macià i Avinguda Catalunya.

b.2) Planta baixa: L'alçària construïda màxima serà de 6,00 m lliures des de la vorera. El projecte arquitectònic establirà una adequada dimensió i proporció de les obertures, per tal d'adequar l'escala de la planta baixa i de l'edifici a l'entorn.

b.3) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la planta baixa comercial o de serveis.

4. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar, amb l'obligatorietat de destinar la planta baixa a l'ús comercial o de serveis.

Les parcel·les inferiors a 60 m<sup>2</sup> i un front mínim inferior a 4 m es destinaran a habitatge unifamiliar.

Les edificacions en parcel·les de superfície superior a 500 m<sup>2</sup> es poden destinar a establiments comercials mitjans i les superiors a 800 m<sup>2</sup> 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 resta d'usos en relació amb aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

#### **Art.163. Regulació de la subzona R1a3 "Teixits renovats"**

1. Comprèn determinats àmbits on s'ha produït una renovació del teixit i de l'edificació a través d'actuacions detallades d'ordenació específica.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i on es defineix la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la.

3. Es manté l'ordenació concreta i detallada de cada àmbit, quedant definida la volumetria en els plànols de qualificació i ordenació.

4. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

#### **Art.164. Regulació de la subzona R1b "Recuperació urbana"**

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



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

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, d'acord amb el que regula l'apartat 4 d'aquest article i el nombre màxim de plantes definit en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.334 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Parcel·la mínima: es fixa en 600 m<sup>2</sup> i un front mínim de 20 m.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.349 a l'Art.357, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

S'admeten les reculades de les edificacions per a la millora de l'espai públic, que abastaran tot el front d'alineació entre carrers transversals. La reculada de l'edificació no limitarà el sostre edificable del conjunt.

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

c.1) El projecte arquitectònic serà unitari per a tota la unitat de la subzona, tret que prèviament es tramiti un pla de millora urbana d'ordenació de la volumetria i de les façanes de l'edificació.

El projecte que es desenvolupi ha de garantir una adequada integració urbana i el respecte per al teixit edificat característic del Centre Històric. Sense necessitat de mimetismes, el projecte d'arquitectura tindrà en compte la forma i les dimensions del parcel·lari original, l'escala i el gra del teixit edificat en l'entorn i les característiques tipològiques de les edificacions tradicionals.

S'estableixen com a paràmetres secundaris orientatius la fondària edificable, el nombre màxim de plantes, l'altura reguladora màxima i la formalització volumètrica i compositiva de l'edificació.

c.2) Nombre màxim de plantes i altura reguladora màxima:

En funció de l'amplada del carrer:	< 4 m	PB + 2PP - 9,90 m.
	≥ 4 m	PB + 3PP - 12,90 m.

c.3) Planta baixa: L'alçària màxima serà de 3,5 m lliures des de la vorera, excepte en els fronts de façana als eixos comercials centrals de la ciutat, especificats en l'Art.162 de regulació de la subzona R1a2 "Eix comercial", que serà de 5,5 m.

c.4) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la planta baixa comercial o de serveis, en els eixos comercials centrals de la ciutat, especificats en l'Art.162 de regulació de la subzona R1a2 "Eix comercial".

5. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar amb la possibilitat de destinar la planta baixa a l'ús comercial, de serveis o a tallers artesanals. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

## Secció 2<sup>a</sup>. Zona d'Eixample Intensiu. Clau R2

### Art.165. Definició i subzones de la zona R2

1. Correspon als primers creixements d'extensió del Centre Històric, amb predomini de tipologia plurifamiliar, així com els primers assentaments del barri dels Mangraners i dels nuclis de Sucs i Raimat.

2. 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 la primera corona al voltant del Centre Històric.
- Eixample intensiu primers assentaments, clau R2b2, que recull la singularitat dels primers assentament del barri dels Mangraners i dels nuclis de Sucs i Raimat.
- Eixample intensiu històric, clau R2b3, de teixit residencial que constitueix la primera extensió, en forma d'eixample, del Centre Històric.

#### **Art.166. Regulació general de la zona R2**

1. Correspon als primers creixements d'extensió del Centre Històric, amb predomini de la tipologia en alineació a vial.

2. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.334 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Parcel·la mínima:

Es fixa en 250 m<sup>2</sup> i un front mínim de 12 m.

a.2) Intensitat d'ús: 1 habitatge / 90 m<sup>2</sup> sostre residencial.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Alçària reguladora màxima: en funció del nombre màxim de plantes, d'acord a l'Art.364.

b.2) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la planta baixa comercial o de serveis.

3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.398 a l'Art.401.

#### **Art.167. Regulació de la subzona R2a "Eixample intensiu definit"**

1. Comprèn aquells creixements que s'han desenvolupat al voltant del nucli antic i l'àrea central de la ciutat, que s'han organitzat seguint les alineacions del sistema viari, amb una ordenació volumètrica en illa tancada, i on l'edificació està definida gràficament de manera precisa.

2. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions preservant les condicions actuals.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i on es defineix la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.334 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:



a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols d'ordenació per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la: la determinada en els plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.349 a l'Art.357, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Alineació de façana: les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

5. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

**Art.168. Regulació de la subzona R2b1 "Eixample intensiu flexible"**

1. Comprèn aquells creixements que s'han desenvolupat al voltant del nucli antic i l'àrea central de la ciutat, que s'han organitzat seguint les alineacions del sistema viari, amb una ordenació volumètrica en illa tancada, i on l'edificació es desenvolupa amb un cert grau de flexibilitat.

2. L'objectiu general és la millora de la qualitat de l'espai públic i de l'espai lliure privat, alhora que es flexibilitza l'estructura clàssica d'illa tancada.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.334 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És la suma del sostre edificable corresponent a la planta baixa i a les plantes pisos.

El sostre edificable de la planta baixa resulta de la ocupació del 100% de la parcel·la.

El sostre edificable de les plantes pisos resulta d'aplicar, a tota l'amplada de la parcel·la, la fondària indicada als plànols d'ordenació, multiplicada pel nombre de plantes pis.

En edificacions existents, amb caràcter voluntari i a l'objecte de poder anar consolidant la previsió d'espai lliure privat (EP2) d'illa definit, es permet la recol·locació del sostre consolidat de la planta baixa, en proporció d'1 a 1, a les plantes sotacoberta o àtic segons determinacions del present article.

Amb caràcter general, la recol·locació del sostre de planta baixa EP2 en edificacions preexistents és possible sempre que no incrementi el grau de disconformitat de l'edifici, exceptuant-se aquells que sobrepassin el sostre màxim o nombre màxim de plantes admesos.

La superfície de parcel·la qualificada d'EP 2 computarà al 100% als efectes de la seva recol·locació, d'acord amb la delimitació definida en els plànols d'ordenació.

Per la seva recol·locació 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 mínima a l'alineació del vial a què confronta i de l'alineació de l'interior d'illa d'acord amb les determinacions de l'Art. 354 d'aquestes Normes.



Aquest volum s'admet exclusivament i única per la recol·locació de superfície d'illa qualificada EP2.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

La planta baixa serà edificable en la seva totalitat. En aquelles illes detallades en els plànols d'ordenació on la fondària de la planta baixa està limitada gràficament per un espai verd lliure privat (EP2) -regulat a l'Art.345 i amb les mateixes condicions d'ordenació que els espais lliures de verds urbans de l'Art. 108-, aquest espai verd lliure privat té caràcter obligatori per a operacions de nova edificació sobre la parcel·la.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.349 a l'Art.357, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Alineació del vial:

Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

b.2) Fondària edificable:

S'estableix una fondària edificable d'illa de les plantes pis, que limita la profunditat de les edificacions per damunt de la planta baixa.

En edificacions existents, la fondària de les plantes i el nombre de plantes pis es podrà incrementar fins a fondària edificable i nombre de plantes màxims admesos, sense sobrepassar el sostre edificable màxim permès en la parcel·la.

El projecte arquitectònic resoldrà la diferència entre la fondària de les plantes pis i la edificada en els edificis veïns preexistents, si s'escau. Les parets mitgeres que restin a la vista, fruit d'aquesta diferència de fondàries, tindran el mateix tractament que la façana.

En tots els casos, la fondària màxima de les plantes pisos queda limitada per una distància mínima de separació de 3 metres, paral·lela al fons de la parcel·la.

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes: Indicades als plànols d'ordenació.

El nombre màxim de plantes establert es podrà incrementar amb la planta àtic anteriorment referenciada en aquest article a l'objecte exclusiu d'obtenció d'espai lliure privat (EP) i d'acord amb el criteri de consolidació fixats a l'anterior apartat 4.a1.

5. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

6. En l'àmbit inclòs dins el PICH serà d'aplicació l'Art.161 relatiu al tractament de façanes i paisatge urbà.

#### **Art.169. Regulació de la subzona R2b2 "Eixample intensiu primers assentaments"**

1. Comprèn els assentaments inicials del barri dels Mangraners i dels nuclis de Sucs i Raimat.

2. L'objectiu general és el reconeixement de la singularitat dels tres assentaments permeten que es mantingui o s'implanti en les operacions de substitució.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.334 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:



a.1) Sostre edificable:

És el resultat d'aplicar una la superfície corresponent a la totalitat de la parcel·la excepte una separació mínima al fons de parcel·la de 2 m, i el número de plantes indicades als plànols d'ordenació, més la resta de planta baixa.

a.2) Intensitat d'ús: 1 habitatge / 90 m<sup>2</sup> sostre residencial

a.3) Parcel·la mínima:

Es fixa en 100 m<sup>2</sup> i un front mínim de 6 m.

a.4) Ocupació màxima de la parcel·la:

Serà edificable en la seva totalitat, a

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.349 a l'Art.357, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

Les reculades de les edificacions només s'admeten si abasten tot el front de l'alineació del vial, entre dos carrers transversals. La reculada de l'edificació no limitarà el sostre edificable de la parcel·la.

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

c.1) Nombre màxim de plantes:

Indicades als plànols d'ordenació.

c.2) Totes les façanes que no quedin amagades per mitgera tindran el mateix tractament a nivell de material d'acabat.

5. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. Les parcel·les de superfície inferior a 60 m<sup>2</sup> o amb un front mínim inferior a 4 m es destinaran a habitatge unifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

**Art.170. Regulació de la subzona R2b3 "Eixample intensiu històric"**

1. Comprèn aquells creixements que s'han desenvolupat com a primers creixements del nucli antic, principalment en direcció al riu Segre i a l'entorn del curs del Noguera, que s'han organitzat seguint les alineacions del sistema viari, amb una ordenació volumètrica en illa tancada, i on l'edificació es desenvolupa amb un cert grau de flexibilitat.

2. L'objectiu general és la millora de la qualitat de l'espai públic i de l'espai lliure privat, alhora que es flexibilitza l'estructura clàssica d'illa tancada.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

d) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'**Error! No s'ha trobat l'origen de la referència.** a l'Art.348, d e paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És la suma del sostre edificable corresponent a la planta baixa i a les plantes pisos.

El sostre edificable de la planta baixa resulta de la ocupació del 100% de la parcel·la.



El sostre edificable de les plantes pisos resulta d'aplicar, a tota l'amplada de la parcel·la, la fondària indicada als plànols d'ordenació, multiplicada pel nombre de plantes pis.

En edificacions existents, amb caràcter voluntari i a l'objecte de poder anar consolidant la previsió d'espai lliure privat (EP2) d'illa definit, es permet la recol·locació del sostre consolidat de la planta baixa, en proporció d'1 a 1, a les plantes sotacoberta o àtic segons determinacions del present article.

Amb caràcter general, la recol·locació del sostre de planta baixa EP2 en edificacions preexistents és possible sempre que no incrementi el grau de disconformitat de l'edifici, exceptuant-se aquells que sobrepassin el sostre màxim o nombre màxim de plantes admesos.

La superfície de parcel·la qualificada d'EP 2 computarà al 100% als efectes de la seva recol·locació, d'acord amb la delimitació definida en els plànols d'ordenació.

Per la seva recol·locació 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 mínima a l'alineació del vial a què confronta i de l'alineació de l'interior d'illa d'acord amb les determinacions de l'Art. 354 d'aquestes Normes.

Aquest volum s'admet exclusivament i única per la recol·locació de superfície d'illa qualificada EP2.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

La planta baixa serà edificable en la seva totalitat. En aquelles illes detallades en els plànols d'ordenació on la fondària de la planta baixa està limitada gràficament per un espai verd lliure privat (EP2) -regulat a l'Art.345 i amb les mateixes condicions d'ordenació que els espais lliures de verds urbans de l'Art.108-, aquest espai verd lliure privat té caràcter obligatori per a operacions de nova edificació sobre la parcel·la.

e) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.349 a l'Art.357, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Alineació del vial:

Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

b.2) Fondària edificable:

S'estableix una fondària edificable d'illa de les plantes pis, que limita la profunditat de les edificacions per damunt de la planta baixa.

En edificacions existents, la fondària de les plantes i el nombre de plantes pis es podrà incrementar fins a fondària edificable i nombre de plantes màxims admesos, sense sobrepassar el sostre edificable màxim permès en la parcel·la.

El projecte arquitectònic resoldrà la diferència entre la fondària de les plantes pis i la edificada en els edificis veïns preexistents, si s'escau. Les parets mitgeres que restin a la vista, fruit d'aquesta diferència de fondàries, tindran el mateix tractament que la façana.

En tots els casos, la fondària màxima de les plantes pisos queda limitada per una distància mínima de separació de 3 metres, paral·lela al fons de la parcel·la.

f) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes: Indicades als plànols d'ordenació.

El nombre màxim de plantes establert es podrà incrementar amb la planta àtic anteriorment referenciada en aquest article a l'objecte exclusiu d'obtenció d'espai lliure privat (EP) i d'acord amb el criteri de consolidació fixats a l'anterior apartat 4.a1.

5. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.



### Secció 3<sup>a</sup>. Zona d'Eixample semi-intensiu. Clau R3

#### Art.171. Definició i subzones de la zona R3

1. Correspon als creixements més recents, en eixample d'illa tancada, amb edificació en alineació a vial i predomini de tipologia plurifamiliar.
2. 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.

#### Art.172. Regulació general de la zona R3

1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Parcel·la mínima:

Parcel·la mínima: es fixa en 250 m<sup>2</sup> i un front mínim de 12 m.

a.2) Intensitat d'ús: 1 habitatge / 90 m<sup>2</sup> sostre residencial.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.349 a l'Art.357, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

c.1) Alçària reguladora màxima: en funció del nombre màxim de plantes, d'acord a l'Art.364.

c.2) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la planta baixa comercial o de serveis.

2. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.398 a l'Art.401.

#### Art.173. Regulació de la subzona R3a "Eixample semi-intensiu definit"

1. Comprèn aquells creixements més recents en eixample on l'edificació s'ha organitzat seguint l'esquema viari i té una ordenació volumètrica definida.

2. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions preservant les condicions actuals.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria definida bàsica (Vb), d'acord amb el que regula l'Art.324, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.



4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols d'ordenació per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la: la determinada en els plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.349 a l'Art.357, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Número màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

#### **Art.174. Regulació de la subzona R3b "Eixample semi-intensiu flexible"**

1. Comprèn aquells creixements més recents en eixample on l'edificació s'ha organitzat seguint l'esquema viari, que s'han 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.

2. L'objectiu general és la millora de la qualitat de l'espai lliure privat alhora que es flexibilitza l'estructura clàssica d'illa tancada.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És la suma del sostre edificable corresponent a la planta baixa i a les plantes pisos.

El sostre edificable de la planta baixa resulta de la ocupació del 100% de la parcel·la.

El sostre edificable de les plantes pisos resulta d'aplicar, a tota l'amplada de la parcel·la, la fondària indicada als plànols d'ordenació, multiplicada pel nombre de plantes pis.

En edificacions existents, amb caràcter voluntari i a l'objecte de poder anar consolidant la previsió d'espai lliure privat (EP2) d'illa definit, es permet la recol·locació del sostre consolidat de la planta baixa, en proporció d'1 a 1, a les plantes sotacoberta o àtic segons determinacions del present article.

Amb caràcter general, la recol·locació del sostre de planta baixa EP2 en edificacions preexistents és possible sempre que no incrementi el grau de disconformitat de l'edifici, exceptuant-se aquells que sobrepassin el sostre màxim o nombre màxim de plantes admesos.

La superfície de parcel·la qualificada d'EP 2 computarà al 100% als efectes de la seva recol·locació, d'acord amb la delimitació definida en els plànols d'ordenació.



Per la seva recol·locació 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 mínima a l'alineació del vial a què confronta i de l'alineació de l'interior d'illa d'acord amb les determinacions de l'Art 354 d'aquestes Normes.

Aquest volum s'admet exclusivament i única per la recol·locació de superfície d'illa qualificada EP2.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

La planta baixa serà edificable en la seva totalitat. En aquelles illes detallades en els plànols d'ordenació on la fondària de la planta baixa està limitada gràficament per un espai verd lliure privat (EP2) -regulat a l'Art.345 i amb les mateixes condicions d'ordenació que els espais lliures de verds urbans de l'Art.108-, aquest espai verd lliure privat té caràcter obligatori per a operacions de nova edificació sobre la parcel·la.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.349 a l'Art.357, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Alineació del vial:

Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

b.2) Fondària edificable:

S'estableix una fondària edificable d'illa de les plantes pis, que limita la profunditat de les edificacions per damunt de la planta baixa.

En edificacions existents, la fondària de les plantes i el nombre de plantes pis es podrà incrementar fins a fondària edificable i nombre de plantes màxims admesos, sense sobrepassar el sostre edificable màxim permès en la parcel·la.

El projecte arquitectònic resoldrà la diferència entre la fondària de les plantes pis i la edificada en els edificis veïns preexistents, si s'escau. Les parets mitgeres que restin a la vista, fruit d'aquesta diferència de fondàries, tindran el mateix tractament que la façana.

En tots els casos, la fondària màxima de les plantes pisos queda limitada per una distància mínima de separació de 3 metres, paral·lela al fons de la parcel·la.

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes: Indicades als plànols d'ordenació.

El nombre màxim de plantes establert es podrà incrementar amb la planta àtic anteriorment referenciada en aquest article a l'objecte exclusiu d'obtenció d'espai lliure privat (EP) i d'acord amb el criteri de consolidació fixats a l'anterior apartat 4.a1.

5. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

## **Secció 4ª. Zona d'Eixample d'illa oberta. Clau R4**

### **Art.175. Definició i subzones de la zona R4**

1. 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.

2. 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

#### **Art.176. Regulació general de la zona R4**

1. 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.

2. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Parcel·la mínima: es fixa en 600 m<sup>2</sup> i un front mínim de 20 m.

a.2) Intensitat d'ús: 1 habitatge / 90 m<sup>2</sup> sostre residencial.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Nombre màxim de plantes definit en els plànols d'ordenació.

b.2) Alçària reguladora màxima en funció del nombre màxim de plantes, d'acord a l'Art.364.

b.3) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la planta baixa comercial o de serveis, d'acord amb l'Art.369.

3. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

4. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

5. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.398 a l'Art.401.

#### **Art.177. Regulació de la subzona R4a "Eixample d'illa oberta definida"**

1. Comprèn aquells creixements desenvolupats en edificació oberta procedents d'anteriors ordenacions seguint una ordenació volumètrica definida.

2. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions tot preservant les condicions actuals i millorant la qualitat de l'espai lliure privat.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a l'illa i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:



## a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

## a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

La determinada en els plànols d'ordenació, més els cossos sortints i els elements sortints permanents admesos per aquestes Normes.

Les plantes soterrànies poden ocupar la totalitat de la parcel·la, excepte les parts qualificades d'espai verd lliure privat, clau EP2, que pot ser ocupat només parcialment d'acord amb l'Art.344.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

**Art.178. Regulació de les subzones R4b "Eixample d'illa oberta flexible"**

1. Comprèn aquells eixamples en illa oberta amb edificació aïllada amb ordenació volumètrica flexible.

2. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions tot preservant les condicions actuals i millorant la qualitat de l'espai lliure privat.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a l'illa i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

## a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
R4b1	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R4b2	1,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R4b3	2,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R4b4	2,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R4b5	3,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R4b6	3,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R4b7	4,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R4b8	6,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

## a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

Subzona	Ocupació màxima sòl/vol	Ocupació màxima subsòl
R4b1	40 %	50 %
R4b2	50 %	60 %
R4b3	60 %	70 %



R4b4	70 %	80 %
R4b5	80 %	80 %
R4b6	80 %	80 %
R4b7	90 %	90 %
R4b8	40 %	100 %

a.3) Separacions mínimes a lindars:

Establertes a través del gàlib màxim d'edificació definit en els plànols d'ordenació detallada. Quan aquest no es defineix, la parcel·la actua com a gàlib.

## Secció 5ª. Zona de cases agrupades. Clau R5

### Art.179. Definició i subzones de la zona R5

1. Correspon als conjunts d'habitatges unifamiliars en filera que configuren uns fronts unitaris característics.
2. 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.

### Art.180. Regulació general de la zona R5

1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Parcel·la mínima: es fixa en 150 m<sup>2</sup> i un front mínim de 5,5 m.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la: és fixa en el 60 %.

a.3) Intensitat d'ús: 1 habitatge / superfície de la parcel·la mínima.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Planta altell: no s'admet.

2. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge unifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.398 a l'Art.401.

### Art.181. Regulació de la subzona R5a "Cases agrupades definida"

1. Comprèn aquells creixements de cases agrupades, tant existents com nous, on l'edificació s'organitza de forma diversa, seguint una ordenació volumètrica definida.



2. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions preservant les condicions actuals.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

La determinada en els plànols d'ordenació, més els cossos sortints i els elements sortints permanents admesos per aquestes Normes.

Les plantes soterrànies poden ocupar la totalitat de la parcel·la, excepte les parts qualificades d'espai verd lliure privat, clau EP2, que pot ser ocupat només parcialment d'acord amb l'Art.344.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

b.2) Alçària reguladora màxima:

En funció del nombre màxim de plantes:	PB+1PP	7 m
	PB+2PP	10 m

**Art.182. Regulació de les subzones R5b "Cases agrupades flexibles"**

1. Comprèn els nous creixements unifamiliars de cases en filera, i té una ordenació volumètrica flexible.

2. L'objectiu general de les subzones és establir unes condicions d'edificació confortables amb la unificació i el perfeccionament de la normativa anterior.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
R5b1	0,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R5b2	0,90 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl



R5b3	1,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
------	---

a.1) Separacions mínimes a lindars:

Subzona	Front	Fons
R5b1	6,00	6,00
R5b2	3,00	5,00
R5b3	4,00	8,00

Quan la parcel·la limiti amb parcel·la de tipologia aïllada caldrà que l'edificació es separi d'aquest límit un mínim de 2 m.

Les plantes soterrànies poden ocupar la totalitat de la parcel·la respectant les separacions mínimes a lindars i sense ocupar les parts qualificades d'espai verd lliure privat, clau EP2, que pot ser ocupat només parcialment d'acord amb l'Art.344.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes i alçària reguladora màxima:

Subzona	NMP	ARM
R5b1	2P	7
R5b2	3P	10
R5b3	3P	10

## Secció 6<sup>a</sup>. Zona de cases aïllades. Clau R6

### Art.183. Definició i subzones de la zona R6

1. Correspon al teixit extensiu de baixa densitat, d'habitatges aïllats o aparellats, en forma de ciutat jardí.

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

- Cases aïllades definida, clau R6a, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 1, clau R6b1, 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.
- Cases aïllades flexibles 8, clau R6b8, de teixit residencial.

### Art.184. Regulació general de la zona R6

1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:



Intensitat d'ús: 1 habitatge / superfície de la parcel·la mínima.

L'ampliació d'un edifici d'habitatges aparellats s'ha de plantejar amb un projecte unitari conjunt dels dos habitatges o bé, amb un projecte que tingui la conformitat i compromís d'execució de tots els propietaris. La conformitat i compromís d'execució del projecte s'ha d'inscriure al registre de la propietat, per al coneixement de tercers.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la planta baixa comercial o de serveis, d'acord amb l'Art.369.

2. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge unifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.398 a l'Art.401.

#### **Art.185. Regulació de la subzona R6a "Cases aïllades definida"**

1. Comprèn aquelles edificacions existents que pel seu valor o caràcter singular, s'ordenen mitjançant una volumètrica definida.

2. 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.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

La determinada en els plànols d'ordenació, més els cossos sortints i els elements sortints permanents admesos per aquestes Normes.

Les plantes soterrànies poden ocupar la totalitat de la parcel·la, excepte les parts qualificades d'espai verd lliure privat, clau EP2, que pot ser ocupat només parcialment d'acord amb l'Art.344.

a.3) Parcel·la mínima: es fixa en 400 m<sup>2</sup> i un front mínim de 8 m.

a.4) Separacions mínimes a llindars:

Les determinades en els plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:



b.1) Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

b.2) Alçària reguladora màxima:

En funció del nombre màxim de plantes:	PB	4 m
	PB+1PP	7 m

#### Art.186. Regulació de les subzones R6b “Cases aïllades flexibles”

1. Comprèn aquells creixements residencials de baixa densitat caracteritzats per tenir una ordenació volumètrica flexible.

2. L'objectiu general de les subzones és establir unes condicions d'edificació confortables amb la unificació i el perfeccionament de la normativa anterior.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
R6b1	0,10 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R6b2	0,15 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R6b3	0,35 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R6b4	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R6b5	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R6b6	0,90 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R6b7	1,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
R6b8	0,55 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

Subzona	Ocupació màxima
R6b1	10 %
R6b2	15 %
R6b3	35 %
R6b4	40 %
R6b5	50 %
R6b6	60 %
R6b7	75 %
R6b8	55 %



Les plantes soterrànies poden ocupar la totalitat de la parcel·la respectant les separacions mínimes a llindars i sense ocupar les parts qualificades d'espai verd lliure privat, clau EP2, que pot ser ocupat només parcialment d'acord amb l'Art.344.

a.3) Parcel·la mínima:

Subzona	Superfície mínima	Front mínim
R6b1	2.500 m <sup>2</sup>	15 m
R6b2	1.500 m <sup>2</sup>	15 m
R6b3	1.000 m <sup>2</sup>	15 m
R6b4	800 m <sup>2</sup>	10 m
R6b5	550 m <sup>2</sup>	10 m
R6b6	400 m <sup>2</sup>	8 m
R6b7	200 m <sup>2</sup>	7 m
R6b8	600 m <sup>2</sup>	10 m

a.4) Separacions mínimes a llindars:

Subzona	Front	Fons	Lateral
R6b1	5 m	3 m	3 m
R6b2	5 m	3 m	3 m
R6b3	5 m	2,5 m	2,5 m
R6b4	5 m	2,5 m	2,5 m
R6b5	5 m	2,5 m	2,5 m
R6b6	4 m	2 m	2 m
R6b7	2 m	2 m	2 m
R6b8	4 m	3 m	3 m

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes i alçària reguladora màxima:

Subzona	NMP	ARM
R6b1	2P	7 m
R6b2	2P	7 m
R6b3	3P	10 m
R6b4	3P	10 m
R6b5	3P	10 m
R6b6	2P	7 m
R6b7	3P	10 m
R6b8	2P	7 m



## **Secció 7<sup>a</sup>. Zona de renovació urbana del teixit industrial preexistent de Mangraners. Clau R Mg**

### **Art.187. Definició**

La zona de renovació urbana del teixit industrial preexistent de Mangraners, clau R Mg, comprèn els terrenys amb edificacions i usos industrials i de serveis que, per la seva situació urbana, la relació amb el teixit residencial confrontant i la seva estructura parcel·lària i de propietat són aptes per a operacions de renovació urbana de fàcil gestió mitjançant actuacions de dotació, orientades a la transformació progressiva dels usos preexistents cap a usos compatibles amb el teixit residencial confrontant.

### **Art.188. Finalitat**

La finalitat d'aquesta zona és possibilitar la renovació progressiva del teixit industrial preexistent, afavorint la transformació dels usos existents en coherència amb el teixit urbà confrontant, mitjançant actuacions de dotació que no comportin una reordenació general de l'àmbit.

### **Art.189. Règim transitori**

Mentre no es desenvolupi una actuació de renovació d'acord amb aquest article, es poden mantenir els usos i activitats legalment existents, sense que aquesta qualificació comporti, per si sola, la seva situació de fora d'ordenació.

En les edificacions existents s'hi admeten obres de conservació, manteniment, consolidació, reparació, rehabilitació, modernització i millora de les condicions de seguretat, salubritat, accessibilitat, eficiència energètica i condicions estètiques o higièniques, sempre que no comportin increment de volum ni de sostre, ni consolidin situacions disconformes amb el nou règim.

No s'admeten noves parcel·lacions, sens perjudici dels canvis de titularitat de les finques i de les activitats legalment existents.

Aquest règim es mantindrà mentre no s'iniciï una actuació de transformació en els termes previstos en aquesta zona.

### **Art.190. Règim de desenvolupament**

La renovació urbana d'aquesta zona s'ha de dur a terme mitjançant la delimitació del corresponent polígon d'actuació urbanística per a actuació de dotació, en els supòsits en què, sense comportar una reordenació general de l'àmbit, es produeixi la transformació dels usos preexistents o, si escau, l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de una o més finques, amb la correlativa exigència de majors reserves de sistemes urbanístics.

La regulació detallada d'aquesta zona, incloent els paràmetres urbanístics, els usos i les condicions de desenvolupament, es concreta en la fitxa corresponent inclosa a l'Annex X normatiu del POUM.

El desenvolupament d'aquesta zona es realitza mitjançant actuacions de dotació, que podran formular-se amb àmbits mínims de parcel·la, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

### **Art.191. Àmbit mínim de gestió**

Cada polígon d'actuació urbanística podrà comprendre una sola finca o diverses finques, en funció de la viabilitat tècnica i econòmica de l'actuació, de la suficiència de les cessions exigibles i de l'adequat repartiment de beneficis i càrregues.

### **Art.192. Deures urbanístics**

En les actuacions de dotació desenvolupades dins aquesta zona, les persones propietàries han de complir els deures de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic i de majors reserves de sistemes urbanístics en els termes establerts per la legislació urbanística vigent en funció de l'increment d'aprofitament urbanístic derivat de cada actuació, d'acord amb la legislació urbanística vigent.



## Secció 8ª. Zona industrial. Clau A1

### Art.193. Definició i subzones de la zona A1

1. 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.
2. 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.

### Art.194. Regulació general de la zona A1

1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Nombre màxim de plantes: s'estableix en PB + 1PP per usos industrial i logístics i PB+4PP per la resta d'usos admesos.

a.2) Alçària reguladora màxima: és de 15 m.

Excepcionalment, per a determinats elements tècnics vinculats a l'activitat, que per raons de funcionalitat ho requereixin i així es justifiqui, aquesta alçària reguladora es podrà ultrapassar quan l'element es reuli dels límits de parcel·la, sense superar l'alçària de 22,50 metres, ni la línia definida per un plànol inclinat a 45º respecte a l'horitzontal, traçat des de la línia del plànol de façana situat a l'altura màxima genèrica.

Aquests elements tècnics no podran ocupar més d'un 25% de la superfície total de la parcel·la i, en cap cas, no suposaran un augment del volum ni del sostre edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres generals en la parcel·la.

a.3) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la planta baixa comercial o de serveis, d'acord amb l'Art.369.

2. Condicions d'ús: l'ús general és l'industrial en totes les seves modalitats. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.398 a l'Art.401.

### Art.195. Regulació de la subzona A1a "Industrial definida"

1. Comprèn aquelles edificacions que per necessitats de l'activitat poden requerir d'una ordenació volumètrica específica.



2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a l'illa i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / 500 m<sup>2</sup>st.

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

La determinada en els plànols d'ordenació.

a.4) Parcel·la mínima: es fixa en 2.500 m<sup>2</sup>.

a.5) Separacions mínimes a lindars:

Les determinades en els plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

#### Art.196. Regulació de les subzones A1b1 "Industrial flexible entre mitgeres"

1. Comprèn aquells creixements industrial amb tipologia entre mitgeres i parcel·la petita, que té una ordenació volumètrica flexible.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
A1b11	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A1b12	1,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A1b13	1,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / superfície de la parcel·la mínima.

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la: és fixa en el 100 %.

a.4) Parcel·la mínima:

Subzona	Superfície mínima	Front mínim



A1b11	600 m <sup>2</sup>	12 m
A1b12	300 m <sup>2</sup>	10 m
A1b13	150 m <sup>2</sup>	9 m

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.349 a l'Art.357, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Alineació de façana:

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

#### Art.197. Regulació de les subzones A1b2 “Industrial flexible aïllada”

1. Comprèn aquells creixements industrial amb tipologia aïllada, amb parcel·les petites, mitjanes i grans, i que tenen en comú l'ordenació volumètrica flexible.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
A1b21	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A1b22	0,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A1b23	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

a.2) Intensitat d'ús:

Subzona	Intensitat d'ús
A1b21	1 establiment / 1.000 m <sup>2</sup> st
A1b22	1 establiment / 500 m <sup>2</sup> st
A1b23	1 establiment / 500 m <sup>2</sup> st

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

Subzona	Ocupació màxima
A1b21	60 %
A1b22	75 %
A1b23	80 %

a.4) Parcel·la mínima:

Subzona	Superfície mínima
A1b21	10.000 m <sup>2</sup>
A1b22	5.000 m <sup>2</sup>



A1b23	2.500 m <sup>2</sup>
-------	----------------------

a.5) Separacions mínimes a llindars: és de 5 m a tots els llindars.

## Secció 8<sup>a</sup>. Zona de serveis. Clau A2

### Art.198. Definició i subzones de la zona A2

1. Correspon a les àrees d'activitat econòmica diferents de la industrial o la logística amb predomini d'un ús concret. S'inclouen en aquest concepte, entre altres, els usos hotelers, els usos terciaris, comercials i d'exposició, les dotacions privades socials, educatives, culturals, recreatives, esportives, turístiques i lúdiques, i altres serveis a les persones.

En relació amb la compatibilitat amb els usos residencials, s'aplicarà el que estableix l'Annex normatiu II, relatiu als usos de les zones.

2. 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

### Art.199. Regulació general de la zona A2

1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Nombre màxim de plantes:

Les determinades en els plànols d'ordenació.

a.2) Alçària reguladora màxima:

En funció del NMP tal com segueix:	PB	12,00 m
	PB+1PP	12,00 m
	PB+2PP	13,00 m
	PB+3PP	16,50 m
	PB+4PP	20,00 m

a.3) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la planta baixa comercial o de serveis, d'acord amb l'Art.369.

2. Condicions d'ús: l'ús general és el terciari i serveis en totes les seves modalitats. Específicament, la subzona A2b21 està destinada a la concentració d'establiments comercials mitjans, grans i



territorials, en format de parc comercial. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.398 a l'Art.401.

**Art.200. Regulació de la subzona A2a "Serveis definida"**

1. Comprèn aquelles edificacions que per posició i/o necessitats de l'activitat poden requerir d'una ordenació volumètrica específica.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a l'illa i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / 500 m<sup>2</sup>st.

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

La determinada en els plànols d'ordenació.

a.4) Parcel·la mínima: es fixa en 4.000 m<sup>2</sup>.

a.5) Separacions mínimes a llindars:

Les determinades en els plànols d'ordenació.

**Art.201. Regulació de les subzones A2b1 "Serveis flexible entre mitgeres"**

1. Comprèn aquelles àrees d'activitat econòmica amb tipologia entre mitgeres i ordenació volumètrica flexible.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, el nombre màxim de plantes, està definit en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementa mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
---------	-----



A2b11	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A2b12	1,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A2b13	2,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A2b14	2,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A2b15	3,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / superfície de la parcel·la mínima.

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

Subzona	Ocupació màxima
A2b11	90 %
A2b12	100 %
A2b13	100 %
A2b14	100 %
A2b15	100 %

a.4) Parcel·la mínima:

Subzona	Superfície mínima	Front mínim
A2b11	1.000 m <sup>2</sup>	15 m
A2b12	800 m <sup>2</sup>	15 m
A2b13	600 m <sup>2</sup>	15 m
A2b14	600 m <sup>2</sup>	15 m
A2b15	600 m <sup>2</sup>	15 m

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.349 a l'Art.357, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Alineació de façana:

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

### **Art.202. Regulació de les subzones A2b2 "Serveis flexible aïllada"**

1. Comprèn aquelles àrees d'activitat econòmica amb tipologia aïllada i ordenació volumètrica flexible.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326; el nombre màxim de plantes, està definit en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementa mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:



Subzona	IEN
A2b21	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A2b22	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A2b23	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A2b24	1,25 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A2b25	1,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / 500 m<sup>2</sup>st.

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

Subzona	Ocupació màxima
A2b21	50 %
A2b22	60 %
A2b23	70 %
A2b24	75 %
A2b25	90 %

a.4) Parcel·la mínima:

Subzona	Superfície mínima
A2b21	4.000 m <sup>2</sup>
A2b22	4.000 m <sup>2</sup>
A2b23	2.000 m <sup>2</sup>
A2b24	1.000 m <sup>2</sup>
A2b25	2.000 m <sup>2</sup>

a.5) Separacions mínimes a llindars:

Establertes a través del gàlib màxim d'edificació definit en els plànols d'ordenació detallada. Quan aquest no es defineix, la parcel·la actua com a gàlib.

## Secció 9<sup>a</sup>. Zona logística. Clau A3

### Art.203. Definició i subzones de la zona A3

1. 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.

2. 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.

#### **Art.204. Regulació general de la zona A3**

1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Nombre màxim de plantes: s'estableix en PB + 1PP.

a.2) Alçària reguladora màxima: és de 15 m.

Excepcionalment, per a determinats elements tècnics vinculats a l'activitat, que per raons de funcionalitat ho requereixin i així es justifiqui, aquesta alçària reguladora es podrà ultrapassar quan l'element es recli dels límits de parcel·la, sense superar l'alçària de 22,50 metres, ni la línia definida per un plànol inclinat a 45° respecte a l'horitzontal, traçat des de la línia del plànol de façana situat a l'altura màxima genèrica.

Aquests elements tècnics no podran ocupar més d'un 25% de la superfície total de la parcel·la i, en cap cas, no suposaran un augment del volum ni del sostre edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres generals en la parcel·la.

a.3) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la planta baixa comercial o de serveis, d'acord amb l'Art.369.

2. Condicions d'ús: l'ús principal és el logístic. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.398 a l'Art.401.

#### **Art.205. Regulació de la subzona A3a "Logística definida"**

1. Comprèn aquelles edificacions que per necessitats de l'activitat poden requerir d'una ordenació volumètrica específica.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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 i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / 500 m<sup>2</sup>st.

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

La determinada en els plànols d'ordenació.



a.4) Parcel·la mínima: es fixa en 2.500 m<sup>2</sup>.

a.5) Separacions mínimes a lindars:

Les determinades en els plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.358 a l'Art.380, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

**Art.206. Regulació de les subzones A3b1 “Logística flexible entre mitgeres”**

1. Comprèn aquells creixements logístics amb tipologia entre mitgeres i parcel·la petita, que té una ordenació volumètrica flexible.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, 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.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable: IEN és de 1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / superfície de la parcel·la mínima.

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la: és fixa en el 100 %.

a.4) Parcel·la mínima: es fixa en 1.000 m<sup>2</sup>, amb un front mínim de 20 m.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.349 a l'Art.357, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Alineació de façana:

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

**Art.207. Regulació de les subzones A3b2 “Logística flexible aïllada”**

1. 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.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.326, i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.333 a l'Art.348, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
A3b21	0,50 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A3b22	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl



A3b23	0,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
A3b24	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

a.2) Intensitat d'ús:

Subzona	Intensitat d'ús
A3b21	1 establiment / 1.000 m <sup>2</sup> st
A3b22	1 establiment / 500 m <sup>2</sup> st
A3b23	1 establiment / 500 m <sup>2</sup> st
A3b24	1 establiment / 500 m <sup>2</sup> st

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

Subzona	Ocupació màxima
A3b21	50 %
A3b22	60 %
A3b23	75 %
A3b24	80 %

a.4) Parcel·la mínima:

Subzona	Superfície mínima
A3b21	20.000 m <sup>2</sup>
A3b22	10.000 m <sup>2</sup>
A3b23	5.000 m <sup>2</sup>
A3b24	2.500 m <sup>2</sup>

a.4) Separacions mínimes a llindars:

És de 10 m a front de parcel·la i 5 m a fons i laterals.

### Capítol III. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES AÏLLADES

#### Art.208. Tipus, objecte i naturalesa les actuacions urbanístiques aïllades

1. El POUM delimita diverses actuacions aïllades 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.
2. Els plànols d'ordenació del POUM delimiten cada actuació urbanística aïllada i defineixen l'ordenació vinculant de les zones i sistemes dels terrenys que hi són inclosos.

#### Art.209. Quadre resum de les actuacions urbanístiques aïllades

Aquest POUM delimita les actuacions urbanístiques aïllades següents:

AA 1 MERCAT DE BALÀFIA

AA 2 AMPLIACIÓ PLAÇA DELS FERROVIARIS

AA 3 ENTREVIES – JOSEP BARÓ TRAVÉ



#### **Art.210. Paràmetres i condicions de les actuacions urbanístiques aïllades**

1. L'ordenació de les actuacions urbanístiques aïllades està fixada en els plànols d'ordenació i els paràmetres d'aplicació són els que resulten de l'aplicació d'aquestes Normes. Les esmentades actuacions estan indicades a l'Annex III. Fitxes de les actuacions urbanístiques aïllades. Els paràmetres continguts a les fitxes tenen caràcter indicatiu, donat que els aprofitaments urbanístics definitius són els que resulten de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació de les zones, a les superfícies reals de les diverses qualificacions.

2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística.

#### **Art.211. Desenvolupament de les actuacions urbanístiques aïllades**

1. La gestió urbanística aïllada no requereix la delimitació de polígons d'actuació urbanística, i es pot dur a terme mitjançant l'expropiació forçosa, l'ocupació directa i també a iniciativa de les persones propietàries, especialment en els supòsits d'edificació prèvia cessió de terrenys destinats a vialitat.

2. Per a desenvolupar les actuacions urbanístiques aïllades per expropiació, s'han d'elaborar i tramitar els projectes d'expropiació corresponents, preferentment, amb la modalitat de taxació conjunta.

#### **Art.212. Execució de les actuacions urbanístiques aïllades**

1. L'execució de les actuacions urbanístiques aïllades es justificarà en relació als terminis establerts en les condicions de gestió i execució de la fitxa corresponent, i a l'interès públic del seu desenvolupament.

2. El terminis d'execució fixats per a cada actuació urbanística aïllada, en la fitxa corresponent, es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de la inscripció dels terrenys destinats a sistemes al Registre de la Propietat.

3. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en àmbits d'actuació urbanística aïllada, no seran superiors a dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

4. Els terminis per a la construcció de la resta dels solars, seran el fixats a l'Art.34, Terminis per a la edificació.

### **Capítol IV. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA**

#### **Art.213. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística**

1. 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.

2. Aquest POUM determina diferents tipus de polígons d'actuació urbanística, en funció de la seves condicions objectives:

a) 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. També s'inclouen en aquesta categoria aquells àmbits consolidats que provenen d'actuacions conjuntes d'habitatges i urbanització però que encara no han estat objecte de cessió dels sòls públics. Aquests àmbits s'identifiquen amb l'epígraf U (PAU U).



b) 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).

3. Els plànols d'ordenació del POUM delimiten cada polígon d'actuació urbanística i defineixen l'ordenació vinculant de les zones i sistemes dels terrenys inclosos al polígon.

#### **Art.214. Quadre resum dels polígons d'actuació urbanística**

Aquest POUM delimita els polígons d'actuació urbanística següents:

a) Polígons d'actuació urbanística d'urbanització:

- 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 VALLRUFEA
- PAU U6 INSTITUTS
- PAU U7 ILLA ONZE DE SETEMBRE
- PAU U8 SECÀ NORD
- PAU U9 CARRER 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 PARDINYES-FONT I QUER
- PAU U19 BORDETA SUD
- PAU U20 MANGRANERS SUD
- PAU U21 PARDINYES-FONT I QUER

b) Polígons d'actuació urbanística de gestió:

- 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 FINAL CAMPS ELISIS
- PAU G32 ACCÉS BORDETA 1
- 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 LL1-CANAL DE SERÓS
- 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 PARRÒQUIA SANT AGUSTÍ
- PAU G50 LLÍVIA. PLAÇA NOVA
- PAU G51 CARRER SOLDEVILA
- PAU G52 CARRER DE MARINADA
- PAU G53 CARRER DE COLÒMBIA
- PAU G54 CARRER DE MIQUEL DE CORTADA
- 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

#### **Art.215. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística**

1. Les fitxes de cadascun dels polígons d'actuació urbanística, contingudes, a l'Annex V. Fitxes dels polígons d'actuació urbanística, defineixen els objectius, àmbit, règim del sòl, figures i procés de desenvolupament, superfícies, paràmetres bàsics resultants, condicions d'ordenació, edificació i ús, condicions d'urbanització, regulació dels sistemes de cessió mínims, cessió d'aprofitament, condicions de gestió i execució, mesures ambientals, i proteccions patrimonials, si s'escau.

2. En cada fitxa es determina de manera detallada quines són les obligacions respecte de la cessió de sòl per a sistemes i d'aprofitament urbanístic, si és procedent, i la reserva de sostre destinats a habitatges de protecció pública, si s'escau.

3. Els paràmetres de l'edificació continguts a les fitxes tenen caràcter indicatiu, donat que els aprofitaments urbanístics definitius són els que resulten de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació de les zones, a les superfícies reals de les diverses qualificacions.

#### **Art.216. Desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística**

1. Per a desenvolupar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes d'urbanització i els projectes de reparcel·lació o d'expropiació, d'acord amb el que es determina per a cada àmbit, a la fitxa corresponent.

2. Els propietaris hauran de cedir i costejar la urbanització dels sistemes urbanístics inclosos en el polígon d'actuació, així com de les infraestructures necessàries per al funcionament d'aquestes, d'acord amb les obligacions establertes en aquestes normes.

3. Així mateix, les obres d'urbanització hauran de preveure i costejar a càrrec del polígon els nous accessos a les carreteres així com les actuacions d'adequació d'aquestes que siguin necessàries.

#### **Art.217. Execució dels polígons d'actuació urbanística**

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística es justificarà en relació als terminis establerts en les condicions de gestió i execució, de la fitxa corresponent, i a l'interès públic del seu desenvolupament.

2. El terminis d'execució fixats per a cada polígon d'actuació urbanística, en la fitxa corresponent, es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de l'acabament de la urbanització del polígon d'actuació.

3. L'incompliment d'aquests terminis faculta a l'Ajuntament a assumir la iniciativa pública de la actuació i justifica el canvi del sistema d'actuació urbanística, amb aquesta finalitat.

4. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en determinats polígons d'actuació urbanística no seran superiors a dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

5. Els terminis per a la construcció de la resta dels solars, seran el fixats a Art.34, Terminis per a la edificació.

#### **Art.218. Polígons d'actuació urbanística CH.**

1. El Polígons d'actuació urbanística CH són àmbits territorials específics, situats al Centre Històric de la ciutat, que és delimiten amb l'objectiu d'aconseguir la renovació del teixit urbà consolidat i la millora del teixit social que el conforma; dignificar l'entorn urbà, augmentar la qualitat residencial i la qualitat de vida dels residents i generar nova activitat social i econòmica.

2. Es tracta d'aquells àmbits 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.



3. Els Polígons d'actuació urbanística estan delimitades als plànols d'ordenació i estan descrites i quantificades a l'Annex VI. Fitxes . Els terrenys compresos dins els polígons estan qualificades com una subzona específica, als efectes de la seva regulació urbanística.

4. En el àmbit del Centre Històric es delimiten els polígons d'actuació CH derivats de l'anàlisi i l'estudi del Pla Integral del Centre Històric següents:

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 COMPANYYIA - GAIROLES

PAU CH7 SANT JOAN

## Capítol V. PLANS DE MILLORA URBANA

### Art.219. Tipus, objecte i naturalesa dels plans de millora urbana

1. El POUM delimita diversos plans de millora urbana en sòl urbà i precisa en el seu àmbit els objectius de la seva delimitació i els paràmetres bàsics de l'ordenació.

2. Aquest POUM determina diferents tipus de plans de millora urbana en funció de la seva condició d'instrument de transformació urbana en el sòl urbà no consolidat que han de desenvolupar.

3. Els plànols d'ordenació del POUM defineixen la ubicació, amb caràcter vinculant, dels sistemes necessaris per garantir una adequada estructura del sol urbà. La seva superfície i forma es podran ajustar en l'ordenació detallada del sector, mitjançant el pla de millora urbana corresponent.

### Art.220. Quadre resum dels plans de millora urbana

Aquest POUM delimita els plans de millora urbana següents:

PMU 1 MARIOLA

PMU 2 SEMINARI

### Art.221. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana

1. Els sectors de sòl urbà subjectes a plans de millora urbana es detallen, en forma de fitxa, en l'Annex VII. Fitxes dels sectors de plans de millora urbana.

2. En les fitxes de cadascun dels plans de millora urbana es defineixen els objectius, àmbit, règim del sòl, figures i procés de desenvolupament, superfícies, paràmetres bàsics, condicions d'ordenació, edificació i ús, condicions d'urbanització, regulació dels sistemes de cessió mínims, cessió d'aprofitament, condicions de gestió i execució, mesures ambientals, i proteccions patrimonials, si s'escau.

3. En cada fitxa es determina, també, de manera detallada quines són les obligacions respecte de la cessió de sòl per a sistemes i d'aprofitament urbanístic, si és el cas, i la reserva de sostre destinats a habitatges de protecció pública.

4. 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 de millora urbana.

### Art.222. Desenvolupament dels plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana determinaran l'ordenació detallada de l'àmbit.



2. Els plans de millora urbana hauran de justificar, en base a criteris d'interès general i de funcionalitat, la proposta d'ordenació relativa als sistemes i les zones d'aprofitament privat que s'estableixin.
3. L'ordenació de l'edificació i dels espais lliures d'edificació, públics o privats, caldrà justificar-los, també, en relació a les visuals de referència del paisatge urbà, així com de l'espai obert, si s'escau.
4. Els plans de millora urbana podran preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses alternatives, especificant gràficament aquestes alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament
5. S'haurà de concretar el nombre d'habitatges, diferenciant els de règim lliure dels que tenen algun règim de protecció.
6. S'utilitzarà la mateixa qualificació que en el sòl urbà, establint les subzones o subsistemes que resulti imprescindible per a diferenciar paràmetres específics o per a remetre l'ordenació precisa del planejament derivat.
7. Pel que fa als àmbits adjacents a la xarxa ferroviària, caldrà justificar l'ordenació per tal de garantir la limitació de la transmissió de vibracions i l'aïllament acústic adequat.
8. Els propietaris hauran de cedir i costejar la urbanització dels sistemes urbanístics inclosos en els polígons d'actuació que delimiti el pla de millora, així com de les infraestructures necessàries per al funcionament d'aquestes, d'acord amb allò establert en aquestes normes.
9. El desenvolupament del sector es realitzarà per polígons complets. El nombre de polígons així com l'àmbit territorial de cadascun el determinarà el pla de millora urbana corresponent.
10. Els plans de millora urbana determinaran el sistema d'actuació per cadascun dels polígons, que serà preferentment el de reparcel·lació, i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats d'iniciativa privada, ja sigui la compensació o la concertació. En els sectors o polígons d'actuació on la propietat del sòl sigui majoritàriament pública, el sistema preferent serà el d'expropiació.

#### **Art.223. Execució dels plans de millora urbana**

1. L'execució dels sectors de plans de millora urbana es justificarà en relació als terminis establerts en les condicions de gestió i execució, de la seva fitxa corresponent, i a l'interès públic del seu desenvolupament.
2. El terminis d'execució fixats per a cada pla de millora urbana, en la fitxa corresponent, es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de l'acabament de la urbanització del polígon o polígons d'actuació del pla de millora.
3. L'incompliment d'aquests terminis faculta a l'Ajuntament a assumir la iniciativa pública de la actuació i justifica el canvi del sistema d'actuació urbanística, amb aquesta finalitat.
4. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en determinats polígons d'actuació urbanística no seran superiors a dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
5. Els terminis per a la construcció de la resta dels solars, seran el fixats a l'Art.34, Terminis per a la edificació.

### **Capítol VI. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS EN SÒL URBÀ**

#### **Art.224. Tipus, objecte i naturalesa dels plans especials urbanístics**

1. El POUM delimita dos plans especials urbanístics en sòl urbà, fonamentalment destinats a la protecció de béns catalogats i a la regulació del seu entorn, i determina els objectius de la seva delimitació i els paràmetres bàsics de l'ordenació.
2. Els plànols d'ordenació del POUM defineixen la ubicació i delimiten els sectors a desenvolupar mitjançant plans especials urbanístics en sòl urbà.



### **Art.225. Quadre resum dels plans especials urbanístics**

Aquest POUM delimita els plans especials urbanístics en sòl urbà següents:

PEU 1 TURÓ DE LA SEU VELLA

PEU 2 TERMES ROMANES DE CARDENAL REMOLINS

### **Art.226. Paràmetres i condicions dels plans especials urbanístics**

1. Els sectors de sòl urbà subjectes a plans especials urbanístics es detallen, en forma de fitxa, a l'Annex X.
2. En les fitxes de cadascun dels plans especials urbanístics es defineixen els objectius, àmbit, règim del sòl, figures i procés de desenvolupament, superfícies, condicions d'ordenació, edificació i ús, condicions de gestió i execució i proteccions patrimonials.
3. 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 especials.

### **Art.227. Desenvolupament dels plans especials urbanístics**

1. Els plans especials urbanístics determinaran l'ordenació detallada de l'àmbit.
2. Els plans especials urbanístics hauran de justificar, en base a criteris d'interès general i de funcionalitat, la proposta d'ordenació relativa als sistemes i les zones d'aprofitament privat que s'estableixin.
3. L'ordenació de l'edificació i dels espais lliures d'edificació, públics o privats, caldrà justificar-los, també, en relació a les visuals de referència del paisatge urbà, així com de l'espai obert, si s'escau.

### **Art.228. Execució dels plans especials urbanístics**

1. L'execució dels sectors de plans especials urbanístics es justificarà en relació als terminis establerts en les condicions de gestió i execució, de la seva fitxa corresponent, i a l'interès públic del seu desenvolupament.
2. El terminis d'execució fixats per a cada pla especial urbanístic, en la fitxa corresponent, es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de l'aprovació definitiva del pla especial.
3. L'incompliment d'aquests terminis faculta a l'Ajuntament a assumir la iniciativa pública de la actuació i justifica el canvi del sistema d'actuació urbanística, amb aquesta finalitat.



## TÍTOL VII. SÒL URBANITZABLE

### Art.229. Definició de sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per tal de 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.

2. 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 funció dels principis generals definits a l'article 3 del TRLU.

### Art.230. Categories del sòl urbanitzable

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, que poden ser continus o discontinus, 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 a l'article 68.4 del RLU.

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 a l'article 52.2 del TRLU, 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.

## Capítol I. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

### Art.231. Regulació del sòl urbanitzable delimitat

1. La regulació del sòl urbanitzable delimitat s'estableix mitjançant la determinació dels paràmetres bàsics que cal aplicar en el desenvolupament de cada sector.

2. El POUM assenyalava els sectors de sòl urbanitzable delimitat als plànols d'ordenació, amb la clau PPU.

### Art.232. Sectors de sòl urbanitzable delimitat

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

#### a) Sectors urbanitzables delimitats residencials

- PDU-ARECAPPONT-FONTANET
- PPU R1ESGLÉSIA MONTSERRAT
- PPU R2AV. PINYANA
- PPU SUR 19ASUR 19A Balàfia Nord
- PPU R4AV. PRAT DE LA RIBA
- PPU R5RUFEA
- PPU R6LES BÒVILES BORDETA 1
- PPU R7TORRE DEL PI

#### b) Sectors urbanitzables delimitats d'activitats econòmiques

- PPU A1HIDROLOGY
- PPU A2CABÓS



- PPU A3TANATORI
- PPU A4AMPLIACIÓ CREU DEL BATLLE
- PPU A5TORRE BONET
- PPU A6AMPLIACIÓ POLÍGON DEL SEGRE
- PPU A7ECHEVARRIA
- PPU A8FONDO DELS MANGRANERS
- PPU A9AMPLIACIÓ TORRE SOLÉ
- PPU A10CAMÍ DE LA MOREDILLA
- PPU A11FRUICARN
- PPU A12SECTOR TECNOLÒGIC
- PDUAE Plana de LleidaTORREBLANCA - QUATRE PILANS

### **Art.233. Paràmetres i condicions dels plans parcials de sòl urbanitzable delimitat**

1. Els paràmetres dels sectors de sòl urbanitzable delimitat es detallen, en forma de fitxa, a l'Annex VIII. Fitxes dels sectors urbanitzables delimitats.

2. En les fitxes de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat es defineixen els objectius, àmbit, règim del sòl, figures i procés de desenvolupament, superfícies, paràmetres bàsics, condicions d'ordenació, edificació i ús, condicions d'urbanització, regulació dels sistemes de cessió mínims, cessió d'aprofitament, condicions de gestió i execució, mesures ambientals, i proteccions patrimonials, si s'escau.

3. En cada fitxa, també, es determina de manera detallada quines són les obligacions respecte de la cessió de sòl per a sistemes i d'aprofitament urbanístic, i la reserva de sostre destinats a habitatges de protecció pública.

4. 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.

5. En l'ordenació dels sòls afectats per les zones de domini públic i de protecció ferroviària s'estarà al que disposen els articles 12 a 16 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari.

### **Art.234. Desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat**

1. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es desenvolupen mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents, l'eficàcia dels quals serà condició indispensable per a la realització de les intervencions corresponents, llevat del supòsit de sistemes generals que s'executin de forma independent del desenvolupament dels sectors.

2. Els plans parcials tenen per objecte desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:

a) Contenir totes les determinacions necessàries per a la determinació de l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

b) Qualificar el sòl i regular els usos i paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest POUM per a cada sector.

c) Assenyalar les alineacions i rasants del viari.

d) Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.

e) Establir les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació municipal.



- f) Determinar detalladament l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i justificar que disposen de capacitat suficient per a poder abastar aquesta demanda.
- g) Precisar, si escau, les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 72 del TRLU i avaluar-ne el seu cost.
- h) Dividir, si escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.
- i) Establir, si escau, uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció posterior dels projectes d'urbanització.
- j) 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.
3. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.
4. L'ordenació de l'àmbit haurà de garantir la integració paisatgística dels nous creixements en relació als elements preexistents de l'àmbit urbà i de l'espai obert, si s'escau.
5. Els plans parcials podran preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses alternatives, especificant gràficament aquests alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament.
6. S'utilitzarà la mateixa qualificació que en el sòl urbà, establint les subzones o subsistemes que resulti imprescindible per a diferenciar paràmetres específics o per a remetre l'ordenació precisa del planejament derivat.
7. Pel que fa als àmbits adjacents a la xarxa ferroviària, caldrà justificar l'ordenació per tal de garantir la limitació de la transmissió de vibracions i l'aïllament acústic adequat.
8. El desenvolupament del sector amb planejament parcial es realitzarà per polígons complets. El nombre de polígons així com l'àmbit territorial de cadascun el determinarà el pla parcial corresponent.
9. Els plans parcials determinaran el sistema d'actuació per cadascun dels polígons, que serà preferentment el de reparcel·lació, i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats d'iniciativa privada, ja sigui la compensació o la concertació. En els sectors o polígons d'actuació on la propietat del sòl sigui majoritàriament pública, el sistema preferent serà el d'expropiació.

#### **Art.235. Execució del sòl urbanitzable delimitat**

1. L'execució dels sectors de sòl urbanitzable delimitat es justificarà en relació als terminis establerts en les condicions de gestió i execució, de la seva fitxa corresponent, i a l'interès públic del seu desenvolupament.
2. El terminis d'execució fixats per a cada sector urbanitzable delimitat, en la fitxa corresponent, es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de l'acabament de la urbanització del polígon o polígons d'actuació del pla parcial.
3. L'incompliment d'aquests terminis faculta a l'Ajuntament a assumir la iniciativa pública de la actuació i justifica el canvi del sistema d'actuació urbanística, amb aquesta finalitat.
4. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en determinats polígons d'actuació urbanística no seran superiors a dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
5. Els terminis per a la construcció de la resta dels solars, seran el fixats a l'Art.34, Terminis per a la edificació.



## Capítol II. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

### Secció 1<sup>a</sup>. Condicions generals

#### Art.236. Regulació del sòl urbanitzable no delimitat

1. Correspon als sòls urbanitzables que es consideren necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, que són susceptibles de desenvolupament subjecte al grau de desenvolupament del sòl urbà i del sòl urbanitzable delimitat i, per tant, en general, a més llarg termini.

2. El POUM identifica els terrenys qualificats de sòl urbanitzable no delimitat destinats al desenvolupament principalment residencial, mitjançant perímetres assenyalats als plànols d'ordenació en contacte amb el nucli urbà de Lleida i el nucli urbà de Raimat, que es regulen en la Secció 2<sup>a</sup>. Àmbits de desenvolupament principalment residencial, en els àmbits següents:

PPD 1 Límit nord amb el Turó de Gardeny

PPD 2 Sota el Turó de Gardeny, en contacte amb la N-II i el curs del Segre

PPD 3 Bordeta sud, a l'oest del pas de l'AVE

PPD 4 Bordeta sud, a l'est del pas de l'AVE

PPD 5 A l'oest de Mangraners, al sud de la CN-240

PPD 6 Quatre Pilans, entre la CN-240 i la variant sud de Lleida

PPD 7 Àrea nord-est de Pardiniyes

PPD 8 Àrea nord i oest de Balàfia

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

PPD 10 La Valleta de Raimat

3. El POUM identifica els terrenys qualificats de sòl urbanitzable no delimitat destinat a la implantació d'activitats econòmiques, d'ús principalment industrial i logístic, mitjançant perímetres assenyalats als plànols d'ordenació, que es regulen a la Secció 3<sup>a</sup>. Àmbits de desenvolupament d'activitat econòmica, en els àmbits següents:

PPD 40 Les Canals – Alcoletge, entre el polígon El Segre i el terme municipal d'Alcoletge

#### Art.237. Règim urbanístic

El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició establert per al sòl no urbanitzable, d'acord amb la qualificació establerta per aquest POUM en cada àmbit concret, mentre no es delimitin nous sectors de sòl urbanitzable. El sòl urbanitzable no delimitat no es considera inclòs en una actuació de transformació urbanística fins que no s'aprova el corresponent pla parcial urbanístic de delimitació.

#### Art.238. Desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat poden promoure'n la transformació, d'acord amb el que estableixen els apartats següents.

2. La delimitació de sectors en terrenys classificats de sòl urbanitzable no delimitat s'efectua mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic de delimitació.

3. 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 els articles següents.



## Secció 2<sup>a</sup>. Àmbits de desenvolupament principalment residencial

### Art.239. Tipus d'Indicadors

Per decidir sobre l'oportunitat i la conveniència d'aprovar un Pla parcial urbanístic de delimitació, es consideraran algun dels dos indicadors següents:

- a) Indicadors del creixement demogràfic del municipi, per a noves extensions urbanes de caràcter principalment residencial.
- b) Indicadors del desenvolupament social del sistema urbà, per a noves extensions urbanes de caràcter principalment residencial.

### Art.240. Indicadors del creixement demogràfic del municipi

1. Per als supòsits de noves extensions urbanes, de caràcter principalment residencial, que pretenguin donar resposta a les necessitats derivades del creixement demogràfic del municipi, es consideraran els indicadors que es defineixen en els apartats següents.

2. 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 fer front al creixement demogràfic previst per als següents 10 anys. En aquest sentit, 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.

3. 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. En aquest sentit, 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, amb al límit previst a l'apartat anterior.

4. El nombre total d'habitatges potencials es calcula per la suma dels habitatges existents o dels previstos pel planejament, en les situacions següents:

a) 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.

b) Solars no edificats.

c) Solars infraedificats, amb menys del 15% del sostre previst pel planejament.

d) Edificacions en construcció.

e) Edificacions construïdes i no ocupades.

f) Edificacions que hagin estat objecte de declaració de ruïna.

g) Polígons d'actuació urbanística pendents de gestió i/o d'urbanització.

h) Sectors de planejament en sòl urbà, pendents de desenvolupament.

i) Sectors delimitats en sòl urbanitzable, pendents de desenvolupament.

5. El nombre d'habitatges potencials dels terrenys que el planejament no atribueix un densitat específica es calcularan a raó d'1 hab/100m<sup>2</sup> de sostre edificable.

6. 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%.

### Art.241. Iniciatives pel desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat poden promoure iniciatives en ordre a l'assoliment del compliment dels indicadors abans esmentats.



2. Les persones interessades poden presentar la consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable, prevista a l'article 75 del TRLU, formulant avanços d'un pla parcial urbanístic de delimitació, per tal de determinar la viabilitat de la futura formulació i perquè serveixin d'orientació a l'hora de fer-ne la redacció.

#### Art.242. Magnituds màximes i mínimes de les actuacions urbanístiques

La delimitació d'un nou sector de caràcter principalment residencial tindrà una superfície mínima de 5 ha i una superfície màxima de 30 ha.

#### Art.243. Usos urbanístics

1. L'ús principal és el residencial amb la modalitat d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars.

2. Es prohibeixen específicament:

a) Els usos industrials, tret dels petits tallers de caràcter artesanal.

b) Els usos logístics amb una superfície construïda superior a 400 m<sup>2</sup>.

c) Els usos comercials en les modalitats de mitjans i grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, tret que se situïn permeten la continuïtat el teixit residencial, sense generar separacions majors de 50 metres entre edificis d'habitatges; o bé, que se situïn en les plantes baixes dels edificis plurifamiliars. En ambdós casos, el sostre d'ús residencial s'ha de construir prèviament o simultàniament al sostre comercial i ha de tenir, almenys, la mateixa superfície edificada.

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.

#### Art.244. Intensitats màximes dels usos urbanístics

1. Als efectes de regular la intensitat màxima dels usos s'estableixen els tipus d'àmbits següents:

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>IEB</b>	<b>0,45 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,65 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,85 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s</b>
DENSITAT	35 hab/Ha	50 hab/Ha	65 hab/Ha
DENSITAT alternativa			
HPP	1hab /70 m <sup>2</sup> st	1hab /70 m <sup>2</sup> st	1hab /70 m <sup>2</sup> st
<b>DENSITAT TOTAL</b>			
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
	<b>46,1 hab/Ha</b>	<b>64,3 hab/Ha</b>	<b>82,5 hab/Ha</b>
Residencial mínim	0,25 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,35 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,45 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Altres usos mínim	0,05 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	0,15 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
% sostre mínim HPP	50%	50%	50%

En tots els casos, el 50% de la reserva de sostre protegit es destinarà a l'habitatge protegit de lloguer.

2. Els àmbits tipus A, corresponen al PPD 1 Límit nord amb el Turó de Gardeny; PPD 3 Bordeta sud, a l'oest del pas de l'AVE; PPD 4 Bordeta sud, a l'est del pas de l'AVE; PPD 6 Quatre Pilans, entre la CN-240 i la variant sud de Lleida; PPD 9 Àrea nord i oest de Ciutat-Jardí i Vila Montcada; i PPD 10 La Valleta de Raimat.



3. Àmbits tipus B, corresponen al PPD 2 Sota el Turó de Gardeny, en contacte amb la N-II i el curs del Segre; PPD 5 A l'oest de Mangraners, al sud de la CN-240; part del PPD 7 Àrea nord-est de Pardinyes; i part del PPD 8 Àrea nord i oest de Balàfia.

4. Àmbits tipus C, corresponen al PPD 7 Àrea nord-est de Pardinyes, en part; i part del PPD 8 Àrea nord i oest de Balàfia.

#### **Art.245. Percentatges mínims de sòl de cessió obligatòria i gratuïta**

1. Es destinaran a zones verdes i espais lliures públics, 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector delimitat.

2. Es destinaran a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o 20 m<sup>2</sup> de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície del sector delimitat.

3. El sòl destinat al sistema d'allotjaments dotacionals públics, serà el valor inferior resultant de les proporcions següents: 5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o 5 m<sup>2</sup> de sòl per cada habitatge.

4. El sòl destinat al sistema de comunicacions i de serveis tècnics que resultin necessaris.

5. Les cessions per al conjunt de sistemes públics seran, com a mínim, les 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.

La diferència que en resulti de l'aplicació d'aquests percentatges, respecte dels 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.

6. El sector es vincularà amb el sistema de la Ronda Verda en els trams en sòl urbà i en sòl no urbanitzable, als efectes de la seva obtenció i execució, d'acord amb l'article següent.

7. Es cedirà el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector que es delimiti, en la part que adquireix la condició de sòl urbanitzable en aquest POUM. Es cedirà el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic en la resta dels àmbits; d'acord amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Tercera del TRLU. 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.

#### **Art.246. Connexions amb les infraestructures exteriors i relació amb els límits**

1. La delimitació del sector ha de comportar la continuïtat física amb el teixit urbà consolidat.

2. El sector s'ha de delimitar de manera que es garanteixi uns accessos viaris adequats i la continuïtat de la xarxa de vials urbans.

3. Els eixos de la xarxa bàsica del sector, determinats al plànol de Sistemes generals de l'Estructura general del territori i, específicament, els vials que conformen la Tercera Ronda de la Ciutat, formaran part de la xarxa bàsica de vianants i incorporaran un carril bici segregat, que tindran continuïtat amb la xarxa existent a la ciutat. Altres eixos de vianants o preferentment de vianants, es disposaran de manera que creuin el sector i connectin amb la Ronda Verda i amb els eixos de vianants dels àmbits confrontants, sempre que sigui viable tècnicament.

4. 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.



5. 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. En la delimitació i ordenació 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.

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 de la ciutat 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.

#### **Art.247. Determinacions específiques per àmbits**

1. PPD 1 Límit nord amb el Turó de Gardeny.

- a) Desenvolupar un teixit residencial que suposi la incorporació del Turó de Gardeny a dins de la ciutat.
- b) Cuidar paisatgísticament la transició entre el vessant nord del Turó i el nou teixit residencial, concentrant una part important dels espais lliures de zones verdes en format de Parc Urbà.
- c) Continuar la prolongació de l'avinguda de l'Onze de Setembre, com un vial de ronda pel nord de Gardeny.

2. PPD 2 Sota el Turó de Gardeny, en contacte amb la N-II i el curs del Segre.

- a) Desenvolupar un teixit residencial que suposi la incorporació del Turó de Gardeny a dins de la ciutat.
- b) Cuidar paisatgísticament la nova façana residencial del riu i de l'accés viari principal a la ciutat.
- c) Integar ambientalment la nova façana residencial del riu concentrant els espais lliures destinats a zones verdes, en format de Parc Urbà, a la vora del Segre.
- d) Continuar l'anella viària de ronda de la ciutat, amb el vial paral·lel a la via del ferrocarril d'alta velocitat.

3. PPD 3 Bordeta sud, a l'oest del pas de l'AVE.



- a) Completar l'extensió urbana residencial del barri de La Bordeta.
  - b) Cuidar paisatgísticament la nova façana de la ciutat en relació a la variant Sud i al ferrocarril, tractant acuradament els espais de relació amb aquestes infraestructures.
  - c) Connectar mitjançant vialitat rodada i de vianants amb el PPD 4 Bordeta sud, a l'est del pas de l'AVE, salvant la barrera del ferrocarril.
4. PPD 4 Bordeta sud, a l'est del pas de l'AVE.
- a) Desenvolupar un teixit residencial que completi el teixit urbà entre els barris de La Bordeta i Mangraners.
  - b) Cuidar paisatgísticament la nova façana de la ciutat en relació a la variant Sud i al ferrocarril, tractant acuradament els espais de relació amb aquestes infraestructures.
  - c) Connectar mitjançant vialitat rodada i de vianants amb el PPD 3 Bordeta sud, a l'oest del pas de l'AVE, salvant la barrera del ferrocarril.
5. PPD 5 A l'oest de Mangraners, al sud de la CN-240.
- a) Completar el teixit residencial de la ciutat i el connecti amb el del barri de Mangraners.
  - b) Establir els espais lliures de manera que es garanteixi una adequada relació i transició entre el teixit residencial i els teixits industrials confrontants.
6. PPD 6 Quatre Pilans, entre la CN-240 i la variant sud de Lleida.
- a) Completar l'extensió urbana residencial del barri de Mangraners.
  - b) Dotar aquesta part de la ciutat d'una important àrea d'equipaments esportius d'abast territorial.
7. PPD 7 Àrea nord-est de Pardinyes.
- a) Desenvolupar un teixit residencial que completi el creixement de la ciutat sobre la carretera de Balaguer per Corbins.
  - b) Cuidar paisatgísticament les noves façanes de la ciutat que es generen sobre l'espai obert i sobre aquest vial d'accés.
  - c) Generar unes noves connexions viàries de la carretera de Balaguer per Corbins, pel nord, cap a l'avinguda de Pinyana i per l'est, cap a l'avinguda de Pearson, avinguda de Tortosa i avinguda del Segre.
  - d) En el moment de desenvolupar el Pla parcial de delimitació, s'haurà de justificar el compliment de l'article 9bis i 14bis del RD 638/2016, de 9 de desembre de 2016, pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic.
8. PPD 8 Àrea nord i oest de Balàfia.
- a) Desenvolupar un teixit residencial de compleció urbana del barri de Balàfia.
  - b) Concentrar espais lliures de zones verdes en format de Parc Urbà, a l'est de l'àmbit, ocupant el vessant oest del barri del Secà de Sant Pere, per tal d'efectuar la transició topogràfica i funcional adequada amb el nou teixit residencial.
  - c) Concentrar espais lliures de zones verdes en format de Parc Urbà, a l'oest de l'àmbit, formant una penetració de l'Horta dins de la ciutat, amb un recorregut sensiblement paral·lel a la nova carretera del camí de Montcada.
  - d) Concentrar terrenys destinats a equipaments, a l'oest de l'àmbit, amb contacte amb les instal·lacions de l'Hospital Arnau de Vilanova.
  - e) Generar els nous accessos a la ciutat des de la l'autovia A-14, a través de la nova carretera del camí de Montcada i la seva connexió amb l'avinguda de Pinyana i fins a l'avinguda de l'Onze de Setembre.
  - f) Dotar de nous accessos a la ciutat, als barris de Balàfia i de Pardinyes, des de la carretera de Vielha, cap al carrer de Baró de Maials i avinguda de Corregidor Escofet.



g) En el moment de desenvolupar el Pla parcial de delimitació, s'haurà de tenir en compte la influència del riu Noguera, justificant el compliment de l'article 9bis i 14bis del RD 638/2016, de 9 de desembre de 2016, pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

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

a) Completar el teixit residencial de baixa densitat de Ciutat-Jardí i Vila Montcada.

b) Cuidar paisatgísticament la façana d'accés a la ciutat des de la carretera d'Osca.

c) Executar l'ampliació del vial de la carretera d'Osca, que permet la continuació de les alineacions viàries fixades en el sòl urbà.

d) Executar la reserva viària estructurant, al Nord de l'àmbit i perpendicular a la carretera d'Osca, que iniciï la connexió d'aquesta via amb la carretera del camí de Montcada.

e) En el moment de desenvolupar el Pla parcial de delimitació, s'haurà de tenir en compte la influència del riu Noguera, justificant el compliment de l'article 9bis i 14bis del RD 638/2016, de 9 de desembre de 2016, pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

10.PPD 10 La Valleta de Raimat.

a) Desenvolupar un teixit residencial d'extensió urbana de Raimat, integrant el tossal del Castell dins del nucli.

b) Cuidar paisatgísticament la nova façana que es conforma en front al ferrocarril.

c) Concentrar terrenys destinats a equipaments públics i al sistema ferroviari de parada-baixador intermodal, en el front del carrer Sifó, al límit del sòl urbà.

### **Secció 3ª. Àmbits de desenvolupament d'activitat econòmica**

#### **Art.248. Indicadors de l'oportunitat i la conveniència de la delimitació**

Per decidir sobre l'oportunitat i la conveniència d'aprovar un Pla parcial urbanístic de delimitació, es considerarà que si dona alguna de les condicions 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.

#### **Art.249. Magnituds màximes i mínimes de les actuacions urbanístiques**

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.

#### **Art.250. Usos urbanístics**

1. Els usos principals són els industrials i els logístics.

2. Es prohibeixen específicament:

a) Els usos residencials amb la modalitat d'habitatges plurifamiliars.

b) Els usos residencials amb la modalitat d'habitatges unifamiliars, tret dels necessaris 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.

#### **Art.251. Intensitats màximes dels usos urbanístics**

1. L'Índex d'edificabilitat bruta màxima del sector estarà comprès entre 0,40 i 0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
2. 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.
3. La intensitat de l'ús, expressada en el nombre d'establiments en relació a sostre edificable, s'establirà pel pla parcial de delimitació corresponent.

#### **Art.252. Percentatges mínims de sòl de cessió obligatòria i gratuïta**

1. Es destinaran a zones verdes i espais lliures públics un mínim del 10% de la superfície del sector delimitat.
2. Es destinaran a equipaments de titularitat pública un mínim del 5% de la superfície del sector delimitat.
3. El sòl destinat al sistema de comunicacions i de serveis tècnics que resultin necessaris.
4. Es cedirà el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector que es delimiti, en la part que adquireix la condició de sòl urbanitzable en aquest POUM. Es cedirà el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic en la resta dels àmbits; d'acord amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Tercera del TRLU. 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.

#### **Art.253. Connexions amb les infraestructures exteriors i relació amb els límits**

1. La delimitació del sector ha de comportar la continuïtat física amb el teixit urbà consolidat, si s'escau.
2. 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.
3. 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.

**Art.254. Determinacions específiques per àmbits**

1. PPD 40 Les Canals – Alcoletge.

a) Desenvolupar un àmbit d'activitat econòmica d'ús principal industrial.

b) Desenvolupar un teixit industrial, de caràcter supramunicipal, amb el municipi d'Alcoletge.

c) Establir un espai ambiental de protecció i de connexió entre el límit del polígon industrial El Segre i el terme municipal d'Alcoletge.



## TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE

### Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art.255. Definició i objectius

1. En general, tenen la **condició** de sòl no urbanitzable:

a) Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:

a.1) Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per a protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus;

a.2) Que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del TRLU; i/o

a.3) Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b) Aquells terrenys que el present Pla considera necessari classificar com a tals per raó de la seva necessitat per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLU.

c) Aquells terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable.

2. Les **finalitats** del POUM en la regulació del sòl no urbanitzable són:

a) Preservar el medi natural de Lleida amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

b) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.

c) Preservar aquells sòls de major valor agrícola en el seu conjunt mantenint la capacitat productiva, i de forma específica l'Horta de Lleida, on hi conviuen les activitats agràries, amb una important relació amb l'àmbit urbà de Lleida.

d) Protegir i millorar les explotacions agrícoles, ramaderes i forestals.

e) Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configurin corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.

f) Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts pel TRLU, la legislació sectorial i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

g) Regular els sistemes i elements generals que estructurin el territori.

h) Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el TRLU.

i) Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori.

j) Evitar la implantació d'activitats en el sòl rural afectat per riscos ambientals.

3. La **regulació normativa** del sòl no urbanitzable estableix i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori basat en la conjugació de les necessitats de creixement



amb la preservació dels valors productius primaris, paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la protecció de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment dels serveis ecosistèmics, que són les següents:

- a) Suport: en aquest sòl es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.
- b) Proveïment: aquest sòl és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
- c) Regulació: aquest sòl es la base per a que es desenvolupin les funcions clau dels ecosistemes, que ajuden a reduir impactes locals i globals, com la regulació del clima, del cicle de l'aigua, el control de l'erosió del sòl, la pol·linització...
- d) Culturals: aquest sòl és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural; i funció lúdica per a la població com a espai d'esplai, lleure i repòs dels ciutadans.

4. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha decidit de protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els dits valors o finalitats.

#### **Art.256. Delimitació i regulació del sòl no urbanitzable**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl no urbanitzable i el delimita en els plànols d'ordenació.

2. La regulació del sòl no urbanitzable es realitza en base a:

- a) les condicions generals de protecció ambiental
- b) les condicions de protecció del paisatge, i concretament les unitats de paisatge, definides en el Catàleg de paisatge de les terres de Lleida
- c) la regulació dels elements propis del territori
- d) la qualificació urbanística del sòl
- e) la regulació dels usos admesos
- f) la regulació de les construccions, instal·lacions i serveis tècnics

3. Les condicions generals de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable, que s'estableixen en el Capítol II. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL d'aquest mateix Títol, són els següents:

- a) protecció de les aigües
- b) normes relatives als residus
- c) protecció de la biodiversitat
- d) condicions d'implantació de noves infraestructures
- e) normes territorials sobre el paisatge
- f) protecció dels sòls i el relleu
- g) altres condicions relatives a la protecció del medi físic

4. La regulació dels elements propis del territori s'estableixen en el Capítol III. REGULACIÓ DELS ELEMENTS PROPIS DEL TERRITORI, d'aquest mateix Títol. Els elements que vertebreren el sòl no urbanitzable de Lleida són:

- a) la xarxa hidrogràfica
- b) la xarxa viària rural



- c) l'estructura de la propietat del sòl
- d) els elements d'interès històric, tradicional i paisatgístic
- e) les construccions existents

5. Sistemes i zones. El Pla qualifica urbanísticament el sòl en sistemes i zones. Pel que fa a l'establiment i regulació dels sistemes urbanístics, s'estarà a les condicions que es determinen, de forma general, en el TÍTOL V. SISTEMES URBANÍSTICS, d'aquestes Normes urbanístiques. Pel que fa referència a l'establiment de les zones específiques del sòl no urbanitzable, aquest Pla defineix, en el Capítol IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA, d'aquest mateix Títol, les següents, que es defineixen en base a les unitats de paisatge del catàleg de paisatge de les terres de Lleida:

- a) Secans
- b) Regs de l'Urgell
- c) Regs de Pinyana
- d) Regs de la Sèquia Major
- e) Paisatge fluvial del Segre
- f) La Cerdera
- g) Regs del Canal d'Aragó i Catalunya

6. Components de qualificació. Per complementar la qualificació en zones, en l'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest Pla, s'identifiquen els denominats "components de qualificació" que suposen condicionaments i regulacions específiques a la regulació general de cada zona, i estableixen la vocació de cada una de les parcel·les que conformen el sòl no urbanitzable. Els components de qualificació, són els següents:

- a) Aigües
- b) Hàbitats d'interès comunitari (HIC)
- c) Boscos de protecció
- d) Boscos
- e) Matollars, prats i herbassars
- f) Sòl agrícola de secà
- g) Sòl agrícola de regadiu

7. Filtres. S'identifiquen condicionants transversals que actuen sobre el suport, definit per les zones (unitats de paisatge) i pels components de qualificació. Aquests condicionants transversals, anomenats "filtres", condicionen els usos i la seva intensitat que poden comprometre l'objecte de la seva protecció o servei. Els filtres s'identifiquen en:

- a) Proteccions sectorials i territorials (PTPCP)
- b) Proteccions territorials (PTPCP)
  - XN2000
  - Zones humides
  - Sòl de valor natural i de connexió
  - Sòl de protecció territorial (reserva de sòl de la terminal intermodal)
- c) Riscos
  - Risc d'inundació
  - Risc químic
  - Risc tecnològic



d) Serveis ecosistèmics:

- Serveis de proveïment
- Serveis de regulació
- Serveis culturals

8. La regulació dels usos admesos s'estableix en el Capítol V. REGULACIÓ DELS USOS ADMESOS, d'aquest mateix Títol.

9. La regulació de les edificacions i instal·lacions del sòl no urbanitzable s'estableix en el Capítol VI. REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS I DE LES INSTAL·LACIONS d'aquest mateix Títol.

10. La delimitació precisa dels elements que ordenen el territori, els sistemes, les zones, els components de qualificació i els filtres del sòl no urbanitzable de Lleida, es reflecteix en els plànols d'ordenació.

## Capítol II. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL

### Art.257. Condicions generals

1. Per a totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determinin la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar una avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent.

2. En tot cas, les actuacions que s'hagin de realitzar en el sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció establertes en els articles d'aquest Títol.

### Art.258. Protecció de les aigües

1. Disposicions específiques quant a l'abastament.

a) Per a les noves construccions caldrà definir i justificar el sistema d'abastament d'aigua.

b) L'aprofitament d'aigües superficials o subterrànies, les actuacions en lleres públiques, així com les autoritzacions relacionades amb el sanejament de les aigües residuals, generades en les construccions, i instal·lacions en el sòl no urbanitzable, atendran a la legislació sectorial vigent, i sol·licitaran autorització expressa de l'administració competent en matèria d'aigües.

2. Disposicions específiques quant a les aigües residuals.

a) En les construccions en sòl no urbanitzable serà necessari definir i justificar el sistema de sanejament. En aquest sentit, qualsevol abocament directe o indirecte al domini públic hidràulic haurà de disposar prèviament de la corresponent autorització d'abocament d'aigües residuals.

b) Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (rius, torrents, barrancs, sèquies, etcètera).

c) Les edificacions ubicades al sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de depuració adequats:

- connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper;
- depuració mitjançant sistemes autònoms degudament autoritzats per l'administració competent en matèria d'aigües

d) Les activitats hauran d'assumir tots els costos econòmics corresponents al sanejament de les aigües generades per aquestes o, en cas de connectar al sistema públic de sanejament, els costos econòmics proporcionals d'acord amb la implantació de l'ús.

3. Regulació de les obres hidràuliques de reg.

a) La construcció d'obres hidràuliques de reg tindran per objectiu la millora de l'eficiència i de la gestió de les zones de regadiu existents o futures.



b) La construcció d'un embassament de reg (recinte artificial d'aigua limitat, en tot o en part, per la pressa) o d'una bassa de reg (infraestructura de retenció situada fora del cabal i delimitada total o parcialment per un dic de retenció) requerirà autorització municipal i, quan ho determini la llei, l'informe favorable de l'administració competent, molt especialment pel que fa a la prevenció de ruptura.

c) Les obres d'embassament hauran de considerar tots aquells elements que permetin la protecció de la fauna. El projecte constructiu valorarà quina és la solució més adient, segons les característiques de la infraestructura, de l'àmbit i localització, per tal de permetre que els límits siguin remuntables.

d) S'assegurarà la persistència d'aigua un cop l'embassament o la bassa es buidi per al reg, evitant, en les fluctuacions pròpies de la seva gestió, que l'embassament quedi buit del tot, a excepció de la necessitat de buidatge per realitzar tasques de neteja i inspecció visual de control, etc.

#### 4. Tractament de les sèquies de reg.

a) Els projectes i obres de millora de les instal·lacions de reg que comportin la destrucció de la vegetació en les sèquies, hauran de justificar la millora de les condicions de la biodiversitat en l'estructura de drenatge (clamors), amb l'objectiu que una compensi l'altra.

b) En les noves construccions i les millores de canals i de sèquies de reg s'adoptaran mesures de seguretat per a la protecció de les persones que resultin necessàries en funció de les característiques i ubicació de la infraestructura.

### **Art.259. Normes urbanístiques relatives als residus**

1. Es prohibeix l'abandonament dels residus, el seu dipòsit o emmagatzematge i qualsevol altre actuació en sòl no urbanitzable sense la corresponent autorització.

#### 2. Residus ramaders:

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts en la normativa sectorial vigent que assegurin una gestió adequada, en funció del tipus d'explotació: dels excrements sòlids i líquids; dels animals morts; de les aigües residuals; dels efluentes de fums i gasos, així com d'altres residus; i disposar de sistemes de càrrega i descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

#### 3. Productes agroquímics:

Es prohibeix l'abandó d'envasos de productes agroquímics i la neteja de les cubes de tractament o aplicació de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

#### 4. Residus de la construcció:

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavació i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions sectorials de residus i l'Ordenança municipal que regula les llicències i comunicacions de les obres.

#### 5. Emplaçament d'infraestructures de gestió de residus:

a) Les instal·lacions de gestió de residus s'emplaçaran en els terrenys qualificats de sistemes de serveis tècnics on sigui expressament admès aquest ús, i requeriran l'elaboració d'un pla especial urbanístic de caràcter projectual on es consideri, entre altres qüestions tècniques, els efectes ambientals de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació de destí final dels residus tractats, amb independència del tràmit ambiental que estableixi la legislació sectorial de residus.

b) El tractament o l'eliminació dels residus propis d'una activitat concreta degudament autoritzada, estaran subjectes a la corresponent autorització municipal d'activitat i se sotmetran al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, si la legislació sectorial així ho exigeix.

c) Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.



## Art.260. Protecció de la biodiversitat

### 1. Flora, fauna i hàbitats naturals:

Es protegeix la flora i la fauna autòctones i els hàbitats, d'acord amb la normativa sectorial vigent.

### 2. Zones humides:

Totes les obres o intervencions que s'efectuïn prop d'una zona humida, encara que aquesta no gaudeixi de figura de protecció específica, evitaran afectar la zona, ja sigui directament per ocupació física de la zona o alteració directa dels seus sistemes naturals, ja sigui de forma indirecta, a causa de l'abocament de qualsevol tipus de material en indrets propers a la seva perifèria, escolament de líquids o qualsevol altre motiu.

Al municipi de Lleida es localitzen diverses zones humides incloses en l'Inventari de zones humides de Catalunya. Aquestes són:

- Pantà de Suquets de Baix Oest (cod. 18003306)
- Pantà de Suquets de Baix Est (cod. 18003321)
- Pantà de la Boga (cod. 18003312)
- Mitjana de Lleida (cod.18003302)
- Patamolls de Montoliu (cod. 18003305)
- Aiguamolls de Rufeia (cod. 18003323)
- El Bassot de Torrerià (cod. 18003308)

### 3. Marges dels conreus:

a) Per la seva importància com a refugis de biodiversitat, es procurarà el manteniment de la vegetació i els arbres que apareixen en els marges dels conreus.

b) Quan per les necessitats de la gestió agrària s'hagin d'afectar els marges dels conreus, es procurarà evitar la pèrdua de la superfície global de marges, disposant les superfícies perdudes derivades de les obres de millora en altres localitzacions. En aquest sentit, previ a l'anivellament de finques o a la unificació de parcel·les amb afecció a marges de conreu, amb la sol·licitud de llicència es presentarà la situació actual dels marges, amb la seva quantificació, i la proposta de restitució, indicant la ubicació i la superfície, que haurà de ser similar a l'afectada.

En casos expressament justificats, per impossibilitat material de mantenir la superfície de marges, es podrà autoritzar la seva disminució, que alhora caldrà compensar amb altres mesures de millora de la biodiversitat.

c) En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbustiu, preferentment mitjançant sega mecànica o manual, malgrat en general es podran utilitzar els mitjans autoritzats per a aquestes pràctiques.

d) Els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de reg es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, per obtenir la llicència municipal caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los. En qualsevol cas, es recomana no cremar i/o aplicar productes herbicides als marges.

### 4. Protecció del forest:

Els espais que tenen caràcter forestal d'acord amb allò establert a l'article 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, es regularan d'acord amb les seves determinacions pel que fa a les autoritzacions de tala i rompuda forestal. En tot cas, caldrà condicionar la tala i la rompuda de terrenys forestals a l'obtenció de les autoritzacions corresponents de l'administració forestal i a la tramitació l'avaluació ambiental que s'escaigui.

### 5. Protecció de l'arbrat:

Quan algun dels arbres inclosos en el Catàleg de béns a protegir, estiguin subjectes a alguna intervenció que comporti la seva afectació, sempre que sigui possible, s'han de trasplantar o realitzar



plantació de restitució, segons les fórmules proposades a les normes tècniques de tractament d'arbrat NTJ 14C, Manteniment de l'arbrat: altres operacions.

#### 6. Tanques:

Les tanques dels conreus i de les zones ocupades per vegetació natural hauran de complir les condicions establertes en l'Art.262 d'aquestes Normes urbanístiques.

### **Art.261. Condicions d'implantació de les noves infraestructures tècniques i ambientals**

#### 1. Infraestructures per a la mobilitat:

a) La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, ...), o la reforma de les ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat general i biològica en particular. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables, especialment quan travessin algun element de la xarxa hidrogràfica, o separin dos sòls de protecció especial. Pel disseny i dimensions de les estructures de permeabilitat s'atendrà a allò que especifica la guia "Prescripciones Técnicas para el diseño de pasos de fauna y vallados perimetrales", del Ministerio de Medio Ambiente.

b) Es tindrà especial cura en la reposició dels camins. Els inclosos en la categoria Xr41 seran reposats de forma directe, sense que comporti un canvi en la definició en planta substancial, evitant recorreguts suplementaris per superar la nova infraestructura.

En la resta de camins Xr42 i Xr43, no es permetran recorreguts suplementaris que superin 50 i 100 metres respectivament respecte el traçat actual.

b) Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmunts, escombreres o superfícies ocupades temporalment per la realització d'obres, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.

c) Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna: sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15 ° de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per escullera o per terra. Caldrà construir una vorera en els drenatges amb circulació d'aigües permanents, per facilitar el pas de petits mamífers, carnívors, rèptils i amfibis. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

#### 2. Línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia:

a) Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o mitja tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, ..., aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran soterrats excepte per causes degudament justificades.

b) Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials urbanístics. Caldrà incorporar en aquests instruments de planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora, caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic.

c) En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents a l'ornitofauna. Resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus.

d) S'ha de dur a terme l'avaluació d'impacte ambiental en els casos que determini la legislació sectorial aplicable.

#### 3. Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals, gas i instal·lacions de telecomunicacions:



a) Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, sia enterrant-les o amb tractament vegetal. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret.

b) En els casos en que correspongui una llicència urbanística, l'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant un pla especial urbanístic o un projecte d'actuació específica, segons el cas, que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i en les funcions productives del sòl, entre altres, i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on es situï.

c) Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant un projecte on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració.

d) L'ordenació i regulació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions requerirà la tramitació d'un pla especial i/o d'una ordenança específica, d'acord amb les determinacions de la legislació vigent en matèria de telecomunicacions. Per aquest motiu, el seu objectiu serà la concreció de la demanda i establir criteris i incentius per a la seva satisfacció, sense fixar l'establiment a priori de les ubicacions de les infraestructures de telecomunicacions, tot i que es podrà prioritzar la localització d'antenes en propietats públiques municipals.

El Pla especial i/o l'ordenança específica haurà de tenir en compte el dinamisme dels serveis de telecomunicacions i, per tant, la continua adaptació de infraestructures per a satisfer la demanda de les necessitats dels consumidors.

4 Instal·lacions de generació d'energia elèctrica amb panells fotovoltaics.

#### **Art.262. Normes territorials sobre la protecció del paisatge**

1. En tot l'àmbit d'aplicació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida són d'aplicació les directius de paisatge establertes al Títol VI de les Normes d'ordenació territorial Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida), en especial el que s'estableix en relació a les Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals, les Condicions generals per a les edificacions aïllades i les tanques.

2. Igualment, caldrà tenir en compte el que es determina al Catàleg de paisatge de Terres de Lleida, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat a l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 31 d'octubre de 2006 i aprovat definitivament el 5 d'agost de 2008 (Edicte de 10 de setembre de 2008, sobre una Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques d'aprovació definitiva del Catàleg de Paisatge de les Terres de Lleida).

3. Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals:

a) Les actuacions de transformació de sòl han de mantenir, en termes generals, l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals del municipi de Lleida.

b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres,...).

c) Per tal de mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc consolidat o antic.

d) Convé conservar i mantenir la xarxa de drenatge natural del territori (rieres, torrents, còrrecs,...) com a components destacats del paisatge del municipi de Lleida. Sense perjudici de les obres de transformació, manteniment i millora aprovades en els corresponents plans, programes o projectes, són objecte de protecció i s'han de conservar la xarxa de camins rurals, les feixes, les



infraestructures de reg i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari. Caldrà, a més, pel que fa als camins, mantenir-los oberts i accessibles.

e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran prioritàriament els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i evitar la fragmentació dels camps.

4. Condicions generals per a les edificacions aïllades:

a) Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:

- Harmonització: és la preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.
- Mimesi, camuflatge o ocultació: és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la seva implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.
- Contraposició o monumentalització: excepcionalment pot ser indicada per a determinades construccions en què la seva imatge hagi de passar a ser un component principal i destacada del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà, en tot cas, un informe favorable de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.

b) Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'Art. 49 del TRLU i els Art. 57 i 59 del RPLU si, en el seu conjunt, superen una superfície de sostre edificat de 1.000 m<sup>2</sup>, una ocupació en planta de 500 m<sup>2</sup> i/o una alçària de 10 metres.

c) Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'Art. 47 del TRLU que, per motius funcionals inevitables, hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

5. Tanques:

a) La construcció de tanques en els espais oberts ha de limitar-se a aquells casos en què siguin exigits per la legislació sectorial o resultin imprescindibles per a la gestió agrària, en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc. Cal, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que les tanques per l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat.

b) Les tanques seran transparents i podran complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi.

c) Les tanques tindran un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.

d) Els materials manufacturats utilitzats en les tanques tindran colors discrets per tal que s'integrin bé en el fons cromàtic del lloc.

e) Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes permetran el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc, preveient una obertura a nivell de terra de 25 cm d'alçària i 1 m<sup>2</sup> de secció, com a mínim, cada 25 metres lineals de tanca.

f) Les tanques d'obra existents i les que preveu l'apartat g) es tractaran amb superposicions de elements vegetals vius per tal de millorar la seva integració en el paisatge.

g) Només s'admetran tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on, per motius de seguretat de les activitats autoritzades, calgui garantir la impossibilitat d'accés i de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.

h) En les tanques situades en terrenys forestals o en la franja dels cinc-cents metres que els envolta, les espècies vegetals a utilitzar hauran de ser de fulla ampla (llorer, baladre o boix) i s'evitaran els



xiprers o elements secs (bruc o canya) o plàstics, per tal de prevenir els incendis. També caldrà preveure la possibilitat de travessar les tanques en cas de emergència.

#### **Art.263. Protecció dels sòls i el relleu**

1. Els moviments de terra estan sotmesos a l'obtenció de autorització municipal en tots els casos, tal com recull l'article 187 del TRLU i l'article 5 del RPLU i es regula en l'Ordenança municipal de llicències i comunicacions d'obres.
2. No s'autoritzaran les activitats que comportin erosió o alteració irreversible de l'estructura del sòl.
3. En cas de rompuda de sòls de naturalesa no agrícola (forestal, pastures, matoll, o mata baixa) cal obtenir, prèviament, el corresponent permís de rompuda per part de l'administració competent. La tala i la rompuda de terrenys forestals estarà condicionada a l'obtenció de les autoritzacions corresponents de l'administració forestal i a la tramitació l'avaluació ambiental que s'escaigui.
4. Els moviments de terres que impliquin explanacions mitjançant desmantellament de marges, no podran superar un pendent final resultant del 15%.
5. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar ribes, desmunts o terraplens superiors a 3 metres d'alçària i pendents superiors a 3H:2V, i preferentment 2H:1V. Per a pendents 3H:1V o inferiors, els talussos podran tenir alçades fins a 7,5 metres. Per solucions més verticals necessàriament s'hauran de portar a terme murs de pedra seca o escullera. Tret dels moviments de terra amb finalitat agrícola, caldrà plantar i sembrar/ hidrosemparar, amb espècies autòctones, la superfície que separa les terrasses resultants, tret que s'estabilitzin amb pedra seca o escullera.
6. Els projectes de moviments de terres han d'estudiar i resoldre l'evacuació de les aigües de la finca, evitant l'afecció a tercers.
7. En el cas de moviments de terres derivats de la construcció d'infraestructures o instal·lacions en sòl no urbanitzable, s'admetrà per desmunts o terraplens acabats en terres un pendent màxim de 3H:2V, preferiblement 2H:1V. Si no són possibles aquestes geometries, s'entendrà que els materials de base són roca, i per tant es proposaran geometries a partir 1H:3V. En cap cas s'admetran geometries entre 3H:2V i 1H:3V, ambdues excloses.
8. En les superfícies amb pendents inferiors o iguals a 3H:2V, s'aportarà una capa mínima de 30 cm de terra vegetal en tota la seva superfície, per a permetre la seva revegetació.
9. Qualsevol activitat que comporti moviments de terres en superfície comportarà necessàriament, previ a les excavacions o reblerts la retirada de la terra vegetal, amb una fondària mínima de 30 cm. Aquesta, en la totalitat necessària per a la restauració de les superfícies generades, es reservarà durant les obres en condicions adequades. Els possibles excedents de terres vegetals, es gestionaran preferentment per a la restauració d'espais degradats en el propi municipi.
10. Serà obligació del propietari realitzar un acurat ús i maneig dels sòls agrícoles per tal d'evitar la seva degradació.
11. No es poden dur a terme moviments de terres en els àmbits de protecció d'un jaciment o àrea d'expectativa arqueològica. En tot cas, les actuacions en aquests àmbits han de ser informades prèviament pel Departament de Cultura.

#### **Art.264. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic**

1. A les àrees del sòl no urbanitzable els serà d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial vigent relativa a la contaminació lumínica i acústica.
2. Quant a la contaminació acústica, s'atendrà a allò que queda establert en el Mapa de Capacitat Acústica de Lleida, que s'anirà actualitzant a mesura que es vagin materialitzant els nous desenvolupaments previstos i es considerarà la zona de soroll associada a les infraestructures de transport viari i ferroviari, per garantir la compatibilitat dels nivells d'immissió tant a les construccions existents com a les noves.
3. Quant a la contaminació lluminosa, s'atendrà a allò que estableix el Mapa de Zonificació Lumínica de Catalunya, i seguint els següents criteris:



## ZONIFICACIÓ LUMÍNICA

**Zonificació urbanística general****Recomanat****Màxima**

Sòl no urbanitzable

E2

E3

Sòl no urbanitzable (PEIN o XN2000)

E1

E1

E1. Protecció Molt Alta

E2. Protecció Alta

E3. Protecció Moderada

## Capítol III. REGULACIÓ DELS ELEMENTS PROPIS DEL TERRITORI

### Secció 1<sup>a</sup>. Elements estructuradors

#### Art.265. Xarxa hidrogràfica

1. Es consideren elements propis del territori de Lleida les fonts i els cursos d'aigua naturals (rius, torrents, barrancs, rases i clamors de Lleida...) que formen la xarxa hidrogràfica. Aquests elements queden explícitament reflectits en els plànols d'ordenació.
2. A més de la regulació particular d'aquest article, els elements de la xarxa hidrogràfica els hi és d'aplicació la regulació general establerta de l'Art. 117 a Art.120, d'aquestes normes urbanístiques relatius al Sistema Hidrogràfic
3. Totes les actuacions que afectin a la xarxa hidrogràfica hauran de garantir el compliment de les condicions generals de protecció de les aigües en el sòl no urbanitzable establertes a l'Art.258 d'aquestes Normes urbanístiques. Així mateix, les actuacions en els trams urbanitzats dels cursos fluvials i en les zones verdes i en els parcs urbans amb funció connectora o de transició hauran de donar compliment al que s'estableix en l'article 2.24 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial metropolità de Barcelona aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 20 d'abril de 2010 o aquella altra legislació que el substitueixi.
4. A les lleres públiques que formen la xarxa hidrogràfica, els usos hauran de ser compatibles, amb funció de la inundabilitat, amb l'establert als articles 9bis, 9ter i 14bis del RD 638/2016, de 9 de desembre, de Modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic; i complir també l'article Art.40 Risc d'inundabilitat, de la Normativa del POUM.

#### Art.266. Xarxa de reg

La xarxa de reg de Lleida, que inclou canals, sèquies i recs, queda definida com a sistema de serveis tècnics.

#### Art.267. Xarxa viària rural

1. El camins rurals i llurs condicions d'ordenació, vénen regulats com a sistema viari i queden explícitament reflectits en els plànols d'ordenació.
2. A més de la regulació particular d'aquest article, als elements de la xarxa viària rural els hi és d'aplicació la regulació general establerta de l'Art.83 a l'Art.90 d'aquestes Normes urbanístiques, relatius al sistema viari.
3. La jerarquia i amplades dels camins de la xarxa viària rural s'estableixen de la manera següent:
  - a) Camins de primer ordre, clau SX41: Responen a eixos estructuradors de les principals peces del territori municipal o be enllacen amb localitzacions singulars i poblacions veïnes.

La seva amplada mínima de rodadura serà de 5 metres, sempre que les tanques existents tradicionals ho permetin. En cas contrari, amb una distància màxima de 250 m, s'habilitaran punts que permetin l'encreuament de vehicles, mantenint invariable la secció a la resta del camí.

A l'amplada de 5 metres s'hi addicionarà una amplada mínima de 2 metres pel pas de bicicletes i vianants, que serà segregat, sempre que la intensitat de circulació així ho justifiqui.



b) Camins de segon ordre, clau SX42: Es tracta d'aquells camins que tenen, també, un cert paper estructurador o ajuden a enllaçar carreteres. Habitualment parteixen de camins de primer ordre i estructuren al seu voltant els de tercer ordre.

La seva amplada mínima de rodadura serà de 4 metres, sempre que les tanques existents tradicionals ho permetin. En cas contrari, amb una distància màxima de 250 m, s'habilitaran punts que permetin l'encreuament de vehicles, mantenint invariable la secció a la resta del camí.

A l'amplada de 4 metres s'hi addicionarà una amplada mínima de 1,5 metres pel pas de bicicletes i vianants, que serà segregat, sempre que la intensitat de circulació així ho justifiqui.

c) Camins de caràcter ambiental, clau SX4a: Es tracta d'aquells camins que també tenen valor estructurador i, a més del seu paper de connector viari, serveixen per relacionar àrees d'interès natural i paisatgístic. Habitualment, parteixen d'una situació urbana i tenen caràcter circular.

La seva amplada mínima serà de 5,5 metres, sempre que les tanques existents tradicionals ho permetin. En cas contrari, amb una distància màxima de 250 m, s'habilitaran punts que permetin l'encreuament de vehicles, mantenint invariable la secció a la resta del camí.

L'amplada de 5,5 metres estarà formada per una banda de rodadura de 3 metres més una franja de 2,5 metres pel pas de bicicletes i vianants, que serà segregat, sempre que la intensitat de circulació així ho justifiqui.

d) Camins de tercer ordre, clau SX43: Es tracta de la resta de camins que complementen la xarxa viària rural.

La seva amplada mínima serà de 3 metres, sempre que les tanques existents tradicionals ho permetin. En cas contrari, amb una distància màxima de 250 m, s'habilitaran punts que permetin l'encreuament de vehicles, mantenint invariable la secció a la resta del camí.

4. Tots els camins ha de tenir un gàlib lliure d'obstacles de 5 metres, per a permetre el pas dels equips de seguretat i d'extinció d'incendis.

5. Respecte a l'aresta de desmunt o peu de terraplè, que són les que defineixen la franja del domini públic dels camins municipals, per a noves actuacions, s'estableixen les següents línies:

	SX41	SX42	SX4a	SX43
Línia de posició de tanques de finques	5,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Línia de distància mínima de les edificacions	15,00 m	13,00 m	13,00 m	10,00 m
Les distàncies es mesuren a l'aresta de desmunt o peu de terraplè.				

6. Es procurarà el manteniment en bon estat de la base dels camins de la xarxa rural i tenir-los convenientment senyalitzats.

7. En el cas de camins previstos per a prevenció d'incendis, és a dir, els de primer i segon ordre, l'Ajuntament, sense prèvia notificació als particulars, podrà actuar per a garantir l'amplada i el gàlib lliure establert, amb l'objectiu de garantir el pas dels vehicles d'emergències.

8. D'ofici o a instància de particular, s'admetran petits ajustos de traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural,...), millorar l'impacte en el paisatge o millorar les condicions de trànsit a les cruïlles.

9. L'obertura de nous camins, vies rurals, itineraris o altre tipus de vialitat o actuacions sobre la xarxa viària rurals sol·licitades per un particular, requeriran la tramitació urbanística corresponent i l'obtenció de la llicència municipal. La sol·licitud s'ha d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat, característiques del vial, justificant la conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la xarxa bàsica i les mesures correctores d'integració paisatgística.

10. Els camins ramaders classificats, d'acord amb la Llei 3/1995, de 23 de març, de vies pecuàries es regiran per la seva legislació específica reguladora i per la corresponent resolució de classificació. Els camins ramaders classificats i, també, els documentats i pendents de classificació s'indiquen als plànols d'ordenació.



11. D'acord amb el que s'estableix a la disposició addicional primera de la Llei 3/1995, els camins ramaders no classificats conserven la seva condició originària. D'acord amb el que s'estableix a l'article 2 de la mateixa Llei es considera que les vies pecuàries són béns de domini públic de les Comunitats Autònòmiques i, en conseqüència, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

#### **Art.268. Estructura de la propietat del sòl. Finques mínimes**

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús. Es prohibeixen, en tot cas, les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'article 47.2 del TRLU i a l'article 23 del RPLU.

2. La finca mínima admesa en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal, establertes en l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu, i al Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals.

3. Les unitats mínimes establertes per al municipi de Lleida són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1,5 ha.

- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4 ha.

- Unitat mínima forestal: 25 ha.

4. D'acord amb l'anterior, serà d'aplicació tot el que s'assenyala en l'article 196 del TRLU respecte la indivisibilitat de finques i parcel·les i al que assenyalen els articles 18 a 21 del RPLU respecte a la divisió dels terrenys en sòl no urbanitzable.

També seran d'aplicació les excepcions previstes en la normativa sectorial vigent per a que el departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia autoritzi divisions o segregacions de finques rústiques per sota la Unitat Mínima de Conreu amb la finalitat de la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

5. Les segregacions i agregacions en el sòl no urbanitzable, en tot cas, estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal, tret dels supòsits previstos legalment, en que cal que l'ajuntament declari la seva innecessarietat.

6. Es permeten les segregacions o divisions de la propietat encara que comportin que les edificacions preexistents restin situades a una distància inferior a 10 metres dels nous límits de la finca, establerta amb caràcter general. Aquestes edificacions tindran la consideració de volum disconforme amb el nou planejament.

#### **Secció 2ª. Elements d'interès i del Patrimoni**

##### **Art.269. Elements d'interès històric, artístic, ambiental i paisatgístic**

1. El sòl no urbanitzable de Lleida té un nombre considerable d'elements d'interès històric, artístic, ambiental i paisatgístic que cal mantenir per tal de permetre la comprensió del seu entorn, paisatge i història.

2. Aquests elements s'inclouen al Catàleg de béns a protegir, que aquest Pla reconeix, integra i declara vigent i que es regulen al TÍTOL III. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL.

##### **Art.270. Verd privat d'interès tradicional, clau VPIT**

1. Definició i naturalesa

El verd privat d'interès tradicional, clau VPIT, és l'àmbit de sòl no urbanitzable ocupat per edificacions antigues i pels seus entorns immediats destinats a jardins, arbrat, àrees de vegetació i altres espais lliures similars, que es reconeixen pel seu interès en la configuració tradicional de la finca i per la relació existent entre l'edificació i el seu espai exterior.



La clau VPIT té caràcter de reconeixement específic i és superposada a la qualificació de base del sòl no urbanitzable que correspongui. La seva delimitació als plànols d'ordenació té per objecte identificar aquells àmbits en què convé mantenir el caràcter del conjunt format per l'edificació, el jardí, l'arbrat i la configuració general de l'entorn.

## 2. Règim general de protecció

En els àmbits qualificats com a VPIT s'admeten les obres de conservació, manteniment, restauració, consolidació, rehabilitació i millora de les edificacions existents, sempre que siguin compatibles amb el manteniment del caràcter de la finca i de la relació entre l'edificació i els espais lliures que l'acompanyen.

Cal procurar el manteniment de l'estructura bàsica de l'ordenació existent, tant pel que fa a les edificacions com als jardins, l'arbrat, els espais de vegetació i la relació entre els diferents elements que configuren l'àmbit.

## 3. Ampliacions i noves edificacions

Mitjançant la formulació i aprovació prèvia d'un pla especial urbanístic, es podran autoritzar obres d'ampliació de les edificacions existents i noves edificacions vinculades funcionalment al conjunt, sempre que:

- a.- se'n justifiqui la necessitat per al condicionament, reutilització o millor funcionament dels usos admesos.
- b.- es mantingui el caràcter general de la finca i del conjunt edificat i vegetal.
- c.- les intervencions s'integrin adequadament amb les edificacions existents, els jardins, l'arbrat i la vegetació.
- d.- no es desfiguri la configuració unitària de la finca.
- e.- el sostre total de les ampliacions i/o de les noves edificacions no superi, en conjunt, el 10% del sostre preexistent a l'àmbit en el moment d'aprovació del POUM.

En cap cas aquestes actuacions poden donar lloc a processos de parcel·lació urbanística, ni a una transformació de la finca incompatible amb el seu caràcter reconegut.

## 4. Contingut del pla especial urbanístic

El pla especial urbanístic que desenvolupi un àmbit VPIT haurà de:

- a.- delimitar amb precisió l'àmbit objecte de protecció.
- b.- fixar l'ordenació del conjunt atenent la conservació de les característiques primitives de les edificacions i del seu entorn.
- c.- establir les condicions d'integració paisatgística, volumètrica, formal i material de les intervencions noves o ampliades;
- d.- regular el tractament de l'arbrat, dels jardins, dels elements vegetals i dels espais oberts existents.
- e.- fixar, si escau, la indivisibilitat de la finca i les altres condicions necessàries per garantir el manteniment del conjunt.
- f.- justificar la compatibilitat dels usos admesos caràcter de l'àmbit.
- g.- justificar la compatibilitat de l'actuació amb la qualificació de base del sòl no urbanitzable i amb la resta de determinacions aplicables del POUM

## 5. Usos admesos

S'admeten els usos existents legalment implantats compatibles amb les característiques de la finca i del conjunt edificat i vegetal, així com els usos culturals, educatius, científics, institucionals, recreatius o similars que el pla especial urbanístic consideri adequats a la naturalesa de l'àmbit.



En tot cas, resten prohibits els usos que comportin transformacions substancials de la configuració de l'espai o una alteració incompatible amb el caràcter reconegut del conjunt..

#### 6. Protecció de l'arbrat i del paisatge

Cal mantenir l'ordenació existent de l'arbrat, dels jardins, de les àrees de vegetació i dels altres elements assimilables que caracteritzen l'àmbit. S'admeten les operacions de creació, millora, reposició, tractament fitosanitari i conservació d'aquests espais, sempre que siguin coherents amb el manteniment del seu caràcter.

La documentació ambiental i paisatgística del pla especial urbanístic haurà d'establir les condicions d'integració de les obres de manteniment, millora, ampliació i nova edificació, així com les condicions relatives a la tala d'arbres, a la substitució o modificació de la jardineria i a qualsevol altra actuació que pugui afectar la imatge, la vegetació o l'estructura general del conjunt..

#### 7. Limitacions de la propietat

La regulació d'aquesta clau és compatible amb la titularitat privada dels terrenys i amb els usos que en siguin propis, sens perjudici de l'adequació de les actuacions al caràcter reconegut de l'àmbit i a les determinacions d'aquestes Normes.

### **Secció 3<sup>a</sup>. Elements del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable**

#### **Art.271. Abast i objectius del Catàleg**

1. El Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable que s'ha tramitat mitjançant el Pla especial urbanístic corresponent, com un document complementari d'aquest POUM, constitueix el catàleg específic de les construccions situades en aquest tipus de sòl susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, establert a l'article 50.2 del TRLU.

2. Els objectius del Pla especial de Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable són:

- a) Identificar les construccions en sòl no urbanitzable susceptibles de ser reconstruïdes o rehabilitades per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials.
- b) Regular les intervencions admeses, de forma que respectin la composició volumètrica original.
- c) Determinar els usos permesos per la Llei d'urbanisme que es consideren més adequats, d'acord amb el model per al sòl no urbanitzable establert pel planejament urbanístic general.

#### **Art.272. Inclusió al Catàleg**

Es consideren elements inclosos en el catàleg, o susceptibles de ser-hi inclosos, d'acord amb l'article 47 TRLU, els següents:

- a) Torres (masies). Correspon a l'art. 47.3a del TRLU.
- b) Cases rurals. Correspon a l'art. 47.3a del TRLU.
- c) Altres tipus de construccions anteriors a 1957. Correspon a l'art. 47.3b del TRLU.
- d) Construccions rurals en desús a corregir. Correspon a l'art. 47.3c del TRLU.

#### **Art.273. Criteris per a la inclusió de les construccions al Catàleg**

S'estableixen els criteris per a la inclusió en el catàleg que es relacionen a continuació. Només en aquells supòsits en què s'indica expressament, seran motiu d'inclusió directa en el Catàleg. La resta de criteris no són, individualment, suficients per a la inclusió directa. Caldrà que concorrin diversos d'aquests criteris perquè siguin considerats com a possibles elements del Catàleg.

1. Criteris arquitectònics i patrimonials:

- a) Elements que catalogats com a BCIN o BCIL. Aquestes construccions queden incloses directament en el catàleg.



- b) Edificacions que formen part de l'inventari del catàleg de patrimoni de béns a protegir (però que no tenen la consideració de BCIN o BCIL).
  - c) Edificis que per la seva morfologia, tècnica constructiva o composició arquitectònica posseeixin un valor remarcable.
2. Criteris històrics: elements que per la seva antiguitat i dimensió justifiquin la seva inclusió en el catàleg.
- a) Construccions amb una antiguitat prou contrastada, anteriors a l'any 1800, sempre que mantingui el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original (amb independència del seu estat físic). Aquestes construccions queden incloses directament en el catàleg.
  - b) Construccions anteriors a 1957. Es tindran especialment en compte els edificis construïts en el segle XIX, tot i que no serà motiu d'inclusió directa en el catàleg.
  - c) Edificis que constitueixen un clar referent històric simbòlic dins del municipi o de la partida on estan situats.
3. Criteris ambientals:
- a) Edificacions vinculades i necessàries per a un determinat ús del territori, ús que comporta uns valors ambientals que cal preservar i, en coherència, estiguin inclosos en els àmbits amb protecció ambiental pel planejament general municipal. Aquestes construccions queden incloses directament en el catàleg.
  - b) Construccions que presenten un clar interès agrícola per la seva integració en l'explotació on estan situades. En aquest sentit, es tindran en compte les edificacions situades dins les àrees que el planejament general municipal identifiqui com a sòl d'entorn agrícola a preservar.
  - c) Edificacions característiques, per dimensions i tipologia, d'un teixit rural característic.
4. Criteris paisatgístics:
- a) Edificacions situades en àmbits d'especial interès paisatgístic que cal preservar o millorar. Es tindrà especial atenció a aquelles construccions ubicades dins de les àrees que el planejament general municipal identifiqui i catalogui com a paisatges a protegir. En aquests casos, es podrà considerar la inclusió directa de les construccions en el present catàleg.
  - b) Edificacions que per la seva posició topogràfica, proporcions i escala adequada tinguin efectes identificadors, de fita o de referència en el paisatge.
  - c) Construccions rurals en desús que cal que siguin rehabilitades o, si cal, enderrocades, per corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
5. Criteris socials:
- a) Edificacions vinculades a una utilització social i/o col·lectiva relacionada amb l'entorn on estan ubicades.
  - b) Edificacions d'habitatge que són domicili del titular d'una Explotació Agrària Prioritària.

#### **Art.274. Regulació dels usos de les construccions incloses al Catàleg**

1. Els usos admesos en les edificacions incloses en el Catàleg són els establerts en la legislació urbanística vigent i la seva regulació segueix allò que estableix aquest POUM i el Pla Especial de Catàleg de construccions situades en sòl no urbanitzable del municipi de Lleida.
2. En tots els casos, els usos esmentats hauran de ser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu, així com amb l'establert a l'article 50.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Llei 3/2012) i amb el planejament general municipal.



## Capítol IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

### Secció 1. Disposicions generals

#### Art.275. Qualificació del sòl no urbanitzable de Lleida

La regulació urbanística d'aquest Pla s'estableix a través de la qualificació següent:

- a) Sistemes: són els elements que configuren l'estructura general del territori.
- b) Zones: delimiten grans unitats de paisatge amb unes característiques geomorfològiques i de gestió característiques que les fa reconeixibles i perdurables en el temps.
- c) Components de qualificació: estableixen la vocació del sòl en cada unitat de gestió. S'entén com unitat de gestió l'àmbit mínim que comprèn un ús agrari estable dins d'una parcel·la. Els components de qualificació tenen un caràcter dinàmic que respon al suport i a la seva gestió.
- d) Filtres: responen a condicionants transversals que actuen sobre el suport físic, definit per les zones i pels components de qualificació. Aquests filtres, condicionen els usos i la intensitat dels usos que poden comprometre l'objecte de la protecció o servei del suport físic. Responen a aspectes de protecció sectorial, riscos, i serveis ecosistèmics.

#### Art.276. Qualificació urbanística de sistemes en sòl no urbanitzable

1. El terrenys qualificats de sistemes en sòl no urbanitzable configuren l'estructura general del territori i li donen servei.
2. La seva regulació s'efectua, amb caràcter general, en el TÍTOL V. SISTEMES URBANÍSTICS, d'aquest Pla.

#### Art.277. Qualificació urbanística de les zones del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla pren de base per a la qualificació de les zones del sòl no urbanitzable les unitats de paisatge del Catàleg de paisatge de les Terres de Lleida, ajustades a la concreció de la figura de planejament i a la centralitat de Lleida, que té una influència directe sobre l'àmbit més immediat de la ciutat, i alhora més enllà dels límits del seu terme municipal.
2. Les zones que configuren el sòl no urbanitzable de Lleida són:
  - Secans, clau N1
  - Regs de l'Urgell, clau N2
  - Paisatge fluvial del Segre, clau N3
  - Regs de la Sèquia Major, clau N4
  - Regs de Pinyana, clau N5
  - La Cerdera, clau N6
  - Regs del Canal d'Aragó i Catalunya, clau N7

#### Art.278. Components de qualificació de les zones del sòl no urbanitzable

1. Els components de qualificació s'estableixen en funció de la cobertura actual o potencial del suport, 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 sòl no urbanitzable, com són les activitats agrícoles i forestals.
2. La unitat superficial bàsica de caracterització dels components de qualificació és el recinte segons el Sistema d'informació geogràfica per a parcel·les agrícoles, SIGPAC, i que es defineix com la "superfície contínua de terreny, dins d'una parcel·la, amb un mateix ús agrícola estable (terres llaurades, pastures, vinyes, oliveres, etc.) "



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

a) Aigües: inclou els àmbits lligats al sistema hidrogràfic, 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.

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

b) 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:

- Hàbitats d'interès comunitari (HIC). Les així definides per la Directiva d'Habitats, i que corresponen a masses forestals madures amb estadis de successió propers als climàtics.
- Boscos de protecció, que 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.
- Boscos, que inclou les formacions amb cobertura arbòria, sense un caràcter específic, i per tant en sòls amb pendents inferiors al 50%, i que no inclouen HIC.

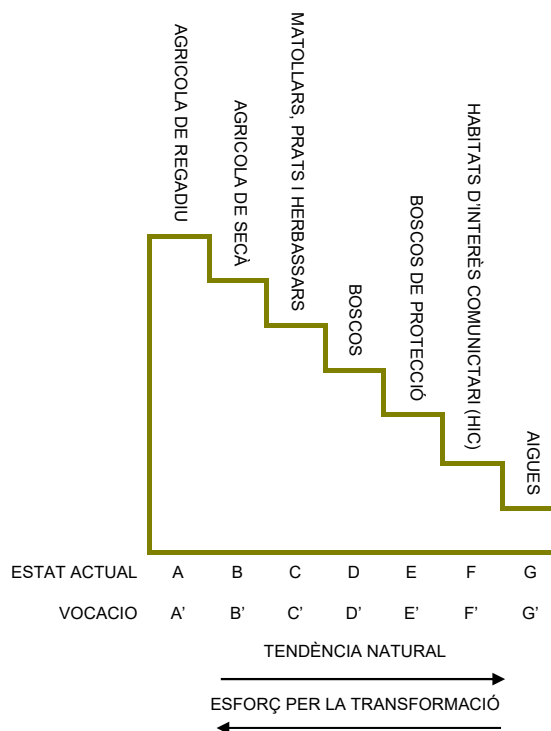
c) Matollars, prats i herbassars: són espais en transició que inclouen àmbits en algun estadi de regeneració del bosc, ja sigui posterior a alguna actuació que hagi fet desaparèixer la cobertura arbòria, com focs forestals, o contràriament l'emboscament de camps de conreu per l'abandó d'explotacions agràries. Són principalment matollars, prats i herbassars.

d) Espais agrícoles: inclou els camps de conreu, tant de secà com de regadiu.

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



4. El Pla estableix la relació entre els diferents components de qualificació que mostra la seva evolució:



5. Les transicions d'un component de qualificació a un altre seran, preferentment, al graó veí, segons el gràfic inclòs en l'apartat anterior; de forma activa de dreta a esquerra (de matoll a conreu, per exemple), o de forma espontània d'esquerra a dreta (deixant emboscar camps, o establint estratègies de gestió forestal per arribar a masses més madures).

No seran admeses transformacions actives per canvis del sòl que comportin el salt de més de dos graons, sent les opcions més favorables el salt d'un sol graó.

#### Art.279. Filtres de protecció, de riscos i de serveis ecosistèmics

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

2. Els filtres que s'identifiquen són:

a) Proteccions sectorials, concretament els espais inclosos en la Xarxa Natura 2000 (XN2000), i que a Lleida són:

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

b) Proteccions territorials, que venen en part definides pel Pla Territorial Parcial de Ponent i en part per aquest POUM, i que són:

- 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 (del Pla Territorial Parcial de Ponent).



- Zones humides, tal com venen relacionades en l'Inventari de Zones humides de Catalunya. Al municipi de Lleida es localitzen diverses zones humides incloses en l'Inventari de zones humides de Catalunya. Aquestes són:
    - + Pantà de Suquets de Baix Oest (cod. 18003306)
    - + Pantà de Suquets de Baix Est (cod. 18003321)
    - + Pantà de la Boga (cod. 18003312)
    - + Mitjana de Lleida (cod.18003302)
    - + Patamolls de Montoliu (cod. 18003305)
    - + Aiguamolls de Rufeà (cod. 18003323)
    - + El Bassot de Torreribera (cod. 18003308)
  - AIN, tal com venen definides en el PGOU de Lleida, i s'incorporen al POUM, com elements estructurants del medi natural de Lleida, i que és d'interès protegir.
- c) Riscos, on s'inclouen els següents:
- Risc d'inundació, que inclou:
    - + Zona de flux preferent, que és definida per l'administració hidràulica com 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.
    - + Zona inundable, que és definida per l'administració hidràulica com els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics a que arribarien les aigües en les avingudes el període estadístic de retorn de 500 anys, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de sèries d'avingudes històriques i documents o evidències històriques de les mateixes en els llacs, llacunes, embassaments, rius o rierols. Aquests terrenys compleixen tasques de retenció o alleugeriment dels fluxos d'aigua i càrrega sòlida transportada durant aquestes crescudes o de resguard contra l'erosió. Aquestes zones es declararan en els llacs, llacunes, embassaments, rius o rierols.
  - Risc químic, que inclou:
    - + Risc 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.
    - + Risc de 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 en els conductes de matèries perilloses, que a Lleida es concreten en oleoductes i gaseoductes.
  - Risc tecnològic, que inclouen els que es puguin derivar de les xarxes de transport d'energia elèctrica, telecomunicacions, risc radiològic, o altres.
- d) Serveis ecosistèmics, que incorporen la multitud de beneficis que la natura aporta a la societat, on s'inclouen els següents:
- Serveis de proveïment, que són els referits a la quantitat de béns o matèries primeres que un ecosistema ofereix, com la fusta, l'aigua o els aliments.
- En aquest Pla es concreten:



- + Zones de recàrrega, que es delimiten en base a la permeabilitat de les formacions geològiques al voltant dels cursos fluvials principals.
- + Zones de major valor agrícola, a partir de la qualitat agrològica del sòl. Es protegeixen específicament els sòls de qualitats agrològiques I, II, III, i IV.
- + Serveis de regulació, que 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...).
- Serveis culturals, que són aquells que estan relacionats amb els aspectes més generals de la cultura i el paisatge.

En aquest Pla es distingeixen:

- + Béns a protegir, que s'assenyalen d'acord amb el Catàleg de béns a protegir d'aquest POUM.
- + Paisatge, que inclouen les zones més visibles del municipi, principalment els vessants dels tossals, els envoltants de la xarxa de camins de relació del sòl urbà amb els espais oberts, i el conjunt del riu Segre, incorporant la llera, les seves riberes, i la primera terrassa del riu, com element geomorfològic distintiu.

## Secció 2. Disposicions específiques de la qualificació urbanística de les zones

### Art.280. Secans, Clau N1

#### 1. Definició:

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 Xarxa Natura 2000 (XN2000).

#### 2. Objectius:

- a) Potenciar l'activitat agrícola de secà, fonamentalment, com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais, i de suport dels valors naturals que allotja.
- b) Protegir les comunitats vegetals més desenvolupades, situades majoritàriament en els marges de conreus, i vessants de tossals.
- c) Evitar i reduir, en tot allò que sigui possible, les noves ocupacions.
- d) Potenciar la vegetació al voltant dels cursos d'aigua, naturals però també els canals, que malgrat ser serveis tècnics allotgen espècies de valor, com en aquest cas la trenca, (*Lamnius minor*) espècie en perill d'extinció.
- e) Protegir i millorar la xarxa de camins, per permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme, i que són el nexa de relació i accés de la població a aquests espais de valor.

#### 3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

#### 4. Regulació particular:



a) Els espais inclosos en aquesta zona, tenen una vocació pel manteniment dels conreus de secà, especialment herbacis, i en menor grau arboris. Aquesta explotació agrícola, ha de tendir a mantenir l'estructura agrària del territori, vetllant per la conservació dels marges i vessants. Aquesta conservació no ha de ser incompatible amb l'explotació agrària, i per tant tampoc amb de la possibilitat de la seva modernització, que haurà de contemplar en totes les actuacions, tant la millor gestió agrària, pròpia de la seva condició, com de la conservació de les espècies de flora i fauna protegides, o en general d'interès, que allotja.

b) L'espai Secans de Mas de Melons - Alfés està regulat pel Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels espais naturals protegits de la Plana de Lleida, aprovat en l'Acord GOV/185/2010, d'11 d'octubre.

### **Art.281. Regs de l'Urgell, clau N2**

#### **1. Definició:**

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.

#### **2. Objectius:**

a) Potenciar l'activitat agrícola de regadiu, garantint l'activitat econòmica, i com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais de límit amb el sòl urbà, que li confereixen, en els àmbits més propers a la ciutat, un caràcter d'agricultura periurbana.

b) Protegir les comunitats vegetals més desenvolupades, situades majoritàriament en els marges de conreus, i vessants de tossals que encara es mantenen.

c) Evitar l'ocupació innecessària, en tot allò que sigui possible, per noves edificacions, tot i afavorir aquelles lligades directament als usos primaris que configuren aquest paisatge, garantint el seu dinamisme

d) Potenciar la vegetació al voltant dels cursos d'aigua, especialment les clamors, sovint absorbides pel regadiu, però que mantenen el seu caràcter de drenatge.

e) Millorar l'eficiència de les infraestructures lligades a l'activitat principal d'horta, i especialment els sistemes de reg, incrementant la seva eficiència.

f) Protegir i millorar la xarxa de camins, per permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme, i que són el nexa de relació i accés de la població a aquests paisatges característics de l'entorn de Lleida.

#### **3. Regulació general:**

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

#### **4. Regulació particular:**

a) Els espais inclosos en aquesta zona, tenen una vocació pel manteniment de l'agricultura, especialment basada en els fruiters i els conreus herbacis de regadiu.

b) Aquesta explotació agrícola, ha de tendir a millorar l'estructura agrària del territori, per fer-la més competitiva, vetllant també per la conservació dels espais de valor que sustenten la biodiversitat en aquests espais agrícoles més intensius.



c) La finca Torre-ribera, inclosa en l'espai Mas de Melons – Alfés, està regulada pel Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels espais naturals protegits de la Plana de Lleida, aprovat en l'Acord GOV/185/2010, d'11 d'octubre.

### **Art.282. Paisatge fluvial del Segre, clau N3**

#### 1. Definició:

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 Rufeà, 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.

#### 2. Objectius:

a) Mantenir i potenciar l'activitat agrícola de regadiu, garantint l'activitat econòmica, i com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais de límit amb el sòl urbà, que li confereixen, en els àmbits més propers a la ciutat, un caràcter d'agricultura periurbana.

b) Protegir les comunitats vegetals i faunístiques, especialment aquelles lligades als entorns riparis.

c) Potenciar el caràcter connector a escala territorial i local dels rius i torrents, i dels sistemes naturals que els acompanyen.

d) Evitar l'ocupació innecessària, en tot allò que sigui possible, per noves edificacions, tot i afavorir aquelles lligades directament als usos primaris que configuren aquest paisatge, garantint el seu dinamisme. En aquest context vetllar especialment per la compatibilitat d'aquests espais amb el seu caràcter inundable.

e) Millorar l'eficiència de les infraestructures lligades a l'activitat principal d'horta, i especialment els sistemes de reg, incrementant la seva eficiència.

f) Protegir i millorar la xarxa de camins, que són el nexa de relació i accés de la població a aquests espais de valor, propers a la ciutat, a més de permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme. Té especial incidència aquells camins que ressegueixen la riba del riu, i que són continuïtat del parc urbà del Segre, alhora que connecten els enclaus naturals principals, com són el Parc Territorial de la Mitjana, i les zones humides de Rufeà.

#### 3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

#### 4. Regulació particular:

a) Els espais inclosos en aquesta zona, tenen una vocació pel manteniment de l'agricultura, i concretament l'Horta.

b) Aquesta explotació agrícola, ha de tendir a millorar l'estructura agrària del territori, per fer-la més competitiva, vetllant també per la conservació dels espais de valor que sustenten la biodiversitat en aquests espais agrícoles més intensius.

c) Les activitats que s'hi portin a terme sempre han de considerar el seu caràcter inundable.



### **Art.283. Regs de la Sèquia Major, clau N4**

#### 1. Definició:

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, 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 en aquesta zona, la importància de les visuals 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.

#### 2. Objectius:

a) Mantenir i potenciar l'activitat agrícola d'horta, com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais de límit amb la ciutat, que li confereixen, un caràcter d'agricultura periurbana.

b) Evitar l'ocupació innecessària, i promoure la reutilització d'aquelles edificacions existents obsoletes, en tot allò que sigui possible, afavorint les lligades directament als usos primaris que són els que permeten mantenir aquest paisatge, al límit d'un nucli urbà de la potència de Lleida.

c) Permetre la convivència dels usos socials d'aquest espai periurbà, l'habitatge existent no sempre lligat a aquest espai agrari, i l'activitat primària, que és la que li confereix valor.

d) Protegir i millorar la xarxa de camins, que són el nexa de relació i accés de la població a aquests espais de valor, propers a la ciutat, a més de permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme.

e) Millorar les infraestructures lligades a l'activitat principal d'horta, i especialment els sistemes de reg, incrementant la seva eficiència.

f) Garantir la compatibilitat de l'estructura agrària d'aquest espai, camins, xarxa de reg, etc., amb les infraestructures viàries, ferroviàries i serveis que abasteixen la ciutat.

#### 3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

#### 4. Regulació particular:

Els espais inclosos en aquesta zona, s'hi barregen un seguit de demandes, lligades principalment al suport, que és l'horta i que li confereix el valor primari, i la proximitat a la ciutat, que li genera fortes pressions quant a activitats i habitatge, i alhora també pressions, per una demanda d'ús social que carrega principalment sobre la xarxa de camins i els seus entorns immediats.



Les activitats que s'hi portin a terme han de primer sempre el seu caràcter d'horta, per tant:

- a) Les infraestructures lligades a les activitats primàries, han d'estar dimensionades per aquestes activitat primària. Alhora, complementàriament, i en determinats eixos, de relació amb la ciutat, han de permetre el seu ús social, principalment per bicicletes i vianants.
- b) L'habitatge ha d'estar lligat a l'activitat primària, permetent i afavorint el manteniment de les activitats de custòdia i transformació d'aquest espai.
- c) Altres habitatges, en cap cas poden estar en contradicció amb aquesta activitat principal que és l'associada al sector primari.
- d) L'activitat ramadera, present i necessàriament possible, haurà de vetllar especialment en no interferir amb l'alta densitat d'habitatge, i amb la proximitat de la ciutat.

#### **Art.284. Regs de Pinyana, clau N5**

##### 1. Definició:

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.

##### 2. Objectius:

- a) Mantener i potenciar l'activitat agrícola d'horta, com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais.
- b) Evitar l'ocupació innecessària, en tot allò que sigui possible, per noves edificacions, tot i afavorir aquelles lligades directament als usos primaris que configuren aquest paisatge, garantint el seu dinamisme
- c) Potenciar la vegetació al voltant dels cursos d'aigua, especialment les clamors, sovint absorbides pel regadiu, però que mantenen el seu caràcter de drenatge.
- d) Millorar l'eficiència de les infraestructures lligades a l'activitat principal d'horta, i especialment els sistemes de reg, incrementant la seva eficiència.
- e) Protegir i millorar la xarxa de camins, per permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme, i que són el nexa de relació i accés de la població a aquests paisatges característics de l'entorn de Lleida.
- f) Garantir la compatibilitat de l'estructura agrària d'aquest espai, camins xarxa de reg, etc., amb les infraestructures viàries, ferroviàries i serveis que abasteixen la ciutat.



### 3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

### 4. Regulació particular:

Els espais inclosos en aquesta zona, tenen una vocació pel manteniment de l'agricultura, especialment basada en els fruiters i els conreus herbacis de regadiu.

Els espais inclosos en aquesta zona, s'hi mantenen, amb menor grau les demanades, lligades principalment al suport, l'horta, que li confereix el valor primari, i encara la proximitat a la ciutat, que li genera fortes pressions quant a activitats i habitatge, i alhora, també pressions, per una demanda d'ús social que carrega principalment sobre la xarxa de camins i els seus entorns immediats

Les activitats que s'hi portin a terme han atendre primer sempre el seu caràcter d'horta, per tant:

- a) Les infraestructures lligades a les activitats primàries, han d'estar dimensionades per aquestes activitat primària.
- b) L'habitatge, també present, ha d'estar lligat a l'activitat primària, permetent i afavorint el manteniment de les activitats de custòdia i explotació d'aquest espai.
- c) L'explotació agrícola, ha de tendir a millorar l'estructura agrària del territori, per fer-la més competitiva, vetllant també per la conservació dels espais de valor que sustenten la biodiversitat en aquests espais agrícoles més intensius.

#### **Art.285. La Cerdera, clau N6**

##### 1. Definició:

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.

##### 2. Objectius:

- a) Potenciar l'activitat agrícola de regadiu, garantint l'activitat econòmica, i com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais de límit amb el sòl urbà, que li confereixen, en els àmbits més propers a la ciutat, un caràcter d'agricultura periurbana.
- b) Protegir les comunitats vegetals més desenvolupades, situades majoritàriament en els marges de conreus, i vessants de tossals que encara es mantenen.
- c) Evitar l'ocupació innecessària, en tot allò que sigui possible, per noves edificacions, tot i afavorir aquelles lligades directament als usos primaris que configuren aquest paisatge, garantint el seu dinamisme
- d) Millorar l'eficiència de les infraestructures lligades a l'activitat principal agrícola, i especialment els sistemes de reg, incrementant la seva eficiència.
- e) Protegir i millorar la xarxa de camins, per permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme.



### 3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques, es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

### 4. Regulació particular:

a) Els espais inclosos en aquesta zona, tenen una vocació pel manteniment de l'agricultura, especialment basada en els fruiters i els conreus herbacis de regadiu.

b) Aquesta explotació agrícola, ha de tendir a millorar l'estructura agrària del territori, per fer-la més competitiva, vetllant també per la conservació dels espais de valor que sustenten la biodiversitat en aquests espais agrícoles més intensius.

## **Art.286. Regs del Canal d'Aragó i Catalunya, clau N7**

### 1. Definició:

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.

### 2. Objectius:

a) Potenciar l'activitat agrícola de regadiu, garantint l'activitat econòmica, i com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais de límit amb el sòl urbà, que li confereixen, en els àmbits més propers a la ciutat, un caràcter d'agricultura periurbana.

b) Protegir les comunitats vegetals més desenvolupades, situades majoritàriament en els marges de conreus, i vessants d'alguns tossals que encara es mantenen.

c) Evitar l'ocupació innecessària, en tot allò que sigui possible, per noves edificacions, tot i afavorir aquelles lligades directament als usos primaris que configuren aquest paisatge, garantint el seu dinamisme

d) Millorar l'eficiència de les infraestructures lligades a l'activitat principal agrícola, i especialment els sistemes de reg, incrementant la seva eficiència.

e) Protegir i millorar la xarxa de camins, per permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme.

### 3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

### 4. Regulació particular:

a) Els espais inclosos en aquesta zona, tenen una vocació pel manteniment de l'agricultura, especialment basada en els fruiters i els conreus herbacis de regadiu.

b) Aquesta explotació agrícola, ha de tendir a millorar l'estructura agrària del territori, per fer-la més competitiva, vetllant també per la conservació dels espais de valor que sustenten la biodiversitat en aquests espais agrícoles més intensius.



c) Pel que fa als espais de Natura 2000 de les Basses de Sucs i Alcarràs, mentre no s'aprovin els respectius plans especials de desenvolupament, la seva regulació es regirà per la Llei 12/1985 d'espais naturals, el Pla d'espais d'interès natural (Decret 328/1992), i les directrius per a la gestió dels espais de la xarxa Natura 2000 aprovades per l'acord GOV/112/2006. També serà d'aplicació l'article 2.6 de les normes d'ordenació territorial del Pla territorial de Ponent.

## Capítol V. REGULACIÓ DELS USOS ADMESOS

### Secció 1. Disposicions generals

#### Art.287. Usos admesos en sòl no urbanitzable. Disposicions generals

La regulació dels usos en el sòl no urbanitzable s'estructuren en base a:

a) Usos admesos segons l'article 47 del TRLU, classificats de la següent forma, on es distingeix aquells que aporten valor al medi rural, donat que són necessaris per a la seva gestió, d'aquells altres que es deriven de l'explotació de recursos, o són implantacions d'activitats o instal·lacions que necessàriament s'han de situar en els espais oberts:

Codi	Grup	Codi_Us	Us	Dona valor al medi rural (X)
A	RECONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS (ARTICLE 47.3 TRLU) INLOSES EN EL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.	A.1	Habitatge familiar	X
		A.2	Establiment hotel·ler, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'article 55.1 RLU)	X
		A.3	Establiment de turisme rural, i construccions auxiliars	X
		A.4	Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració	X
		A.5	Equipaments o serveis comunitaris	X
B	ACTUACIONS ESPECÍFIQUES D'INTERÈS 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 per a l'ús de què es tracti.	
		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 urbana.	
		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		



Codi	Grup	Codi_Us	Us	Dona valor al medi rural (X)
			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	
C	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 i ombracles, amb producció a terra, i altres estructures de protecció de conreus com malles antipedregada, ...	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 vegetals.	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 de/per a la pròpia explotació agroramadera (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)	
D	ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ DE RECURSOS NATURALS	D.1	Activitats d'explotació de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.1 RLU) es consideren activitats d'explotació 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.	



Codi	Grup	Codi_Us	Us	Dona valor al medi rural (X)
E	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 contigu, o no sigui el producte principal	

b) Components de qualificació: estan definits en l'Art.278, d'aquestes Normes. 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, sent possible retornar a la component afectada, o l'adjacent, segons l'escala definida en l'Art.278, un cop finalitzada l'activitat.

Les superfícies complementàries no destinades a edificacions, tindran com a màxim 2 vegades la superfície del sòl afectat per l'edificació, no sent possible tampoc la destrucció del sòl ni de la seva coberta de manera irreversible.

- Incompatible, no es possible implantar els usos en aquest component de qualificació.

c) Filtres de protecció: responen a allò que ve definit en l'Art.279, d'aquestes normes. La compatibilitat o no dels filtres s'estructura en quatre nivells, que es detallen, per a cada un d'ells, en l'articulat específic de l'Art.287 a l'Art.291. En tot cas, els quatre nivells de compatibilitat segueixen per a tots la mateixa estructura:

- C. Compatible, i per tant sense restriccions
- C1. Compatible condicionat, sempre que l'ús o activitat doni valor al sòl no urbanitzable, i amb mesures en relació a la protecció específica.
- C2. Condicionat a la inexistència d'altres emplaçaments en àmbits no sensibles, i en qualsevol cas amb mesures en relació a la protecció específica.
- I. Incompatible.

#### Art.288. Compatibilitat per filtres. Proteccions sectorials

1. Els filtres de les proteccions sectorials corresponen a la protecció de la Xarxa Natura 2000.
2. Xarxa Natura 2000 (XN2000):

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai, i que la gestió derivada de nou ús, no pugui malmetre els valors de protecció dels secans i de la seva estructura, o de les basses de Sucs i Alcarràs.



C1. Compatible Condicionat: els nous usos estan associats a la gestió i millora del territori rural.

Es permetrà que les instal·lacions s'implantïn en aquest espai sempre que més del 50% de la finca estigui inclosa en aquest filtre. Per superfícies inferiors al 50%, la implantació de les instal·lacions i edificacions es situaran fora de Xarxa Natura 2000.

S'admetrà en casos excepcionals percentatges inferiors al 50% de la propietat, sempre que es pugui demostrar que no hi ha un emplaçament alternatiu viable per a la instal·lació, fora de la Xarxa Natura 2000.

C2. Condicionat: No contribueixen a la gestió, endreça i millora dels espais oberts.

Les instal·lacions i edificacions només s'implantaràn quan estigui expressament justificat que es estrictament necessari implantar-se en Xarxa Natura 2000, i que no hi ha la possibilitat de cap emplaçament alternatiu, fora de la Xarxa Natura 2000.

I. Incompatible: Totes aquelles instal·lacions i activitats intenses contràries als valors de protecció i que comporten una degradació de l'espai.

No es poden implantar en cap cas en Xarxa Natura 2000.

Tots els usos i activitats resten exclosos en l'espai XN2000 de les Basses de Sucs i Alcarràs.

#### **Art.289. Compatibilitat per filtres. Proteccions territorials**

1. Els filtres de les proteccions territorials són dos:

- Sòl de valor natural i de connexió
- Sòl de protecció territorial

2. Sòl de valor natural i de connexió:

En aquests sòls cap edificació ni transformació del suport, que comporti una barrera física o una transformació de morfologia del terreny, és a dir moviments de terres, ha de comportar un estretament inferior en tot el terme municipal a l'existent en el punt més estret actual.

El punt més estret a Lleida, sense considerar els serveis tècnics existents es quantifica e 500 m.

Alhora, cap edificació ni transformació del suport, que comporti una barrera física o una transformació de morfologia del terreny, és a dir moviment de terres, no podrà comportar una reducció efectiva del sòl d'especial connexió d'un 5% de la seva amplada, mesurada transversalment de manera que la recta que uneix un extrem i el centre de la nova implantació, projectada a l'altra extrem, sigui la mínima.

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai, i la gestió derivada de nou ús, no malmet els valors de protecció ni de la seva estructura.

C1. Compatible Condicionat: els nous usos estan associats a la gestió i millora del territori rural.

Es permetrà que les instal·lacions s'implantïn en aquest espai sempre que més del 50% de la finca estigui inclosa en aquest filtre. Per superfícies inferiors al 50%, la implantació de les instal·lacions i edificacions es situaran fora dels espais de protecció.

S'admetrà en casos excepcionals percentatges inferiors al 50% de la propietat, sempre que es pugui demostrar que no hi ha un emplaçament alternatiu viable per a la instal·lació, fora dels espais de protecció

C2. Condicionat: No contribueixen a la gestió, endreça i millora dels espais oberts.

Les instal·lacions i edificacions només s'implantaràn quan estigui expressament justificat que es estrictament necessari implantar-se en espais de protecció, i que no hi ha la possibilitat de cap emplaçament alternatiu, fora dels espais de protecció

I. Incompatible: Totes aquelles instal·lacions i activitats intenses contràries als valors de protecció i que comporten una degradació de l'espai.

No es poden implantar en cap cas en espais de protecció.



## Art.290. Compatibilitat per filtres. Riscos

1. Els filtres per als riscos, són:

- Risc d'inundació, que són:
  - Zona de flux preferent
  - Zona inundable
- Risc químic, que inclouen:
  - Risc d'establiments comercials
  - Risc de transport de mercaderies perilloses
  - Risc en els conductes de matèries perilloses
- Risc tecnològic.

2. Zona de flux preferent:

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai, en els termes que estableix la legislació sectorial hidràulica. Són usos compatibles, en funció de la inundabilitat, d'acord amb l'establert als articles 9bis, 9ter i 14bis del RD 638/2016, de 9 de desembre, de Modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

C1. Compatible Condicionat: excepcionalment només es permet la construcció de petites edificacions destinades a usos agrícoles amb una superfície màxima de 40 m<sup>2</sup>, i sempre que es justifiqui la inexistència d'un emplaçament alternatiu.

Qualsevol implantació, que sigui admesa per l'administració hidràulica competent, en tot cas haurà de garantir:

- No hi ha un increment del risc per a les persones o els béns
- No comporta canvis en la inundabilitat de l'entorn que pugui afectar a tercers.

En tots els casos s'haurà de portar a terme un estudi d'avaluació dels riscos de béns i persones, segons els criteris que estableixi l'administració hidràulica.

C2. Condicionat: només es poden implantar instal·lacions de tractament de d'aigües residuals urbanes, o d'altres instal·lacions anàlogues, que siguin admeses per l'administració sectorial hidràulica, i només en els casos en què es comprovi que no hi ha una ubicació alternativa.

Qualsevol implantació, que sigui admesa per l'administració hidràulica competent, en tot cas haurà de garantir que:

- No hi ha un increment del risc per a les persones o els béns
- No comporta canvis en la inundabilitat de l'entorn que pugui afectar a tercers.

En tots els casos s'haurà de portar a terme un estudi d'avaluació dels riscos de persones i béns, segons els criteris que estableixi l'administració hidràulica.

I. Incompatible, inclou totes aquelles instal·lacions i activitats que poden comportar risc inassumible per a béns o persones, segons allò que preveu la legislació sectorial específica.

No es poden implantar en Zona de flux preferent.

3. Zona inundable:

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai, en els termes que estableix la legislació sectorial hidràulica. Són usos compatibles, en funció de la inundabilitat, d'acord amb l'establert als articles 9bis, 9ter i 14bis del RD 638/2016, de 9 de desembre, de Modificació del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

C1. Compatible Condicionat: excepcionalment es permet la implantació en aquests espais sempre que es justifiqui la inexistència d'un emplaçament alternatiu.



Qualsevol implantació, que sigui admesa per l'administració hidràulica competent, en tot cas haurà de garantir:

- No hi ha un increment del risc per a les persones o els béns
- No comporta canvis en la inundabilitat de l'entorn que pugui afectar a tercers.

En tots els casos s'haurà de portar a terme un estudi d'avaluació de la inundabilitat, segons els criteris que estableixi l'administració hidràulica.

C2. Condicionat: només es poden implantar instal·lacions admeses per l'administració sectorial hidràulica, i només en els casos en què es comprovi que no hi ha una ubicació alternativa.

Qualsevol implantació, que sigui admesa per l'administració hidràulica competent, en tot cas haurà de garantir que:

- No hi ha un increment del risc per a les persones o els béns
- No comporta canvis en la inundabilitat de l'entorn que pugui afectar a tercers.

En tots els casos s'haurà de portar a terme un estudi d'avaluació dels riscos de persones i béns, segons els criteris que estableixi l'administració hidràulica.

I. Incompatible, inclou totes aquelles instal·lacions i activitats que poden comportar risc inassumible per a béns o persones, segons allò que preveu la legislació sectorial específica. No es poden implantar en zones inundables.

Pel que respecte als usos permesos en la zona de flux preferent i en la zona inundable caldrà donar compliment al que determina el Reglament del Domini Públic Hidràulic (RDPH), i el Decret 849/1986.

#### 4. Zones afectades per risc químic:

C. Compatible: no hi ha condicionants per a la seva implantació

C1. Compatible Condicionat: es permet la implantació en aquests espais sempre que l'activitat doni valor al medi rural, i no comporti un increment de risc per a béns o persones.

C2. Condicionat: només es poden implantar instal·lacions admeses per l'administració competent, i només en els casos en què es comprovi que no hi ha una ubicació alternativa.

Qualsevol implantació, que sigui admesa per l'administració competent, haurà d'incorporar un estudi específic de riscos, en relació a l'activitat o infraestructura que l'afecti, i les mesures correctores que s'escaigui.

L'estudi haurà d'estar validat per la Direcció General de Protecció Civil.

I. Incompatible, inclou totes aquelles instal·lacions i activitats que poden comportar risc inassumible per a béns o persones, segons allò que preveu la legislació sectorial específica.

No es poden implantar en zones de risc.

#### 5. Zones afectades per riscos tecnològics:

Aquestes zones afectades per aquests riscos venen reflectides en els plànols d'ordenació, on es concreten les infraestructures que els poden produir. Els efectes, o els límits a partir dels quals no es produeixen efectes en el seu voltant, venen determinats per la legislació sectorial de cada tipus d'infraestructura.

### **Art.291. Compatibilitat per filtres. Serveis ecosistèmics**

1. Els filtres dels serveis ecosistèmics, són:

- Serveis proveïment, que són:
  - Zones de recàrrega
  - Sòl de major valor agrícola (Categorització segons classe de sòl)
- Serveis de regulació.



- Serveis culturals, que són:

- Béns a protegir
- Paisatge

2. Zones de recàrrega, que generen un filtre que posa en valor els sòls que recarreguen els aqüífers, i que responen als sòls més permeables coincidint amb la proximitat de les lleres, rius i clamors, principals de Lleida.

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai, ni l'emmagatzematge o manipulació massiva de productes potencialment contaminants per les aigües.

C1. Compatible Condicionat: es permet la implantació de les instal·lacions i activitats que donen valor al medi rural.

En tot cas, no es permet cap tipus d'instal·lació, que comporti l'emmagatzematge de productes líquids que puguin vessar a l'aqüífer i contaminar-lo, com basses de purins, dipòsits enterrats de combustibles per la seva comercialització o d'altres matèries perilloses.

Aquestes només es podran autoritzar si no hi ha possibilitat de cap emplaçament alternatiu. En aquests casos, a més de la justificació de l'emplaçament, es presentarà una justificació hidrogeològica dels possibles efectes de l'activitat, i de la idoneïtat de les mesures proposades per evitar-los.

C2. Condicionat: només es poden implantar activitats que incloquin l'emmagatzematge de productes líquids que puguin vessar a l'aqüífer i contaminar-lo, quan es justifiqui que no hi ha un emplaçament alternatiu fora de les zones de recàrrega.

En aquests casos, a més de la justificació de l'emplaçament, es presentarà una justificació hidrogeològica dels possibles efectes de l'activitat, i de la idoneïtat de les mesures proposades per evitar-los.

I. Incompatible, no es poden implantar en aquestes zones de proveïment.

3. Sòl de major valor agrícola, que generen un filtre que posa en valor els sòls més fèrtils, i concretament les zones de regadiu de Lleida, incloent les classes agrològiques I, II, III i IV

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai.

C1. Compatible Condicionat: es permet la implantació de les instal·lacions i activitats que donen valor al medi rural. Caldrà en tots els casos limitar l'ocupació del sòl. En les instal·lacions o edificacions proposades es valorarà aquelles que comporten una menor ocupació de sòl.

En tots els casos es portarà a terme el decapatge de la terra vegetal, en aquelles zones que es preveu alterar, i el reaprofitament per a la restauració d'espais degradats.

En el acte de llicència s'especificarà exactament el sòl que deixa d'estar vinculat al proveïment, indicant el que ho fa de forma permanent d'aquell altre que és temporal i per tant reversible.

C2. Condicionat: només es poden implantar activitats no vinculades al medi rural, quant es justifiqui que no hi ha un emplaçament alternatiu fora de les zones de proveïment.

En tots els casos es portarà a terme el decapatge de la terra vegetal, en aquelles zones que es preveu alterar, i el reaprofitament per a la restauració d'espais degradats.

En el acte de llicència s'especificarà exactament el sòl que deixa d'estar vinculat al proveïment, indicant el que ho fa de forma permanent d'aquell altre que és temporal i per tant reversible. En ambdós casos serà el mínim indispensable.

I. Incompatible, no es poden implantar en aquestes zones de proveïment.

4. Serveis de regulació, no tenen una regulació específica, ja que es tradueixen en la pròpia ordenació del sòl no urbanitzable, sense condicions addicionals.

5. Béns a protegir, és un filtre referit als elements i a les proteccions incorporades al Catàleg de béns a protegir d'aquest POUM.



Els seu grau de compatibilitat és funció de la protecció establerta en el Catàleg.

6. Paisatge:

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai.

C1. Compatible Condicionat: es permet la implantació de les instal·lacions i activitats que donen valor al medi rural.

Qualsevol activitat, que comporti, moviments de terres, instal·lacions o edificacions, o un canvi de les cobertes del sòl, que s'implanti en aquests espais haurà d'incorporar amb la sol·licitud de llicència un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística

C2. Condicionat: només es poden implantar activitats no vinculades al medi rural, quant es justifiqui que no hi ha un emplaçament alternatiu fora de les zones de protecció del paisatge.

Qualsevol activitat, que comporti, moviments de terres, instal·lacions o edificacions, o un canvi de les cobertes del sòl, que s'implanti en aquests espais haurà d'incorporar amb la sol·licitud de llicència un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística

I. Incompatible, no es poden implantar en aquestes zones de proveïment.

## Secció 2. Disposicions específiques de cada zona

### Art.292. Usos admesos en sòl no urbanitzable. Disposicions específiques

1. La regulació dels usos admesos en cada zona del sòl no urbanitzable es detalla en l'Annex II. Usos de les zones.

2. La regulació dels usos s'estableix per quadres individualitzats per a cada una de les zones que componen el sòl no urbanitzable, en funció de les característiques de la zona, els components de qualificació i els filtres que, si s'escau, són d'aplicació.

## Capítol VI. REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS I DE LES INSTAL·LACIONS

### Art.293. Condicions generals de les edificacions

1. Les noves edificacions es projectaran respectant les tipologies existents o, en tot cas, el projecte en farà una interpretació arquitectònica justificada en relació a les característiques tipològiques que siguin pròpies de la zona.

2. Les ampliacions i les reformes de les edificacions no entraran en contradicció tipològica amb l'edifici objecte d'ampliació o reforma.

3. Tota construcció se situarà, com a mínim, a 10 metres dels límits de la propietat i respectarà, en tot cas, la distància respecte als camins rurals establerta en l'Art.267 d'aquestes Normes. Les ampliacions d'edificacions preexistents situades a una distància inferior, se subjectaran a la mateixa distància de separació de 10 metres i de l'establerta respecte els camins; però, es pot reduir si resulta imprescindible i justificat per requeriments tècnics i funcionals del conjunt edificat.

4. L'ocupació de la construcció, respecte la totalitat de la superfície que forma una explotació, ve determinada en funció de les zones, i és el següent:



	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	PAISTAGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE L' URGELL	SECANS	REGS DEL CANAL D' ARAGÓ	CERDERA
	Llindar base						
Regadiu	2,00	4,00	1,00	8,00		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	10,00	9,00	7,00

5. Aquesta ocupació de l'edificació es podrà incrementar enderrocant construccions existents en la mateixa explotació, i per tant substituint una ocupació per una altre, fins el màxim que s'ha establert per a una correcte gestió dels espais oberts i que es fixa en:

	Ocupació %
Regadiu	10,00
Secà %	2,50
Forest %	0,05
Ramaderes %	10,00

6. Les condicions d'enderrocament d'edificacions comporten, a més del propi enderroc, la restauració del sòl, en les condicions del component de qualificació majoritari que l'envolta. L'enderroc no es considera complert sense que es donin les dues circumstàncies, l'enderroc i la restauració del sòl.

En aquests cas, la llicència de construcció de la nova edificació portarà associada la llicència d'enderroc de les edificacions associades.

#### Art.294. Edificacions pròpies de les activitats rústiques

1. Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal o d'explotació de recursos naturals, o en general, rústica:



- a) Les construccions o instal·lacions destinades específicament a la cria d'animals, al conreu d'espècies vegetals o bé a l'explotació dels recursos.
  - b) Les construccions destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals, de conreu d'espècies vegetals o d'explotació de recursos naturals.
  - c) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes (fermentació, assecatge, polvorització, premsat...) així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.
  - d) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.
2. El Pla reconeix les activitats agràries (agrícoles, ramaderes o forestals) com a estratègiques per al futur de la col·lectivitat social, en tant que garanteixen la producció d'aliments, ajuden a fixar població en el territori i contribueixen a la preservació de la qualitat del paisatge.

#### **Art.295. Noves edificacions o ampliacions de les existents destinades a habitatge rural**

1. S'entén per habitatge familiar rural aquell vinculat funcionalment de manera expressa a l'explotació rústica (agrícola, ramadera, forestal o d'explotació de recursos naturals) de la finca on s'emplaça. L'habitatge familiar rural és l'únic tipus d'habitatge admès en el sòl no urbanitzable. D'aquesta condició tan sols s'exceptuarà la recuperació i rehabilitació d'edificacions incloses en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable.
2. Els habitatges rurals hauran de complir els requisits i condicions que determina l'article 50 del RLU i, en concret, les condicions següents:
  - a) La consolidació, ampliació o construcció de l'habitatge ha d'estar forçosament emplaçada a una explotació agrícola, ramadera, forestal o d'explotació de recursos naturals, de manera que aquesta explotació estigui configurada com una unitat econòmica des de la vessant de la legislació fiscal i sectorial o formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques sota una direcció empresarial comuna, i que la dimensió física o econòmica de l'explotació justifiqui la implantació de l'ús d'habitatge. L'habitatge destinat al domicili del titular d'una Explotació Agrària Prioritària es considera directament vinculat a l'explotació rústica.
  - b) L'explotació ha de complir amb els requisits de finca mínima establerts en l'Art.268 d'aquestes Normes. Per obtenir la condició de finca mínima, justificant-se per l'estructura de les finques en relació a l'explotació, podran agrupar-se diferents finques, contínues o discontinues, que formin una unitat orgànica, d'acord amb el que preveu l'apartat 3er de l'article 44 del Reglament Hipotecari, a fi i efecte d'aconseguir la superfície mínima establerta.
  - c) La consolidació, ampliació o construcció està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres finques del conjunt per a nous habitatges rurals, amb l'excepció establerta en el següent apartat.
  - d) En aquelles explotacions agràries que compleixin la condició de finca mínima i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent com a ampliació de la composició familiar, sense segregat la finca original, sempre que es justifiqui per estrictes necessitats de l'explotació agrària i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic unitari.
3. Es considera que es constitueix un conjunt arquitectònic unitari quan es donen simultàniament les condicions següents:



a) Està compostat arquitectònicament de manera conjunta amb l'edificació preexistent, bé formant part d'una ampliació directa, bé reformant cossos d'edificació annexes, o bé conformant un nou volum junt a l'actual.

b) No comporta la divisió horitzontal de la propietat, ni l'establiment de cap altra fórmula jurídica que comporti la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts del conjunt arquitectònic.

c) Els accessos i l'abastament dels serveis necessaris de l'habitatge es constitueixen de manera unitària.

4. Condicions de l'edificació:

a) Pel que fa a les obres de nova planta i ús d'habitatge o per ampliació de les existents, en cap cas, es superarà la superfície total del sostre de 300 m<sup>2</sup>.

b) L'alçària reguladora màxima permesa serà de 7,00 metres, corresponent a planta baixa, planta pis i sota coberta.

5. Tret dels supòsits establerts en l'article 48 del RPLU, les noves edificacions o ampliacions de les existents, destinades a habitatge rural, requeriran de l'aprovació d'un projecte d'actuació específica amb els continguts i el procediment previst en els articles 49 fins al 56 del RPLU.

#### **Art.296. Condicions generals de construccions destinades a l'explotació agrària**

1. Les construccions destinades a l'explotació agrícola seran, magatzems i coberts agraris, edificacions destinades a la transformació de productes agraris, o granges, destinades a l'explotació ramadera.

2. Únicament s'admet les construccions destinades a l'explotació agrària en aquelles explotacions rústiques que compleixin amb els requisits de finca mínima establerts en l'Art.268 d'aquestes Normes.

3. En el supòsit d'existir en la mateixa finca els components de qualificació agrícola i forestal (matollars i herbassars, forestal, forestal de protecció o HIC), caldrà justificar que es disposa de la superfície mínima de la finca de forma ponderada en relació a la superfície mínima establerta per a cada component de qualificació, havent-se d'obtenir un resultat no inferior a la unitat al sumar la fracció resultant de dividir la superfície real de la finca situada en zona agrícola de regadiu entre 1,5 ha, la superfície de secà entre 4,0 ha, més la fracció de la superfície de la finca situada en zona forestal entre 25 ha.

4. Per obtenir la condició de finca mínima, justificant-se per l'estructura de les finques en relació a l'explotació agrícola, ramadera o forestal, podran agrupar-se diferents parcel·les, contínues o discontinues, que formin una unitat orgànica, d'acord amb el que preveu l'apartat 3er de l'article 44 del Reglament Hipotecari, a fi i efecte d'aconseguir la superfície mínima establerta.

5. Les parts de la finca o finques vinculades a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes, s'inscriurà en el Registre de la Propietat com una càrrega, servitud o altra figura registral que resulti procedent. La inscripció constitueix la expressió pública de la vinculació, a l'objecte de informar a tercers de la limitació del còmput de les finques per a altres edificacions del mateix tipus. La inscripció es mantindrà fins a la data que desapareix-hi la causa que la motiva.

6. Excepcionalment, s'admetran construccions amb una superfície màxima de 15 m<sup>2</sup>, en explotacions agrícoles de regadiu intenses de superfície mínima de 5.000 m<sup>2</sup>, sempre que estiguin destinades a l'ús estricte d'emmagatzematge d'estris associats directament a la finca.

7. Les construccions descrites en l'apartat primer han de complir les condicions següents, sense perjudici de les disposicions establertes a la legislació sectorial vigent i del que aquest Pla determini per a cada zona del sòl no urbanitzable:

a) Justificar documentalment la necessitat, les dimensions i la ubicació de les edificacions en relació a l'explotació agrària, que seran les mínimes imprescindibles per a la correcta gestió de l'explotació agrària.



b) L'ocupació de la construcció, respecte la totalitat de la superfície que forma una explotació, ve determinada en funció de les zones. Tal com ve definit en Art.293. Condicions generals de les edificacions. que correspon al percentatge d'ocupació màxima que es permet assolir:

L'Ordenança determinarà els percentatges amb una variació màxima, en més o en menys, del 15% respecte els valors inicialment establerts en aquest POUM.

c) Les edificacions s'ubicaran en els llocs sense producció o en aquells que es consideri més adient per la gestió de l'explotació agrària, essent preferiblement en sòls agrícoles improductius.

#### **Art.297. Condicions específiques de construcció, ampliació o reforma de magatzems i coberts**

1. S'entén com a magatzem agrícola l'edificació tancada destinada a l'ús per a l'emmagatzematge de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària agrícola i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrària i les edificacions destinades a l'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrària, amb les condicions de l'article 48.1.c) del RLU. S'entén per cobert agrícola l'edificació oberta destinada a l'ús per a l'emmagatzematge de productes relacionats directament amb l'explotació agrària.

2. Caldrà justificar documentalment la necessitat, les dimensions i la ubicació dels magatzems i coberts agraris en relació a l'explotació agrària, de la manera següent:

a) La necessitat vindrà justificada per donar servei majoritàriament a la finca adscrita a l'edificació. És a dir, per a processos de transformació de la producció o emmagatzematge de productes d'origen la pròpia finca.

b) La dimensió màxima de la instal·lació no podrà excedir la capacitat de transformació o emmagatzematge de més d'un 20 % del total de la zona on s'ubica.

c) Aquest percentatge es calcularà en base a la producció primària d'hortalisses, llenyosos, farratge o gra, en funció de la tipologia d'instal·lació a implantar.

d) La capacitat de transformació o emmagatzematge de cada zona, expressada en kg/Ha, és la següent:

	SECANS	REGS DE L' URGELL	PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	LA CERDERA	REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA
Capacitat d'hortalisses	0						40.000
Capacitat de llenyosos	3.500						35.000
Capacitat de farratge	15.000						60.000
Capacitat de gra	3.500						10.000

e) seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 10 metres, sense superar en el carener l'alçària de 12 metres.

f) Les construccions destinades a magatzems agrícoles, seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 7 metres, excepte les sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària.



g) Correspon a l'Ajuntament de Lleida, de forma prèvia a la tramitació d'una llicència, informar en relació amb el topall de "la capacitat de transformació o emmagatzematge" pel que fa a les edificacions agrícoles.

#### Art.298. Condicions específiques de les construccions ramaderes

1. S'entén per construccions ramaderes els allotjaments destinats a la cria i l'engreix de bestiar.
2. La justificació documental de la necessitat, les dimensions i les instal·lacions ramaderes en relació a l'explotació agrària serà la següent:
  - a) La dimensió màxima d'una instal·lació ramadera no podrà excedir la capacitat de gestió directe de les externalitats del total de la zona on s'ubica.
  - b) El percentatge "màxim que podrà assolir una sola explotació ramadera, serà del 20 % de la capacitat de gestió directa de les externalitats de la zona on s'ubica.
  - c) . La capacitat màxima de gestió directa d'externalitats de cada zona, expressada en Unitats de Bestiar (UB) equivalents, són les següents:

	SECANS	REGS DE L' URGELL	PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	LA CERDERA	REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA
Unitats de bestiar (UB)	1.000	7.500	3.000	3.250	5.000	2.500	7.000

d) L'equivalència de les Unitats de Bestiar (UB) és l'establerta per l'Annex 2 del Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes:

Tipus de bestiar	Fase productiva	UB/Plaça
Boví	Reproductors vaquí de llet	1,00
	Reproductors vaquí de carn	0,66
	Cria vaquí de llet	0,071
	Cria vaquí de carn	0,10
	Reposició	0,50
	Engreix	0,36
Porcí	Femelles	0,19
	Sementals	0,22
	Garrins (6-20 kg)	0,015
	Reposició	0,11
	Engreix (20-100 kg)	0,09
	Truja amb garrins fins a 6 Kg	0,21
	Truja amb garrins fins a 20 Kg	0,24
	Truja en cicle tancat*	0,90
Oví	Reproductors	0,11
	Reposició	0,06
	Engreix	0,04
Cabrum	Reproductors	0,09



	Reposició	0,045
	Engreix	0,03
Cunícola	Femelles	0,018
	Sementals	0,022
	Reposició	0,011
	Engreix	0,006
	Gàbia de conilla**	0,054
	Èquids	Bestiar equí adult
Bestiar equí cria		0,12
Bestiar equí engreix		0,34
Bestiar equí reposició		0,57
Avicultura	Reproductores pesants	0,0062
	Reproductores lleugeres	0,0044
	Reposició	0,0010
	Engreix	0,0027
	Ponedores ous consum	0,0062
Ànecs	Reproductors	0,0068
	Reposició	0,0011
	Engreix	0,0030
Guatilles	Reproductors i ponedores ous consum (amb gàbia o sense)	0,0009
	Reposició (amb gàbia o sense)	0,0001
	Engreix (amb gàbia o sense)	0,0004
Galls dindi i paons	Reproductors	0,0130
	Reposició	0,0021
	Engreix	0,0057
Perdus	Reproductors (amb gàbia o sense)	0,0020
	Reposició (amb gàbia o sense)	0,0003
	Engreix (amb gàbia o sense)	0,0009
Oques	Reproductors	0,0068
	Reposició	0,0011
	Engreix	0,0030
Estruços	Reproductors	0,0214
	Reposició	0,0043
	Engreix	0,0117
Faisans	Reproductors (amb gàbia o sense)	0,0068
	Reposició (amb gàbia o sense)	0,0011
	Engreix (amb gàbia o sense)	0,0030

\*Inclou les places de truges amb la seva descendència i la reposició

\*\*Inclou les femelles amb la seva descendència i la reposició

e) Les construccions destinades a construccions ramaderes, seran de planta baixa amb una alçària reguladora màxima de 7 metres.

f) Les construccions ramaderes estaran situades a una distància mínima de 400 metres del sòl urbà o urbanitzable residencial del nucli de Lleida o dels nuclis de Llívica, Sucs i Raimat i hauran de complir-se les determinacions respecte a les distàncies entre granges i respecte a les vies de comunicació fixades a la legislació sectorial vigent.



g) Amb una justificació específica es podran admetre construccions per aixopluc de bestiar, amb una limitació de 300 m<sup>2</sup> d'ocupació, però mai es podran admetre sobre sòl amb els components de qualificació HIC, ni forestal de protecció.

h) En la tramitació de l'expedient de llicència d'activitats s'haurà d'especificar el sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i el seu destí final, donant compliment al que preveu la normativa sectorial vigent al respecte.

i) Correspon a l'Ajuntament de Lleida, de forma prèvia a la tramitació d'una llicència, informar en a "la capacitat màxima de gestió directa d'externalitats" pel que fa a les edificacions ramaderes

#### **Art.299. Actuacions específiques d'interès públic i altres noves construccions**

1. Es podran autoritzar les actuacions específiques d'interès públic referenciades en els apartats a, b, c i d de l'article 47.4 del TRLU i les construccions referenciades en els apartats c, d, e, f i g de l'article 47.6 del TRLU sempre que es compleixin les regulacions generals del sòl no urbanitzable i les específiques de cadascuna de les qualificacions on s'ubiquin establertes en aquestes Normes urbanístiques.

2. Per a poder atorgar llicències a aquestes actuacions específiques caldrà seguir el procediment previst en els articles 46 a 64 del RPLU.

3. Juntament amb la documentació requerida en el procediment previst pel RPLU, caldrà que la memòria justificativa doni compliment a les determinacions següents:

a) Justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on es situïn i amb les determinacions d'aquest POUM per la zona que es tracti, i raonar la impossibilitat de la seva implantació en el sòl urbà. En tot cas, aquestes actuacions es formularan amb l'ocupació mínima indispensable per a la seva funcionalitat.

b) Acreditar, mitjançant un estudi econòmic-financer, les possibilitats reals d'execució i gestió de l'actuació proposada.

c) Justificar, explícitament, la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.

d) Aportar un estudi d'integració en el medi rural, en l'àmbit d'influència de l'activitat, que inclogui la descripció de les activitats agràries existents, l'anàlisi dels impactes i la proposta de mesures per evitar o reduir els impactes negatius, que garanteixin la compatibilitat de l'activitat amb l'entorn.

e) L'ocupació de la construcció, respecte la totalitat de la superfície que forma una explotació, ve determinada per a totes les zones per un llindar que es progressiu en funció de la superfície de l'finca, dividits en tres trams, i que es correspon al percentatge d'ocupació màxima que es permet assolir.

Actuacions específiques d'interès públic	Sup fins a (ha):	Llindar Màxim (%)
I	1	10,00
II	10	5,00
III	25	2,80
IV	50	1,70
V	100 o mes	1,00

f) Respectar les condicions d'edificació següents:

Les edificacions s'ubicaran en els llocs sense producció o en aquells que es consideri més adient per la gestió de l'explotació agrària, essent preferiblement els prats i matollars i els agrícoles improductius.



Tota construcció se situarà, com a mínim, a 10 metres dels límits de la propietat i respectarà, en tot cas, la distància respecte als camins rurals establerta en l'Art. 268 d'aquestes Normes.

Les construccions seran de planta baixa amb una alçada màxima de 4 metres, excepte aquelles instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

La composició arquitectònica i els materials de construcció emprats es correspondran amb el tipus tradicional del lloc. Els colors de façana seran ocres o terrosos.

En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, es projectarà i plantarà al llarg de les edificacions fileres d'arbres, d'una classe característica del lloc, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 metres de longitud (a no ser que en funció del tipus d'espècie vegetal a plantar requereixi una distància superior que, en tot cas, vindrà justificada tècnicament), a l'objecte de matisar l'impacte visual de l'actuació

g) Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i el seu desenvolupament.

h) Caldrà contemplar, en cas que sigui necessari, les infraestructures necessàries per a extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint en qualsevol cas sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte la reserva de franges de protecció.

4. En aquells casos en que s'autoritzi actuacions específiques d'interès públic o altres noves activitats i edificacions, l'ajuntament podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzi. Aquestes garanties podran ser de caràcter econòmic, per l'import dels costos de la restitució, o en qualsevol altra forma equivalent admesa en dret. En tot cas, caldrà la inscripció en el Registre de la propietat d'aquesta obligació de restitució del sòl afectat.

### **Secció 3. Instal·lacions de producció d'energia renovable**

#### **Subsecció 1. Instal·lacions fotovoltaïques en sòl no urbanitzable**

##### **Art.300. Limitació de potència per protecció del sòl agrícola**

Els Projectes d'actuació específica que tinguin per objecte la implantació d'una instal·lació fotovoltaïca en sòl agrícola hauran de tenir en compte el contingut de l'article 9.3 del Decret Llei 16/2019 referent a la capacitat agrològica del sòl agrícola, quedant limitada en els sòls de Classe de Capacitat Agrològica III i IV, l'ocupació de la totalitat dels projectes aprovats a un màxim del 10% de la superfície agrícola de secà del terme municipal, i a un màxim del 5% de la superfície agrícola de regadiu del terme municipal.

##### **Art.301. Potència mínima per unitat de superfície**

La potència mínima per unitat de superfície dels camps fotovoltaïcs a terra en el municipi és de 0,75 MW/ha.

##### **Art.302. Condicions d'implantació. Distàncies i superfície màxima**

1. Les noves instal·lacions s'hauran d'implantar respectant els límits naturals existents i els de la parcel·lació, i no afectar a la xarxa de camins ni als accessos al medi rural i, en tots els casos, evitant canvis en la morfologia del terreny que comportin una modificació de la cota final del terreny respecte la rasant existent de +/- 1,5 m.

2. Les instal·lacions fotovoltaïques a terra podran implantar-se fins a una superfície màxima continua de 10 ha, mantenint una estructura parcel·laria màxima de 5 ha. Per implantacions de major superfície caldrà fraccionar la parcel·la amb superfícies menors a les 10 ha.

La separació mínima entre elles serà de 500 m.



3.La separació mínima entre les tanques de dos camps fotovoltaics contigus de la mateixa explotació, serà mínim de 30 m., mesurats de manera ortogonal a les dues tanques.

En aquest sentit es defineix una distància mínima de la tanca que delimita el camp fotovoltaic a límit de parcel·la de 15 m.

Aquesta distància es podrà veure reduïda a 10 metres quan la potencia instal·lada sigui inferior a 2 MW, o la superfície de la parcel·la sigui inferior o igual a 3 ha.

4.La distància de la tanca que delimita el camp fotovoltaic a camí públic serà de:

- 10 metres per instal·lacions de menys de 2MW, o superfície inferior a 3ha, i
- 15 metres per a la resta d'instal·lacions.

Quan dues parts d'una instal·lació fotovoltaica siguin confrontants a ambdós bandes de camins públics en una distància superior als 100 metres, la separació entre elles s'incrementarà fins a 25 metres a límit de camí, configurant una distància conjunta de 50 m, més la secció de camí.

Es respectaran sempre les amplades definides pels camins ramaders, atenent a la seva classificació i protecció en el marc de la Llei 3/1995, de vies pecuàries, o la que la substitueixi.

5.Qualsevol tipus d'instal·lació que doni servei a la planta fotovoltaica així com la pròpia planta se situarà a 5 metres de la seva tanca perimetral.

6.No estan permeses longituds confrontants superiors als 200 metres. En aquests casos la distància a camí públic serà de 50 metres, configurant una distància mínima entre camps confrontants de 100 metres, més la secció del camí.

7.Separacions a elements singulars:

- Distància a límit de parcel·la general: 15 m.
- Distància a límit de parcel·la urbana: 15 m
- Distància a parcel·la urbana en un nucli històric: 100 m.
- Distància a parcel·les que alberguen bens catalogats 15 m del límit de parcel·la i un mínim de 100 metres al bé catalogat.

### **Art.303. Protecció del sòl**

1.Es procurarà no generar moviments de terres, ni tan sols reperfilats, per a la implantació dels camps fotovoltaics.

- En el cas que no sigui possible, previ als moviments de terra es portarà a terme el decapatge de la terra vegetal, en una fondària mínima de 30 cm.
- Aquesta s'abassegarà en cordons continus en zones de pendent inferior al 10 %, i amb una alçada màxima de 2 m.
- Un cop fets els moviments de terra i reperfilat el sòl es procedirà a l'estesa de la terra vegetal, amb la fondària extreta.

Posteriorment, i prèvia a la implantació dels panells es portarà a terme la sembra de tota la superfície.

2.La implantació de l'estructura de panells fotovoltaics es farà preferiblement amb suports empentats.

En el cas de no ser possible es farà amb suports llastrats (deixats sobre el sòl) de formigó prefabricat o similar, evitant, en tot cas, la contaminació del sòl amb l'ús de formigó.

### **Art.304. Tractament de les cobertes de sòl**

1.S'ha de mantenir una coberta vegetal herbàcia sobre el camp fotovoltaic per tal de reduir el potencial de pols, garantir la conservació dels sòls, evitar els processos erosius i mantenir el potencial de biodiversitat.



Es preservarà, sempre que sigui possible, també la vegetació dels marges per tal de preservar la biodiversitat de l'àmbit, especialment pel que fa a l'avifauna.

2. Les cobertes de les zones de límit a camins o distàncies entre camps confrontants i a la límit de parcel·la es mantindran preferentment amb cobertes naturalitzades, prats o matollars, fàcilment mecanitzables pel seu manteniment.

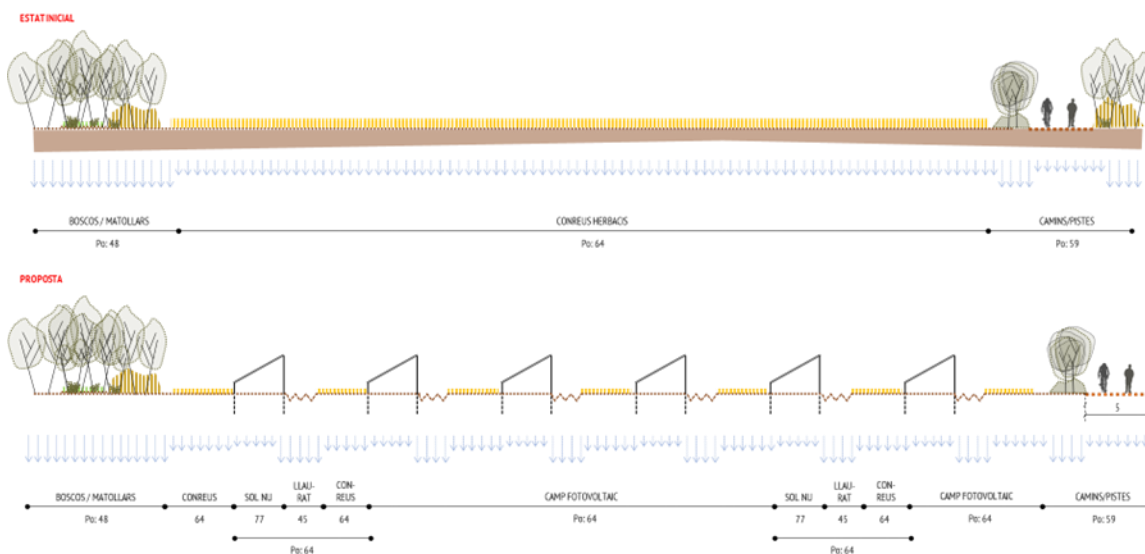
Es procurarà una major alçada de la vegetació que s'hi desenvolupi a mesura que s'apropin a la tanca de delimitació dels camps fotovoltaics.

Es permetrà el conreu de les franges a límit de camí públic o franges confrontants entre camps sempre que aquestes tinguin una amplada superior als 50 metres. En tot cas, els últims 5 metres de límit amb les tanques es mantindrà una coberta naturalitzada, preferentment herbàcia o arbustiva, fàcilment mecanitzable pel seu manteniment.

### Art.305. Drenatge

1. Per tal de garantir el manteniment de les condicions de permeabilitat del sòl, i les condicions hidrològiques de la conca, evitant generar més escolament que l'actual, es mantindrà una franja permanentment llaurada entre rengles de plaques d'una amplada de 2,5 metres.

2. Es mantindrà l'estructura del drenatge existent, quedant expressament prohibit modificar la superfície de les conques vessants. A aquest efecte es presentarà en l'acte de llicència un plànol de drenatge on quedin reflectits els drenatges i les línies de flux interiors, abans i després dels potencials anivellaments. Per a la realització d'aquest anàlisi s'utilitzarà un model digital del terreny d'un pixel màxim de 2 x 2 m.



### Art.306. Tractament

1. Es mantindrà una franja perimetral suficient entre el parc fotovoltaic i els seus límits, evitant competència d'usos, i concretament ombres sobre les plaques per l'existència d'arbrat, evitant la seva tallada.

2. Les tanques, en el cas de ser necessàries, seran de filat metàl·lic de simple torsió fixades en postes metàl·lics, d'una alçada de 1,80 - 2,00 m. Amb una barrera vegetal per a facilitar la seva integració en l'entorn.



### **Art.307. Tractament perimetral**

1. Es mantindrà una franja perimetral suficient entre el parc fotovoltaic i els seus límits, evitant competència d'usos, i concretament ombres sobre les plaques per l'existència d'arbrat, evitant la seva tallada.

2. Les tanques, en el cas de ser necessàries, seran de filat metàl·lic de simple torsió fixades en postes metàl·lics, d'una alçada de 1,80 - 2,00 m. Amb una barrera vegetal per a facilitar la seva integració en l'entorn.

### **Art.308. Protecció de la fauna**

1. Les tanques deixaran un pas mínim per sota, un sòcol, en tota la seva longitud, de 20 cm per a permetre el pas de la fauna. Aquests 20 cm. es restaran de l'alçada de la tanca, de manera que el conjunt tanca més sòcol permeable tindran una alçada absoluta màxima, sobre la rasant del terreny, de 2,00 m.

2. Es mantindran sempre que sigui possible els murs de pedra seca, o altres estratègies de límit tradicionals o etnològiques, en l'interior del camp fotovoltaic. Si no fos possible, es compensarà la pèrdua de refugis per la fauna, en una superfície equivalent, fent petits dipòsits de la pedra remoguda, generant vedrunes.

En tots els casos, es preveurà una vedruna de 25 m<sup>2</sup>/ha.

3. La xarxa d'evacuació serà soterrada en una longitud mínima de 10 km des del punt d'evacuació. A partir del punt on es faci la conversió aèria s'utilitzaran configuracions de suport adaptats per a la protecció de la fauna, i alhora es posaran salva ocells en tota la seva longitud.

### **Art.309. Protecció del paisatge. Integració elements construïts**

1. Manteniment dels paisatges, i de l'estructura parcel·laria de manera estricta en els espais agrícoles de Sant Martí de Canals que presenten patrons de bocatge, caracteritzats en el Catàleg de Paisatge.

2. Revegetació de tanques.

Les tanques es revegetaran per la seva cara exterior, amb vegetació arbustiva pròpia de l'àmbit biogeogràfic.

3. Color d'acabat dels elements construïts.

Els elements construïts com casetes per inversors, CMT, ..., es podran acabar de tres maneres:

- Folrats amb pedra de la zona, extreta directament dels murs, o altres construccions existents afectades. En tot cas s'evitarà portar materials de fora de l'emplaçament del mateix camp.
- Pintats en tota la seva superfície, portes i reixes de ventilació incloses, amb una paleta de colors terrossos pròpia del lloc. En el cas d'aquesta alternativa, no es pintaran tots els elements del mateix color, utilitzant, un per un, tres tonalitats diferents. Cada element individual serà d'una sola tonalitat.
- Pintats de gris fosc RAL7015, RAL 7016, RAL7021 o RAL7024, o equivalents en verd forçat com RAL 6014 o RAL 6020

4. Xarxa d'evacuació, que serà soterrada, traçarà preferentment per camins públics. Només es permetran variants fora de camins públics per l'interior de la mateixa finca que allotgi el camp fotovoltaic o quant el traçat en variant justifiqui un estalvi de recorregut en una relació de 1 a 10.

### **Art.310. Protecció dels bens culturals**

1. Queden prohibides les instal·lacions fotovoltaïques a l'entorn de les elements del Patrimoni arquitectònic de Catalunya i també els de caràcter local, incloent una franja de 100 metres al seu voltant.



2. Qualsevol jaciment, tal com apareixen en l'Inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya i en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni de Lleida, queda exclosa la seva afecció per la implantació d'energies renovables.

3. L'afectació potencial d'aquests jaciments passa necessàriament per l'excavació i el control arqueològic de les obres, amb informe previ del Departament de Cultura. Aquestes intervencions s'han de dur a terme amb l'autorització del Departament de Cultura, segons estableix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002, de 5 de març de 2002, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic i així cal fer-ho constar en la normativa de la modificació.

4. Qualsevol obra / actuació que es dugui a terme, fruit de la present modificació, i que tingui afectació sobre el patrimoni competència del Departament de Cultura, en els elements declarats BCIN, descatalogacions de BCIL i en la totalitat dels jaciments arqueològics i/o paleontològics inclosos en l'Inventari de Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de Catalunya, haurà de ser informada prèviament pel Departament de Cultura per valorar la idoneïtat de cada proposta en concret.

5. Si durant l'execució d'una obra es troben restes o objectes amb valor arqueològic, el promotor o la direcció facultativa de l'obra, han de paralitzar immediatament els treballs, han de prendre les mesures adequades per a la protecció de les restes i n'han de comunicar el descobriment, en el termini de quaranta-vuit hores, al Departament de Cultura per valorar la troballa (article 52.1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català).

#### **Art.311. Protecció dels conreus i la seva estructura**

1. Es mantindrà sempre que sigui possible l'estructura agrària en referència a:

- Dimensió de parcel·les, que en tot cas no seran superiors a les 5 ha.
- Superfície de marges. En aquest context es distingeixen dos tipus de marges.
  - Marges estructurals, que són aquells que tenen prou dimensió per a mantenir la seva posició. Es delimitaran en una anàlisi concret de l'àmbit de l'explotació i en tot cas es mantindran els marges arbrats, i/o amb una alçada superior als 3 metres.
  - Els marges que no compleixin aquestes condicions es consideren marges no estructurals o de gestió. Aquests podran ser modificats o fins i tot eliminats, si el projecte ho requereix. En tot cas es mantindrà la seva superfície, que serà reposada dins de la instal·lació fraccionant les noves unitats parcel·laries.

Aquests tindran una amplada mínima de 5 metres, i seran preferentment plans, per permetre una gestió mecanitzada de la vegetació, evitant, amb el mateix objectiu, l'ús de productes de síntesi.

2. No es permetrà l'afecció a conreus llenyosos que la seva edat sigui superior a la durada del cicle de vida de la instal·lació fotovoltaica, que es fixa, a efectes d'aquesta normativa en 30 anys.

3. Per la implantació de parcs fotovoltaics queda expressament prohibit:

- Canviar el traçat de qualsevol camí públic.
- Afectar infraestructures agràries de regadiu, les quals només es podran modificar per a la seva millora, però en cap cas supeditar la seva variació a la implantació de la instal·lació fotovoltaica.

#### **Art.312. Abastament d'aigua**

Els Projectes d'actuacions específiques que tinguin per objecte la instal·lació de plantes fotovoltaiques que pel seu manteniment requereixin disposar d'aigua hauran de preveure:

- Descripció de forma gràfica i escrita del sistema d'abastament d'aigua, grafiant el recorregut de les canonades des del punt de connexió/captació fins el punt de consum.
- Estudi de demanda d'aigua, i justificació de disponibilitat de recursos.



- Qualsevol abastament d'aigua que no provingui d'una connexió a la xarxa municipal, de canals o de camions–cisterna degudament autoritzats, i on l'aigua s'extregui d'una captació superficial i/o subterrània, requereix la tramitació del corresponent expedient d'aprofitament/concessió, d'acord amb el que estableix el Reglament del domini públic hidràulic (RDPH) aprovat pel Reial decret 849/1986 d'11 d'abril, i posteriors modificacions.

### **Art.313. Sanejament**

Els Projectes d'actuacions específiques que tinguin per objecte la instal·lació de plantes fotovoltaïques que pel seu manteniment requereixin disposar d'una xarxa de sanejament hauran de donar compliment a les determinacions següents:

- La neteja dels panells solars amb aigua no podrà emprar productes contaminants que poguessin suposar una degradació del medi, i especialment de les aigües superficials i subterrànies.
- El corresponent PAE inclourà la descripció de forma gràfica i escrita del sistema de gestió de les aigües residuals, grafiant el recorregut de les canonades des del punt de generació fins el punt d'abocament i/o connexió.
- Les aigües pluvials no s'uniran a les aigües residuals (xarxa separativa). Essent necessari definir el punt d'abocament de residuals i de pluvials.
- Per a dur a terme qualsevol abocament directe/indirecte al DPH, s'haurà de disposar previ a l'inici de l'activitat, de la corresponent autorització d'abocament, segons l'establert al Reglament del domini públic hidràulic (RDPH) aprovat pel Reial decret 849/1986 d'11 d'abril, i posteriors modificacions.
- En cas de connexió a una xarxa municipal amb destí a EDAR pública, serà de compliment l'establert a la secció quarta "Modificació del títol V del Text refós de la Llei de taxes i preus públics de la Generalitat de Catalunya", article 36 "Modificació de taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta", de la Llei 5/2017, de 28 de març (DOGC 7340, de data 30/03/2017), modificada per la Llei 5/2020 de 29 d'abril (DOGC 8124, de data 30/04/2020), i per la Llei 2/2021, de 29 de desembre (DOGC 8575, de data 31/12/2021), que estableix que els canvis en el sòl no urbanitzable que impliquin un increment d'aigües residuals, seran susceptibles d'aplicació de la "Taxa per l'accés a les infraestructures de sanejament en alta".
- En cas d'actuacions en sòl no urbanitzable que puguin tenir influència, en menor o major grau, sobre la capacitat d'infiltració d'aigua en el sòl en cas de pluja (plantes solars de grans dimensions, etc.), caldrà adjuntar la descripció de forma gràfica i escrita del sistema de gestió de les aigües pluvials, adjuntant justificacions escaients.
- El sistema de gestió i evacuació d'aigües pluvials no podrà originar cap afecció a terrenys externs a l'àmbit d'actuació.

### **Art.314. Domini públic hidràulic**

Les futures plantes de producció d'energies renovables a partir d'instal·lacions fotovoltaïques, en cap cas afectaran el domini públic hidràulic, així com tampoc la zona de servitud

### **Art.315. Línies elèctriques i altres instal·lacions complementaries**

1. Les xarxes i línies elèctriques de transport que es vulguin implantar en el municipi hauran d'haver estat declarades d'interès públic.

El seu traçat serà totalment soterrat, sempre que es pugui i en tot cas aquests traçats seguiran la xarxa de camins públics. Caldrà justificar cas a cas la impossibilitat tècnica del soterrament d'aquestes xarxes.

2. Instal·lacions d'emmagatzematge d'energia amb bateries:



- Està expressament prohibit les instal·lacions d'emmagatzematge d'energia tipus "stand alone" en el Sòl no urbanitzable de Sentmenat. Aquestes instal·lacions hauran d'anar necessàriament en sòl urbà industrial.
- Es permet la instal·lació de bateries en el sòl no urbanitzable en plantes fotovoltaïques híbrides, on aquestes instal·lacions d'emmagatzematge donen servei exclusivament al parc fotovoltaic.

### Art.316. Prevenció de riscos

#### 1. Risc d'incendi Forestal.

a. En el cas que el camp fotovoltaic afecti a sòl forestal o estigui en una zona a menys de 500 metres de zones forestals, caldrà mantenir una franja en els seus límits de 25 m., neta de vegetació arbustiva i una densitat de peus arboris inferir a 150 peus/ha.

b. En tots els casos, durant la construcció, s'haurà d'atendre a allò que estableix el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

Les normes d'aplicació durant el període comprès entre el 16 d'octubre i el 14 de març o períodes d'alt risc d'incendi forestal, seran:

- Per encendre foc i per utilitzar bufadors a tots els terrenys forestals de Catalunya, s'observaran les mesures preventives següents:
  - Netejar la zona en què s'efectuï la crema i/o aquella en què s'utilitzi un bufador en un radi de 3,5 m fins a descobrir el sòl. La crema s'efectuarà com a mínim a 10 metres de distància respecte d'aquells arbres que tinguin més de 60 cm de circumferència, mesurats a 1,20 metres del terra.
  - La flama generada per la crema no superarà en cap cas els 3 metres d'alçada.
  - La crema començarà i acabarà amb llum de dia. En cap cas no s'abandonarà el lloc fins a la seva total extinció.
- Restarà prohibit:
  - Llençar objectes encesos.
  - Abocar escombraries i restes vegetals i industrials de qualsevol mena que puguin ser causa de l'inici d'un foc.
  - La utilització de bufadors o similars en obres realitzades en vies de comunicació que travessin terrenys forestals.
- El material vegetal que es produeixi com a conseqüència del desbrossat no s'acumularà ni a la mateixa superfície talada ni tampoc s'abandonarà sense tractament previ a les zones properes. Només previ triturat, el material podrà ser posteriorment dipositat als marges de l'obra, però mai fora de l'àrea d'ocupació de la mateixa. En tot cas, com a mesures generals, es portarà a terme:
  - Retirada de canons comercials.
  - Trituració o crema controlada, segons la legislació vigent.
  - En tot cas se sol·licitarà autorització a la Generalitat de Catalunya.

#### 2. Risc d'inundació.

1. Atenent al Reial Decret 638/2016, de modificació del RDPH, són incompatibles les instal·lacions fotovoltaïques en zona de flux preferent, en tots els casos.

2. En zones inundables, les implantacions fotovoltaïques no podran comportar canvis en la morfologia del sòl que comportin un increment d'inundabilitat a tercers



## Capítol VII. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS EN SÒL NO URBANITZABLE I EN SÒL URBÀ

### Art.317. Tipus, objecte i naturalesa dels plans especials urbanístics

1. El POUM delimita un pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable i, amb menor proporció, en sòl urbà, fonamentalment destinat a la preservació, ordenació i utilització del riu Segre i a la regulació del seu entorn, i determina els objectius de la seva delimitació i els paràmetres bàsics de l'ordenació.
2. Els plànols d'ordenació del POUM defineixen la ubicació i delimiten els sectors a desenvolupar mitjançant plans especials urbanístics.

### Art.318. Quadre resum dels plans especials urbanístics

Aquest POUM delimita el pla especial urbanístic conjunt en sòl no urbanitzable i en sòl urbà, següent:  
PEU 3 RIU SEGRE

### Art.319. Paràmetres i condicions dels plans especials urbanístics

1. Els sectors subjectes a plans especials urbanístics es detallen, en forma de fitxa, a l'Annex X.
2. En les fitxes dels plans especials urbanístics es defineixen els objectius, àmbit, règim del sòl, figures i procés de desenvolupament, superfícies, condicions d'ordenació, edificació i ús, condicions de gestió i execució i proteccions patrimonials.
3. 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 especials.

### Art.320. Desenvolupament dels plans especials urbanístics

1. Els plans especials urbanístics determinaran l'ordenació detallada de l'àmbit.
2. Els plans especials urbanístics hauran de justificar, en base a criteris d'interès general i de funcionalitat, la proposta d'ordenació relativa als sistemes i les zones d'aprofitament privat que s'estableixin, d'acord amb la regulació establerta per la legislació d'urbanisme i per aquestes Normes.
3. L'ordenació de l'edificació i dels espais lliures d'edificació, públics o privats, caldrà justificar-los, també, en relació a les visuals de referència del paisatge.

### Art.321. Execució dels plans especials urbanístics

1. L'execució dels sectors de plans especials urbanístics es justificarà en relació als terminis establerts en les condicions de gestió i execució, de la seva fitxa corresponent, i a l'interès públic del seu desenvolupament.
2. El terminis d'execució fixats per a cada pla especial urbanístic, en la fitxa corresponent, es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de l'aprovació definitiva del pla especial.
3. L'incompliment d'aquests terminis faculta a l'Ajuntament a assumir la iniciativa pública de la actuació i justifica el canvi del sistema d'actuació urbanística, amb aquesta finalitat.

## Capítol VIII. SECTORS D'INTERÈS SUPRAMUNICIPAL

### Art.322. Sector d'interès supramunicipal de Torreblanca

1. El POUM estableix una protecció territorial en sòl no urbanitzable, que constitueix una reserva indicativa de sòl, destinada al desenvolupament d'un sector d'activitat econòmica d'abast territorial a Torreblanca, entre la CN-240 i la línia del ferrocarril de Saragossa cap a Tarragona.



2. Els sectors d'interès supramunicipal són actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars que promou l'Administració de la Generalitat mitjançant l'elaboració de plans directors urbanístics, l'aprovació definitiva dels quals permet dur a terme directament la transformació urbanística del sòl.
3. La delimitació i la superfície assenyalada als plànols d'ordenació del POUM té caràcter indicatiu, subjectes a la futura avaluació estratègica del pla director urbanístic corresponent.
4. El sector d'interès supramunicipal de Torreblanca se situa en un àmbit d'interès territorial i garanteix una bona accessibilitat a la xarxa de comunicacions. En el cas que l'actuació d'interès territorial no sigui prevista en el planejament territorial, és requisit previ per a la formulació i l'aprovació del pla director urbanístic corresponent l'acord de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme que reconegui l'interès territorial de l'actuació.
5. Els usos principals del sector seran els industrials i els logístics. Específicament, dins dels usos logístics, s'admet l'ordenació d'un Port Sec com un terminal de gestió intermodal connectat per carretera i per ferrocarril amb els ports marítics de la Mediterrània.
6. L'ordenació urbanística ha de propiciar la sostenibilitat ambiental i econòmica en l'abastament i el manteniment dels serveis, i de la mobilitat generada, mitjançant els repartiments modals adequats dels trànsits de persones i mercaderies.
7. Per a la concreció de l'àmbit industrial de Torreblanca, mitjançant el Pla director previst, s'haurà de resoldre la problemàtica ambiental derivada de l'aïllament i alteració de l'espai natural protegit Torreribera – Moredilla, on es troba l'àmbit poblacional de l'espècie en perill d'extinció de la trenca. En aquest sentit, entre altres mesures, cal preveure una franja de transició d'espais lliures entre la carretera i la façana edificable del sector. La vegetació en aquesta franja estarà integrada per espècies herbàcies i arbustives autòctones i fruiters de secà, evitant en tot cas la plantació d'espècies de port alt que poden afavorir la presència dels depredadors potencials de la trenca.



## TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS

### Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS

#### Art.323. Estructura dels paràmetres urbanístics

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:

a) Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació detallada del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.

b) Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.

2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ i s'estructuren en quatre seccions. La primera secció, es refereix als paràmetres per a l'ordenació dels sectors i la gestió dels polígons i les altres tres seccions, es refereixen als paràmetres per a l'ordenació detallada de la qualificació urbanística, referits als tres elements bàsics que configuren els teixits urbans: la parcel·la, el carrer i l'edificació:

a) Secció 1a: Paràmetres referits als sectors i polígons.

b) Secció 2a: Paràmetres referits a la parcel·la.

c) Secció 3a: Paràmetres referits al carrer.

d) Secció 4a: Paràmetres referits a l'edifici.

3. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el Capítol III. PARÀMETRES D'ÚS que s'estructura amb les seccions següents:

a) Secció 1a: Paràmetres segons la funció urbanística.

b) Secció 2a: Paràmetres segons la permissibilitat.

d) Secció 3a: Paràmetres segons la situació.

#### Art.324. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics de l'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:

a) L'edificació situada en relació amb el vial, on l'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial. Per tant, són generalment ordenacions volumètriques definides en el planejament, tot i que en determinades zones, es permet certa flexibilitat en la volumetria final.

b) L'edificació situada en relació amb la parcel·la, són edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament.

c) L'edificació situada en relació amb l'illa o part d'aquesta, com una variant de l'anterior i amb un tipus d'edificació singular condicionada, en algun cas, per usos específics. En aquest cas els paràmetres de l'ordenació volumètrica venen regulats en detall pel planejament, o directament pels paràmetres bàsics d'ordenació en relació amb la parcel·la amb ordenació volumètrica flexible.

2. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general. Independentment de l'aplicació d'aquests paràmetres, en cada zona o subzona es determinen els seus paràmetres específics.

3. En relació amb els tres tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els paràmetres de regulació general, definits i regulats en el Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ, que li siguin propis.



4. Els espais lliures de parcel·la de les ordenacions aïllades s'hauran d'ordenar d'acord amb les condicions ambientals establertes a l'annex normatiu ambiental del POUM, diferenciant entre teixit residencial i teixit productiu.

5. Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'ordenació i ús que aquest POUM determina, són aplicables tant al planejament de desenvolupament, derivat o modificació del planejament general, com en els projectes sotmesos a llicència urbanística.

#### **Art.325. Paràmetres bàsics del POUM**

1. Els paràmetres bàsics són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determina l'article 37 i 70.4 del TRLU.

2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:

- a) El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors.
- b) La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
- c) El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- d) La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- e) Usos principals i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- f) Els paràmetres de l'ordenació, propis de cada zona, que configuren l'aprofitament urbanístic.

3. La resta dels paràmetres no es consideren bàsics, tot hi que el seu compliment és igualment preceptiu.

#### **Art.326. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic**

1. Independentment del tipus bàsic de l'edificació regulat a l'Art.324 d'aquest Capítol, hi han dos tipus bàsics de regulació volumètrica:

- a) Ordenació volumètrica flexible, Vf.
- b) Ordenació volumètrica definida, Vd.

2. L'ordenació volumètrica flexible, Vf, parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la o el que resulta d'aplicar l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:

- a) l'indars màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alguna alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols i es complementa amb la regulació dels paràmetres definits en les normes urbanístiques o,
- b) directament només pels paràmetres regulats en les normes urbanístiques. Amb caràcter genèric i propis d'una zona.

L'ordenació volumètrica flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final d'un projecte arquitectònic .

3. L'ordenació volumètrica definida (Vd), parteix directament del dibuix en els plànols d'ordenació amb dos nivells de concreció:

- a) Volumetria bàsica (Vb): pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM i del planejament derivat, que es defineix en els plànols amb el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal i el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.
- b) Volumetria precisa (Vp): pròpia només del detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, on es defineix, a més de l'establert en l'apartat anterior, la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la indicativa, si s'escau.



4. En cada zona i subzona del sòl urbà s'especifica el tipus de regulació volumètrica que se li associa, als efectes d'una correcta vinculació amb els paràmetres d'ordenació.

## Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

### Secció 1<sup>a</sup>. Paràmetres referits als sectors i polígons

#### Art.327. Superfície del sector i del polígon.

1. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació.
2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en les fitxes dels annexos normatius. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació.

#### Art.328. Superfície computable del sector i del polígon

1. La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.
2. S'han d'excloure de la superfície computable del sector, si s'escau, el domini públic hidràulic. Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament que no experimenten variació, tampoc formen part de la superfície computable del sector, en els termes previstos legalment, article 126 TRLU.
3. La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

#### Art.329. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon

1. És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector o polígon d'actuació urbanística i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i en els polígons d'actuació urbanística és un índex de referència informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim del polígon es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament.

#### Art.330. Sostre edificable màxim del sector i del polígon

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable ( $m^2st$ ).
2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.
3. En els polígons d'actuació urbanística que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona.

#### Art.331. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons

1. És la relació, en tant per cent, entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.
2. En l'ordenació del planejament derivat els percentatges dels sistemes és un paràmetre bàsic i invariable. Sense disminuir els percentatges destinats a zones verdes o equipaments esportius, es poden compensar els percentatges dels altres sistemes sempre hi quan es justifiqui per l'interès públic de l'ordenació i la seva vinculació als objectius normatius del sector.
3. En el cas dels polígons d'actuació urbanística, el tant per cent entre la superfície de sòl de sistemes públics definida per l'ordenació detallada en relació amb la superfície del polígon, i per tant, és un paràmetre resultant de referència.



### Art.332. Densitat màxima d'habitatges bruta

1. És el nombre màxim d'habitatges en relació amb la unitat de superfície d'un sector o polígon. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/ha).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona del planejament.
3. En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona.

## Secció 2<sup>a</sup>. Paràmetres referits a la parcel·la

### Art.333. Parcel·la

Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat.

### Art.334. Solar

1. És la parcel·la urbana apta per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona; que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic; que disposa dels serveis bàsics definits en l'article 29 TRLU, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.
2. Les obres d'urbanització necessàries per a que una parcel·la adquireixi la condició de solar es poden realitzar simultàniament, i acabar-se prèviament a la construcció de l'edificació.

### Art.335. Illa

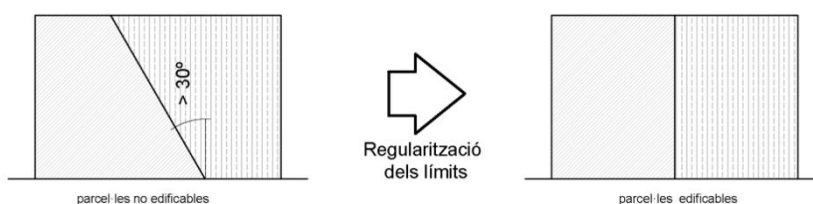
S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics.

### Art.336. Unitat de zona

S'anomena unitat de zona un àmbit continu, format per un conjunt d'illes o de parts d'illes, amb la mateixa qualificació urbanística, sense considerar els sistemes.

### Art.337. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals

1. Front de parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. Fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front. En el cas de no haver-hi paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
3. Fondària de parcel·la és la dimensió mitjana entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
4. Laterals de parcel·la són els límits que s'interseccionen amb el front.
5. Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle major de 30° amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació amb el vial, que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, i no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la condició d'edificables i prèviament a la llicència urbanística per edificar, hauran de regularitzar els seus límits.





### **Art.338. Parcel·la mínima**

1. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre.

2. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició, les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, tant de superfície com de perímetre, preexistents i inscrites en el Registre de la propietat, d'acord amb les condicions del planejament vigent en el moment de la seva formació.

3. Com a resultat de la parcel·lació no es podran generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona.

4. Les parcel·les mínimes seran indivisibles d'acord amb el que es determina en la legislació urbanística vigent. La qualitat d'indivisible caldrà fer-la constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la propietat.

### **Art.339. Terreny i pendent de la parcel·la**

1. S'entén per terreny natural d'una parcel·la, el terreny existent en la mateixa d'acord amb la cartografia més detallada d'aquest Pla.

Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.

2. S'entén per terreny teòric d'una parcel·la, la superfície inferior formada per les línies que uneixen cada un dels punts del perímetre de la parcel·la.

Els pendents teòrics del terreny són les diferents seccions del terreny teòric.

3. S'entén per terreny modificat d'una parcel·la, el terreny que resulta de l'adaptació topogràfica d'una parcel·la per ser edificada.

Les seccions del terreny modificat en relació amb l'edificació, són documents essencials per la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima, i pel còmput del sostre edificable urbanístic d'un projecte arquitectònic.

### **Art.340. Índex d'edificabilitat neta de la parcel·la**

És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2st/m^2s$ ).

### **Art.341. Sostre edificable màxim de la parcel·la**

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre ( $m^2st$ ).

2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de tres maneres:

a) Per l'aplicació de l'índex d'edificabilitat neta a la superfície de la parcel·la.

b) A partir de l'ordenació detallada pel planejament, de forma gràfica o de forma normativa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.

c) Directament, amb les unitats de  $m^2$  de sostre edificable màxim indicats en una parcel·la.

### **Art.342. Intensitat d'ús residencial o Densitat màxima neta**

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.

2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot determinar de les maneres següents:

a) Dividint el sostre edificable màxim de parcel·la, per la ràtio de la superfície de sostre per habitatge.



b) Establint en la zona corresponent el nombre absolut màxim d'habitatges en cada parcel·la, bé sigui directament, o bé en funció de les condicions d'ordenació o tipologia de l'edificació.

3. En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueixi a partir del sostre edificable màxim d'una parcel·la, s'ha d'excloure el sostre que es destini a usos no residencials.

4. En el cas d'edificis preexistents, degudament autoritzats d'acord amb el planejament urbanístic anterior, que tenen un sostre edificat superior al permès pel planejament vigent, per a determinar el nombre màxim d'habitatges es considera la superfície de sostre que efectivament es destina a l'ús residencial.

#### **Art.343. Ocupació màxima de la parcel·la**

1. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, efectuant la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis, els cossos sortints i els elements sortints permanents.

2. En les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.

3. En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada i, per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.

4. Depenent de la naturalesa de la zona, es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i en planta soterrani, segons es determini en cada zona.

5. No es comptabilitza a efectes d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, que no estiguin coberts, en el cas que la zona els permeti.

#### **Art.344. Espai lliure de parcel·la**

1. L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació resultant, principal i auxiliar, a partir d'aplicar els paràmetres corresponents a cada zona. En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la formen part dels patis d'illa.

2. En els plànols d'ordenació detallada o en la regulació normativa de les zones s'ordenen els espais lliures de parcel·la o els patis d'illa, en els tipus següents:

a) Espai lliure privat, d'ús públic: EP1

b) Espai verd lliure privat, d'ús privat: EP2

c) Espai lliure privat, d'ús privat: OP

3. Els espais lliures privats, d'ús públic, EP1, corresponen a espais de titularitat privada, normalment de petita dimensió, que no són edificables i s'utilitzen com accessos o llocs d'estada públics. Han de tenir un tractament pavimentat i arbrat.

4. Els espais verds lliures privats, d'ús privat, EP2, corresponen a espais de titularitat privada que no són edificables, normalment són d'importantes dimensions i s'utilitzen com espais comunitaris. El seu tractament ha de ser equivalent al sistema d'espais lliures de verds urbans regulats a l'Art.107:

a) Els terrenys estaran formats per sòls permeables i masses arbòries i vegetals de espècies autòctones i sostenibles pel seu baix manteniment i consum d'aigua.

b) Es plantarà l'arbrat amb una intensitat mínima calculada en funció d'un arbre cada "X" m<sup>2</sup> de la superfície qualificada. On, "X" està justificada en funció de les espècies d'arbres, per la menor o major dimensió de la copa, segons la fórmula  $X = 1,25 \times d^2$ , essent "d" el diàmetre de la copa de cada arbre en l'estadi de màxim desenvolupament.

c) Alternativament, s'efectuarà la plantació d'arbrat i/o d'espècies vegetals enfiladisses que, un cop desenvolupades, han de projectar, al migdia, una ombra que abasti més del 50% de la superfície qualificada.



- d) Alternativament, quan la plantació d'arbrat d'acord amb el criteris anteriors no sigui possible, es plantaran arbres i altres espècies vegetals (herbàcies, arbustives...) amb una intensitat tal que formin un mantell vegetal que ocupi, almenys, 2/3 de la superfície qualificada. Es podran reduir les intensitats d'arbrat establertes quan no siguin possibles per les característiques geològiques del subsòl o per l'existència de restes arqueològiques.
  - e) Les parts del sòl impermeabilitzades o cobertes no superaran el 20% de la superfície amb la clau EP2.
  - f) Es permet la construcció d'edificacions auxiliars, al servei dels usuaris d'aquest espai, de planta baixa i que no ocupin més d'un 5% de la superfície de l'espai. Aquestes edificacions computen com a sostre edificat i ocupat de la parcel·la.
  - g) Es permet la ocupació en planta soterrani fins un màxim del 25% de la superfície amb la clau EP2, sempre que aquesta planta estigui destinada a l'aparcament de vehicles en compliment de les exigències normatives. Per damunt del sostre d'aquesta planta soterrani hi haurà un gruix mínim, de 1,20 metres, de terra apta per a la plantació d'arbres i altres espècies vegetals; altrament, la superfície computarà com a sòl impermeabilitzat.
5. Els espai lliures privats d'ús privat, 0P, corresponen a espais de titularitat privada que no són edificables. El seu subsòl pot ser ocupat per plantes soterrànies.
6. Els espais lliures de parcel·la han de ser ordenats i construïts d'acord amb un projecte que serà objecte de la corresponent llicència municipal, bé sigui formant part del projecte de l'edificació principal o bé, com un projecte propi de l'espai lliure.
7. Els espais lliures privats, clau EP2, s'han d'ordenar d'acord amb les determinacions pròpies de la seva clau i, complementàriament, amb les condicions ambientals establertes a l'annex normatiu ambiental del POUM per als verds urbans, clau SV3.

#### **Art.345. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la**

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints, respecte dels límits del front, laterals i fons de la parcel·la.
2. La separació mínima entre edificacions, són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions configurades pel planejament.
3. La separació fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions és la que es regula de forma precisa, en concepte d'alineació de l'edificació, en els plànols d'ordenació detallada del planejament.
4. El perímetre regulador màxim d'edificació és el polígon configurat per les separacions mínimes o fixes, i regula l'àmbit on es poden situar les noves edificacions.
5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos, es defineixen en el plànols d'ordenació del sòl urbà.
6. En la tipologia d'edificació en filera, la separació al front i al fons de la parcel·la s'aplica en relació al front principal, generalment el més llarg, de la filera de l'edificació.
7. Casos particulars de parcel·les amb una situació d'entorn consolidat amb edificacions existents degudament autoritzades:
  - a) Quan un tram de façana es troba consolidat per la edificació en més d'un 50%, amb una distància de separació al front o al fons de parcel·la diferent de l'establerta a la regulació de la zona, s'aplicarà la distància de separació consolidada per l'edificació; la més similar a l'establerta en la regulació de la zona si són diferents.
  - b) Quan una parcel·la es troba entre dues parcel·les edificades, consolidades amb menys de 50 anys d'antiguitat, la distància de separació al front o al fons de la parcel·la serà la de les edificacions veïnes consolidades; la més similar a l'establerta en la regulació de la zona si són diferents.



c) Quan una parcel·la ordenada amb tipologia d'edificació aïllada, és veïna d'una parcel·la edificada fins al límit lateral de la parcel·la, consolidada amb menys de 50 anys d'antiguitat, la nova edificació es pot construir de manera adossada a la paret mitgera veïna existent.

#### **Art.346. Separacions mínimes entre edificacions**

1. La distància mínima entre dos edificis es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de vol i es fixarà, en funció del nombre de plantes de les edificacions corresponents, d'acord amb la taula següent:

Nombre de plantes – Separació mínima

PB+2PP	4 metres
PB+3PP i PB+4PP	8 metres
PB+5PP i PB+6PP	12 metres
PB+7PP i PB+8PP	16 metres
MÉS DE PB+8PP	20 metres

2. La distància entre les edificacions i la seva alçària es determinarà de forma que s'asseguri a qualsevol planta destinada a habitatge, com a mínim, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars el dia 21 de gener.

3. En els casos en què l'edificació se situï en les alineacions de carrer, el nombre de plantes es determina, en funció de l'amplada del carrer, en els plànols d'ordenació o en la regulació específica de cada zona.

4. Com a criteri per al nous desenvolupaments urbans, el nombre de plantes s'estableix d'acord amb la taula següent:

Amplada del carrer – Nombre màxim de plantes

De menys de 8 metres	PB+1PP
de 8 a menys 12 metres	PB+2PP
de 12 a menys 20 metres	PB+3PP
de 20 a menys 30 metres	PB+4PP
de 30 metres o més	PB+5PP

#### **Art.347. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar**

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres d'edificació.

2. En els límits amb l'alineació amb el carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,5 metres, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència.

3. En els límits amb les parcel·les no es podran superar en cap cas el nivell natural del terreny. En la franja de separació obligatòria de l'edificació es podrà modificar el terreny amb un talús segons el perfil transversal amb un màxim de proporció 1/3, sent 1 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal.

4. En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes d'1,5 metres per sobre de les rasants dels pendents naturals o teòriques del terreny, la més baixa de les dos. En el cas que les rasants dels pendents teòrics estiguin a més de 1,5 m per sota de rasants del terreny natural, la plataforma d'anivellament s'enrasarà a la part més baixa del terreny natural.

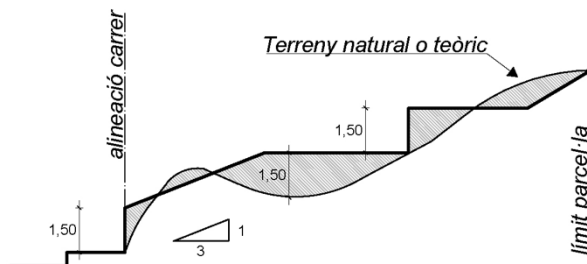
5. Les plataformes d'anivellament en l'espai lliure de la parcel·la, vinculades a la relació d'accessibilitat i continuïtat d'espais entre l'exterior i l'interior de l'edificació, no podran generar murs



de més de 3 metres, i les altres plataformes d'anivellament en l'espai lliure de la parcel·la els murs no seran superiors a 1,5 metres.

6. En el cas de parcel·les, conjunt de parcel·les o illa, regulades amb edificació en relació amb el vial, el terreny a modificar partirà de la definició i la regulació del terreny teòric resultant.

7. Les adaptacions topogràfiques del terreny per a noves edificacions, no podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent, on el conjunt de les façanes de cada edificació superi el nombre de plantes màxim definit pel planejament.



#### **Art.348. Tanques a l'espai públic**

1. Les tanques són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la amb els espais públics o altres espais privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.

2. Les tanques que separin l'espai privat de l'espai públic s'hauran d'ajustar a les alineacions i rasants d'aquests, determinats pel Pla.

3. Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i l'espai públic, tret que es determinin específicament en la regulació de la zona, es regularan d'acord amb les condicions establertes a l'Ordenança del paisatge de Lleida.

### **Secció 3ª. Paràmetres referits al carrer**

#### **Art.349. Alineació de vial**

1. L'alineació del vial és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altre qualificació urbanística.

2. En sòl urbà, als efectes de la regulació dels paràmetres urbanístics, el vial també s'anomena carrer.

#### **Art.350. Amplada del vial o carrer**

1. L'amplada del vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.

2. L'amplada de vial és la que resulta de l'afectació real del sistema viari en el planejament urbanístic, als efectes d'aplicar els paràmetres relacionats amb l'edificació. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, les edificacions que tinguin a veure amb l'alineació es situaran en relació o en l'alineació consolidada existent.

3. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, l'amplada del vial teòrica és la mitjana de les amplades en un tram de carrer entre travessies.

#### **Art.351. Rasants del vial i de l'alineació del vial**

1. La rasant del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'eix del vial.

2. La rasant de l'alineació del vial o carrer és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.



### Art.352. Alineació de l'edificació respecte del carrer

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació enretirada i paral·lela respecte d'aquesta.
2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada. En el cas que un edifici es projecti respecte de l'alineació d'un vial, en una zona de regulació de volumetria flexible, s'aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.

### Art.353. Fondària edificable

1. La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. També s'utilitza aquest concepte de mesura, per blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta.
2. La fondària edificable es determina en els plànols d'ordenació detallada o en la normativa de les zones del sòl urbà. La fondària edificable indicada representa una dimensió màxima.
3. Els plans de façana de l'edificació definits per la fondària edificable, només poden sobrepassar-se per sobre de la planta baixa amb cossos i elements sortints regulats en cada zona, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.
4. En relació amb la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les fondàries edificables, s'apliquen els criteris següents:
  - a) La distància entre el fons de parcel·la i l'alineació posterior de l'edificació, ha de ser com a mínim de 2 metres, tret que en la regulació de la zona es determini una altra distància.
  - b) En cas que les mitgeres no siguin ortogonals a l'alineació interior del pati d'illa, aquesta es podrà redreçar ortogonalment sense cap escreix de sostre edificable, i sempre que no es produeixi una diferència superior a 1 m sobre la mitgera veïna, entre la nova façana posterior redreçada i la que defineix el planejament.
  - c) Les parcel·les no poden obtenir més sostre edificable, per aplicació de la fondària edificable des del front d'un vial corresponent a una altra parcel·la.
  - d) Les parets mitgeres resultants dels supòsits anteriors tindran la consideració de mitgeres permanents.



### Art.354. Paret mitgera

1. És la paret que se situa en els laterals i límits entre parcel·les, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació.
2. Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades amb la mateixa tonalitat que la façana, sigui en el moment de la seva construcció, o a resultes d'una actuació d'edificació d'una parcel·la veïna. Si les mitgeres vistes han de ser permanents per les disposicions del planejament, el material d'acabat i el color seran els mateixos que els de la façana.



### Art.355. Pati d'illa

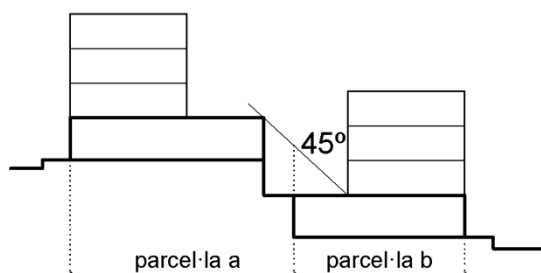
1. És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes i, també, entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.
2. En els plànols d'ordenació detallada o en la regulació normativa de les zones s'ordenen els patis d'illa, en funció que siguin edificables o no i, en aquest cas, del seu tractament de l'espai lliure com a zona verda privada o no.
3. Aquests espais lliures es regulen a l'Art.344, Espai lliure de parcel·la.

### Art.356. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la

1. Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està enretirada respecte de l'alineació de vial. La regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima de l'edificació enretirada, serà la mateixa regulació si la façana estigués alineada al vial, però traslladant les cotes al pla de la façana enretirada.
2. Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada i en els paràmetres per a cada zona en aquestes normes urbanístiques.

### Art.357. Edificacions en els patis d'illa i tanques entre veïns

1. Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està adossada a la del cos principal, complirà les condicions següents:
  - a) Tindrà la mateixa alçària i rasant del forjat de planta baixa de l'edificació principal, amb una alçària construïda màxima de 6,00 metres a l'interior del pati d'illa.
  - b) La coberta serà plana i transitable, amb accés possible des de la planta primera de l'edificació principal de la parcel·la.
  - c) En una superfície mínima del 30% de l'espai edificable s'haurà de preveure un gruix mínim de 50 cm de terres que en permetin l'enjardinament de la coberta.
  - d) En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'ampliació situada en el pati, sense constituir un habitatge independent i amb la condició de complir les condicions d'habitabilitat.
  - e) En els casos de desnivell entre les rasants de les façanes oposades de l'illa, la porció de parcel·la que depassi la fondària equidistant entre les dues alineacions, no es podrà edificar a més alçària de la que correspondria a un solar amb front a l'alineació oposada.
  - f) En cas de fort desnivell entre les façanes oposades de l'illa, l'alçària de l'edificació a l'espai interior d'illa s'haurà de reduir, si cal, per no ultrapassar un pla ideal traçat a 45° des del límit de la fondària edificable de les parcel·les que conformen l'interior d'illa, a l'alçària de la planta baixa.
2. Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està separada del cos principal, complirà les condicions següents:



2. Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està separada del cos principal, complirà les condicions següents:



- a) Tindrà una alçària inferior a 3 metres, tant en relació amb la cota del pati on s'ubica, com en relació amb el pati veí en cas de situar-se al límit lateral o fons de la parcel·la.
  - b) En cas que el pati del veí estigui situat a una cota més baixa, l'edificació auxiliar s'haurà de projectar de manera que no sobrepassi l'envolupant teòrica formada pel pla vertical situat en el límit de la parcel·la fins a 3 metres respecte a la cota del veí, i a partir d'aquesta alçària un pla inclinat a 45°.
3. Les tanques de separació entre veïns en l'interior dels patis de l'illa, tret que es determinin específicament en la regulació de la zona, podran ser opaques i amb una alçària màxima de 1,80 metres.

#### **Secció 4ª. Paràmetres referits a l'edifici**

##### **Art.358. Edificació principal, edificacions auxiliars i instal·lacions**

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum o cos més important de la construcció de la parcel·la.
2. Les edificacions auxiliars són les construccions amb sostre edificable computable, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos independents, coberts per usos diversos, i altres similars.
3. Les instal·lacions i altres elements, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre de coberta, com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes, i altres similars.
4. Les condicions de les edificacions principals i auxiliars, si s'escau, venen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la i la seva projecció en planta com a ocupació de la parcel·la.

##### **Art.359. Sostre d'un edifici**

1. El sostre d'un edifici és la suma en m<sup>2</sup> de les superfícies construïdes, cobertes i tancades amb paraments fixos o mòbils, de les plantes d'una edificació, sigui principal o auxiliar, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes normes.
2. El sostre corresponent als espais oberts d'un edifici també computaran en els supòsits indicats en aquestes normes.
3. El sostre corresponent a les plantes sotacoberta, als cossos tancats i a les edificacions auxiliars en el pati d'illa o espais lliures de la parcel·la, en cas que les normes de la zona definida en el planejament els admeti, computaran com a sostre de l'edifici. La superfície corresponent a les plantes altell i a les plantes sota coberta en ordenació segons paràmetres referits a carrer, computaran d'acord amb la regulació específica de cada zona.
4. Les plantes soterrànies, en el cas que siguin admeses pel planejament, computaran com a sostre d'un edifici, excepte si es destinen a l'aparcament de vehicles, a l'emmagatzematge de materials, a dependències d'instal·lacions o altres tipus de locals similars que no requereixin la presència de les persones.
5. Les instal·lacions i altres elements sense coberta o sense accés no es consideraran sostre edificable computable.
6. El sostre d'un edifici mai podrà superar el sostre edificable màxim de la parcel·la, provinent d'un paràmetre absolut o resultat de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.
7. El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla.



### **Art.360. Envolupant màxima d'un edifici i volum d'un edifici**

1. L'envolupant màxima d'un edifici en volumetries definides en el planejament és l'espai volumètric màxim format pels plans intersecats següents:

- a) Els de posició vertical situats sobre els límits del perímetre de l'ocupació màxima o definida en planta, limitats per l'alçària reguladora màxima de les façanes i les mitgeres, segons es determini en els paràmetres de cada zona,
- b) Els plans de les cobertes definides i admissibles en cada zona.

2. El volum d'un edifici és el que configura el projecte arquitectònic a partir d'aplicar els paràmetres vinculats a l'ordenació volumètrica corresponent:

- a) En el cas de volumetries definides en els plànols d'ordenació, el volum d'un edifici no sobrepassarà l'envolupant màxima resultant.
- b) En el cas de volumetries flexibles, els paràmetres principals que condicionen el volum d'un edifici, són el sostre edificable màxim de la parcel·la, el nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, i les distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

### **Art.361. Façanes d'un edifici**

1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals que limiten l'edificació, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçària reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la.

2. La façana mínima d'un edifici és el paràmetre que regula la mesura mínima en planta de la línia de façana que se situa en relació amb el front de parcel·la.

### **Art.362. Nombre màxim de plantes**

1. El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.
2. El nombre màxim de plantes es determina en cada zona o subzona i en els plànols d'ordenació detallada, si així es remet des de la regulació de la zona.

### **Art.363. Alçària reguladora de l'edifici**

L'alçària reguladora de l'edifici és la mesura vertical, sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat construït de l'edifici, tant si és pla com inclinat.

### **Art.364. Alçària reguladora màxima d'un edifici**

1. Es la màxima alçària reguladora que un edifici pot assolir, d'acord amb aquestes normes.
2. La mesura de l'alçària reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim establert.
3. Amb caràcter general, tret que en la regulació de la zona se n'estableixi una altra d'específica, l'alçària reguladora màxima serà la següent:

Nombre de plantes - Alçària reguladora màxima

PB	6,00 metres
PB+1PP	9,20 metres
PB+2PP	12,40 metres
PB+3PP	15,60 metres
PB+4PP	18,80 metres
PB+5PP	22,00 metres
PB+6PP	25,20 metres



4. Per calcular l'alçària reguladora màxima per damunt de PB+6PP, a l'alçària establerta al quadre anterior, cal sumar 3,20 metres per cada planta permesa més.

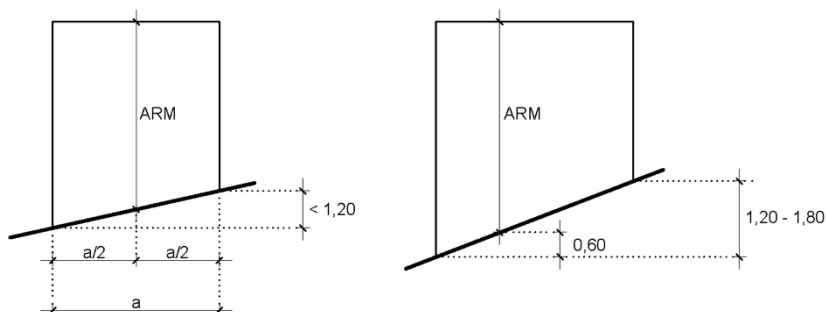
### Art.365. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima d'un edifici

1. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la.

2. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificis situats en relació amb el vial complirà les condicions següents:

a) El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts desplegats.

b) Quan el desnivell de cotes entre els extrems de l'alineació de la façana o façanes desplegadas sigui superior a 1,20 metres i inferior a 1,80 m, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora se situarà sobre l'alineació de la façana en la cota +0,60 m per sobre la cota de l'extrem més baix.

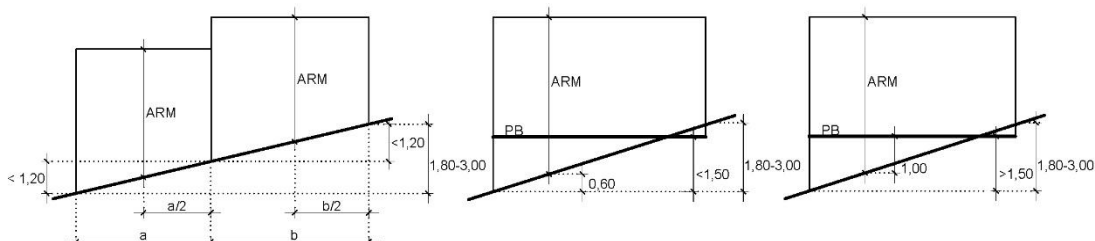


c) Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 1,80 m i inferior a 3 m, hi ha tres opcions:

c1) Es glaonar l'edifici en diferents trams, sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora en cada tram resultant se situarà d'acord amb la regulació dels punts anteriors.

c2) Si la planta baixa se situa entremig de les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació, a menys de 1,5 m de la cota inferior el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima, aquesta seguirà situant-se a 0,60 metres per sobre de la cota de l'extrem inferior de l'alineació de l'edificació.

c3) Si la planta baixa se situa a més de 1,5 m de la cota inferior de l'alineació de l'edificació, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà a una distància màxima d'1 m per sota de la cota del paviment de la planta baixa, encara que la distància d'aquest punt d'aplicació a la cota més baixa de l'alineació sigui superior a 0,60 m.



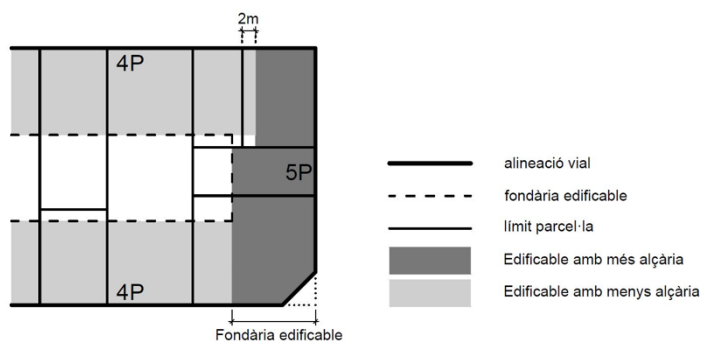
d) Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 3 m, cal es glaonar l'edifici en diferents trams.

e) En parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats, cada front tindrà el seu punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima. En aquest cas, si l'edificació és compacta entre els dos



carrers i els plànols d'ordenació detallada no determinen la línia divisòria del canvi d'altura, aquesta es produirà en el punt mig de la parcel·la.

f) En cas de parcel·les formant cantonada o xamfrà, quan les alçades reguladores siguin diferents per a cada front, el límit de l'alçària reguladora màxima de més alçària s'estableix fins una distància equivalent a la profunditat edificable, mesurada sobre l'alineació del carrer a partir de la inflexió de la cantonada o xamfrà o del punt de tangència en els xamfrans arrodonits. Aquesta major alçària quedarà limitada a 2 metres del límit lateral de la parcel·la de la cantonada, als efectes de generar una nova façana sobre la part de l'edifici de menor altura.



3. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la complirà les condicions següents:

a) El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.

b) En el cas que degut al pendent del terreny, el paviment de part d'una planta baixa es trobés situat a més d'1 m per sobre del terreny definitiu de la parcel·la, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà en la cota -1 m respecte del paviment de la planta baixa. En aquest cas, però, part de la planta de la baixa s'ha de situar per sota de la cota més alta de l'alineació de la façana sobre el terreny, a una distància igual o superior, a la diferència entre la cota més baixa de l'alineació i el punt d'aplicació.

### Art.366. Construccions per damunt de l'alçària reguladora

1. Amb caràcter general, per damunt de l'alçària reguladora de l'edifici només es permeten els elements següents:

a) La coberta de l'edifici que, en qualsevol cas, no podrà excedir del perfil regulador màxim.

b) Les cambres d'aire, el material d'aïllament, d'impermeabilització, de cobertura i de paviment, que se situen sobre del darrer forjat, en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçària màxima de 60 cm.

c) Els accessos a la coberta, les caixes d'escala i d'accés al terrat i les cambres de màquines de l'ascensor, amb una alçària total màxima de 3,50 metres mesurats des de la cota superior del forjat del sostre de la última planta pis.

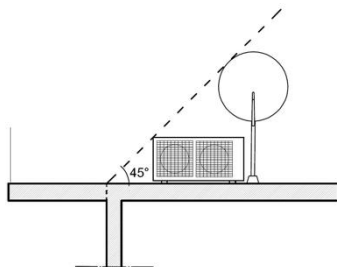
d) Les baranes, l'alçària de les quals no podrà excedir 1,20 metres si són opaques i de dos metres si són transparents, mesurats des del paviment de la coberta plana o terrat.

e) Els elements de separació entre terrats, l'alçària dels quals no podrà excedir de 1,80 metres si són opacs i de 2,50 metres si són transparents, mesurats des del paviment de la coberta plana o terrat.

f) Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis, com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, etc. En qualsevol cas, aquests elements no podran



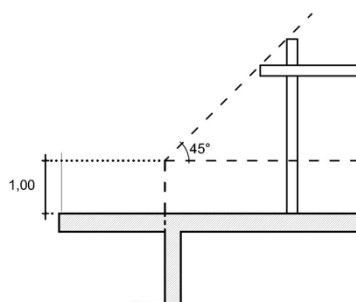
excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçària reguladora de l'edificació; tret que tècnicament, i en compliment de normativa sectorial d'aplicació, es justifiqui la conveniència i necessitat d'una altra ubicació. El seu volum s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de la resta d'edifici i amb acabats del nivell de qualitat d'una façana a carrer.



g) Els elements compositius de caràcter arquitectònic, els quals s'hauran de justificar en relació amb la composició de la façana i la volumetria del propi edifici i dels edificis del seu entorn més immediat. Aquests elements de caràcter arquitectònic podrà excedir del perfil regulador.

h) La formació d'espais verds amb vegetació i arbrat.

i) La formació d'altres espais d'ombra mitjançant pèrgoles amb coberta vegetal, tendals, veles i parasols plegables que no vagin ancorats al terra. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual, traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada al pla del límit de l'edificació i a 1 metre per damunt de l'alçària reguladora de l'edifici.



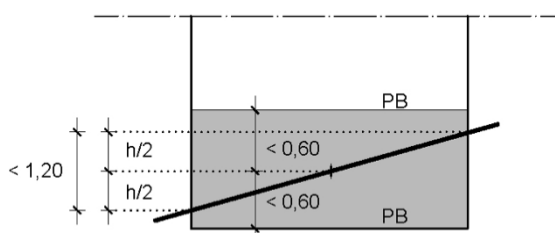
### Art.367. Planta baixa

1. La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges altimètrics regulats en cada tipus d'edificació.

2. La planta baixa d'un edifici es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la.

3. La situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el vial complirà les condicions següents:

a) En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o inferior a 1,20 metres, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60 m per sobre i per sota del punt mitjà altimètric de les rasants de la vorera en els



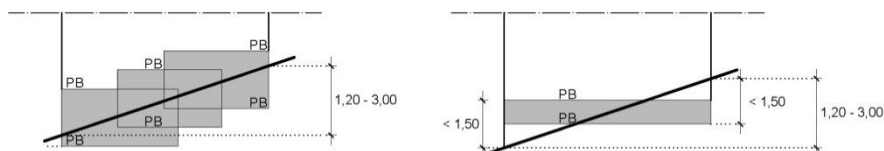


extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals despleats fent cantonada.

b) En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20 metres, i inferior a 3 m, hi haurà dues opcions:

b1) Dividir el front de parcel·la en trams que compleixin la condició de l'apartat a) i situar la planta baixa de cada tram de forma que s'ajusti a les condicions fixades en el punt anterior.

b2) Situar la cota del paviment de la planta baixa en un marge comprès entre 1,50 m per sobre de la cota més baixa i 1,50 m per sota de la cota més alta de l'alineació.



c) Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 3 m, cal esglaonar la planta baixa en diferents trams.

d) La part de la planta soterrani situada sota el tram de la planta baixa que sobrepassi la distància 1,5 m respecte a la cota més baixa de l'alineació de l'edificació, computarà a efectes de sostre i s'haurà de compensar en altres parts de l'edifici. Si aquesta diferència és superior a 2 metres, el tram de la planta baixa amb aquesta condició respecte de la rasant de l'alineació tindrà la consideració de planta pis.

4. La situació de la planta baixa en relació amb la cota del pati d'illa complirà les condicions següents:

a) En cas que la cota del paviment de la planta baixa tingui una alçària superior a 1,50 metres respecte de la cota del pati d'illa o pati posterior de parcel·la, la part de la planta soterrani que sobresurti haurà de computar en concepte de sostre edificable i aquest s'haurà de compensar en una altre part de l'edifici, d'acord amb el que regula l'apartat c) següent.

b) A partir de que la cota del paviment de planta baixa superi els 2 m respecte de la cota del pati, aquesta tindrà la consideració de planta pis i el darrer pis de l'edifici s'haurà de retirar d'aquesta façana posterior com a mínim 4 metres, condició que s'haurà de tenir en compte i integrar en la compensació de sostre regulada en l'apartat anterior.

c) El còmput de les superfícies de sostre a compensar que fa referència els dos apartats anteriors a) i b), es calcularà traçant unes línies obliques en els plans verticals de les mitgeres, que vagin des de la cota del carrer a la cota del pati.

La superfície que computarà de la planta soterrani vindrà definida per una línia en planta entre els dos punts definits per les verticals sobre la mitgera, on la distància entre el sostre de la planta baixa i la línia obliqua sigui 1,50 m.

5. En les parcel·les que tinguin fronts en carrers oposats, la posició de la planta baixa es referirà a cada front.

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

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

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

c) Ocuparan com a màxim el 70% de la superfície útil de la total construïda en planta baixa. Aquesta superfície màxima no computarà a efectes del sostre màxim admès a cadascuna de les zones corresponents.



S'admet l'ús residencial en dúplex com a solució del conjunt de planta baixa i altell i sempre que es situï dins la projecció de la profunditat màxima edificable de les plantes pis. En aquest cas, la superfície de l'altell computarà als efectes del control del sostre màxim admès a la parcel·la.

6. La situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la complirà les condicions següents:

a) La cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

b) En el cas de topografies complexes amb forts pendents, caldrà dividir la planta baixa trams de forma que s'ajusti a les condicions fixades al punt anterior. En aquest cas, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d' 1 m respecte del terreny modificat, quan una altra part de la planta baixa equivalent quedi per sota de la cota del terreny modificat.

7. La part de la planta soterrani situada sota el tram de la planta baixa que sobrepassi la distància 1,5 m respecte el terreny exterior, computarà a efectes de sostre i s'haurà de compensar en altres parts de l'edifici. Si aquesta diferència és superior a 2 metres, el tram de la planta baixa amb aquesta condició respecte el terreny exterior, tindrà la consideració de planta pis.

8. En tots els casos, quan la planta baixa de l'edificació es destini a l'ús d'habitatge, es podrà situar a una cota de 1,50 m per damunt de la rasant del vial en les edificacions situades en relació amb el carrer, o del terreny resultant, en les edificacions situades en relació amb la parcel·la.

9. En general, tret que s'indiqui expressament en la regulació de la zona o subzona, l'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 3,20 metres i l'alçària construïda màxima de 6,00 metres, per a qualsevol ús. En el cas de les plantes baixes que es destinin a oficines, vestíbuls, restauració o comerç, es permetrà una alçària lliure mínima de 2,80 metres. Les plantes baixes que es destinin a habitatge poden tenir una alçària lliure mínima de 2,50 metres.

#### **Art.368. Planta soterrani**

1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.

2. La planta soterrani computa a efectes del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici, excepte si es destina a l'aparcament de vehicles, a l'emmagatzematge de materials, a dependències d'instal·lacions o altres locals similars que no requereixin la presència de persones.

3. L'alçària lliure mínima de la planta sotterrània serà de 2,20 metres.

4. El nombre de plantes soterrànies, no es limita, tret que s'estableixi de manera específica en la regulació de la zona.

5. Tret que en la regulació de la zona s'estableixi una ocupació específica de la planta soterrani, aquesta es limita, amb caràcter general, a la mateixa ocupació de la planta baixa. En l'interior dels patis d'illa, la planta soterrani pot ocupar a més de la planta baixa, les parts que s'estableixen en la regulació del pati d'illa.

#### **Art.369. Planta altell**

1. La planta altell és la planta útil situada dins de la planta baixa d'un edifici, que queda enretirada respecte les façanes de les plantes baixes, creant àmbits de dobles espais.

2. Les plantes altells no computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'una parcel·la ni del càlcul del sostre d'un edifici.

3. Les plantes altells compliran les condicions següents:

a) No poden ocupar més del 70% de la superfície de planta baixa o de la part de la planta baixa a la que serveixen.

b) La superfície de la planta baixa o de la part de la planta baixa a la que serveixen no pot ser inferior a 40 m<sup>2</sup>.



- c) Només poden tenir accés des de la planta baixa a la que serveixen, excepte les sortides d'emergència que siguin preceptives. No poden tenir cap altre accés independent.
- d) Se separaran un mínim de 3 metres respecte la façana o les façanes de la planta baixa.
- e) L'alçària lliure mínima per sota i per sobre de planta altell serà de 2,50 metres i 2,20 metres, respectivament.
- f) S'admet l'ús residencial en dúplex com a solució del conjunt de planta baixa i altell i sempre que se situï dins la projecció de la profunditat màxima edificable de les plantes pis

#### **Art.370. Planta pis**

- 1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sota coberta.
- 2. Totes les plantes pis computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la, del sostre d'un edifici, i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.
- 3. L'alçària lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 metres.

#### **Art.371. Planta sotacoberta**

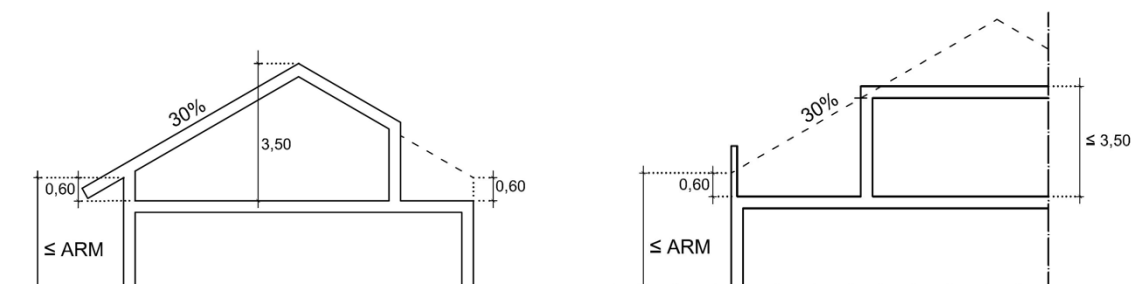
- 1. La planta sotacoberta és l'espai creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.
- 2. Les plantes sotacoberta no computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'un edifici d'acord amb les condicions establertes a la regulació de la zona corresponent.
- 3. L'espai sotacoberta serà computable, pel que fa a la comprovació del sostre edificable màxim d'un edifici o parcel·la, només si es destina a l'ús residencial. Aquest còmput es farà a partir de l'espai que té una alçària lliure igual o superior a 1,50 metres lliures.
- 4. L'espai de la planta sotacoberta només es pot destinar a:
  - a) Trasters, instal·lacions o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
  - b) Ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior, sense constituir mai un establiment independent. En cas de tractar-se d'un habitatge, la superfície de la part de l'habitatge situada a la planta inferior, a la que està vinculat, ha de tenir una superfície mínima de 40 m<sup>2</sup>.

#### **Art.372. Coberta**

- 1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Les cobertes poden ser planes o inclinades.
- 2. Tret que en la regulació zona s'indiqui un tipus de coberta específic, els edificis poden adoptar una de les dues tipologies o una combinació de les mateixes.
- 3. Són cobertes planes les que tenen un pendent inferior al 5%.
- 4. Són cobertes inclinades les que tenen un pendent superior al 5%. Les cobertes inclinades no poden sobrepassar el 30% de pendent.
- 5. El pla inferior del forjat de la coberta s'inscriurà dins de l'envolupant que arrenca al pla de façana i, com a màxim, se situarà a 60 cm per sobre de la cota superior del forjat de la última planta pis. En cap cas l'arrencada d'aquest pla inclinat envolupant se situarà per sobre de l'alçària reguladora màxima. No es consideraran els elements estructurals, com les bigues o jàsseres de cantell; ni els elements decoratius, com el cel-ras o el fals sostre, que se situïn per sota del pla del forjat.



6. El carener de la coberta inclinada no pot superar una alçària de 3,50 metres per sobre de la cota superior del forjat del sostre de la última planta pis.



7. Les caixes d'escala i de maquinària de l'ascensor, tindran una alçària total màxima de 3,50 metres mesurats des de la cota superior del forjat del sostre de la última planta pis.

8. Els paraments verticals que es formen en la combinació entre una coberta plana i una coberta inclinada, tindran acabats de façana.

### Art.373. Alçària entre plantes

1. L'alçària lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau.
2. L'alçària construïda d'una planta és la distància entre el seu paviment i la cara inferior del forjat del sostre.

### Art.374. Cossos sortints

1. Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis.

Els cossos sortints poden ser tancats o oberts.

2. Es considera cos sortint tancat aquell que té tots els seus costats tancats, de manera fixa o mòbil, com són tribunes, galeries o espais per instal·lacions de l'immoble.

3. Els cossos sortints tancats computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.

4. Són cossos sortints oberts els que no són tancats. Els cossos oberts no computen a efectes del càlcul del sostre d'un edifici.

5. Els cossos sortints computen en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la i es tenen en compte respecte de les distàncies mínimes fixades entre edificacions i als límits de parcel·les.

6. Els cossos sortints s'ajustaran als criteris següents:

a) No sobrepassaran el pla límit lateral de vol que se situa a una distància igual o superior a la volada del cos sortint en el punt extrem d'aquest, amb un mínim de 0,60 metres.

b) En l'espai interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats que sobrepassin la fondària edificable.

c) El pla inferior del cos sortint no pot tenir cap punt situat a una alçària inferior a 3,25 metres respecte de la rasant de la vorera.

d) La volada permesa no podrà excedir de la dècima part de l'ample del carrer i com a màxim tindrà una longitud de volada de 1,50 metres. Donat el cas que l'edificació doni front a carrers d'amplades diferents, s'aplicarà la norma anterior en relació amb cada carrer, com si es tractés de trams d'edificació independent. En la zona de Centre Històric, clau R1, la longitud de volada màxima serà de 0,50 metres.

e) En relació amb les voreres, la volada dels cossos sortints per sota l'alçària de 4,50 metres, no podrà excedir la longitud igual a l'ample de la vorera menys 0,60 metres.



f) La volada màxima permesa dels cossos sortints oberts en l'espai interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en aquest interior, amb una volada màxima, en qualsevol cas, d'1,20 metres.

g) Els cossos sortints oberts podran ocupar tota la longitud de la façana entre els plans límits laterals de vol. En la zona de Centre Històric, clau R1, la longitud dels cossos sortints oberts serà, com a màxim, de 2/3 parts de la longitud de la façana; cada balcó tindrà una longitud màxima de 2,00 metres, excepte en la primera planta que podrà ser continuu; i estaran separats un mínim de 0,40 m del balcó veí.

h) Els cossos sortints tancats no podran ocupar globalment més de 1/3 de la longitud de façana, que es podran compensar entre les diferents plantes. En la zona de Centre Històric, clau R1, no són permesos els cossos sortints tancats.

i) En tots els casos, els cossos sortints estaran limitats sempre pels corresponents plans laterals de vol.

### **Art.375. Elements sortints permanents**

1. S'entén per elements sortints aquells elements de caràcter fix que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de fondària edificable o d'alineació de l'edificació i que no són habitables ni transitables, com motlures, gàrgoles, marquesines, ràfecs, sistemes d'aïllament tèrmic per l'exterior o altres elements similars.

2. Els elements sortints permanents, s'ajustaran als criteris següents:

a) L'alçària mínima dels elements sortints permanents respecte de la rasant de la vorera serà de dos metres i mig (2'5 m) en qualsevol dels seus punts.

b) A la planta baixa i per sobre de l'altura mínima, els elements sortints permanents no podran sobresortir més de quaranta centímetres (40 cm) quan la seva longitud compregui menys de la cinquena part de la longitud de la façana, ni més de quinze centímetres (15 cm) quan compreguin més de la cinquena part de la longitud de la façana.

c) A partir de la planta baixa, tots els elements sortints permanents, amb excepció dels ràfecs, tindran les mateixes limitacions que els cossos sortints.

d) Els sòcols en planta baixa, només es podran considerar elements sortints i amb una sortida màxima de 5 cm, quan la línia de façana no coincideixi amb l'alineació de vial, que necessàriament haurà de ser respectada per qualsevol element constructiu fins una altura de dos metres i mig (2'5 m).

e) Els ràfecs podran volar del pla de façana una dimensió determinada, sense limitació lateral del vol, en funció de les amplades dels carrers, d'acord amb la taula següent:

- En carrers d'amplada inferior a 4 metres volada màxima 0,30 m
- En carrers d'amplada entre 4 i 20 metres volada màxima 0,45 m
- En carrers d'amplada superior a 20 metres volada màxima 0,60 m

f) No obstant això, damunt dels cossos sortints, es permet augmentar el ràfec fins a la projecció vertical dels cossos sortints, amb l'única limitació dels plans límits laterals de vol.

g) En el cas d'edificacions existents, quan el pla de façana coincideix amb l'alineació de vial, amb la profunditat màxima edificable o amb l'envolupant màxima de l'edificació, s'admetrà recreïxer un màxim de 25 cm en tota la superfície de la façana per aplicar qualsevol dels sistemes d'aïllament tèrmic per l'exterior, on l'arrencada mai serà inferior a 3,25 m d'alçària respecte de la vorera. Per sota d'aquesta alçària s'estarà al que preveuen els apartats anteriors per a les plantes baixes. Caldrà aportar la certificació energètica i justificar que l'actuació global suposa millorar com a mínim un nivell en l'escala de qualificació energètica si la qualificació de partida fos B o C, o dos nivells si la qualificació de partida fos D, E, F o G.



### **Art.376. Espais oberts d'un edifici**

1. Els espais oberts d'un edifici són els espais amb sostre, inclosos en l'envolupant de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats.
2. El sostre dels espais oberts no computaran en els supòsits següents:
  - a) Els espais oberts en planta baixa d'ús públic o col·lectiu.
  - b) Els espais oberts que constitueixen un buit del volum entre plantes i façanes de l'edifici, configurant noves façanes internes dins de l'envolupant de l'edifici.
  - c) Els espais oberts a tres costats amb una fondària respecte de la façana no superior a l'alçària lliure.
  - d) Els espais oberts a un o dos costats que la seva fondària respecte del pla de façana no sigui més de la meitat de la seva alçària lliure entre forjats, i la seva amplada en façana sigui superior o igual a dues vegades la seva fondària.
3. En cap cas, un espai obert no computable pot estar ocupat per instal·lacions fixes de l'edifici, o espais requerits per les condicions d'habitabilitat.

### **Art.377. Elements tècnics i compositius d'un edifici**

1. Són elements tècnics i compositius d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació i que poden sobresortir de l'envolupant màxima d'un edifici, no són habitables ni transitables, a excepció de forjats específics per l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació. Per exemple els sòcols, cornises, ràfecs, marquesines, revestiments, persianes, baranes, xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i escales, baixants, aparells d'aire condicionat, antenes, plaques captadores d'energia i altres.
2. Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.

### **Art.378. Patis de llum**

1. Els patis de llum són espais no edificats oberts al medi exterior per la part superior, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, creant noves façanes internes de l'edifici.
2. Les dimensions mínimes dels patis de llum seran les fixades per la normativa sobre habitabilitat vigent en cada moment, en relació amb les peces principals d'un habitatge i altres estances.
3. En edificis destinats a altres usos diferents als habitatges, els patis de llum tindran una superfície mínima de 4 m<sup>2</sup> per cada planta pis, amb un mínim de 9 m<sup>2</sup>.
4. Els patis de llum computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici, excepte:
  - a) Quan una de les cares del pati tingui una alçària igual o inferior a la distància més curta entre cares confrontants del seu perímetre.
  - b) Quan una de les cares del pati sigui oberta o permeable.

### **Art.379. Patis de ventilació**

1. Els patis de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a ventilar cuines, banys i altres peces no principals de l'habitatge o sense permanència de les persones.
2. Els patis de ventilació tindran una superfície mínima de 2,5 m<sup>2</sup> per cada planta pis, amb un mínim de 5 m<sup>2</sup>.
3. La superfície dels patis de ventilació computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.

### **Art.380. Servitud de pas públic en planta baixa**

Quan en els plànols d'ordenació es defineixen servituds de pas públic en planta baixa hauran de complir les següents condicions:



1. És permesa l'edificació en planta soterrani i en les plantes pis però no és permesa l'edificació en planta baixa.
2. El sostre del soterrani es calcularà per a una sobrecàrrega d'ús de 1.500 kg/m<sup>2</sup>.
3. L'alçària mínima de pas serà de 3,25 metres respecte de la rasant de la vorera.
4. S'urbanitzarà en continuïtat amb l'espai públic, tant a nivell de rasants com de materials d'acabat i el seu manteniment anirà a càrrec del propietari titular.

### Capítol III. PARÀMETRES D'ÚS

#### Art.381. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

1. El POUM regula els usos en cada classe de sòl d'acord amb les següents determinacions:
  - a) En el sòl urbà aquestes normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos en l'Annex II. Usos de les zones, atenent a la diferent classificació que s'estableix en els articles corresponents.
  - b) En els àmbits de sòl urbà no consolidat, subjectes a desenvolupament a través de planejament derivat, i en el sòl urbanitzable, el POUM determina els usos principals i compatibles, els quals es concretaran a través del planejament derivat que correspongui en les fitxes dels Annexos, corresponents a cada sector.
  - c) En el sòl no urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat, d'acord amb la definició i els objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable en el TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE i a l'Annex II. Usos de les zones.
2. Els sòls destinats a sistemes també tenen assignat un ús global. Per cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableixen els corresponents usos específics admesos.
3. A través de planejament especial o de una ordenança municipal es podrà restringir la localització, característiques i condicions dels usos admesos.

#### Art.382. Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del seu desenvolupament posterior, s'estableix la següent classificació dels usos:

- a) Segons la funció urbanística: es classifiquen i defineixen els diferents usos generals.
- b) Segons la permissibilitat: es classifiquen els usos segons la gradació de permissibilitat.
- d) Segons la situació: es classifiquen els usos segons la ubicació en que es localitzen.

#### Secció 1ª. Usos segons la funció urbanística

##### Art.383. Classificació segons la funció

Els usos es classifiquen d'acord amb les funcions generals següents, que es detallen i defineixen en els articles subsegüents:

- a) Usos residencials.
- b) Usos terciaris i de serveis.
- c) Usos industrials, logístics i tecnològics.
- d) Usos agraris i d'explotació dels recursos naturals.
- e) Usos dotacionals.
- f) Usos de mobilitat.
- g) Usos de lleure i ambientals.



#### **Art.384. Usos residencials**

1. Habitatge unifamiliar. L'ús d'habitatge unifamiliar és el destinat a l'allotjament o residència d'una unitat familiar. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat, aparellat, en filera o integrat a nivell horitzontal, amb la condició que disposa d'accés i de serveis urbanístics independents i exclusius.

2. Habitatge plurifamiliar. L'ús d'habitatge plurifamiliar és el inclou més d'un allotjament familiar i normalment en diferents plantes, que disposa d'accessos i serveis comunitaris des de l'espai públic. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els apart-hotels ni cap ús assimilable a l'ús hoteler.

3. Habitatge familiar rural. És aquell vinculat funcionalment de manera expressa a l'explotació rústica (agrícola, ramadera, forestal o d'explotació de recursos naturals) de la finca on s'emplaça. L'habitatge rural pot integrar un sol nucli familiar o diferents nuclis de la mateixa família i es caracteritza per constituir un conjunt arquitectònic unitari des del punt de vista registral, de la composició arquitectònica, de l'accés i de les dotacions de serveis.

4. Residència col·lectiva. Comprèn els allotjaments col·lectius, diferents dels equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com són:

– Albergs de joventut, residències d'estudiants, residències religioses com convents o seminaris, refugis de muntanya.

– Prestació de serveis destinats a allotjament comunitari, com ara residències per a la gent gran, centres assistits o similars.

– Establiments en els que s'exerceix una funció social a la comunitat, com ara centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada, centres de reinserció social, etc. sempre que s'inclouï l'allotjament.

#### **Art.385. Usos terciaris i de serveis**

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

2. Comercial. Comprèn els establiments comercials d'acord amb la legislació sectorial específica en matèria de comerç, tant si aquestes activitats es desenvolupen en locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics. No s'inclouen en aquesta consideració els espais situats a la via pública, destinats a mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals.

També inclou els establiments de caràcter col·lectiu integrats per un conjunt d'establiments situats en un o en diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials.

2.1 D'acord amb el DL 1/2009, amb les modificacions introduïdes per la Llei 12/2025, de 29 de desembre, els establiments comercials es classifiquen en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat.

Per raó de la superfície de venda s'estableixen els trams següents:

– Comercial en establiment petit (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

– Comercial en establiment mitjà (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats

– Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.



– Comercial territorial (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

Per raó de la seva singularitat es defineixen els establiments comercials singulars (ECS). Són considerats establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, venda al detall d'automoció, embarcacions i vehicles, maquinària, material construcció i sanejament, de pirotècnia i els centres de jardineria i vivers. Els establiments comercials singulars es classifiquen igualment d'acord amb els trams de superfície establerts i en general, allà on s'admeten, ho és en els mateixos trams d'ús comercial admesos a cadascuna de les zones.

2.2. Es donarà compliment als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9 del Decret Llei 1/2009, i si escau llurs excepcions, en el sentit següent:

a) Dins el perímetre de la TUC actual de Lleida es poden implantar PEC, MEC, GEC i GECT singulars i no singulars. Aquestes categories també es poden implantar dins els límits de la Concentració comercial "Creu del Batlle" relacionada i delimitada en els annexos del Decret 379/2006, del 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials (DOGC núm. 4.740 de 16 d'octubre de 2006), i que s'equipara, a efectes de l'ordenació dels establiments comercials, a la TUC de Lleida, d'acord amb a la Disposició Addicional onzena del Decret Llei esmentat.

b) Fora del perímetre de la TUC, així com del perímetre de la Concentració comercial "Creu del Batlle" relacionada i delimitada en els annexos del Decret 379/2006, els únics establiments comercials que es poden implantar són els que es detallen a continuació:

- Els PEC no singulars, només en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, i sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT (article 9.2 del Decret Llei 1/2009).

- PEC, MEC, GEC i GECT singulars (ECS), els quals es detalla en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009 i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009).

- En les subzones industrials (clau A1) on s'admeten usos comercials, l'espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa sempre que no s'ultrapassi els 300 m<sup>2</sup> de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.

2.3. En els establiments comercials amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m<sup>2</sup>, s'admet la destinació d'una part de l'edificació per al subministrament i venda de carburants, que ha d'acomplir les condicions següents:

a) Ha d'estar integrada físicament i arquitectònicament amb l'edifici comercial.

b) L'ocupació no superarà el 10% del total de l'edificació on s'integra, ni una superfície màxima de 400 m<sup>2</sup> d'edificació.

c) S'ha de situar separada de les parcel·les veïnes i de tal manera que no resulti visible des de les mateixes si estan destinades a l'ús residencial.

d) El projecte ha de justificar que els fluxes dels vehicles no incideix negativament en la mobilitat urbana i les mesures adoptades per garantir una emissió dels sorolls adequada.

2.4. Les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants, localitzades fora de la TUC, en tot cas, poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m<sup>2</sup>, com a servei complementari de la benzineria, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç. Qualsevol altra implantació comercial resta subjecta a les determinacions d'aquest Decret Llei.

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



2.6. Els projectes d'establiments comercials mitjans, grans i territorials quan se situïn amb contacte o integrats en un entorn residencial aportaran un Estudi de la mobilitat generada i un Estudi d'impacte i integració paisatgística, amb indicació de les mesures adoptades per a la seva adequada integració funcional, formal i estètica en l'entorn urbà on s'ubiqui.

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

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

4. Habitatge d'ús turístic. Té la consideració d'habitatge d'ús turístic l'habitatge que és cedit pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat, per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies, i amb les característiques i requisits establerts per la normativa sectorial vigent.

5. Apartaments turístics: Tenen consideració d'apartaments turístics els edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació, amb els serveis turístics corresponents, amb les característiques que estableix la normativa sectorial vigent.

6. Llar compartida: Té la consideració de llar compartida l'allotjament turístic que constitueix l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular, que es presta mitjançant l'allotjament de persones usuàries turístiques en habitacions de l'habitatge, en les condicions i amb els requisits establerts per la normativa sectorial vigent.

7. Turisme rural. Establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per la legislació sectorial.

8. Càmping. Comprèn l'ús d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per la legislació vigent.

9. Restauració. Establiments on es desenvolupa l'activitat d'elaborar i/o vendre begudes i aliments per a consum directe, permanentment o temporal per a residents, transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, restaurants, bars, cafès i similars. Quan aquestes activitats són complementaries d'espectacles públics i activitats recreatives, queden adscrites a l'ús recreatiu que complementen.

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

### **Art.386. Regulació específica de l'habitatge d'ús turístic**

1. La implantació de l'ús d'habitatge d'ús turístic en el terme municipal de Lleida requereix la seva admissió expressa a l'Annex II. Usos de les zones, sens perjudici del compliment de la normativa sectorial vigent.

2. En absència de previsió expressa a l'Annex II, aquest ús s'entén incompatible.

3. L'admissió d'aquest ús té caràcter de compatible condicionat, i resta subjecta, a més de la normativa sectorial vigent, a les condicions següents:

a) només es pot implantar en habitatges legalment existents i habilitats per a l'ús d'habitatge.

b) no s'admet en habitatges amb protecció pública, allotjaments dotacionals, habitatges públics o altres fórmules residencials vinculades a polítiques públiques d'habitatge assequible.



c) no comporta l'alteració del règim urbanístic de l'edifici ni empara transformacions materials incompatibles amb la qualificació urbanística, les condicions d'habitabilitat, la normativa sectorial o, si escau, el règim de protecció patrimonial.

d) quan així ho exigeixi la legislació vigent, la seva implantació resta subjecta a la llicència urbanística prèvia corresponent.

4. A través de planejament especial urbanístic o d'ordenança municipal es poden establir condicions addicionals sobre la seva distribució territorial, densitat, nombre màxim per edifici, illa o sector, separació mínima entre establiments o qualsevol altra limitació justificada per la protecció del model urbà residencial, la convivència i el dret a l'habitatge.

#### **Art.387. Regulació específica de les llars compartides**

1. La implantació de l'ús de llar compartida s'admet únicament en habitatges legalment implantats i habilitats per a l'ús d'habitatge, d'acord amb les determinacions d'aquestes Normes i de la normativa sectorial vigent.

2. Aquest ús té la consideració d'ús compatible condicionat en les zones on l'ús d'habitatge sigui admès, sempre que l'Annex II no n'estableixi una limitació o prohibició específica.

3. La implantació de la llar compartida requereix que:

a) la persona titular sigui una persona física.

b) l'habitatge constitueixi el seu habitatge principal i residència efectiva.

c) la persona titular comparteixi físicament l'habitatge amb les persones hostes durant tota l'estada.

d) l'allotjament es produeixi en habitacions, i no mitjançant la cessió íntegra de l'habitatge.

e) es compleixin la resta de requisits establerts per la normativa sectorial vigent.

4. No s'admet la llar compartida:

a) en habitatges amb protecció pública.

b) en allotjaments dotacionals o en altres fórmules residencials vinculades a polítiques públiques d'habitatge.

c) en habitatges públics.

d) en habitatges que no disposin de les condicions legals d'habitabilitat exigibles.

e) en edificis o situacions urbanístiques incompatibles amb l'ús residencial o amb la normativa sectorial i municipal aplicable.

5. El planejament especial urbanístic o les ordenances municipals poden establir condicions complementàries relatives a densitat, concentració, convivència, identificació, control i protecció del model residencial.

#### **Art.388. Usos industrials, logístics i tecnològics**

1. Indústria artesanal. Comprèn les indústries compatibles amb l'habitatge, no susceptibles de causar molèsties a l'entorn i amb un nivell d'incidència inferior a la indústria urbana.

2. Indústria urbana. Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge, no susceptibles de provocar efectes molestos sobre l'entorn. La indústria urbana es caracteritzarà per tenir una densitat de potència mecànica inferior a 0,045 Kw/m<sup>2</sup> i qualsevol de les màquines per separat no tindrà una potència mecànica superior a 5 kW.

3. Indústria agrupada. Comprèn aquelles indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir afectacions importants sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.



4. Indústria separada. Comprèn aquelles indústries que, per la seva naturalesa i característiques, s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüïtat amb altres activitats industrials.
5. Indústria aïllada. Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques d'especial nocivitat o perillositat, s'hagin d'instal·lar en zones especials i lluny d'altres activitats.
6. Magatzem. Comprèn aquelles activitats relacionades amb el dipòsit o l'emmagatzematge de productes o mercaderies sense cap mena de manipulació, transformació o tractament. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció del tipus de producte a emmagatzemar i també quan requereixi instal·lació de maquinària.
7. Transport. Comprèn les instal·lacions vinculades amb el transport de mercaderies, centres de distribució i dipòsit de vehicles.
8. Tallers de reparació de vehicles. Comprèn aquells usos destinats al manteniment i reparació dels vehicles. A efectes de la seva compatibilitat amb l'ús residencial es distingeixen les branques de carrosseria i pintura, les quals tindran la consideració d'indústria agrupada, de la resta de branques.
9. Gestió de residus. Comprèn aquells usos relacionats amb la valorització, el tractament, l'emmagatzematge i l'eliminació de residus (plantes de triatge, reciclatge, transferència, compostatge, incineració, dipòsits controlats...).
10. Tecnològic. Comprèn les activitats vinculades a la investigació i desenvolupament de noves tecnologies. Inclou les activitats complementàries de servei a l'ús principal, com ara els aparcaments, la restauració, la formació, etc. Són usos tecnològics, entre altres, els següents:
  - Serveis a la producció, que inclouen els centres d'inspecció, control i certificació, centres de test i assaig, centres de condicionament i embalatge de productes, serveis d'enginyeria industrial i consells en enginyeria i altres serveis tècnics lligats a la producció o construcció.
  - Serveis informàtics.
  - Serveis de comunicació, com ara serveis de premsa i bases de dades, correu, missatgeries i serveis de telecomunicació.
  - Recerca i desenvolupament. Centres d'investigació i primeres fases del desenvolupament d'un producte.

#### **Art.389. Usos agraris i d'explotació dels recursos naturals**

1. Agrícola. comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les activitats de d'elaboració, transformació i distribució dels productes derivats de l'explotació agrària pròpia. Als efectes de la distribució dels productes, els únics establiments comercials que s'admeten són els petits establiments comercials, PEC, dedicats a la venda directa de productes agrorurals del lloc on s'ubiquin, que es poden implantar en els àmbits permesos per aquest Pla.
2. Ramader. comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar de caràcter industrial així com les activitats de d'elaboració, transformació i distribució de productes derivats de l'explotació ramadera pròpia.
3. Forestal. comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos, en qualsevol de les seves modalitats (fustes, pastures, plantes, resines, etc.). També inclou les petites activitats d'elaboració artesana de productes derivats de la pròpia explotació forestal.
4. Extractiu. comprèn les activitats relacionades amb l'explotació de pedreres, extracció i classificació d'àrids i minerals, fonts d'aigua, etc. d'acord amb les disposicions de la normativa sectorial que sigui d'aplicació.



### **Art.390. Usos dotacionals**

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

2. Cultural i associatiu. Comprèn les activitats culturals i de relació social, amb totes les funcions complementàries de serveis annexes, com per exemple: biblioteques i sales de lectura, arxius, museus, teatres, edificis i instal·lacions per a usos turístics, centres culturals, casals socials, sales d'art, etc. Així com les activitats de naturalesa social que es desenvolupen en centres d'associacions veïnals, cíviques, polítiques i similars.

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

4. Sanitari-assistencial. Comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts i en general les relacionades amb la sanitat, la higiene i l'assistència geriàtrica, com per exemple: Hospitals i clíniques, centres d'assistència primària, centres d'especialitats mèdiques, llars de jubilats, residències assistides per a gent gran, centres ocupacionals, centres d'acollida per a grups marginals, aules taller, etc. No inclou l'ús residencial de persones grans.

5. Proveïment i abastament: instal·lacions de mercats i distribució de productes, de titularitat pública, amb independència de la forma de gestió del servei.

6. Serveis públics i administratius. Comprèn els centres o instal·lacions de l'administració pública i/o de les empreses, instituts o organismes dependents que gestionen funcions públiques, com bombers, policia, correus, protecció civil, etc.

7. Religios: Comprèn les activitats pròpies del culte religiós, com són els centres de culte, en qualsevol de les seves manifestacions col·lectives.

8. Serveis funeraris. Comprèn les activitats la prestació de les quals, vingui determinada per la mort de les persones (sales de vetlla, tanatoris, dipòsits judicials, forns crematoris, etc.), i la consegüent inhumació o incineració dels cadàvers. A efectes d'admissió d'ús a les corresponents zones o sistemes, es pot distingir entre els serveis que inclouen incineració i els que no la inclouen.

9. Serveis tècnics. Comprèn els usos relacionats amb els serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, sanejament, de recollida i abocament de residus, gas, comunicacions, captació i producció d'energia, i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquests usos.

### **Art.391. Usos de mobilitat**

1. Aparcament. Comprèn les activitats de dipòsit i estacionament permanent de vehicles de qualsevol classe i categoria, així com els seus remolcs i caravanes. Pot incloure activitats complementàries com el rentat de vehicles, però en cap cas s'inclou la reparació. Aquest ús admet una modalitat específica d'estacionament d'autocaravanes amb connexió a les xarxes de serveis que ha de ser admès expressament.

2. Estacions de serveis. Comprèn les instal·lacions de subministrament i venda al detall de carburants per a l'automoció i, en el seu cas, de lubricants. L'ús es pot complementar amb usos comercials, oficines i serveis, restauració, servei de rentat de vehicles i magatzems, sempre que estiguin vinculats amb la instal·lació i amb els requisits i condicions que prevegi la legislació sectorial.

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

### **Art.392. Usos de lleure i ambientals**

1. Lleure. És el conjunt de les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es desenvolupen en els espais lliures d'ús comunitari.



2. Ecològic i paisatgístic. Comprèn les activitats destinades a la protecció, gaudi i divulgació dels valors naturals, ecològics i paisatgístics d'aquells espais que el planejament protegeix pels seus valors ambientals.

3. Guarda i custòdia animals. Comprèn les activitats relacionades amb la custòdia d'animals que no estiguin expressament incloses en l'ús ramader o recreatiu.

## **Secció 2<sup>a</sup>. Usos segons la permissibilitat**

### **Art.393. Classes d'usos segons la seva permissibilitat**

1. D'acord amb el grau de permissibilitat, el POUM estableix la següent classificació:

a) Principal: aquell que el POUM estableix com a dominant, majoritari o específic d'una zona o subzona respecte els altres usos que puguin establir-s'hi.

b) Compatibles: aquells que s'admeten en una zona o subzona per ser complementari o no ser contradictori amb l'ús principal.

c) Condicionats: aquells que precisen del compliment d'una condició o d'una sèrie de condicions per a ésser compatible en una zona o subzona.

d) Incompatibles: aquells que es prohibeix explícitament el seu emplaçament en una zona o subzona per no ser compatibles amb l'ús dominant.

2. El Pla estableix la relació d'usos principals, compatibles, condicionats i incompatibles, en l'Annex II. Usos de les zones.

### **Art.394. Proporció dels usos compatibles**

1. Els usos compatibles i els usos compatibles condicionats, admesos en cada zona, tenen caràcter de complementaris dels usos principals indicats a la mateixa zona, que són els prevalents.

2. Com a criteri general, la suma del sostre edificat destinat als diversos usos compatibles no pot superar el 40% del sostre edificable i edificat d'una zona, ni un ús compatible concret pot superar el 30% del mateix sostre.

3. La proporció entre els usos principals i les usos compatibles es justificarà, en el projecte objecte de la llicència municipal, d'acord amb algun dels criteris següents:

a) Els usos compatibles d'un edifici concret o d'un conjunt d'edificis de la mateixa promoció, no excedeixen els percentatges indicats al paràgraf anterior.

b) Els usos compatibles no excedeixen el percentatges indicats al paràgraf anterior, considerant el sostre edificable de la totalitat de la parcel·la.

c) Els usos compatibles no excedeixen el percentatges indicats al paràgraf anterior, per al conjunt de l'illa.

d) Els usos compatibles no excedeixen el percentatges indicats al paràgraf anterior, per al conjunt d'illes que formen la unitat de zona.

4. No es pot concentrar, en un sòl indret, més del 30% del sostre potencial de tota la zona, referit a un ús compatible concret.

5. En els casos que l'ús comercial, d'acord amb aquestes Normes, tingui la consideració d'ús complementari d'un altre de principal, els mitjans i grans establiments comercials se situaran integrats amb els edificis plurifamiliars, sense trencar la continuïtat del teixit residencial, i caldrà que el sostre d'ús residencial que es construeixi prèviament o simultàniament amb el sostre comercial tingui, almenys, la mateixa superfície.



### Secció 3ª. Usos segons la situació

#### Art.395. Situacions relatives dels usos i les activitats

1. La situació relativa d'un ús o d'una activitat és la ubicació física que ocupa respecte d'altres usos o activitats.

2. D'acord amb aquesta ubicació, s'estableixen les següents situacions:

a) Situació 1: Activitat emplaçada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.

b) Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.

c) Situació 3: Activitat situada en planta pis amb accés independent i amb usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.

d) Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.

e) Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges, amb accés comú, i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.

f) Situació 6: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

g) Situació 7: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.

h) Situació 8: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.

i) Situació 9: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

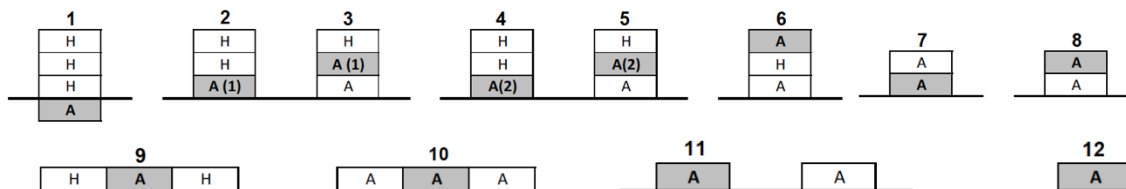
j) Situació 10: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge o assimilables i situada en edifici d'ús exclusiu.

k) Situació 11: Activitat situada en un edifici d'ús exclusiu separada d'un altre ús per a espai lliure no edificable.

l) Situació 12: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

3. La situació relativa d'una activitat ve determinada per l'emplaçament que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat. La mateixa activitat pot ocupar les plantes superiors i inferiors a la principal.

4. La situació relativa d'un ús o d'una activitat s'ha d'observar, conjuntament, amb les funcions urbanístiques admeses en les zones i la seva permissibilitat.



H: Habitatge    A: Activitat    (1): amb accés independent    (2): amb accés comú

**Art.396. Usos específics en relació amb les situacions relatives**

Cada ús específic s'admet en les situacions relatives indicades en el quadre següent:

ACTIVITAT	SITUACIÓ RELATIVA											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Residència col·lectiva	I					C1						
Oficines i serveis						C2						
Comercial. Petit	I				C1	I						
Comercial. Mitjà	I		I	I	I	I						
Comercial. Gran	I		I	I	I	I						
Comercial. Gran territorial	I		I	I	I	I						
Comercial. Singular	I		I	I	I	I						
Hoteler	I			C1	C1	C1						
Apartaments d'ús turístic	I	I	I	I	I	I						
Habitatge d'ús turístic	I			C9	C9	C9						
Restauració				I	I	I						
Recreatiu			C2	I	I	I						
Indústria artesanal			C1	C1	C1	C3						
Indústria urbana			I	I	I	I						
Indústria agrupada	I	I	I	I	I	I	I	I	I			
Indústria separada	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		
Indústria aïllada	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
Magatzem	C4	C4	C4	I	I	I						
Transport			I	I	I	I						
Tallers de reparació de vehicles			I	I	I	I						
Gestió de residus	C5	C5	I	I	I	I	C5	C5	C5	C6	C6	
Tecnològic						I						
Educatiu						C2						
Cultural i associatiu				C1	C1	C2						
Esportiu				I	I	I						
Sanitari i assistencial						C2						
Proveïment i abastament				I	I	I						
Serveis públics i administratius						C2						
Religiós	I	C8	I	I	I	I	C8	C8	C7	C7		
Serveis funeraris	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		
Serveis tècnics				I	I	I						
Aparcament				I	I	I						
Estacions de serveis	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		
Guarda i custòdia animals	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		

Ús admès

Ús admès amb condicions

Ús no admès

C
I

C1: Màxim 200 m2 de superfície útil

C2: Màxim 100 m2 de superfície útil

C3: Màxim 30 m2 de superfície útil

C4: Densitat de càrrega de foc ponderada i corregida, Qs, dels productes emmagatzemats &lt; 850 MJ/ m2

C5: Limitat al reciclatge de productes inoquos, consumibles, roba, etc.

C6: Excloses les activitats d'eliminació de residus, dipòsits controlats, i les que incorporin tractaments biològics.

C7: Aforament limitat a 100 persones

C8: Aforament limitat a 50 persones

C9: Únicament en habitatges legalment implantats i admesos expressament a l'Annex II. No s'admet en habitatges amb protecció pública, allotjaments dotacionals o altres fórmules residencials vinculades a polítiques públiques d'habitatge. La implantació resta subjecta al compliment de la normativa



sectorial vigent i, si escau, a l'obtenció prèvia de la llicència urbanística corresponent.

## **Secció 4<sup>a</sup>. Paràmetres específics de l'ús d'aparcament**

### **Art.397. Reserves d'aparcament en el planejament derivat**

1. El POUM defineix l'aparcament com a ús específic dels sistema de comunicacions i com un ús específic o complementari en les zones urbanes. Ambdós es poden combinar per dotar dels espais necessaris per a l'aparcament dels vehicles.
2. El planejament derivat haurà de preveure les reserves de sòl necessàries per a aparcament de vehicles de tot tipus, en funció de l'ordenació de l'espai públic i privat, dels sostre edificable, dels usos i la seva intensitat; aplicant els estàndards que fixi la legislació urbanística i sectorial corresponent, si s'escau.
3. Les reserves d'aparcament efectuades pel planejament derivat es justificaran mitjançant un Estudi de la mobilitat generada.

### **Art.398. Reserva d'aparcaments segons usos en les edificacions**

1. En les edificacions de nova planta, en les ampliacions que suposin un increment de sostre existent -de manera simultània o successiva- de més del 50% per cent, i en els canvis integrals d'ús de les edificacions, s'hauran de preveure les places d'aparcament determinades en els articles següents, en relació a cadascun dels usos.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
3. En el cas que un ús no estigui previst de manera expressa entre els que s'especifica als articles següents, s'hauran de preveure les places d'aparcament aplicant per analogia la ratio corresponent.
4. Les plantes d'un edifici destinades a aparcament d'acord amb la llicència municipal corresponent, no podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici la ratio fixada per aquest nou ús.
5. Les implantacions d'usos comercials, industrials i logístics, i tots aquells que generin una demanda de transport amb vehicles de gran dimensió, hauran de preveure els espais per a càrrega i descàrrega dins de l'espai privat, amb les dimensions i superfície necessàries, d'acord amb un estudi de distribució de mercaderies, referit a l'activitat concreta a implantar.
6. Mitjançant plans especials es podran concretar les exigències d'aparcament en àmbits globals, mantenint, en qualsevol cas, els mínims exigibles per raó de l'aplicació de les determinacions d'aquestes normes.
7. Les dimensions mínimes per a les places d'aparcament de vehicles seran de 4,75 x 2,40 m per a turismes i de 2,20 x 1,00 per a motocicletes.

### **Art.399. Previsions de places d'aparcament en el sistema d'equipaments**

1. En el sòls qualificats de sistema d'equipaments s'efectuaran les reserves de places d'aparcament mínimes establertes en els articles següents, en funció de l'activitat a que vagin destinats.
2. Es podran efectuar reserves d'aparcament diferents a les establertes en els articles següents, quan un estudi d'avaluació de la mobilitat generada així ho justifiqui.

### **Art.400. Previsió mínima de places d'aparcament en funció de l'ús**

El nombre mínim de places d'aparcament exigibles en funció dels usos, són les següents:

1. Ús d'habitatge,
  - a) El major de 1 plaça per habitatge o 1 plaça cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció, per aparcament de turismes.



- b) El major de 0,5 places per habitatge o 1 plaça cada 200 m<sup>2</sup> de sostre o fracció, per aparcament de motocicletes.
- c) El major de 2 places per habitatge o 2 plaça cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció, per aparcament de bicicletes.
- 2. Ús d'oficines i serveis, 1 plaça d'aparcament de turisme i 1 de bicicleta, per cada 100 m<sup>2</sup> de de sostre o fracció.
- 3. Ús comercial, 1 plaça d'aparcament de turisme i 1 de bicicleta, per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.
- 4. Ús hotelier
  - a) Establiments de 4 i 5 estrelles, 1 plaça d'aparcament de turisme, per cada 2 habitacions.
  - b) Establiments de 3 estrelles, 1 plaça d'aparcament de turisme, per cada 3 habitacions.
  - c) Resta d'establiments, 1 plaça d'aparcament de turisme, per cada 5 habitacions.
- 5. Ús de restauració, 1 plaça d'aparcament de turisme i 1 de bicicleta, per cada deu persones d'aforament o fracció.
- 6. Ús industrial, 1 plaça d'aparcament de turisme i 1 de bicicleta, per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.
- 7. Ús de magatzem, 0,5 places d'aparcament de turisme i 1 de bicicleta, per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.
- 8. Ús de taller de reparació de vehicles, es preveurà una superfície d'aparcament equivalent a dues vegades la superfície destinada a taller.
- 9. Ús educatiu/docent, 3 places d'aparcament de turisme i 5 de bicicleta, per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.
- 10. Ús cultural, esportiu i recreatiu, 5 places d'aparcament de turisme i 5 de bicicleta, per cada 100 places d'aforament o fracció.
- 11. Altres usos d'equipaments públics, 1 plaça d'aparcament de turisme i 1 de bicicleta, per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre o fracció.

#### **Art.401. Supòsits d'exempció de les previsions d'aparcament**

No serà exigible el nombre mínim de places d'aparcament determinades a l'article anterior, en els supòsits següents:

- a) Quan per aplicació dels mòduls fixats la previsió de places d'aparcament sigui igual o menor a tres.
- b) Quan per les dimensions o forma de la parcel·la es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament exigibles. En aquest supòsit caldrà que el projecte prevegi, com a mínim, les places d'aparcament que físicament es puguin encabir. A efectes d'aquest supòsit no són causes d'exempció els criteris funcionals i de distribució de l'edifici.
- c) Que existeixin raons tècniques derivades de les característiques de la pròpia parcel·la: existència de restes arqueològiques a conservar, composició geològica del subsòl, aqüífers, etc. que impedeixin tècnicament el compliment de l'obligació. En aquest supòsit el projecte haurà de preveure, com a mínim, les places d'aparcament que físicament es puguin encabir.
- d) Que l'edifici estigui protegit integralment o parcialment, per inclusió en el Catàleg de béns a protegir, de manera que no sigui possible realitzar l'aparcament sense afectar els valors que es preserven.
- e) En el cas dels usos comercials, les dotacions d'aparcament es podran revisar a la baixa, en l'atorgament de la llicència comercial, d'acord amb les determinacions establertes pel Decret 378/2006 pel qual es desplega la Llei d'equipaments comercials.



Ajuntament de Lleida

## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

f) En construccions on s'estableixi la modalitat de mobilitat elèctrica compartida entre els seus propietaris, llogaters o en cessió d'ús i es mantingui aquesta opció mentre es mantingui la construcció.



## DISPOSICIONS ADDICIONALS

### DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA. Referències legals

1. Les remissions del POUM a les diferents normes urbanístiques i d'ordenació del territori i sectorials, s'entenen efectuades a la normativa vigent en cada moment.
2. Les remissions que s'efectuen en aquestes Normes s'actualitzaran mitjançant l'aprovació d'una taula d'equivalències, amb els informes tècnics i jurídics corresponents, sense necessitat de tramitar la modificació del POUM, si no varia el contingut substancial al qual fan referència.

### DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA. Àmbits amb planejament anterior

1. El POUM manté la vigència dels instruments de planejament aprovats definitivament amb anterioritat, següents:
  - El Pla director de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit de Ponent (Terres de Lleida), aprovat definitivament el 13/03/2009 i publicat al DOGC de data 16/06/2009, en l'àmbit referit al municipi de Lleida, pel que fa a l'ordenació de les claus privades d'aprofitament, refontent els sòls de sistemes segons determinacions del POUM.
  - Pla Parcial del sector A del SUR 19. BOP núm. 137 10-02-2012 pel que fa a l'ordenació de les claus privades d'aprofitament, refontent els sòls de sistemes segons determinacions del POUM.
  - Pla Director Urbanístic (PDU) del polígon industrial de Torreblanca-Quatre Pilans que es va aprovar definitivament el 24/03/2026.
2. Aquests instruments de planejament i, també, els instruments de gestió i els convenis urbanístics aprovats amb anterioritat a la vigència del POUM, són d'aplicació en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla.

### DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA. Àmbits en Sòl No urbanitzable amb planejament anterior

1. El POUM manté la vigència dels instruments de planejament en sòl no urbanitzable aprovats definitivament amb anterioritat, següents:
  - Pla especial urbanístic en SNU COMPLEX ESTACIO DE SERVEI I BAR ENLLAÇ P.I. TORREFARRERA AMB ROTONDA VARIANT CN-II DE LLEIDA. DOGC 25-05-2001
  - Pla especial urbanístic en SNU ESTACIO DE SERVEI A LA ROTONDA D'ENLLAÇ DE L'AUTOVIA N-II AMB LA CTRA. D'ALBESA. DOGC 28-08-2001
  - Pla especial urbanístic en SNU AMPLIACIO I MILLORA ESTACIO DEPURADORA AIGÜES RESIDUALS A LA CN-II KM. 468. DOGC 23-05-2003
  - Modificació de pla especial COMPLEX D'ESTACIÓ DE SERVEI I BAR A LA VIA D'ENLLAÇ CN-II P.K. 462+200 M.ESQUERRE. DOGC 13-08-2007
  - Pla especial urbanístic en SNU FINCA POL. 8 PARC. 822 I 16 PER LA ORDENACIÓ D'UN HOTEL I D'UNA BENZINERA. DOGC 07-07-2008
  - Pla especial urbanístic en SNU INSTAL·LACIÓ D'UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA A LA PARTIDA RAIMAT, POL 6 PARC. 2-3. DOGC 07-10-2008
  - Pla especial urbanístic en SNU INSTAL·LACIÓ D'UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA A LA PARTIDA FEMOSA POLIGON 22, PARCEL·LA 141. DOGC 17-04-2009
  - Pla especial urbanístic en SNU INSTAL·LACIÓ D'UNA PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA A LA PARTIDA GREALÓ, POLÍGON 18. DOGC 12-08-2009
  - Pla especial urbanístic en SNU INSTAL·LACIÓ D'UNA PLANTA DE VALORITZACIÓ DE PURINS I ALTRES SUBPRODUCTES ORGÀNICS. DOGC 29-07-2010



- Pla especial urbanístic en SNU ESTACIÓ DE SERVEI I USOS COMPLEMENTARIS A LA PARTIDA PLA DE MONZÓ, POLÍGON 8, PARCEL·LA 5, SUBPARCEL·LES A I B. DOGC 18-10-2010
- Pla especial urbanístic en SNU EDIFICI PER A USOS COMPLEMENTARIS DE LA BENZINERA EXISTENT AL POLÍGON 9, PARCEL·LA 605, A LA PARTIDA D'ALPICAT, NÚM. 15. DOGC 10-04-2012
- Pla especial urbanístic en SNU IMPLANTACIÓ D'UNA ACTIVITAT AMBIENTAL A LA PARTIDA SOT DE FONTANET, NÚM. 7. DOGC 19-03-2013
- Pla Especial de Catàleg de Construccions situades en Sòl No Urbanitzable del municipi de Lleida. núm 7907 DOGC. 1-07-2019.

#### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA. Ordenances municipals**

Les ordenances municipals que siguin vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM són d'aplicació en tot allò que no s'hi oposin, ni el contradiguin, ni en resulti incompatible.

#### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL CINQUENA. Urbanitzacions amb dèficits.**

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 les determinacions de l'article 102 del TRLU, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per la llei d'Urbanisme, hauran de la documentació específica següent:

- L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- Els costos econòmics de l'actuació.
- Els compromisos i garanties de compliment de les obligacions que es concretin al Pla especial.

La seva regulació inclourà:

- Especificació del règim jurídic aplicable a les parcel·les edificades d'acord amb la regulació general del sòl no urbanitzable, distingint entre les edificacions implantades legalment i les que estan en situació assimilada de fora d'ordenació, si és el cas.
- Determinació de quins són els serveis urbanístics bàsics -procurant establir sistemes de baix cost- de què han de disposar les edificacions que es poden mantenir en ús i la forma de prestar-los, sigui mitjançant sistemes individuals o mitjançant la connexió a xarxes públiques properes.
- L'obligatorietat de que el cost i gestió d'aquests serveis ha d'anar a càrrec de les persones propietàries de les esmentades edificacions.



Les aigües residuals domèstiques de cada agrupació inclosa dins el Pla especial es poden depurar i sanejar mitjançant la connexió a xarxes públiques pròximes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms per cada agrupació.

Aquests sistemes han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i hauran d'ésser de titularitat municipal, per la qual cosa la solució tècnica haurà de ser validada pels Serveis tècnics municipals corresponents, a l'igual que les previsions sobre la xarxa de distribució d'aigua, enllumenat i subministrament elèctric i d'urbanització que afectin a la xarxa de camins.

En coherència amb les determinacions de l'article 101 del TRLU, la iniciativa privada formularà aquests Plans especials de desenvolupament, delimitant-los d'acord amb els criteris i condicionants abans esmentats.

Al tràmit d'informació pública es citarà personalment a les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada.

Es notificarà individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del Pla.

L'acte d'aprovació del Plans pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients per a la correcta execució de les seves determinacions, sempre sota el principi de proporcionalitat.

#### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL SISENA. Aparcaments dissuasius d'accés a la ciutat.**

1. El POUM preveu, amb caràcter estratègic, la possible implantació d'aparcaments dissuasius en els principals accessos a la ciutat, amb la finalitat de fomentar la intermodalitat, reduir la pressió del vehicle privat sobre l'àmbit central i afavorir la connexió amb la xarxa de transport públic.
2. Aquests aparcaments s'han d'emplaçar preferentment en sòls amb adequada accessibilitat viària exterior i bona connectivitat funcional amb la ciutat, i s'ha de garantir, en tot cas, la seva correcta comunicació amb el transport públic urbà o interurbà i amb els principals pols d'atracció de mobilitat.
3. La localització representada als plànols del POUM té caràcter orientatiu i no vinculant, i constitueix una simple identificació d'àmbits o entorns preferents d'implantació. Aquesta representació no comporta l'obligació d'executar els aparcaments en els punts exactes assenyalats ni genera, per si sola, una reserva urbanística executiva autònoma.
4. La concreció de l'emplaçament, dimensió, condicions d'accés, serveis complementaris i règim de funcionament dels aparcaments s'ha de determinar en cada cas per l'instrument o l'acte administratiu que correspongui, d'acord amb la legislació urbanística i sectorial aplicable.
5. Mentre els terrenys mantinguin un règim que ho permeti i sempre que concorrin els requisits legals exigibles, els aparcaments dissuasius es poden autoritzar, si escau, com a usos provisionals, mitjançant la corresponent llicència urbanística d'usos i obres provisionals, d'acord amb el TRLU i amb la normativa reglamentària que el desplega. En cap cas aquesta previsió no exclou la necessitat de justificar el caràcter provisional de l'actuació ni el compliment de la resta de requisits procedimentals i materials legalment exigibles.

#### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL SETENA. Règim del recinte penitenciari en transformació.**

1. El recinte penitenciari qualificat amb la clau SE-T pot mantenir l'ús existent i obtenir les llicències urbanístiques necessàries per al seu funcionament ordinari mentre no es produeixi el trasllat efectiu de l'activitat.
2. L'efectiva transformació urbanística de l'àmbit resta condicionada al cessament material de l'ús penitenciari i a la formulació i aprovació definitiva del corresponent Pla de millora urbana.
3. El cessament efectiu de l'ús s'ha d'acreditar mitjançant l'acte, certificació o document suficient emès per l'administració competent o per la titularitat del servei.



## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA. Edificacions fora d'ordenació i disconformes amb el planejament

1. Els edificis, construccions i instal·lacions preexistents que per raó de l'aprovació d'aquest POUM quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, queden en situació urbanística de fora d'ordenació. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest instrument de planejament, podran mantenir-se mentre no s'executin obres d'urbanització, de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal.

3. En les finques amb les que l'edifici està afectat per la nova alineació de vial, i no està inclòs dins cap àmbit de gestió, solament s'exigirà la cessió gratuïta del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest Pla, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent.

4. Als edificis, construccions i instal·lacions en situació de fora d'ordenació els hi és d'aplicació allò que disposa la legislació urbanística i, en conseqüència, no poden ésser objecte d'obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació.

5. Als edificis, construccions i instal·lacions en situació de fora d'ordenació s'hi poden autoritzar les obres de manteniment i conservació, així com les puntuals de consolidació en els casos que ho requereixi la salubritat pública o la seguretat de les persones, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, de conformitat amb la legislació sectorial. També s'hi poden autoritzar els usos admesos a la zona on estan situats.

6. Les obres i els usos que s'autoritzin als edificis, construccions i instal·lacions en situació de fora d'ordenació no comporten en cap cas augment del valor d'expropiació. La renúncia a l'augment de valor ha de quedar inscrita en el Registre de la propietat.

7. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'aquest planejament urbanístic, però que no quedin en situació de fora d'ordenació, a més de les obres admeses a l'apartat 5, anterior, s'autoritzen totes les obres de consolidació i de rehabilitació. Les obres definides com a gran rehabilitació es regulen en els apartats 10 i següents.

Als efectes del que estableix el paràgraf anterior, s'entenen per paràmetres imperatius del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

8. Als efectes establerts per l'article 119.2.c) RLU, no s'estableix cap supòsit on el grau de disconformitat amb els paràmetres imperatius, comporti la vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació i, per tant, per raó de la disconformitat no es limiten les obres de rehabilitació autoritzables.

9. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme s'admeten les divisions horitzontals, el fraccionament de les entitats i dels elements susceptibles d'utilització independent i tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les densitats, les intensitats i les condicions de les condicions bàsiques dels usos admesos en la zona pel nou planejament i l'article 108 del TRLU.

10. En el supòsit concret dels edificis inacabats, amb l'estructura construïda amb un volum disconforme amb el nou planejament, es podrà completar l'edificació mantenint els forjats existents; procurant la màxima adaptació a la normativa del POUM i sense perjudici de l'adaptació a la legislació sectorial que resulti preceptiva.

11. En els supòsits d'edificis catalogats en els quals només s'hagi de conservar la façana, l'aprofitament resultant del pla podrà definir-se mitjançant una concreció de volums, per tal que la nova edificació s'adapti a la façana que s'ha de mantenir



12. En les construccions i instal·lacions en situació de volum disconforme es poden autoritzar les obres d'ampliació, sempre que aquestes ampliacions no comportin ultrapassar les determinacions del nou planejament sobre sostre edificable, nombre de plantes, fondària edificable, ocupació màxima de les parcel·les, volum màxim, situació de les edificacions, densitat o intensitat d'usos previstos pel present POUM.

En les autoritzacions per a ampliacions de l'edificació cal considerar la part del volum disconforme consolidat als efectes de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa a la parcel·la.

13. Aquelles parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes i que s'haguessin segregat amb anterioritat al present POUM, seran edificables amb reducció de paràmetres de manera proporcional a la seva superfície.

### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. Usos en fora d'ordenació i disconformes amb el planejament**

1. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix, es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa

2. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, havent-se d'acordar, en aquests supòsits, el seu cessament immediat. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es pot procedir a la revocació de les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

3. En els casos de fora d'ordenació, els usos preexistents no podran ser objecte de renovació de llicències ni de canvis de titularitat.

4. Es consideren usos disconformes les activitats autoritzades amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM que, en virtut de les noves determinacions urbanístiques, s'indiquen com incompatibles i no resulten admesos en el seu emplaçament actual.

5. Com a norma general els usos disconformes poden mantenir-se en el seu emplaçament actual. El manteniment de les activitats disconformes comporta que s'han d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la legislació i sectorial i, si escau, les normes que per a zones concretes estableixi aquest POUM.

6. Els usos disconformes podran ser objecte d'obres o instal·lacions de millora de les condicions de seguretat, d'adaptació a normativa d'accessibilitat, de millora de les condicions higièniques o de supressió d'efectes molestos, sempre que aquestes adequacions no suposin ampliació de l'activitat disconforme.

7. En els casos de disconformitat, els usos preexistents podran ser objecte de renovació de llicències i de canvis de titularitat.

8. Les edificacions o les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, mentre no cessin l'activitat per la qual van ésser autoritzades poden ésser objecte de les obres de conservació, d'adequació i de millora que siguin necessàries per al desenvolupament correcte de l'activitat.

També poden ésser objecte d'obres d'ampliació, amb un màxim del 20% de la superfície construïda, si són imprescindibles per a la continuïtat de l'activitat o per a adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre que es justifiqui suficientment l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball.

Les obres d'ampliació s'autoritzen amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic. L'autorització requereix que els propietaris acceptin, quan se'n cessi l'ús, de desmuntar o enderrocar, sense dret a percebre cap indemnització, totes les instal·lacions o edificacions existents, llevat que, amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, es destinin a usos conformes amb el règim jurídic del sòl no urbanitzable.



L'eficàcia de l'autorització resta subjecta a les mateixes condicions que per als usos i les obres provisionals estableix l'article 54.3 i 4 de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

9. Les estacions de servei existents en sòl urbà, que en virtut de les determinacions del POUM queden disconformes amb el planejament, podran efectuar obres o instal·lacions de millora de les condicions de seguretat, d'adaptació a normativa d'accessibilitat, de millora de les condicions higièniques, de supressió d'efectes molestos i, també, podran ser objecte d'ampliacions pel que fa a usos complementaris, sempre que aquests usos siguin admesos urbanísticament a la zona on estiguin situades.

### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA. Polígons en sòl urbà no consolidat i sectors**

1. En els terrenys i edificacions inclosos en sectors de planejament o en polígons d'actuació, s'hi podran mantenir i desenvolupar els usos i les activitats preexistents a la vigència del POUM que comptin amb la corresponent aprovació o llicència. Igualment, en aquests terrenys i edificacions, també s'hi admetran els usos i les obres provisionals que prevegi la legislació urbanística vigent.

2. Sobre els edificis preexistents s'admetran les obres necessàries per a garantir la seguretat, l'accessibilitat i la millora de l'eficiència energètica.

3. Sense perjudici del que s'estableix en els punts anteriors, les fitxes de cadascun dels sectors o polígons poden preveure determinacions específiques, sobre usos i obres provisionals, aplicables a les edificacions preexistents.

4. En qualsevol cas, la provisionalitat requerirà el compliment de les condicions establertes a la legislació urbanística sobre naturalesa de les actuacions, renúncia a increment de valor, publicitat registral i dipòsit de garanties, si s'escau.

### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA. Pla director de l'Àrea Residencial Estratègica**

L'ordenació aprovada al Pla director de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit de Ponent (Terres de Lleida), aprovat definitivament el 13/03/2009 i publicat al DOGC de data 16/06/2009, en l'àmbit referit al municipi de Lleida, serà vigent mentre no s'aprovi el Pla parcial urbanístic corresponent al sector urbanitzable residencial PPU R1-ARE, delimitat al POUM, i no es tramiti la corresponent modificació del Pla director, d'acord amb el procediment establert legalment.

### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA CINQUENA. Pla especial del Riu Segre**

Fins que no es redacti el Pla especial urbanístic, les úniques activitats permeses en l'àmbit són les que s'admeten, de forma genèrica, per la qualificació urbanística establerta per aquest POUM i condicionades a que no comportin cap tipus d'edificació o construcció associada, aportin millores en la definició de l'actual paisatge, no suposin modificacions substancials de la topografia i components de la qualificació del sòl actuals i es limitin a l'explotació agrària o forestal, a la ramaderia extensiva o a la dotació de serveis i equipaments públics.

Prèviament la redacció del Pla especial urbanístic del Riu Segre, dins dels seu àmbit, s'admet la realització de les obres d'infraestructures i dels sistemes generals previstos en aquest POUM.

### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA Construccions, instal·lacions i activitats econòmiques existents en sòl no urbanitzable.**

Els edificis de magatzem, instal·lacions industrials, amb activitats econòmiques i també en aquells que haguessin ostentat la qualificació d'equipaments en el planejament anterior, implantats en sòl no urbanitzable, no es consideraran fora d'ordenació si tenen llicència d'obres i/o activitat, atorgada abans de la vigència d'aquest POUM.

En els edificis i construccions a que es refereix l'apartat anterior s'autoritzaran obres de conservació i també les obres de millora i ampliació sempre i quan aquestes actuacions de millora i ampliació es trobin emparades en la legislació sectorial que sigui aplicable a l'ús existent.



Les sol·licituds d'obres de millora i ampliació que es vulguin dur a terme a l'empara de la normativa sectorial reguladora dels usos existents, hauran de justificar que s'ha aplicat el principi de menor ocupació de sòl i la seva compatibilitat paisatgística.

### **DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SETENA. Règim transitori de l'Ordenança Ambiental reguladora de l'índex de devolució ecològica de l'espai urbà (IDEEU)**

Als instruments inclosos en l'àmbit d'aplicació de l'Ordenança ambiental reguladora de l'índex de devolució ecològica de l'espai urbà (IDEEU) que hagin estat tramitats amb anterioritat a l'aprovació definitiva del POUM no els serà d'aplicació l'ordenança esmentada de l'Annex XI.

## **DISPOSICIONS DEROGATÒRIES**

### **DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA**

Queda derogat el Pla general municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida 1995-2015.

## **DISPOSICIONS FINALS**

### **DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA. Salvaguarda de rang reglamentari d'ordenança**

De conformitat amb allò previst a l'article 71.2 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, les determinacions incloses en l'Annex XII. Ordenança Ambiental reguladora de l'índex de devolució ecològica de l'espai urbà (IDEEU), tenen caràcter d'ordenança i podran ser modificades per normes de rang reglamentari d'ordenança, d'acord amb la legislació de règim local.

### **DISPOSICIÓ FINAL SEGONA. Entrada en vigor**

El POUM entrarà en vigor des de la publicació de l'aprovació i el text íntegre de les seves Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Lleida, (a la data de la signatura electrònica)

Juan Antonio Manciñeiras Vaz-Romero, arquitecte

Laura Fortuny i Farrús, arquitecte



## ANNEXOS NORMATIU

1. Annex I. Resum dels paràmetres reguladors de les zones urbanes
2. Annex II. Usos de les zones
  - a) Usos en zones de sòl urbà
  - b) Usos en zones de sòl no urbanitzable
3. Annex III. Fitxes de les actuacions urbanístiques aïllades
4. Annex IV. Fitxes de les infraestructures comunes
5. Annex V. Fitxes dels polígons d'actuació urbanística
  - a) Polígons d'actuació urbanística d'urbanització
  - b) Polígons d'actuació urbanística de gestió
6. Annex VI. Fitxes dels polígons d'actuació urbanística del centre històric
7. Annex VII. Fitxes dels sectors de plans de millora urbana
8. Annex VIII. Fitxes dels sectors urbanitzables delimitats
9. Annex IX. Fitxes dels plans especials urbanístics
10. Annex X. Fitxa normativa de la zona R Mg
11. Annex XI. Ordenança Ambiental reguladora de l'índex de devolució ecològica de l'espai urbà (IDEEU)
12. Annex XII. Conveni urbanístic relatiu al desenvolupament urbanístic d'uns sòls situats al Carrer palauet de la Bordeta, signat en data 24 de novembre de 2025 entre l'Ajuntament de Lleida i el Sr. Josep Betriu Aldomà. (Expedient PGU 25-13 - X020301/2025/0068)
13. Annex XIII. Conveni urbanístic d'acceptació de l'ofertament de permuta de solars necessària per a la gestió dels terrenys ubicats en l'àmbit discontinu delimitat per la carretera N-240 i el carrer d'Almeria, entre el carrer Francesc Bordalba i Montardit i el kilòmetre 89 de l'esmentada N-240 al Barri dels Mangraners, d'acord amb les determinacions de la proposta d'ordenació del POUM, signat en data 11 de març de 2026 entre l'Ajuntament de Lleida i La Leridadana SL (Expedient PGU 25-27/ X020301/2025/0098)