

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,



**Antonio Ropero Vilaró**  
Secretari General  
Ajuntament de Lleida

2026.05.05

13:51:49 +02'00'

# PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL LLEIDA

## ANNEX NORMATIU IX. FITXES DELS PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2026



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

<b>ANNEX NORMATIU IX: PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS.....</b>	<b>5</b>
<b>A. PEU's EN SÒL URBÀ .....</b>	<b>5</b>
Art.1. PEU 1 TURÓ DE LA SEU VELLA Codi: PEU 1 .....	5
Art.2. PEU 2 TERMES ROMANES DE CARDENAL REMOLINS Codi: PEU 2.....	9
<b>B. PEU CONJUNT EN SÒL NO URBANITZABLE I SÒL URBÀ.....</b>	<b>12</b>
Art.3. PEU 3 RIU SEGRE Codi: PEU 3.....	12



Ajuntament de Lleida

## PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

## ANNEX NORMATIU IX: PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

### A. PEU's EN SÒL URBÀ

#### Art.1. PEU 1 TURÓ DE LA SEU VELLA

Codi: **PEU 1**

##### 1. Objectius:

Ordenació dels sòls de sistemes per a la protecció i valoració del conjunt monumental, manteniment del caràcter de "buit urbà" del Turó, la millora paisatgística de les visuals des de i cap al Turó, la potenciació de la utilització pública dels espais públics, la concreció de la mobilitat i, específicament, dels recorreguts de vianants, executats i previstos, la permeabilització de la relació amb el Centre Històric, així com l'adaptació de la zonificació a la urbanització de l'espai públic realment executada.

Aquests objectius es defineixen a partir de l'anàlisi i les propostes contingudes en el Pla Integral del Centre Històric, que el POUM assumeix com a base de coneixement i marc de referència per a l'ordenació de l'àmbit.

##### 2. Àmbit:

Situat al barri del Centre Històric, inclou la totalitat del Turó de la Seu Vella juntament amb altres sòls de sistemes adjacents a la seva falda. Resta envoltat al nord pels carrers Camp de Mart, Pallars i Salmeron, a l'est pels carrers del Canyeret i de la Parra, al sud pel mateix carrer del Canyeret i pel PMU 2 Seminari, i a l'oest pel carrer Darrera Sant Martí.

##### 3. Règim del sòl:

Classificació: Sòl urbà consolidat

Qualificació: segons quadre de l'apartat 5 i plànol normatiu de l'apartat 16 d'aquesta fitxa.

##### 4. Figures i procés de desenvolupament:

Pla especial urbanístic.

El Pla Especial haurà de concretar l'ordenació detallada de l'àmbit a partir dels criteris establerts en aquesta fitxa, en coherència amb la normativa sectorial aplicable, i especialment amb la legislació en matèria de patrimoni cultural.

##### 5. Superfícies:

<b>ÀMBIT</b>		<b>225.644,14</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>221.814,24</b>	<b>98,30%</b>
SE	Equipament	34.212,03	15,16%
SV	Espais lliures	152.713,93	67,68%
SX	Viarí	33.572,42	14,88%
SX6	Aparcament	1.315,86	0,58%
<b>ZONES</b>		<b>3.829,90</b>	<b>1,70%</b>
R1a1	Centre històric	428,30	0,19%
R1a3	Centre històric	3.401,60	1,51%

---

## 6. Paràmetres bàsics:

-----

---

## 7. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1. L'ordenació haurà de vetllar per la potenciació dels elements catalogats i pel respecte als valors històrics, arquitectònics, paisatgístics i ambientals del conjunt.
2. Els criteris generals que caldrà tenir en compte són els següents:
  - a. La protecció de l'entorn monumental de la Seu Vella, prevista en la legislació del Patrimoni Cultural.
  - b. El manteniment del caràcter de "buit urbà" del Turó, adequant la relació amb el perímetre edificat urbà del Centre Històric i evitant processos d'ocupació que en desvirtuin la percepció i el seu paper dins l'estructura urbana.
  - c. La integració del Turó en el sistema d'espais lliures de la ciutat com a peça singular de rang urbà.
  - d. La millora de les visuals urbanes pel que fa a la Seu Vella i al Turó, i de les visuals des del Turó cap al seu entorn.
  - e. L'ordenació d'usos públics en tot el conjunt del Turó, per a la seva integració urbana, amb prioritat dels usos culturals, patrimonials i d'ús ciutadà, admetent-se usos complementaris compatibles amb el caràcter del parc i garantint una estructura coherent entre espais lliures i equipaments.
  - f. El reforçament de les propostes d'accessibilitat general i de permeabilització, des de tot el perímetre del Turó, reforçant la connexió des del Centre Històric i específicament des de l'eix comercial format pel carrer Major, carrer Cavallers, Mercat del Pla i carrer Sant Martí.
  - g. La definició d'una xarxa de recorreguts que prioritzi la mobilitat a peu i la continuïtat dels itineraris, amb criteris de mínima incidència del vehicle privat, limitat als accessos de servei i necessitats funcionals.
  - h. L'organització de l'aparcament del Turó de la Seu Vella amb criteris d'integració paisatgística i funcionalitat, evitant la seva incidència negativa sobre els espais lliures.
  - i. La integració paisatgística de les edificacions existents o de nova implantació, amb criteris de mínima ocupació, adaptació a la topografia i coherència amb els valors patrimonials i ambientals de l'àmbit.

---

## 8. Condicions d'urbanització:

Les actuacions d'urbanització hauran de respondre a criteris de mínima intervenció, integració paisatgística, millora ambiental i adaptació a la topografia.

---

## 9. Regulació dels sistemes de cessió mínims:

----

---

## 10. Cessió d'aprofitament:

----

---

## 11. Condicions de gestió i execució:

Aquest pla especial urbanístic, que serà de promoció pública, establirà el sistema d'actuació, així com les etapes d'execució corresponents.

La seva execució es podrà plantejar de manera progressiva, en funció de les prioritats d'intervenció en relació amb la protecció patrimonial, la millora de l'accessibilitat i la posada en valor dels espais públics.

Terminis d'execució: segon, tercer quinquenni.

---

**12. Mesures ambientals:**

El Pla Especial haurà d'incorporar criteris de sostenibilitat ambiental i renaturalització dels espais.

---

**13. Proteccions patrimonials:**

Dins l'àmbit del sector es troben una sèrie d'elements i/o contorns inclosos dins del CATÀLEG I INVENTARI DELS ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC ARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC DE LA CIUTAT DE LLEIDA, les determinacions dels quals caldrà tenir en consideració.

Aquest àmbit està inclòs dins d'una àrea d'expectativa arqueològica.

L'ordenació haurà de garantir les condicions de conservació i usos previstos al Catàleg.

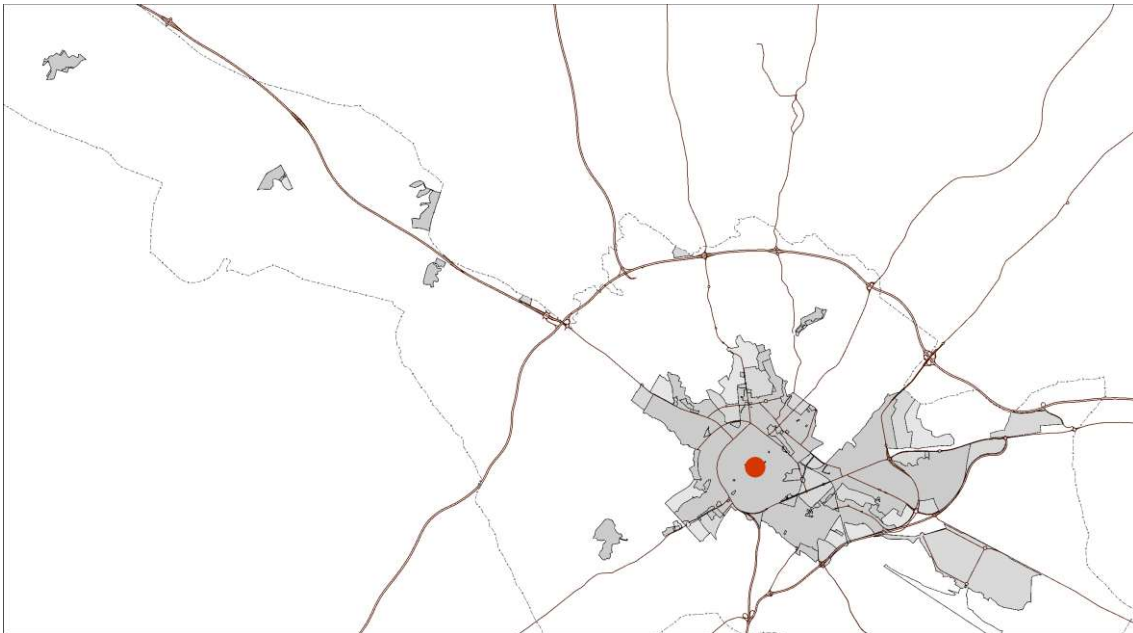
---

**14. Altres determinacions:**

El desenvolupament del Pla Especial haurà de garantir la coherència global de l'àmbit com a sistema unitari, evitant la fragmentació funcional i assegurant la compatibilitat entre els usos públics i la preservació dels valors patrimonials..

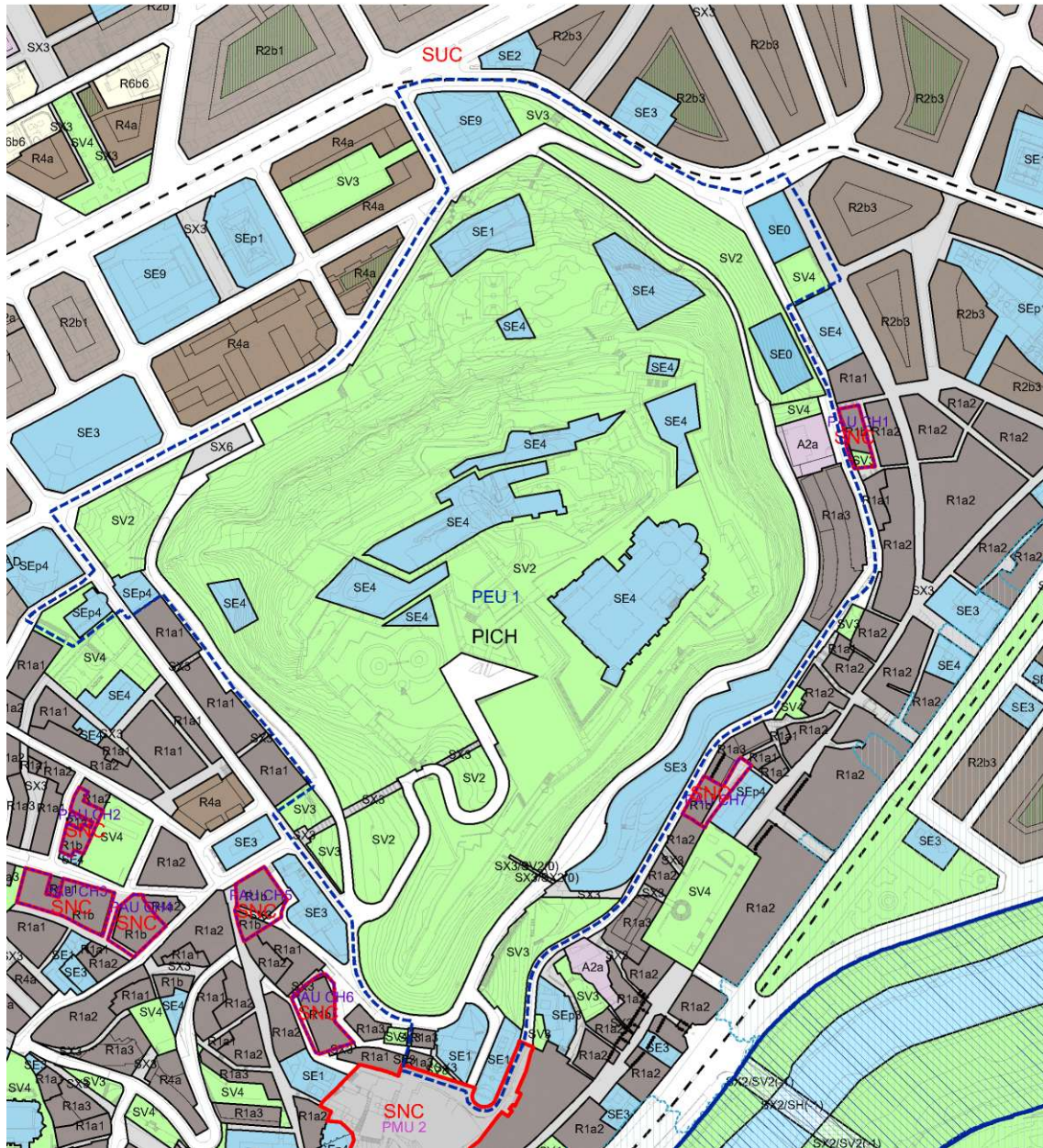
---

**15. Situació:**





16. Règim del sòl. Escala 1/5.000:



**Art.2. PEU 2 TERMES ROMANES DE CARDENAL REMOLINS**

**Codi: PEU 2**

**1. Objectius:**

Ordenació per a la conservació i manteniment dels elements arqueològics corresponents a les termes romanes, compatibilitzant la integració dels sòls amb l'aprofitament privat.

**2. Àmbit:**

Situat al barri de Príncep de Viana, limita al nord-est amb la Travessia Cardenal Remolins, al sud-est amb el carrer Cardenal Remolins, al sud-oest amb el teixit residencial consolidat i al nord-oest amb un equipament educatiu.

**3. Règim del sòl:**

Classificació: Sòl urbà consolidat

Qualificació: segons quadre de l'apartat 5 i plànol normatiu de l'apartat 16 d'aquesta fitxa.

**4. Figures i procés de desenvolupament:**

Pla especial urbanístic.

**5. Superfícies:**

<b>ÀMBIT</b>		<b>2.403,72</b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>		<b>1.677,95</b>	<b>69,80%</b>
SE	Equipament	1.451,00	60,36%
SX	Vari	226,95	9,44%
<b>ZONES</b>		<b>3.829,90</b>	<b>1,70%</b>
R2b1	Eixample inste	725,77	30,19%
<b>SOSTRE</b>		<b>1.612,65 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>Residencial</b>		<b>886,88 m<sup>2</sup>st</b>	
Lliure		886,88 m <sup>2</sup> st	
R2b1		886,88 m <sup>2</sup> st	
<b>No residencial</b>		<b>725,77 m<sup>2</sup>st</b>	
<b>NOMBRE D'HABITATGES</b>		<b>10 hab.</b>	
Lliure		<b>10 hab.</b>	
R2b3		10 hab.	

**6. Paràmetres bàsics:**

<b>IEB</b>	0,67 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
<b>DENSITAT BRUTA</b>	41,00 hab/Ha

<b>RESERVA HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA:</b>	
Sense reserva	

---

**7. Condicions d'ordenació, edificació i ús:**

L'ordenació haurà de vetllar per la posada en valor dels elements patrimonials existents, d'acord amb les determinacions del Catàleg de béns a protegir.

---

**8. Condicions d'urbanització:**

L'objectiu del projecte d'urbanització és definir tècnicament les obres d'urbanització de les zones verdes necessàries per la finalització de la transformació residencial.

El projecte de construcció de la edificació incorporarà les condicions de les obres d'urbanització complementàries necessàries per consolidar els ajustos de les noves alineacions fruit de la proposta d'ordenació.

---

**9. Regulació dels sistemes de cessió mínims:**

----

---

**10. Cessió d'aprofitament:**

----

---

**11. Condicions de gestió i execució:**

Aquest pla especial urbanístic, que serà de promoció pública, establirà el sistema d'actuació, així com les etapes d'execució corresponents.

Terminis d'execució: primer, segon, tercer quinquenni.

---

**12. Mesures ambientals:**

----

---

**13. Proteccions patrimonials:**

Dins l'àmbit del sector es troben una sèrie d'elements i/o contorns inclosos dins del CATÀLEG I INVENTARI DELS ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC ARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC DE LA CIUTAT DE LLEIDA, les determinacions dels quals caldrà tenir en consideració.

Aquest àmbit està inclòs dins d'una àrea d'expectativa arqueològica.

L'ordenació haurà de garantir les condicions de conservació i usos previstos al Catàleg.

---

**14. Altres determinacions:**

-----



## B. PEU CONJUNT EN SÒL NO URBANITZABLE I SÒL URBÀ

### Art.3. PEU 3 RIU SEGRE

Codi: PEU 3

---

#### 1. Objectius:

Establiment de les directius en l'espai agrari, de les condicions de restauració de les activitats temporals extractives, de l'ordenació ambiental i del manteniment de les edificacions existents. Concreció de la jerarquia dels camins. Regulació dels usos i les actuacions, dels espais de protecció ambiental i dels possibles espais dedicats al lleure, vinculats al riu Segre.

---

#### 2. Àmbit:

Recull la totalitat dels sòls no urbanitzables situats al llarg del riu Segre, en el terme municipal de Lleida, qualificats dins de la zona Paisatge Fluvial del riu (Clau N3) i els àmbits urbans vinculats al Riu.

---

#### 3. Règim del sòl:

Classificació: Sòl no urbanitzable – Sòl urbà  
Qualificació: N3 – SV2 - SH

---

#### 4. Figures i procés de desenvolupament:

Pla especial urbanístic (amb estudi d'impacte i integració paisatgística amb caràcter preceptiu).

---

#### 5. Superfícies:

ÀMBIT	12.137.234,86	100,00%
-------	---------------	---------

---

#### 6. Paràmetres bàsics:

-----

---

#### 7. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

1.El pla especial urbanístic establirà l'estructura dels sistemes urbanístics de sòl públic necessària per a la consecució dels objectius definits.

2.Determinacions fonamentals de l'ordenació:

a) Garantir la condició majoritària de l'espai lliure de l'àmbit delimitat, de tal manera que la transformació o artificialització del terreny es restringirà als usos agraris d'Horta, de lleure i ambientals.

b) Establir les condicions de desenvolupament de l'ús al seu interior, diferenciant els espais agrícoles productius, els destinats a la pràctica lúdica i els espais d'observació i educació ambiental i els espais de reserva amb restricció d'accés generals, atenent especialment als criteris de risc en relació a la inundació avaluada específicament pels usos que es defineixin.

c) Ordenar la xarxa viària rural amb la finalitat de mantenir la coherència amb les finalitats i els objectius que aquest POUM defineix, establint els elements i les infraestructures necessàries per a preservar aquest àmbit de la incorporació al procés urbà.

d) Ajustar les condicions d'ordenació de les edificacions i instal·lacions de l'àmbit delimitat, tot valorant l'equilibri necessari entre els diferents factors que hi intervenen.

---

**8. Condicions d'urbanització:**

El pla especial urbanístic establirà les mesures preventives i de desenvolupament respecte la conservació i restauració d'hàbitats naturals i de la flora i la fauna, regulant les condicions a les que, posteriorment, s'hauran d'ajustar el conjunt de les obres d'urbanització i condicionament general del riu i el seu entorn.

---

**9. Regulació dels sistemes de cessió mínims:**

-----

---

**10. Cessió d'aprofitament:**

-----

---

**11. Condicions de gestió i execució:**

Aquest pla especial urbanístic, que serà de promoció pública, establirà el sistema d'actuació, així com les etapes d'execució corresponents.

El pla especial urbanístic delimitarà els sòls públics i privats i establirà el règim de prioritats sobre la forma d'obtenció d'aquells.

Terminis d'execució: segon, tercer quinquenni.

---

**12. Mesures ambientals:**

1. Serà preceptiu l'estudi d'impacte i integració paisatgística que serà informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

2. El pla especial es sotmetrà a avaluació ambiental estratègica simplificada, donada la sensibilitat dels espais que inclou.

3. Directrius ambientals per a l'actuació:

a) Executar accions de condicionament en connectors parcialment fragmentats per tal de reforçar la seva funció.

b) Combinar els usos lúdics i esportius amb els ambientals de forma flexible i heterogènia, atenent a les característiques i el potencial ambiental de cada espai en concret.

c) Augmentar la biodiversitat de les zones verdes urbanes, evitar l'ús d'espècies potencialment invasores i reforçar el paper de les espècies autòctones en els espais lliures urbans.

d) Preservar els espais amb vegetació natural.

e) Revaloritzar, millorar i recuperar espais degradats o marginals.

f) Restaurar, recuperar o recrear els ecosistemes fluvials en l'àmbit urbà i periurbà.

4. El Pla especial serà informat per l'organisme hidràulic competent, essent de compliment tot la normativa, directrius i guies vigents en el moment de sol·licitar l'informe.

---

**13. Proteccions patrimonials:**

Dins l'àmbit del sector es troben una sèrie d'elements i/o contorns inclosos dins del CATÀLEG I INVENTARI DELS ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC ARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC DE LA CIUTAT DE LLEIDA, les determinacions dels quals caldrà tenir en consideració.

Aquest àmbit està inclòs dins d'una àrea d'expectativa arqueològica.

L'ordenació haurà de garantir les condicions de conservació i usos previstos al Catàleg.

---

**14. Altres determinacions:**

Règim transitori: 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.

---

**15. Règim del sòl. Escala 1/60.000:**

