

Per fer constar que aquest document s'ha aprovat inicialment per acord del Ple de data 25 d'abril de 2018. En dono fe, el secretari general.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL LLEIDA

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2018



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL LLEIDA

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ I LA DIAGNOSI

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2018



Ajuntament de Lleida



INFORMACIÓ I DIAGNOSI.....	4
1. INTRODUCCIÓ.....	4
2. OBJECTE I CONTINGUT DEL POUM.....	5
3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT 9	
3.1. Les previsions i determinacions del pla general vigent.....	9
3.2. Canvis legislatius.....	10
3.3. El desajust del PG vigent respecte les necessitats actuals del territori.....	12
3.4. El desajust del PG vigent respecte les necessitats d'un nou marc social	13
4. INFORMACIÓ TERRITORIAL.....	15
4.1. Planimetria de la informació territorial	15
4.2. Contingut urbanístic del Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida)	16
5. INFORMACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.....	21
5.1. Planimetria de la informació urbanística.....	21
5.2. Continguts urbanístics del Pla general vigent.....	36
6. DIAGNOSI DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC.....	42
6.1. Planimetria de la Diagnosi del planejament (2012)	42
6.2. Conclusions de la diagnosi	51
7. CONDICIONANTS AMBIENTALS.....	59
8. CONCLUSIÓ DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA DE L'AVANÇ.....	60
8.1. El procés participatiu de l'Avanç	60
8.2. Sugeriments, propostes i al·legacions presentades	62
8.3. El procés participatiu posterior a l'Avanç.....	63
8.4. Incorporacions al document d'aprovació inicial	64
9. INCORPORACIÓ DE LES CONDICIONS DE L'INFORME TERRITORIAL I URBANÍSTIC 66	



INFORMACIÓ I DIAGNOSI

1. INTRODUCCIÓ

El Pla d'ordenació urbanística municipal és l'instrument de planificació urbanística integral del territori que abasta la totalitat del terme municipal. Té rang de planejament general.

D'acord amb els principis de jerarquia normativa i coherència del planejament urbanístic, les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal estan subjectes a les disposicions legals vigents i a les determinacions establertes pel planejament territorial i sectorial.

Avui, el planejament urbanístic general del municipi el constitueix el "Pla general municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida 1995-2015", aprovat definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23 de desembre de 1998 i publicat al DOGC núm. 2895, de data 25 de maig de 1999.

En data 16 de gener de 2003, per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida, publicat al DOGC núm.3924, de data 14 de juliol de 2003.

El planejament urbanístic general té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació o revisió. Amb tot, cal assenyalar que els treballs de redacció del Pla general vigent es van efectuar en base les previsions del desenvolupament de la ciutat durant els següents 20 anys, per al període 1995-2015.

D'acord amb la legislació urbanística vigent, el planejament general és objecte de revisió en complir-se el termini que s'hi fixa o en produir-se les circumstàncies que amb aquesta finalitat s'hi especifiquen.

Amb caràcter general, són circumstàncies que justifiquen la revisió d'un pla les disfuncions entre les seves disposicions i les necessitats reals de sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques.

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida constitueix la revisió del Pla general d'ordenació urbana de Lleida 1995-2015.

Correspon a l'ajuntament la formulació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

La seva posterior aprovació i entrada en vigor comporta l'assumpció de les competències urbanístiques per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament derivat a favor de l'ajuntament.



2. OBJECTE I CONTINGUT DEL POUM

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Lleida 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.

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

- a) Memòria descriptiva i justificativa
- b) Normes urbanístiques
- c) Catàleg de béns a protegir
- d) Agenda i avaluació econòmica i financera
- e) Estudi ambiental estratègic
- f) Memòria social
- g) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- h) Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable
- i) 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: Pendents > 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

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

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	
7.6.1 Proteccions de béns	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 Pendants dels carrers	1/2.000
7.8.2 Amplers dels carrers	1/2.000
7.8.3 Pendants 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	
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
j) Plànols d'ordenació:	
OR 1.0.0 Classificació del sòl	1/25.000
OR 2.0.0 Estructura general del territori	
2.1.0 Sistemes Generals	1/25.000
2.2.0 Protecció infraestructures	1/25.000
OR 3.0.0 Ordenació del sòl no urbanitzable	
3.1.0 Qualificació del sòl	1/25.000
3.2.0 Components de qualificació	1/25.000
3.3.0 Filtres de protecció	
3.3.1 Proteccions sectorials i territorials	1/25.000
3.3.2 Riscos	1/25.000
3.3.3 Serveis ecosistèmics. Proveïment i recàrrega	1/25.000
3.3.4 Serveis ecosistèmics. Culturals, béns i paisatge	1/25.000
OR 4.0.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Plànols generals	
4.1.0 Qualificació del sòl	1/10.000
4.2.1 Filtres de protecció. Infraestructures i riscos	1/10.000
4.2.2 Filtres de protecció. Patrimoni	1/10.000
4.3.0 Àmbits de desenvolupament	1/10.000
OR 5.0.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Plànols detallats	
5.1.0 a 5.18.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (18 fulls)	1/2.000
5.19.1 a 5.20.4 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (8 fulls)	1/1.000
5.21.0 a 5.25.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (5 fulls)	1/2.000

5.26.1 a 5.27.4 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (8 fulls)	1/1.000
5.28.0 a 5.42.0 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (15 fulls)	1/2.000
OR 6.0.0 Xarxes generals de serveis. Dèficits en sòl urbà consolidat	1/10.000

l) Documents annexos normatius:

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 de les àrees d'innovació social i urbana

Annex VII. Fitxes de les àrees de rehabilitació urbana

Annex VIII. Fitxes dels sectors de plans de millora urbana

Annex IX. Fitxes dels sectors urbanitzables delimitats

Annex X. Fitxes de les urbanitzacions amb dèficits

Annex XI. Fitxes dels plans especials urbanístics

j) Document Compensiu

a) Suspensió de llicències

b) Resum executiu

A més dels continguts establerts legalment, el document incorpora la informació analítica detallada del territori, el municipi i la ciutat; i una diagnosi del desenvolupament del planejament, que són la base de les propostes que es formulen. Aquesta documentació es presenta tant de forma escrita com gràfica.

A més de la determinació dels criteris i objectius pròpiament urbanístics, el document també incorpora la determinació dels objectius, els criteris i les prioritats que es consideren estratègics per al desenvolupament general de la ciutat.

3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT

La revisió del planejament urbanístic vigent resulta necessària, oportuna i convenient i es justifica per les raons següents:

3.1. Les previsions i determinacions del pla general vigent

El pla general vigent, en l'article 4, regula els supòsits de la seva revisió:

"Art. 4 Revisió del Pla General

1. El Pla General té vigència indefinida en tant no sigui escaient la revisió d'acord amb el que preveu el paràgraf següent.

2. La revisió del Pla General s'escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

a) Pel transcurs de vint (20) anys des de la seva entrada en vigor; o bé per haver superat la ciutat 144.630 habitants en l'any 2010.

b) En els supòsits previstos en la Legislació Urbanística vigent.

c) Majors exigències d'espais públics, derivades de la mateixa evolució demogràfica o de disposicions urbanístiques de categoria superior.

d) Saturació per edificació de les dues terceres parts de les previsions de sòl urbanitzable, destinat a un ús homogeni del Pla."

En relació amb l'apartat a), cal indicar que el Pla general vigent va ser publicat al DOGC de 25 de maig de 1999 i, per tant, el termini de 20 anys haurà transcorregut en la mateixa data del 2019. El nombre d'habitants del municipi de Lleida, a l'any 2010, era de 137.387 segons les dades del Instituto Nacional de Estadística.

En relació amb l'apartat b), cal indicar que es donen els supòsits que la legislació urbanística vigent estableix en l'apartat 4 de l'article 95 del Text refós de la Llei d'urbanisme, per remissió de la Disposició Transitòria 3a de la mateixa llei i de l'article 116 del seu Reglament, en relació a les necessitats reals de sòl per crear determinades tipologies i modalitats d'habitatges o per establir activitats econòmiques comercials, terciàries, logístiques i industrials.

En relació amb l'apartat c), cal assenyalar que l'aplicació de l'actual legislació d'urbanisme no comporta, des d'un punt de vista quantitatiu, la obligació de reservar una major superfície d'espais públics que la prevista en el planejament vigent. Sí que comporta, però, una major exigència qualitativa de les reserves de sistemes d'equipaments i d'espais lliures, que resulta per l'aplicació de les noves definicions i de les noves tipologies dels sistemes i, també, de les característiques físiques que han de reunir els terrenys perquè siguin computables.

Especialment, això afecta al sistema d'habitatges dotacionals públics, al sistema de equipaments comunitaris de serveis tècnics, al sistema hidràulic i al sistema d'espais lliures públics, respectivament.

En relació amb l'apartat d), cal indicar que l'execució i consolidació per a l'edificació en més de dues terceres parts de les previsions del sòl urbanitzable destinat a un ús homogeni, no s'ha produït amb un caràcter molt generalitzat, resultant quantitats importants de sòl disponible. Resulta, però, que dels processos de transformació del sòl dels darrers anys, no hi ha una reserva de terrenys destinats de manera específica a l'ús homogeni terciari, d'acord amb el resum següent:

	- Superfície prevista	- % Consolidat
Sectors residencials	- 538,92 ha	- 9%
Sectors terciaris	- 51,05 ha	- 100%
Sectors logístics	- 139,35 ha	- 55%

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Sectors industrials	-	76,24 ha	- 30%
Sectors d'infraestructures	-	13,43 ha	- 0%
Total sectors urbanitzables	-	818,99 ha	- 24%

Quadre 1. Consolidació de les previsions del sòl urbanitzable del Pla general vigent

Per tant, es pot concloure que dels quatre supòsits previstos pel Pla general vigent, es donen les circumstàncies de revisió previstes en tres d'ells, concretament els apartats b), c) i d).

3.2. Canvis legislatius

Des de l'aprovació del Pla general vigent s'han produït canvis substancials en la legislació urbanística que fan que l'actual planejament general de la ciutat en molts aspectes quedi desfasat, lluny de les finalitats i objectius de la llei, i fins i tot resulti contradictori en relació amb alguns dels preceptes concrets, fet que comporta una situació de confusió respecte de l'aplicabilitat del Pla.

Concretament, el Pla general es va redactar en base les determinacions del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística. Des de la data de l'aprovació del Pla, les disposicions d'urbanisme més importants que s'han aprovat, són les següents:

- Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.
- Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto-ley 6/2010, de 9 d'abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
- Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Des de la data d'aprovació del planejament general vigent s'han produït canvis legislatius importants en matèria urbanística, així com en altres matèries que afecten directament la planificació urbanística:

- Real Decreto 2591/1998, de Ordenación Aeropuertos interés general y su zona de Servicio.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

- Decret 157/2002, d'11 de juny, pel qual s'estableix el règim dels habitatges amb protecció oficial, es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya, i es regula la gestió dels ajuts previstos en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl.
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient (Llei estatal).
- 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.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. (Correcció d'errada en el DOGC núm. 4750, pàg. 45207, de 30.10.2006).
- Decret 377/2006, de 19 de setembre, de regulació de la mobilitat generada.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. (Correcció d'errades en el DOGC núm. 5065, pàg. 10036, de 7.2.2008).
- Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.
- Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.
- Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte.
- Decret 124/2009, de 28 de juliol, pel qual es modifica el termini d'entrada en vigor del Decret 152/2008, de 29 de juliol, respecte a l'aplicació de les reserves mínimes addicionals de sòl per a habitatge concertat.
- Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Llei 14/2009, d'Aeroports, heliports i altres infraestructures aeroportuàries.
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, de materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

- Decret 94/2010, de 20 de juliol, de desplegament de la Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte.
- Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Real Decreto 1422/2012, de 5 de octubre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Lleida-Alguaire.
- Corrección de errores del Real Decreto 1422/2012, de 5 de octubre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Lleida-Alguaire.
- RD 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, de modificación del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres aeronáuticas y de modificación del Real Decreto 2591/1998, de Ordenación de Aeropuertos.

Cal destacar també que, en aquest període, concretament el 24 de juliol de 2007, es va aprovar el Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida), que estableix determinacions d'abast territorial, a les quals el planejament urbanístic de caràcter general s'ha d'adaptar per raó del principi de jerarquia normativa. Principalment, les determinacions estan referides a la regulació dels espais oberts, als assentaments i creixement de les poblacions, i a les infraestructures de mobilitat per a l'estructuració dels nuclis urbans compresos dins del seu l'àmbit.

Durant els darrers anys, a través de les corresponents modificacions puntuals del planejament, l'ajuntament ha donat compliment als imperatius legals més immediats derivats de l'aplicació d'aquestes normes. En aquest sentit, com a Annex, es detalla la relació de modificacions, entre d'altres instruments, que ha estat necessari tramitar durant el període 1999-2013.

Més enllà, però, de les aportacions de caràcter jurídic a les quals el planejament ha d'estar subjecte, el conjunt de les disposicions legals aprovades en aquests darrers anys estableixen nous criteris per a la planificació urbanística de les nostres ciutats i configuren un nou marc de referència tècnica, que han de servir per tal d'aconseguir una regulació urbanística més adequada a les necessitats actuals.

Aquestes disposicions afecten de manera substancial els continguts del planejament urbanístic vigent en aspectes rellevants, com són la regulació del sòl no urbanitzable en la seva globalitat, la creació de reserves d'habitatges de protecció pública, les cessions per a sistemes en els nous àmbits de desenvolupament, les cessions d'aprofitament urbanístic en àmbits de sòl urbà no consolidat, la creació de noves tipologies d'equipaments comunitaris, la compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions, el règim urbanístic del subsòl, les consideracions i continguts de caràcter mediambiental i les consideracions en relació a la mobilitat, entre d'altres.

3.3. El desajust del PG vigent respecte les necessitats actuals del territori

De manera progressiva, al llarg dels anys de la vigència de la regulació urbanística, s'ha produït el desajust del planejament urbanístic derivat de la pròpia evolució de la ciutat i del territori.

Des de la vigència del Pla general, com és natural, la societat lleidatana ha variat en funció de les canviants circumstàncies econòmiques i socials, més enllà de la lògica del model fixat pel planejament urbanístic –que, forçosament, resulta d'hipòtesi de desenvolupament- i, inclús, aquesta ha anat més enllà en algunes de les previsions concretes.

En aquest sentit les infraestructures d'abast general han suposat un canvi substancial en el model del desenvolupament territorial de Lleida i del seu entorn. Com a elements més significatius cal assenyalar:

- L'arribada del Tren d'Alta Velocitat, i la seva connexió posterior amb Barcelona, que ha canviat l'escala del territori de Lleida en relació a Catalunya, la Península i Europa.
- La construcció de l'aeroport de Lleida-Alguaire, que genera unes noves potencialitats, avui encara per explorar en la seva totalitat, i que suposa un canvi en les circulacions de persones i mercaderies a llarga distància.
- La construcció del canal Segarra-Garrigues, que comporta la consolidació del territori de Lleida com a primer pol d'interès agroalimentari del sud d'Europa i una nova escala de la producció primària.
- Multitud de millores en infraestructures de caràcter regional i local, principalment viàries, que han teixit un entramat de pobles i ciutats al voltant de Lleida molt més articulat i cohesionat.
- En l'àmbit residencial els elements que en els darrers anys han resultat clarament diferencials respecte les previsions del Pla general són els següents:
 - o Els municipis del voltant de Lleida han canviat la relació de mobilitat, en freqüència i tipologia, assumint un paper cada cop més especialitzat des del punt de vista de la residència.
 - o Un moviment migratori molt important que, ultrapassant les previsions del planejament, genera unes demandes d'habitatges de noves tipologies i característiques i segregació espacial en alguns barris de la ciutat i en alguns municipis de l'entorn.
 - o El fenomen de l'increment del treball temporal i de la mobilitat en el treball, principalment vinculats al sector primari i a la construcció, han generat unes noves dinàmiques de residència, dotacions i serveis no previstes anteriorment.
- En l'àmbit de l'activitat econòmica els elements més significatius del desajust del planejament són:
 - o La consolidació d'un model d'ocupació del territori molt dispers i gens especialitzat, a partir de l'agregació indiscriminada de les previsions individuals de cada municipi, que donen com a resultat la previsió d'unes reserves de sòl d'important extensió, però sense constituir una polaritat important del territori lleidatà.
 - o A nivell local, l'excés en les previsions del desenvolupament de sòl amb usos especialitzats de caràcter logístic i terciari, mitjançant sectors urbanitzables situats en el perímetre més immediat dels eixamples residencials.

Reflex d'aquest desajust i, per tant, de la necessitat d'adaptació del planejament a la realitat canviant de la nostra societat, és la relació d'instruments de planejament urbanístic que ha estat necessari tramitar durant el període 1999-2013 i que es detalla en un annex.

3.4. El desajust del PG vigent respecte les necessitats d'un nou marc social

L'actual situació general, econòmica i financera, més enllà de la situació de crisi econòmica de llarg i gran abast, fa preveure una nova època en el desenvolupament de la societat i, molt especialment, de les societats democràtiques occidentals.

El planejament urbanístic, per ell mateix, no pot aportar cap solució generalista, però ha de constituir el marc adequat de la planificació -en termes de futur de curt, mitjà i llarg abast- on plasmar i fer realitat les respostes a aquesta nova situació, i fer-ho d'una manera positiva i immediata.

El Pla d'ordenació urbanística municipal, en aquest sentit, resulta necessari perquè el planejament urbanístic no ha d'ignorar aquesta situació, ans al contrari, ha de suposar el marc del desenvolupament físic de la ciutat i del territori, on encaixar i donar resposta a les noves oportunitats que resultaran d'aquest nou moment econòmic i social.

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

D'una manera més específica encara, no es pot ignorar que l'actual situació econòmica i social té una component arrelada al sector financer que, en el cas del nostre país, a més, té una vinculació molt directa amb el sector immobiliari i de la construcció.

Aquest fet es tradueix, de manera directa, en un necessari replantejament de la manera d'entendre la construcció de la ciutat per part del conjunt dels agents que hi intervenen.

4. INFORMACIÓ TERRITORIAL

La informació territorial continguda en aquest apartat es divideix en dues parts. En la primera part s'explica, de manera sintètica, cada un dels plànols d'informació que integren la documentació gràfica i que tenen abast territorial. En la segona part es fa una descripció i anàlisi més detallades del planejament urbanístic de caràcter territorial.

4.1. Planimetria de la informació territorial

4.1.1. Emmarcament territorial

Plànol "INF 1.1.0 Ortofotomapa"

Visualització de la realitat actual del territori en l'emmarcament del sistema urbà.

En el plànol es poden distingir els diferents assentaments urbans i la seva disposició en el territori, així com la petjada que el riu Segre i les canalitzacions d'aigua deixen en l'entramat de les finques de cultiu. També es fan evidents, a primer cop de vista, les grans infraestructures de comunicació, com les carreteres i el ferrocarril, que parteixen el territori amb la linealitat dels seus traçats. Les diferents gradacions de colors verdosos que es poden diferenciar en la fotografia obeeixen als diferents tipus de conreus, a més de les masses arbòries i boscos.

A nivell territorial, i en relació a les especificitats del conreu existent en l'àrea, cal dir que s'evidencia clarament el caràcter homogeni de tot el subsistema.

Plànol "INF 1.2.0 Cartografia base"

Visualització del territori en relació amb la topografia, les construccions existents, les conduccions i embassaments d'aigua i altres infraestructures.

Un cop realitzat el plànol, cal destacar la centralització urbana de la ciutat de Lleida respecte de la resta de nuclis urbans del subsistema, a més de la ubicació de la resta de poblacions en els diferents eixos viaris existents. A més, també cal destacar les traces que les infraestructures deixen en el territori i com l'estructuren. La planimetria també és un dels aspectes a destacar, de manera que s'evidencia la dimensió de la plana de l'Horta de Lleida i els turons que l'envolten. Tot i que la topografia és molt suau, els diferents altiplans dominen el territori.

La topografia del terme municipal de Lleida segueix, amb caràcter general, l'estructura de turons i plans que conforma tot l'àmbit territorial del subsistema urbanístic.

Plànol "INF 1.3.0 Xarxa viària, ferroviària i instal·lacions aeroportuàries actuals"

L'objectiu principal correspon a l'estudi i localització de les diferents xarxes de connexió i comunicació existents en el territori per tal d'analitzar la possible necessitat de la seva ampliació o de la implantació noves infraestructures.

En el plànol s'evidencia la gran quantitat d'infraestructures executades de comunicació en el territori i com aquestes lliguen els diferents nuclis urbans a partir del caràcter central de la ciutat de Lleida en l'organització territorial. No es grafien les previsions dels diversos sistemes de comunicació no executats.

De l'anàlisi de la informació recollida als plànols s'observa que:

- Manca la connexió sud del sistema viari de caràcter territorial, que serà necessari definir en base les diferents alternatives estudiades per aquesta important infraestructura.
- A més, també es fa evident la desconexió de l'Aeroport de Lleida-Alguaire amb la xarxa d'autopistes i autovies, de manera que es fa necessari garantir-ne la seva connectivitat, tant amb el centre urbà de Lleida (alta velocitat) com amb les grans xarxes viàries.

Plànol "INF 1.4.0 Sòl no urbanitzable de protecció especial"

Visualització dels diferents espais d'interès ambiental determinats en el territori, d'acord amb el Pla Territorial parcial de Ponent de les Terres de Lleida.

El plànol recull el sòl amb valor natural i de connexió i els espais d'interès natural i Xarxa Natura 2000. Així, en els plànols es grafien grans extensions de terreny d'interès ambiental, a més dels sòls qualificats de protecció preventiva, com a connectors d'interès natural i també per la seva funció específica en l'equilibri mediambiental. En la zona nord del sistema urbà, els diferents espais protegits es relacionen directament amb els boscos existents en els careners dels altiplans. En canvi, en la zona sud, les zones protegides obeeixen a grans extensions de terreny de cultius de secà.

Caldrà que en el moment de la redacció del planejament general es regulin les determinacions necessàries per als sòls no urbanitzables inclosos dins el sistema d'espais oberts definit pel Pla Territorial Parcial de Ponent, amb l'objecte de garantir la seva coherència amb el planejament territorial.

Plànol “INF 1.5.0 Assentaments”

Localització dels diferents assentaments urbans en el territori, grafiar la seva dimensió i posar de manifest la relació espacial que existeix entre ells.

La dimensió i morfologia del sistema i subsistemes ve determinada pel Pla Territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida). Respecte dels assentaments urbans, cal dir que en el plànol s'evidencia la gran centralitat que exerceix la ciutat de Lleida respecte dels altres, tant per la seva ubicació en el territori com per les seves dimensions. A més, la resta dels assentaments s'ubiquen, majoritàriament, al llarg dels grans eixos de connexió que estructuraven el territori. En la zona nord del subsistema, els assentaments són de dimensions més grans i més nombrosos que en la zona sud. A més de fer-se més intensos en la zona de la corona metropolitana amb municipis com Rosselló, Alpicat, Torrefarrera, Alcarràs...

Es posa de manifest la centralitat de Lleida respecte del sistema urbà definit i, alhora, en relació als subsistemes confrontants, el pes de la capital es veu reforçat en relació amb les dimensions i dispersió de la resta de nuclis en el territori.

4.1.2. Planejament territorial i urbanístic

Plànol “INF 4.1.0 Pla territorial general de Catalunya”

La reproducció literal del plànol normatiu del Pla territorial general de Catalunya.

El plànol descriu la ubicació del subsistema urbà respecte del territori català, sobre el plànol normatiu del Pla Territorial General de Catalunya.

Plànol “INF 4.2.0 PTPP Espais oberts, assentaments i infraestructures”

La reproducció literal del plànol normatiu del Pla territorial Parcial de Ponent en l'àrea definida pel subsistema urbà de Lleida.

El plànol transcriu literalment el Pla territorial Parcial de Ponent en l'àrea definida pel subsistema urbà de Lleida.

4.2. Contingut urbanístic del Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida)

4.2.1. L'àmbit del Pla

El Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida) va ser aprovat definitivament al juliol de 2007. Comprèn el territori d'un dels sis àmbits funcionals delimitats per a la formulació dels plans parcials pel Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, modificat per la Llei 24/2001, de 31 de desembre, motivada pel reconeixement de l'Alt Pirineu i Aran com un nou àmbit funcional diferenciat. L'àmbit comprès conté les comarques de la Garrigues, la Noguera, el Pal d'Urgell, la Segarra, el Segrià i l'Urgell.

Per a aquest àmbit el Pla Territorial Parcial de Ponent estableix determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les d'infraestructures de mobilitat, i les derivades de les polítiques de protecció del patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic.

A l'hora d'establir els criteris d'ordenació territorials, el pla es centra en els tres sistemes bàsics del territori:

- Sistemes d'espais oberts
- Sistema d'assentaments
- Sistema d'infraestructures de mobilitat

Per al cas concret del municipi de Lleida el Pla determina les directrius que s'expliquen a continuació, les quals apareixen grafiades en el plànol H. Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures. Segrià.

4.2.2. Els sistemes d'espais oberts

El Pla defineix tres categories bàsiques (i les seves subcategories) de sòl no urbanitzable, segons el grau de protecció que se'ls atorga davant les possibles transformacions.

En el cas concret del municipi de Lleida, dins del seu terme municipal, es troben definides aquestes tres categories de protecció, de més a menys restrictives:

Pel que fa al sòl d'ús agrícola, el Pla tampoc no li atorga cap protecció especial concreta, atès que és l'ús predominant a les Terres de Lleida. Tot i així, ja que en gran part és conformador predominant del paisatge, que constitueix hàbitats que sustenten comunitats i espècies de gran valor natural, una part important del sòl agrícola es troba inclòs dins del sòl no urbanitzable de protecció especial.

Sòls de protecció especial

Són aquells amb valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformació que els puguin afectar. Aquesta categoria comprèn els sòls que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial i els que el Pla considera que cal preservar i que no queden recollits en cap normativa sectorial. Aquests els atorga la protecció especial pel seu valor natural a escala de ponent, comarcal o local, com també aquells que relliquen tant aquests amb els ja protegits sectorialment com tots entre sí, per tal d'articular una xarxa que reforci la funcionalitat ecològica del territori.

Aquests tipus de sòls no són abundants en el terme municipal de Lleida, però el Pla defineix tant els sòls de valor natural i de connexió, com els espais d'interès, com els sòls recollits per la normativa sectorial, com el PEIN i/o Xarxa Natura 2000.

- Espais inclosos dins del PEIN i/o Xarxa Natura 2000.

Mas de Melons – Alfés. (Part de les 6.422,86 ha). Bon exemple del paisatge estèpic del país. Alternança de conreus de secà i fragments importants de vegetació espontània. Poblaments d'espècies de fauna estepària excepcionals a les terres catalanes.

Basses de Sucs (Pantà de Suquets de Baix oest i Pantà de Suquets de Baix est). Diferents zones humides de la plana incloses a l'inventari de zones humides. També trams de banquetes de canal i reguers, que mantenen vegetació de ribera a les seves ribes. Aquests espais permeten la nidificació d'ocells i rapinyaires.

Torre Ribera-Moredilla (2). Zona de cultius regats pel canal d'Urgell, amb nombrosos marges i fileres arbrades. Espai de màxima importància per a la trenca. Les banquetes arbrades del canal tenen també un alt interès paisatgístic i biològic.

- Xarxa d'espais de valor natural i de connexió.

a) Valor natural:

Cerdera-Pantà de l'Arròs (9). Plataforma estructural sobre l'Horta de Pinyana, preservada de l'activitat agrícola intensiva de la plana.

Mitjana de Lleida (11). Espai a la llera del Segre format per nombrosos meandres i basses. Acull gran diversitat d'ambients fluvials representatius del curs baix dels rius.

Pel que fa a l'avifauna, té un pes important per a les espècies aquàtiques i de bosc de ribera. Aquest espai és un autèntic pulmó per a la ciutat de Lleida.

Banquetes del Canal d'Urgell-connexió serra de Vilobí (42). Permet la continuïtat entre la Serra de Vilobí i el Pla de Lleida.

Turons i vessants de les planes d'Almacelles (62). Petits turons disgregats i vessants que encara conserven restes de vegetació natural en diferents estadis de la sèrie de degradació de la màquina de garric i arçot.

Turons de l'Horta de Lleida (69). Turons i marges de vessant dispersos a l'Horta vella de Lleida, que conserven reduïdes de vegetació natural i hàbitats d'interès comunitari.

b) De connexió:

Connexions fluvials de la Plana (50). Espais necessaris per a la connexió fluvial entre rius i corredors laterals.

Connexió horta de Lleida (51). Petits cursos fluvials de la xarxa de canals derivada dels d'Urgell i Pinyana. Travessen sectors intensament conreats o urbanitzats i fan el paper de canalitzadors de fluxos biològics.

El Pla regula que aquests sòls han de mantenir la condició d'espai no urbanitzat i, per tant, han de ser classificats com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal. Tot i així, si fos convenient, es podria incloure alguna peça dins d'algun sector o polígon per tal de garantir definitivament la seva condició d'espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent.

Sòls de protecció territorial

Són aquells que sense assolir el grau de valors naturals i ambientals que tenen els sòls de protecció especial, convé preservar perquè hi ha l'existència de riscos naturals, pel seu valor paisatgístic o identitari o pel seu valor de reserva estratègica degut a la localització, connectivitat i condicions de l'àrea.

En el cas de Lleida, aquests sòls són poc abundants dins del terme municipal. El Pla només defineix amb aquesta protecció els situats dins de l'espai fluvial del riu Segre, degut a que estan potencialment sotmesos a risc natural per inundació per avingudes fluvials en aquest espai.

El Pla determina que el planejament urbanístic delimitarà amb precisió les zones de risc i determinarà les mesures específiques de protecció i prevenció que siguin adequades amb l'ordenació. També determina que els sòls inclosos dins d'aquesta categoria restaran no urbanitzables de manera indefinida, en tant que hi hagi altres alternatives de sòl de menor valor o més adients, excepte aquells usos que es consideri que pel seu especial interès públic general (que depassi l'esfera local) i estratègic és adient localitzar-los.

Sòls de protecció preventiva

Els sòls de protecció preventiva són els predominants en tot el terme municipal, situant-se principalment al voltant dels assentaments de població, tant de la ciutat de Lleida com dels nuclis de Sucs, Raimat i Llivia.

El Pla protegeix aquests sòls preventivament, sense perjudici que, mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb l'estratègia que el Pla assigna a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ser urbanitzades i edificades, si s'escau. També preveu la possibilitat, en casos justificats, d'admetre implantacions d'activitats o instal·lacions de valor estratègic general i d'especial interès per al territori, a través del procediment determinat per les Normes d'ordenació territorial.

4.2.3.El sistema d'assentaments

El Pla considera com a assentaments les ocupacions humanes del territori amb una certa entitat, ja sigui per la seva urbanització i edificació efectives en l'actualitat o planificades per al seu desenvolupament futur.

Per al reconeixement del paper territorial de cada assentament i l'assignació posterior de l'estratègia de desenvolupament corresponent, el Pla estructura els nuclis a partir de la seva polaritat dins de l'àmbit del pla territorial:

En el cas del municipi de Lleida, el Pla categoritza els diferents nuclis del municipi en les categories següents:

- Lleida (inclou la Cerdera i Llúvia). Polaritat regional, com a indiscutible en de tot l'àmbit de les Terres de Lleida.
- Sucs. Nucli estructurant, amb una població actual de més de 500 habitants amb un cert paper estructurant i accessibilitat i disponibilitat de sòl en general molt elevada.
- Raïmat. Nucli rural, amb una població actual de 100 a 500 habitants i/o més de 50 habitatges.

A partir d'aquest reconeixement, les estratègies de desenvolupament que el Pla determina i assigna als diferents nuclis del municipi són els següents:

- Lleida. (inclou la Cerdera i Llúvia). Estratègia de creixement potenciat. El Pla determina que es produeixi un creixement important per extensió, degut a la seva categorització de polaritat regional, ja que gaudeix d'unes condicions excel·lents d'accessibilitat i connectivitat en el territori i que disposa de prou sòl amb aptitud per a absorbir aquest creixement d'una manera sostenible i que, per tant, pot adoptar un paper important en el reequilibri poblacional del conjunt de Catalunya.
- Sucs. Estratègia de creixement moderat. El Pla assigna aquesta estratègia als nuclis estructurants, ja que exerceixen un cert paper estructurant i tenen unes condicions de connectivitat i accessibilitat i de disponibilitat de sòl per poder ser urbanitzats per acollir una certa quantitat d'habitatges i llocs de treball més enllà de la seva pròpia demanda.
- Raïmat. Estratègia de creixement moderat. El Pla també assigna aquesta estratègia als nuclis rurals perquè degut a la connectivitat i accessibilitat del lloc i la disponibilitat de sòl amb aptitud per a ésser urbanitzat han d'acollir els creixements que responen a la seva pròpia dinàmica endògena demogràfica i econòmica, però als quals el Pla també vol donar un marge de flexibilitat a les alternatives de creixement extern.

Per tant, segons el Pla, el pla d'ordenació urbanística municipal, en relació al nucli de Lleida amb estratègia de creixement potencial, haurà de fer majors previsions de sòl de desenvolupament urbanístic que les que resulten de considerar estrictament la seva demanda endògena. L'ordre de magnitud d'uns certs límits aproximats d'aquest creixement potenciat en l'horitzó temporal del Pla és, en general, arribar a doblar la seva dimensió actual.

Pel que fa a Sucs i Raimat amb estratègia de creixement moderat, el pla d'ordenació urbanística municipal podrà fer majors previsions de sòl de desenvolupament urbanístic que el que resulta de les seves pròpies demandes endògenes, si bé les àrees de sòl urbanitzable que es prevegin hauran de ser proporcionals a les dimensions de l'àrea urbana existent, tot seguint els criteris que marca el Pla, segons es tracti de nuclis estructurants de dimensió mitjana o de nuclis rurals de dimensió inferior.

4.2.4.El sistema d'infraestructures de mobilitat

El Pla considera com a infraestructures de mobilitat i transport la xarxa viària, la xarxa ferroviària, el sistema aeroportuari, els sistema logístic i els intercanviadors nodals associats als anteriors. Per tant, aquest fa propostes de nous traçats i de millores en les xarxes viària i ferroviària, així com d'àrees logístiques i de serveis associades a aquestes xarxes.

Pel cas concret del municipi de Lleida, el Pla preveu nous traçats i millores en la xarxa viària i ferroviària. Cal tenir en compte, que una part d'aquestes propostes ja s'han dut a terme des de l'aprovació definitiva del Pla. Els nous traçats i millores són els següents:

Autopistes i autovies

Són les actuacions que preveuen la nova implantació o acondicionament de vies existents fins a dotar-les de característiques tècniques d'autopistes o autovies, sempre i quan existeixi algun estadi de projecte definitivament aprovat que així ho prevegi i doni continuïtat a trams existents:

- Nova autovia A-22 Lleida- Osca per Almacelles (en l'actualitat ja executada).
- Noves connexions est (Lleida- els Alamús) i oest (Lleida-Alcarràs) de la ronda sud de Lleida (en l'actualitat ja executada en part).

Vies estructurants primàries

Són aquelles que majoritàriament seran segregades i podran tenir secció transversal de 2+2:

- Tram Lleida-Alfarràs de la nova autopista A-14, que forma part de l'eix Occidental de Catalunya (Amposta-Lleida-eth Pont de Rei), que ha de substituir funcionalment l'actual carretera N-230.
- Nova via d'accés a l'aeroport de Lleida-Alguaire, tot connectant la futura autovia A-22 (Lleida-Osca) amb la també futura autovia A-14 (Lleida-Alfarràs).

Vies estructurants suburbanes

Són aquelles vies primàries que vertebreren sistemes plurimunicipals però que han estat o seran substituïdes funcionalment com a eixos de llarg recorregut per vies de prestacions superiors, i per tant passaran de ser primàries a suburbanes:

- Tram Lleida-Alfarràs, actual carretera N-230.
- Tram Lleida-Almacelles, actual carretera N-240.

Vies integrades

Les actuacions proposades consisteixen en el condicionament de vies existents per a dotar-les de característiques funcionals de carretera:

- Lleida-accés A-14

Xarxa ferroviària

Línia Lleida-Barcelona-frontera francesa (en l'actualitat ja executada).



5. INFORMACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

La informació urbanística continguda en aquest apartat es divideix en dues parts. En la primera part s'explica de manera sintètica cada un dels plànols d'informació que integren la documentació gràfica i que tenen un abast municipal, amb un especial detall pel que fa al Centre Històric de la ciutat. En la segona part es fa una descripció i anàlisi més detallades del planejament urbanístic municipal.

5.1. Planimetria de la informació urbanística

5.1.1. Terme municipal

Plànol "INF 2.1.0 Ortofotomapa"

Visualització de la realitat actual del territori, en l'emmarcament del terme municipal, a més de la seva delimitació.

En el plànol es poden distingir els diferents assentaments urbans que es troben dins del terme municipal i la seva disposició en el territori, com Sucs, Raimat, Llívیا, o la pròpia ciutat de Lleida. El traçat en diagonal del riu Segre, així com el de les canalitzacions d'aigua, es constitueixen com a l'esquema bàsic que estructura el territori. També es fan evidents, a primer cop de vista, les grans infraestructures de comunicació, com les carreteres i el ferrocarril, que parteixen el territori amb la linealitat dels seus traçats. Les diferents gradacions de colors verdosos que es poden diferenciar en la fotografia obeeixen als diferents tipus de conreus, a més de les masses arbòries i boscos.

Plànol "INF 2.2.0 Cartografia base"

Visualització del terme municipal en relació amb la topografia, les construccions existents, les conduccions i embassaments d'aigua i altres infraestructures.

El plànol recull amb major detall la topografia del terme municipal, evidenciant-ne l'estructura de turons, altiplans i valls. A més, també cal destacar les traces que les infraestructures deixen en el territori i com l'estructuren. Tot i això, la planimetria evidencia clarament la dimensió de la plana de l'Horta de Lleida i que, en termes generals, la topografia és molt suau, de manera que els diferents altiplans dominen el territori.

Plànol "INF 2.3.0 Usos del sòl"

Visualització dels diferents usos del sòl en tot el terme municipal de Lleida, des dels tipus de conreus fins als sòls urbanitzats i edificats.

El plànol, a banda de l'explicitació dels usos del sòl no urbanitzat, d'ús agrícola, posa de manifest la gran ocupació amb edificacions dels sòls de l'Horta, confrontants amb el nucli urbà consolidat de la ciutat, de manera centrífuga. Així mateix, la xarxa de reg de l'Horta es manifesta en la disposició al voltant de la traça del riu, de manera concèntrica, deixant en posicions més perimetrals els cultius com els de secà, al sud, o la vinya i els herbacis de regadiu al nord.

Plànol "INF 2.4.0 Estructura de la propietat"

Visualització de la parcel·lació del sòl, amb base cadastral, existent en tot el terme municipal de Lleida, des de les de dimensions molt minses, fins a les grans extensions de conreu.

L'establiment de les diferents categories, s'ha realitzat en base a dos criteris: el primer, per a les finques de més dimensió, d'acord a la unitat mínima de cultiu per a regadiu i secà, en 1,5 ha i 4 ha, respectivament. I per a la resta de categories, en relació a les dimensions mínimes en les quals era permès construir, d'acord amb les diferents disposicions normatives vigents al llarg dels anys. Fora dels nuclis urbans es pot veure com la dimensió de les finques es va fent més gran, per norma general, com més allunyades estan de la ciutat. En relació amb el sòl no urbanitzable s'observa el pes, relativament important, de les parcel·les de dimensions inferiors als 2.500 m².

5.1.2. Nuclis urbans

Plànol “INF 3.1.0 Ortofotomapa”

Visualització de la realitat actual del territori, en l'emmarcament dels nuclis urbans.

El plànol serveix per tenir una primera visió de l'estat de desenvolupament i consolidació dels nuclis urbans del terme municipal i de les infraestructures executades.

Plànol “INF 3.2.0 Cartografia base”

Visualització del sòl urbà i urbanitzable, amb incorporació de les construccions existents, la urbanització de carrers i zones verdes, amb format i colors original.

Plànol “INF 3.3.0 Evolució històrica”

L'objectiu d'aquest plànol és mostrar els diferents creixements i decreixements que els nuclis urbans han anat experimentant al llarg de la història.

Plànol “INF 3.4.0 Estructura de la propietat”

L'objectiu del plànol és la visualització de la parcel·lació del sòl urbà, per tal de determinar-ne la dimensió i les característiques de les parcel·les en tots els nuclis urbans.

Es pot constatar que la localització de les parcel·les de dimensions més petites correspon al Centre Històric de la ciutat, així com als barris de Magraners i el Secà de Sant Pere, en menor mesura. Respecte de les parcel·les de dimensions intermèdies, es pot veure clarament que se situen en el centre de la ciutat, i en estructura radial, en els barris de l'eixample històric perifèric de la Bordeta, Pardinyes o el Secà de Sant Pere. Finalment, les parcel·les més grans es localitzen en zones d'expansió i creixement de la ciutat. Moltes d'elles corresponen al desenvolupament dels sectors dels últims vint anys.

Les parcel·les de menor dimensió se situen sobre els nuclis més antics i de major densitat de població del sòl urbà.

Plànol “INF 3.5.1 Xarxa d'aigua”

L'objectiu del plànol és la visualització del traçat de la xarxa de subministrament d'aigua potable en els nuclis urbans, per tal de determinar quines zones disposen d'aquest servei.

Bàsicament es recullen les xarxes de subministrament existents. Com a fet rellevant cal destacar l'extensió i consolidació de l'actual xarxa cap a sòls no urbanitzables de l'Horta.

De la informació representada es pot extreure la necessitat de regulació d'algunes agrupacions d'edificacions residencials en els sòls de l'Horta i que, conjuntament amb l'anàlisi dels altres serveis bàsics, servirà per ajudar a determinar el sòl urbà no consolidat.

Plànol “INF 3.5.2 Xarxa de clavegueram”

L'objectiu del plànol és la visualització del traçat de la xarxa de clavegueram en els nuclis urbans, per tal de determinar quines zones disposen d'aquest servei, així com les grans instal·lacions de depuració.

Bàsicament es recullen les xarxes de subministrament existents. Com a fet rellevant cal destacar l'extensió i consolidació de l'actual xarxa cap a sòls no urbanitzables de l'Horta.

De la informació representada es pot extreure la necessitat de regulació d'alguns conjunts formats per les edificacions residencials en els sòls de l'Horta i que, conjuntament amb l'anàlisi dels altres serveis bàsics, servirà per ajudar a determinar el sòl urbà no consolidat.

Plànol “INF 3.5.3 Xarxa elèctrica”

L'objectiu del plànol és la visualització del traçat de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica en els nuclis urbans, per tal de determinar quines zones disposen d'aquest servei.

Bàsicament es recullen les xarxes de subministrament existents. Com a fet rellevant cal destacar l'extensió i consolidació de l'actual xarxa cap a sòls no urbanitzables de l'Horta.

De la informació representada es pot extreure la necessitat de regulació d'alguns conjunts formats per les edificacions residencials en els sòls de l'Horta i que, conjuntament amb l'anàlisi dels altres serveis bàsics, servirà per ajudar a determinar el sòl urbà no consolidat.

Plànol “INF 3.5.4 Xarxa d'enllumenat públic”

L'objectiu del plànol és la visualització del traçat de la xarxa d'enllumenat públic en els nuclis urbans, per tal de determinar quines zones disposen d'aquest servei.

En el plànol s'han grafiat les xarxes d'enllumenat públic a partir de la informació cartogràfica relativa a la situació dels punts d'enllumenat públic actuals.

Plànol “INF 3.5.5 Xarxa viària. Paviment calçada i voreres”

L'objectiu del plànol és la visualització de les diferents fases d'urbanització en els nuclis urbans, per tal de determinar quines zones tenen la condició de solar o els manca urbanització.

S'ha grafiat l'estat actual de la urbanització de cada un dels carrers a partir de la comprovació física de les dades extretes del visualitzador Google Maps.

A partir de la informació representada es posa de manifest una primera visualització de la realitat del grau d'urbanització dels carrers de la ciutat. Aquesta informació, analitzada conjuntament amb l'anàlisi dels altres serveis bàsics, servirà per ajudar a determinar el sòl urbà no consolidat.

Plànol “INF 3.6.0 Plantes de l'edificació”

L'objectiu és la visualització de les diferents alçades de les edificacions existents en els nuclis urbans.

Les alçades més importants es concentren en el nucli urbà de Lleida, i sobretot en els carrers i avingudes més importants. També es pot veure clarament la poca quantitat de parcel·les edificades en els creixements recents que ja es troben totalment urbanitzats, com el SUR 2, Ciutat Jardí, SUR 5, Copa d'Or i SUR 42, Torre Salses.

A partir de la informació representada es posa de manifest una primera visualització de la realitat de l'ús dels sòls edificables i edificats de la ciutat.

Plànol “INF 3.7.0 Edat de l'edificació”

Visualització i anàlisi de la determinació de les edificacions construïdes en cada època des de mitjats del segle passat fins a l'actualitat.

Les diferents categories s'han establert en relació a la màxima antiguitat establerta en la documentació cadastral de la que es disposa, en aquest cas, anterior a l'any 1950. Seguidament s'ha establert una categoria per cada 20 anys transcorreguts amb un total de cinc categories. Cal dir que no s'ha acolorit la totalitat de la parcel·la en cadascuna de les categories, sinó només l'edificació, per poder-ne veure més clarament el contrast entre les diferents categories. En el plànol s'indica que les zones més antigues corresponen al Centre Històric de la ciutat, sobretot en la zona de l'eix comercial. A més, també es determina com a zona de gran antiguitat en zones d'habitatges unifamiliars de la Zona Alta, les denominades “Cases Barates” i en les avingudes i carrers principals. A més a més, també es poden distingir zones més antigues dels barris de Magraners, de la Bordeta, Balàfia i Pardiniyes. Respecte de les zones industrials, es pot diferenciar clarament un primer polígon industrial, el del Segre, i posteriorment nous creixements com el Polígon del Camí dels Frares, la Creu del Batlle i Minipolígon de les Canals.

Determinació de l'antiguitat de les edificacions en les diferents zones i barris del municipi. Paral·lelament a aquesta informació caldrà superposar la informació obtinguda sobre l'estat de la edificació per determinar la necessitat i intensitat de les actuacions urbanístiques.

Plànol “INF 3.8.1 Plantes baixes segons cadastre”

Localització de les activitats existents en les plantes baixes de les edificacions existents d'acord als usos admesos en els nuclis urbans del municipi.

En el plànol es distingeixen clarament les característiques comercials del centre de la ciutat, i en els barris de Cappont, Pardinyes i Balàfia. En canvi, els nuclis de Raimat i Sucs són eminentment residencials. En els polígons industrials, tal com és propi, els usos són clarament industrials i logístics, amb algunes pinzellades d'ús residencial.

A partir de la informació representada es posa de manifest una primera aproximació de l'ús de les plantes baixes i la seva coherència amb l'ordenació urbanística del sòl.

Plànol “INF 3.8.2 Ús predominant segons cadastre”

Localització de les activitats predominants en les edificacions existents d'acord als usos admesos en els nuclis urbans del municipi.

En el plànol es distingeixen clarament les característiques residencials del centre de la ciutat i en els barris de la ciutat, així com en els nuclis de Raimat i Sucs. En els polígons industrials, tal com correspon, els usos són clarament industrials i logístics, amb algunes pinzellades d'ús residencial. Cal dir que el plànol expressa literalment la informació cadastral de la qual es disposa. Un cop revisat el resultat obtingut, es veu clarament que existeixen grans desajustos entre el plànol resultant i la realitat, cosa que caldrà tenir en compte a l'hora de realitzar les consideracions.

A partir de la informació representada es posa de manifest una primera aproximació de l'ús predominant en les edificacions i la seva coherència amb l'ordenació urbanística del sòl.

5.1.3. Centre Històric

Plànol “INF 7.1.0 Estat de l'edificació”

A partir del treball de camp elaborat i de l'observació, immoble a immoble, de tot el Centre Històric -corregida amb les dades dels diversos TEDIs i ITEs tramitats o en tràmit dins el seu àmbit-, el plànol recull l'estat de l'edificació amb l'objectiu de poder tenir una radiografia, el més acurada possible, sobre l'estat de conservació dels immobles. També grafia solars buits i en construcció en el moment de realització del treball de camp de presa de dades. El plànol també recull els àmbits de gestió actualment vigents i no desenvolupats dins el Centre Històric.

En el plànol es defineixen les zones on s'agrupen les edificacions amb pitjor estat físic, que se situen a la zona de l'Eix Comercial -principalment a la plaça de Sant Joan, carrers Major, del Carme i entorn del carrer de Bafart- i a la zona definida pels carrers de Cavallers i Companyia i sobre l'eix del carrer de Boters. També resulta interessant l'agrupació de els solars no edificats que se situen majoritàriament a l'àmbit Cavallers – Seminari – Companyia – Tallada – Boters - Plaça del Dipòsit, com a conseqüència de les operacions d'inspecció i control de les edificacions del Centre Històric, i consegüents ordres d'execució d'enderroc, portades a terme per l'Ajuntament.

Atenent a la definició obtinguda de les àrees on s'agrupen les edificacions amb pitjor estat i/o amb un gran nombre de solars sense edificar, caldrà considerar-les com a zones prioritàries d'estudi per a la definició de futures àrees d'intervenció urbanística.

Plànol “INF 7.2.1 Planta baixa”

A partir del treball de camp i de l'observació, immoble a immoble, de tot el Centre Històric, el plànol recull l'ús de l'edificació amb l'objectiu de determinar els usos predominants en planta baixa, la seva compatibilitat amb caràcter del barri i els requeriments que aquests usos poden comportar per a l'ordenació del Centre Històric. També grafia solars buits i en construcció en el moment de realització del treball de camp de presa de dades.

El plànol presenta el mosaic d'usos dels locals de les edificacions del Centre Històric i explica l'ús majoritàriament comercial i de serveis de les plantes baixes de les edificacions privades dins el seu àmbit. També es posa de manifest la major concentració de plantes baixes sense ús a la part alta del triangle definit pels carrers Cavallers-Boters-La Parra i a l'entorn de la plaça del Dipòsit.

La localització de les àrees amb gran concentració de plantes baixes sense ús i solars sense edificar ajuda a localitzar les zones on l'activitat del carrer és molt baixa. Per tant, per donar

solució a aquesta falta d'activitat seria convenient definir-les com a zones d'estudi alhora de definir de futures àrees d'intervenció de diferent intensitat.

Plànol “INF 7.2.2 Usos principals”

A partir del treball de camp i de l'observació, immoble a immoble, de tot el Centre Històric, el plànol recull l'ús de l'edificació amb l'objectiu de determinar l'ús principal de l'edifici, la seva compatibilitat amb caràcter del barri i els requeriments els usos predominants poden comportar per a l'ordenació del Centre Històric.

El plànol presenta el mosaic d'usos principals de les edificacions del Centre Històric i explica l'ús majoritàriament residencial i de serveis de les edificacions dins el seu àmbit. Així mateix, recull el grau d'ocupació de les edificacions residencials i es detecten les zones amb major grau d'edificis deshabitats o poc habitats. S'observa una concentració relativament important al llarg de l'Eix Comercial -principalment des de l'encreuament del carrer Major amb el carrer de Cavallers fins al carrer de la Magdalena- i molt més marcada a l'entorn del carrer de Bafart. També es detecten altres zones on hi ha concentració, en menor grau, d'edificacions deshabitades o sense ús que, conjuntament amb el fet que també hi trobem un gran nombre de solars sense edificar, fa que es creïn discontinuïtats d'activitat en el teixit del Centre Històric, com per exemple en la zona del carrer de Boters i de la plaça del Dipòsit, en la zona definida pels carrers de Cavallers i Companyia i sobre l'eix del carrer de Boters.

Atenent a la localització d'àrees amb concentració d'edificis deshabitats o sense ús i solars sense edificar, caldrà considerar-les com a zones prioritàries d'estudi per a la definició de futures àrees d'intervenció urbanística amb diferents graus.

Plànol “INF 7.3.0 Tipologia parcel·laria”

A partir de l'explotació de les dades cadastrals de les parcel·les de tot el Centre Històric, el plànol recull la tipologia parcel·laria, a partir d'una gradació establerta en funció de la seva superfície, amb l'objectiu de determinar la tipologia predominant i les possibles repercussions d'aquesta tipologia en les operacions de substitució o reforma de l'edificació via llicència o dins de possibles operacions de reforma o rehabilitació del teixit urbà del Centre Històric.

En el plànol es defineixen les zones on s'agrupen la major concentració de parcel·les de mida més petita que, bàsicament, se situen a la zona del carrer Major, a l'entorn del carrer Canonge González, entorn dels carrers Magdalena i Carme, a l'entorn del Mercat del Pla, als carrers de Cavallers, Companyia i sobre l'eix del carrer de Boters i a la zona de la plaça del Dipòsit.

La localització de les zones amb major concentració de parcel·les petites, caldrà tenir-les en compte en la de definició de les futures àrees d'intervenció, poder determinar les repercussions en les operacions que es proposin de substitució o reforma o rehabilitació.

Plànol “INF 7.4.0 Parcel·les fora condicions planejament PGL”

El plànol és el resultat de l'anàlisi del grau de compliment del planejament vigent de les parcel·les del Centre Històric pel que fa a condicions de parcel·la i front mínims necessaris per tal de poder considerar-les com a edificables, d'acord amb les condicions de cadascuna de les claus urbanístiques d'aplicació.

En el plànol s'observa, de forma curiosa, que el major grau d'incompliment es detecta en els àmbits mes allunyats, perifèrics al centre, i situats a l'entorn de la primera Ronda. Aquest incompliment és tant per no tenir la superfície mínima de parcel·la, com de longitud mínima de façana. Aquestes parcel·les estan qualificades amb la clau 2R. També es detecta un concentració de parcel·les fora de condicions de planejament al llarg de l'Eix Comercial -principalment al carrer Major i als carrers de Magdalena i del Carme. Aquest incompliment és, principalment, pel fet de no tenir la longitud mínima de façana. Aquestes parcel·les tenen la qualificació urbanística de clau 1C.

El resultat obtingut serveix per detectar el grau d'adequació actual dels sòls del Centre Històric a aquests dos paràmetres fonamentals de l'ordenació i, per tant, caldrà establir la necessitat d'ajustar-los, atenent a la parcel·lació real.



Plànol “INF 7.5.0 Alçades de l'edificació”

A partir de l'explotació de les dades cadastrals de les parcel·les del Centre Històric, el plànol recull l'estudi de les alçades de l'edificació amb l'objectiu de determinar la intensitat d'ús del teixit urbà del Centre.

El plànol presenta el mosaic d'alçades de les edificacions del Centre Històric i explica l'ús intens del barri. Així, sobresurten els àmbits i taques amb colors foscos, de 5 plantes, de més de 5 i de més de 10 plantes. Aquesta gran alçada és especialment evident al llarg del carrer San Joan i carrer Major i a les àrees perifèriques lligades a la primera Ronda.

El resultat obtingut serveix per detectar les concentracions d'edificacions amb alçades majors a 5 plantes i, per tant, caldrà establir la necessitat d'ajustar els graus d'intensitat existents atenent a la trama urbana on es troben, segons les diferents tipologies de carrers i espai públics.

Plànol “INF 7.6.1 Proteccions de béns”

A partir dels Annexos 7-8 del Pla general de Lleida 1995-2015 sobre béns catalogats i de la revisió de la Normativa i Catàleg dels elements d'interès històric, artístic i arquitectònic del Pla General de Lleida, realitzada amb conveni amb el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, l'any 2009, el plànol recull les diferents catalogacions vigents i la proposta de noves catalogacions realitzades.

En el plànol es pot observar que hi ha una gran concentració de béns catalogats dins de l'àmbit del Centre Històric. Hi ha diversos béns Culturals d'Interès Nacional, però els més destacats per dimensions són: la Seu Vella i el seu entorn de protecció -el Turó de la Seu- i la Catedral, també amb el seu corresponent entorn de protecció, el qual inclou altres edificis catalogats. Observant el plànol, la majoria de béns catalogats se situen en les zones més antigues del Centre Històric, com és al llarg del carrer de Sant Antoni, carrer Major, plaça de Sant Joan i plaça de la Sal i carrer del Carme, i també a l'àrea delimitada pel carrer de Blondel, carrer de Cavallers, rambla d'Aragó i avinguda de Catalunya. Pel que fa a la proposta de nous elements a catalogar (edificis i elements puntuals), n'hi ha un gran nombre d'elements seleccionats i es situen, principalment, en les zones on es troben la majoria de béns catalogats, al llarg del carrer de Sant Antoni, carrer Major, plaça de Sant Joan i plaça de la Sal i fins al carrer del Carme, i també al llarg dels carrers històrics del centre, com el carrer de Cavallers i carrer de Sant Carles, al voltant de la Catedral. També es proposa protegir els traçats urbans històrics i estructurants del Centre Històric, com són el carrer Major, el carrer de Cavallers, o la rambla de Ferran, per exemple.

En l'ordenació del Centre Històric i en la concreció de les diverses àrees d'actuació urbanística, així com en l'elaboració del nou catàleg de béns a protegir del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, caldrà tenir en compte els elements i béns catalogats i les seves proteccions sectorials.

Plànols “INF 7.6.2a Traça històrica de carrers any 1758 / INF 7.6.2b Traça històrica de carrers any 1865”

L'objectiu dels plànols és poder mostrar l'evolució històrica de la trama urbana del Centre Històric, a partir de la documentació gràfica obtinguda de l'Atlas de Lleida. Segles XVII-XX.

A partir de la transcripció sobre la base cartogràfica actual de la informació disponible sobre l'evolució i transformació del Centre Històric, es grafia la trama urbana dels anys 1758 i 1865. A més, per facilitar-ne la comprensió, es grafia sobreposada a la trama actual del teixit urbà.

El plànol dóna una primera aproximació de l'evolució del Centre i, per comparació amb la trama actual grafiada, explica el procés de transformació d'aquesta part de la ciutat fins als nostres dies.

Plànol “INF 7.7.0 Topografia”

L'objectiu del plànol és la representació de la topografia del Centre Històric, a través de l'agrupació de les diferents cotes de nivell en plataformes cada 10 metres i així poder visualitzar les diferents àrees segons la seva alçada planimètrica.

La topografia del Centre Històric està marcada per dos accidents geogràfics importants, el pas del riu Segre per la ciutat, amb el qual limita el Centre, i la inclusió del Turó de la Seu en el seu interior. Això fa que el Centre Històric quedi dividit, segons les plataformes topogràfiques considerades, en 4 àrees principals. La primera àrea, a cota inferior de 150 m, situada al llarg del riu Segre, fins al carrer Major des de l'avinguda de Catalunya fins al carrer del Príncep de Viana. Una segona àrea, fins a 165 m, es troba dividida en dues parts als costats oposats del Turó de la Seu, una d'elles entre el carrer Major, carrer de Cavallers, avinguda de Catalunya i rambla d'Aragó, i l'altra entre el carrer Major, carrer del Príncep de Viana, avinguda de Prat de la Riba i el Turó. La tercera, de dimensions menors a les dues anteriors, a cotes entre 165-175 metres, es localitza principalment entre el carrer de Sant Carles i el carrer de la Tallada. És una plataforma de transició molt petita entre la 2a i la 3a plataforma, fent que s'acumulin grans desnivells en poc recorregut. La quarta plataforma, ja de dimensions grans, ocupa el quart restant, al nord-oest del Turó. A partir de la cota 190, ja no es troba teixit urbà, passant a convertir-se en els vessants propis del Turó.

La representació topogràfica de tot el Centre Històric caldrà tenir-la en compte per entendre la configuració morfològica de l'àmbit, l'accessibilitat en general, els recorreguts de vianants interns i els de creuament; i a l'hora de proposar nous recorreguts, poder superar amb comoditat les diferències entre cotes existents.

Plànol "INF 7.8.1 Pendents dels carrers"

L'objectiu del plànol és la representació dels pendents dels carrers del Centre Històric, a partir de la base topogràfica, i així poder detectar aquells carrers amb més pendent.

Els carrers amb menys pendent se situen en la zona baixa del Centre Històric, a prop del riu Segre i en la zona al llarg del carrer del Príncep de Viana. Si s'observa el plànol anterior, 7.7.7, aquests carrers se situen en les plataformes inferiors a 150 m i entre 150 i 165 metres, on la topografia és més suau i, per tant, la diferència de cota és menor. Aquests carrers són majoritàriament de recorregut longitudinal, paral·lels a les corbes de nivell. Els carrers amb major desnivell són aquells que tenen un recorregut transversal, perpendiculars a les corbes de nivell. Aquests carrers connecten la part baixa (carrer Major) amb la part alta del Centre Històric (carrer de la Tallada), la rambla de Ferran fins al carrer del Canyeret i els carrers que connecten el carrer de Cavallers i el peu del Turó de la Seu. La majoria d'ells són de traçat curt i han de salvar la gran diferència de cota en poc recorregut. L'únic carrer estructurant del Centre Històric i amb recorregut llarg amb un pendent elevat és el carrer de Cavallers. També es pot observar que el carrer del Canyeret, igualment amb un traçat llarg, té diversos trams amb pendents alts.

La localització dels vials amb pendents molt elevats, caldrà tenir-la en compte en la definició de nous vials, ja siguin rodats o només de vianants, per tal de garantir una bona accessibilitat en tot el Centre Històric.

Plànol "INF 7.8.2 Amplades dels carrers"

L'objectiu del plànol és la representació dels carrers amb una amplada menor a 8 metres, amplada considerada mínima per a un vial rodat que proporcioni un bon accés a les edificacions.

A primer cop d'ull es pot veure com la gran majoria dels carrers del Centre Històric tenen una secció inferior a 8 metres i corresponen a aquells de traçat més antic. Tot i que la zona entre l'avinguda del Segre i la rambla de Ferran és un creixement posterior i de tipologia d'eixample, la majoria dels carrers tenen una amplada menor a 8 metres. Els únics carrers que ja tenen una secció més ampla són aquells que se situen a la zona nord, entre el carrer del Camp de Mart i l'avinguda de Prat de la Riba. Aquesta zona és la menys antiga del Centre Històric i de traçat en eixample.

La localització dels vials amb secció més petita de 8 metres d'amplada, caldrà tenir-la en compte en l'estudi de mobilitat del Centre Històric, per tal de garantir una bon accés rodat en tota la zona.

Plànol “INF 7.8.3 Pendants i amplades dels carrers”

L'objectiu del plànol és la representació del creuament de dades dels dos plànols anteriors, 7.8.1 i 7.8.2, i així poder detectar aquells carrers amb una pendent major al 8% i/o amb una amplada inferior als 5 metres. D'aquesta manera es localitzen aquelles parcel·les amb accés exclusiu des d'aquests carrers.

En el plànol es poden veure les àrees on l'accessibilitat rodada és difícil o gairebé impossible. Aquestes àrees es concentren en el traçat més antic del Centre Històric i amb més pendent, grafiada en els plànols 7.7.0 i 7.8.1. La zona amb menys accessibilitat és aquella al voltant del carrer de Cavallers, l'àrea del Seminari, darrera de la Catedral, carrer de Sant Antoni, carrer de la Plateria i aquells carrers que connecten la plaça de Sant Joan i la plaça de la Sal amb el Canyeret.

La localització d'aquestes àrees caldrà tenir-les en compte per a l'estudi de mobilitat del Centre Històric i en la definició de les futures àrees d'intervenció, per tal de garantir una bona accessibilitat en tot el Centre Històric.

5.1.4. Planejament urbanístic municipal

Plànol “INF 4.3.0 Planejament urbanístic general del sistema urbà”

L'objectiu del plànol consisteix en la visualització del planejament urbanístic general del conjunt del subsistema urbà de Lleida amb els criteris gràfics de representació del MUC. El plànol permet una visió de continuïtat de la informació urbanística dels diferents municipis.

El document pretén donar una visió conjunta i homogènia del planejament general vigent en els diferents municipis de l'àrea de Lleida, de manera que es pugui llegir en el seu conjunt i amb un sol criteri. Això fa evident la manca de continuïtat de les qualificacions i proteccions del sòl en el territori, de manera que indica molts temes per resoldre en el marc del planejament territorial i en la coherència dels planejaments locals. En aquest sentit, el planejament que es tramita caldrà que tingui en compte les determinacions establertes en els municipis limítrofs a més de les proteccions de caire mediambiental, que ja estan establertes en altres documents urbanístics.

Caldrà que en la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es tinguin en compte les qualificacions establertes en els planejaments dels municipis confrontants, per tal de fer-los coherents els uns amb els altres, en la mesura que sigui possible.

Plànol “INF 4.4.1 Pla general 1999 - 2015 (terme i nuclis)”

L'objectiu del plànol consisteix en la visualització del planejament urbanístic general del municipi, tant a nivell de tot el terme com en els nuclis urbans existents.

Plànol “INF 4.4.2 Text refós del Pla general 2003 (terme i nuclis)”

L'objectiu del plànol consisteix en la visualització del text refós del planejament urbanístic general del municipi que es va realitzar l'any 2003, tant a nivell de tot el terme com en els nuclis urbans existents.

Plànol “INF 4.5.1 General versió codis municipals (terme i nuclis)”

L'objectiu del plànol consisteix en la visualització del planejament urbanístic general del municipi un cop s'han refós totes les modificacions puntuals tramitades, tant a nivell de tot el terme com en els nuclis urbans existents.

Plànol “INF 4.5.2 General versió codis MUC (terme i nuclis)”

L'objectiu del plànol consisteix en la visualització del planejament urbanístic general del municipi un cop s'han refós totes les modificacions puntuals tramitades, tant a nivell de tot el terme com en els nuclis urbans existents, d'acord als criteris de representació del Mapa Urbanístic de Catalunya.

**Plànol “INF 4.5.3 Derivat versió codis municipal (terme i nuclis)”**

L'objectiu dels plànols de la sèrie, 4.5.3a i 4.5.3b, consisteix en la visualització del planejament urbanístic general del municipi un cop s'ha refós tot el planejament derivat tramitat, tant a nivell de tot el terme com en els nuclis urbans existents.

Plànol “INF 4.5.4 Derivat versió codis MUC (terme i nuclis)”

L'objectiu dels plànols de la sèrie, 4.5.4a i 4.5.4b, consisteix en la visualització del planejament urbanístic general del municipi un cop s'ha refós tot el planejament derivat tramitat, tant a nivell de tot el terme com en els nuclis urbans existents, d'acord als criteris de representació del Mapa Urbanístic de Catalunya.

Plànol “INF 4.6.1 Modificacions planejament general”

L'objectiu és la representació gràfica de tots els àmbits que han estat objecte de modificació puntual del Pla general de Lleida 1995-2015.

Plànol “INF 4.6.2 Desenvolupament àmbits d'actuació urbanística”

L'objectiu és la representació del grau de desenvolupament dels àmbits d'actuació urbanística del Pla general de Lleida 1995-2015, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. També es vol reflectir la quantitat d'habitatges potencials dels àmbits residencials, el sòl net d'activitats econòmiques dels àmbits econòmics i quin és el percentatge de consolidació. L'anàlisi i estudi d'aquesta informació representada ha de servir per poder esbrinar les pautes i/o motius en el desenvolupament dels sectors i polígons del vigent Pla general i com a suport per a la diagnosi d'aquells aspectes que han dificultat o directament impedit aquest desenvolupament i, en conseqüència i a l'apartat de proposta de l'Avanç de planejament, aportar les solucions i models de creixement més adients pel nou POUM en coherència amb les necessitats detectades als estudis demogràfics i econòmics elaborats.

En termes generals, pel cas d'aquest plànol:

- La informació representada grafia un total de 137 àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà i urbanitzable proposats en el Pla General de Lleida 1995-2015.
- La majoria dels àmbits són residencials (un 85%) mentre que els àmbits d'activitat econòmica representen el 9% i els de dotacions el 6% del total.
- Es comprova que s'han urbanitzat un total de 47 àmbits, és a dir el 34% del total previst. Del total de 116 residencials s'han urbanitzat 39 (el 34%); dels 13 àmbits d'activitat econòmica un total de 5 (el 38%); i dels 8 àmbits de dotacions i infraestructures s'han urbanitzat 3 (el 38%).

Els resultats de l'anàlisi es poden sintetitzar en una sèrie de quadres:

Quadre resum general.

	residencials	activitats econòmiques	dotacions i infraestructures	total
Àmbits totals urbanitzats	34% 39	38% 5	38% 3	34% 47
Àmbits no desenvolupats	66% 77	62% 8	63% 5	66% 90
Total àmbits	85% 116	9% 13	6% 8	100% 137

Quadre 1. Resum general del desenvolupament dels àmbits d'actuació

Tot i haver-se executat el 34% dels àmbits residencials, els habitatges consolidats representen només un 15% del total d'habitatges potencials, és a dir un total de 5.563 habitatges. Això és degut a que 3 dels sectors urbanitzats amb més habitatges potencials, SUR 2, SUR 5 i SUR 42, tenen un grau de consolidació entre el 0% i el 20%.

Quadre general de resum dels àmbits residencials. Grau de desenvolupament i habitatges consolidats.

Àmbits residencials	habitatges PGL	grau desenvolupament	habitatges consolidats	número d'àmbits			
	hab	%	hab	SUNC	SUD	total	
Urbanitzat i consolidat entre un 80% i 100%	2.989	96%	2.877	24	1	22%	25
Urbanitzat, consolidat o no fins a un 80%	8.548	31%	2.686	8	6	12%	14
Gestió aprovada i sense urbanitzar	3.056	0%	0	8	3	9%	11
Planejament derivat aprovat definitivament	11.469	0%	0	39	3	36%	42
Pendent de planejament derivat	11.433	0%	0	9	15	21%	24
	37.495	15%	5.563	88	28	85%	116

Quadre 2. Resum del desenvolupament dels àmbits d'actuació residencials

Quadre general resum àmbits d'activitat econòmica. Grau de desenvolupament i sòl net consolidat.

Quan els àmbits d'activitats econòmiques, tot i que s'han urbanitzat el 38% dels àmbits -5 àmbits- s'ha consolidat només el 32% del sòl net, ja que els àmbits que queden per desenvolupar i/o urbanitzar són els més grans i acumulen gran part del sòl net per activitats econòmiques.

Àmbits activitats econòmiques	sòl net PGL	grau desenvolupament	sòl net consolidat	número de àmbits			
	m²	%	m²	SUNC	SUD	total	
Urbanitzat i consolidat entre un 80% i 100%	255.445	90%	229.099	0	2	15%	2
Urbanitzat, consolidat o no fins a un 80%	305.322	42%	127.552	1	2	23%	3
Gestió aprovada i sense urbanitzar	217.946	0%	0	1	1	15%	2
Planejament derivat aprovat definitivament	21.814	0%	0	3	0	23%	3
Pendent de planejament derivat	330.186	0%	0	0	3	23%	3
	1.130.714	32%	356.651	5	8	9%	13

Quadre 3. Resum del desenvolupament dels àmbits d'actuació d'activitat econòmica

Quadre general resum àmbits de dotacions i infraestructures. Grau de desenvolupament i sòl net consolidat.

Pel que fa als àmbits dotacionals i de infraestructures, s'ha consolidat el 39% del total de sòl de sistemes i que s'han desenvolupat el 38% dels àmbits -3 àmbits-. Resten per urbanitzar i desenvolupar els àmbits més grans dels previstos.

Àmbits dotacions i infraestructures	sòl net PGL	grau desenvolup.	sòl net consolidat	número de àmbits			
	m²	%	m²	SUNC	SUD	total	
Urbanitzat i consolidat entre un 80% i 100%	20.131	100%	20.131	2	0	25%	2
Urbanitzat, consolidat o no fins a un 80%	366.582	80%	293.266	1	0	13%	1
Gestió aprovada i sense urbanitzar	134.317	0%	0	0	1	13%	1
Planejament derivat aprovat definitivament	8.203	0%	0	2	0	25%	2
Pendent de planejament derivat	521.579	19%	100.570	2	0	25%	2
	1.050.813	39%	413.967	7	1	6%	8

Quadre 4. Resum del desenvolupament dels àmbits d'actuació de dotacions i infraestructures

Plànol “INF 4.6.3 Gestió i execució de sistemes urbanístics”

L'objectiu del plànol és la representació del grau de desenvolupament de les infraestructures, dels espais lliures i dels equipaments, d'acord amb la inversió pública o privada realitzada en l'obtenció dels sòls i en la seva execució. L'anàlisi i estudi de la informació representada ha de servir, a partir de les infraestructures ja desenvolupades, per poder concretar les estratègies de gestió urbanística que garanteixin tant l'execució de les infraestructures pendents com les noves que es proposin en desenvolupament de les necessitats concretades al nou POUM i a l'estudi de mobilitat.

En termes generals, quan s'observa el plànol es comprova que hi ha un alt grau de desenvolupament dels sistemes urbanístics previstos pel Pla general de Lleida 1995-2015 en matèria de infraestructures, de comunicació i servei, els corresponents a espais lliures i places, equipaments, serveis tècnics i ambientals. Així mateix hi trobem els corresponents als habitatges dotacionals, incorporats mitjançant modificacions puntuals del Pla general a partir de la creació d'aquests en sòls d'equipaments, fruit de les determinacions de la nova Llei d'urbanisme.

Infraestructures i comunicacions

En aquest grup podem analitzar el desenvolupament, a nivell territorial i a escala de ciutat, de la vialitat principal i local, de les zones especials de circulació de vehicles i vianants i els carrils bici, dels camins rurals, del sistema ferroviari i de les infraestructures d'abastament de la ciutat.

- Infraestructures d'abast territorial

A nivell territorial s'han executat dos infraestructures bàsiques importants. D'una banda s'ha executat la variant Sud que connecta la A-2 amb la AP-2, a través de la LL-11 i LL-12 respectivament, millorant la connexió de la ciutat amb el territori i aportant nous punts d'accés a Lleida que faciliten la mobilitat general.

D'altra banda s'ha executat una altra infraestructura de comunicació de rellevant importància per a la ciutat i per tot el sistema territorial com és el tren d'alta velocitat.

En un altre ordre de coses, però no menys important, s'ha dut a terme el nou abastament d'aigua potable per a la ciutat i per al nucli de Sucs que forma part de la xarxa d'aigua potable de la Mancomunitat de Pinyana.

- Vialitat estructurant d'abast municipal

A escala de ciutat, s'han executat gran quantitat de vials de primer ordre vinculats a àmbits de planejament urbanístics, rotondes en cruïlles de viari bàsic per millorar la mobilitat i s'han executat ponts i passeres per reforçar la unió de la ciutat a banda i banda del riu Segre i a banda i banda de les vies del tren a la zona de la Bordeta.

Quant a execucions dels vials vinculats al desenvolupament dels àmbits, n'hi ha que s'han dut a terme en desenvolupament dels plans parcials i d'altres que s'han executat per avançat com a vials essencials per a garantir una bona mobilitat a la ciutat, completant els existents i creant noves rondes per a la ciutat.

Com exemples d'infraestructura viària construïda en execució d'àmbits residencials hi trobem l'avinguda de Ciutat Jardí executada en desenvolupament del SUR 2, que pot servir com a alternativa a l'avinguda de l'Alcalde Rovira Roure i com a “semi-ronda” viària en el moment que s'acabi d'executar la part oest del passeig de l'Onze de Setembre, amb el desenvolupament de les UA 28 i UA 65.

Així mateix, amb els SUR 5 i SUR 33 s'ha executat una part del vial ronda –el comprés entre les dues rotondes exteriors construïdes- que, un cop executat el SUR 21 i obtinguda i urbanitzada la resta de reserva viària no inclosa en cap sector de planejament, unirà la C-13 amb el nou accés a la ciutat previst des de la LL-12 -ramal de la AP-2-.

El SUR 42 ha executat el vial i el pont sobre del tren, continuació de l'avinguda del Pla d'Urgell, que uneix la banda nord de la Bordeta amb la sud de Magraners i la C-13.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Com a infraestructura viària executada abans que els àmbits, trobem el carrer de Victoriano Muñoz, que juntament amb la construcció del nou pont sobre el riu ha comportat un nou punt d'accés i de sortida de la ciutat a través de l'LL-11.

També hi trobem l'avinguda de Pinyana, convertida en una tercera ronda de la ciutat, que connecta Balàfia amb Ciutat Jardí i Pardinyes d'una manera directa i sense haver de passar pel passeig de l'Onze de Setembre. Una altra execució important ha estat la continuació de l'avinguda de Prat de la Riba per sobre de les vies del tren fins a la sortida de la ciutat que, a través de la carretera C-12, connecta amb la A-2 al nord-est.

En el quadre següent es recull numèricament l'executat i/o l'obtenció de la vialitat estructurant:

Vials estructurants executats	fora àmbits actuació urbanística	17,0 km
	vinculats a àmbits actuació urbanística	5,2 km
	per avançat vinculats a àmbits actuació urbanística no executats	4,2 km
Vials estructurants obtinguts		1,0 km
Reurbanització de vials existents		2,6 km
Rotondes		9 u
Passarel·les i ponts		6 u

Quadre 5. Vialitat estructurant obtinguda i/o executada

- Vialitat local

A escala local, també amb la consolidació del plans parcials i unitats d'actuació, s'han obtingut molts vials locals nous, que han ajudat a relligar la trama urbana, facilitant la mobilitat de proximitat, rodada i a peu.

- Cobriment sistema ferroviari

Unes de les actuacions més rellevants des d'un punt de vista de la connectivitat entre barris i de creació de nous espais públics de relació i esbarjo ha estat el cobriment de les vies de tren en el tram comprès entre el carrer de les Corts Catalanes i el carrer dels Comtes d'Urgell, en desenvolupament de la UA Corts Catalanes i com a actuació de desenvolupament del Pla especial PE 3 de l'Estació. Aquesta actuació ha comportat l'inici de la sutura entre el barris del Centre Històric i de Pardinyes i Balàfia que es completarà amb la completa gestió i execució de les previsions del Pla de millora urbana de l'Estació.

- Zones 30 i carrils bici

El fet que a escala de ciutat hi hagin més vials principals descongestionant vials locals, ha donat la possibilitat de pacificar zones de la ciutat. S'han creat varies zones 30 en diferents punts i s'ha convertit en zona de vianants gran part del Centre Històric. La pacificació i la inclusió de carrils bicis en els vials de nova creació, ha permès crear una xarxa important de carril bici que ja discorre per tota la ciutat, encara que de manera incompleta.

Carril bici	31,158 km
Zones 30	12 zones

Quadre 6. Carril bici i Zones 30 executades

Espais lliures i places

Hi hagut una gran inversió pública i privada per a l'obtenció de sòls i/o execució d'espais lliures i places.

En el quadre següent, es recullen les superfícies dels sòls d'espais lliures executats i els obtinguts fora dels àmbit urbanístics -en sòl urbà i en sòl no urbanitzable- i els sòls executats i els obtinguts dins d'àmbits d'actuació urbanística -en sòl urbà i en sòl urbanitzable-.

	executats	obtinguts (no executats)	total
Sistema d'espais lliures			



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

	m ²		m ²		m ²	
Fora d'àmbits urbanístics	64%	1.115.010	16%	152.590	47%	1.267.600
Dins d'àmbits urbanístics	36%	615.924	84%	804.728	53%	1.420.653
		1.730.934		957.318	100%	2.688.253

Quadre 7. Sistema d'espais lliures executats i/o obtinguts

A escala més territorial s'ha adequat per a vianants i bicicletes el camí del Riu fins als Aiguamolls de Ruffa. S'ha invertit en l'adequació dels Aiguamolls per convertir-los en parc. S'ha endreçat el Parc de la Mitjana el qual, juntament amb la remodelació de les vores del riu, ha conformat un gran parc lineal de la ciutat al llarg del Segre.

A escala de ciutat també trobem inversions en grans parcs com el Turó de la Seu i els Jardins de Jaume Magre. L'execució de varis plans parcials i unitats d'actuació han permès l'aparició de grans zones verdes com el parc Arborètum, el parc de Joan Oró i el passeig per sobre el cobriment de les vies del tren.

Cal destacar també la important obtenció de sòl destinat a espais lliures, que facilitarà la seva posterior urbanització amb el destí previst, com és el cas del Turó de Gardeny, la urbanització del qual, a banda de l'ús de Parc Científic i Tecnològic principal, el convertirà en un gran parc urbà de referència.

En el quadre següent es recullen les actuacions públiques en relació a l'obtenció i urbanització d'espais lliures fora d'àmbits d'actuació urbanística. De les previsions del Pla general de Lleida, s'han executat el 72% i obtingut –sense executar- el 10% del sòls previstos -en sòl urbà i en sòl no urbanitzable-. Resta pendent d'execució, doncs, el 18% del previst.

Sistema d'espais lliures fora àmbits d'actuació urbanística	executats		Obtinguts (no executats)		pendents d'execució		total previst PGL	
	m ²		m ²		m ²		m ²	
Sòl urbà	837.580		152.590		133.761	73%	1.123.931	
Sòl no urbanitzable	277.430		0		137.665	27%	415.095	
	72%	1.115.010	10%	152.590	18%	271.426	100%	1.539.026

Quadre 8. Sistema d'espais lliures fora d'àmbits d'actuació urbanística executats i/o obtinguts

A escala local s'han executat i urbanitzat múltiples espais lliures i places, molts d'ells a través d'unitats d'actuació, que han completat la dotació de gra petit que la ciutat requeria.

Així mateix, el desenvolupament de sectors urbanitzables ha comportat l'execució de les previsions de zones verdes i espais lliures de dotació per als nous creixements de la ciutat.

El quadre següent recull les superfícies d'espais lliures gestionats –executats/obtinguts- inclosos dins d'àmbits d'actuació urbanística.

Sistema d'espais lliures dins àmbits d'actuació urbanística	executats		Obtinguts (no executats)		total	
	m ²		m ²		m ²	
Sòl urbà no consolidat	303.095		386.278		49%	689.373
PE	174.910		310.741			485.651
PMU	609		1.188			1.797
UA	127.576		74.350			201.926
Sòl urbanitzable	312.829		418.450		51%	731.279
SUR transformat	294.765		120.615			415.380
SUR	18.065		297.835			315.900



43%	615.924	57%	804.728	100%	1.420.653
------------	----------------	------------	----------------	-------------	------------------

Quadre 9. Sistema d'espais lliures dins d'àmbits d'actuació urbanística executats i/o obtinguts

Equipaments

Com es pot apreciar al plànol, hi ha hagut una forta inversió pública en l'obtenció i l'execució d'equipaments, sobretot a les àrees del Centre Històric, Pardinyes, Balafia i Cappont.

En el quadre següent, es recullen les superfícies dels sòls d'equipaments executats i els obtinguts fora dels àmbit urbanístics -en sòl urbà i en sòl no urbanitzable- i els sòls executats i els obtinguts dins d'àmbits d'actuació urbanística -en sòl urbà i en sòl urbanitzable-.

Sistema d'equipaments	executats		Obtinguts (no executats)		total	
	m ²		m ²		m ²	
Fora d'àmbits urbanístics	58%	430.806	17%	88.745	41%	519.551
Dins d'àmbits urbanístics	42%	315.355	83%	438.069	59%	753.424
		746.161		526.814	100%	1.272.975

Quadre 10. Sistema d'equipaments executats i/o obtinguts

Com en el cas dels espais lliures, hi hagut una forta activitat pública per gestionar-los fora d'àmbits d'actuació urbanística. De les previsions de Pla general de Lleida, s'han executat el 75% dels sòls i s'ha obtingut el 15% de la superfície prevista en sòl urbà i sòl no urbanitzable. Resten només pendents d'obtenció i execució el 10% del sòls previstos.

Sistema d'equipaments fora àmbits d'actuació urbanística	executats		Obtinguts (no executats)		pendent d'execució		total previst PGL	
	m ²		m ²		m ²		m ²	
Sòl urbà		359.420		88.745		44.146	85%	492.311
Sòl no urbanitzable		71.386		0		13.609	15%	84.995
		75%	430.806		15%	88.745	10%	57.755
							100%	577.306

Quadre 11. Sistema d'equipaments fora d'àmbits d'actuació urbanística executats i/o obtinguts

Dels equipaments fruit del desenvolupament del plans parcials se n'ha obtingut la titularitat del sòl, però, resten pendents d'execució la majoria, a l'espera dels requeriments de les noves edificacions que cal consolidar encara en els sectors. Tot i això, com a conseqüència d'aquestes necessitats avançades, també s'han obtingut per cessió anticipada en àmbits de planejament i s'han executat equipaments que la ciutat requeria, com és el cas del Pavelló poliesportiu del Secà construït dins l'àmbit del SUR 19A.

També cal destacar l'execució i inversions que s'han fet sobre les àrees d'equipaments universitaris a Cappont i Ciutat Jardí, esportius i educatius de la Caparrella, i els científics i tecnològics del Turó de Gardeny.

El quadre següent recull les superfícies de sòls d'equipaments gestionats –executats/obtinguts- inclosos dins d'àmbits d'actuació urbanística.

**Sistema d'equipaments
dins àmbits d'actuació
urbanística**

	executats	Obtinguts (no executats)	total
	m ²	m ²	
Sòl urbà no consolidat	209.956	173.002	51% 382.958
PE	156.673	146.940	303.612
PMU	1.605	0	1.605
UA	51.679	26.062	77.741
Sòl urbanitzable	105.399	265.067	49% 370.465
SUR transformat	80.049	229.952	310.001
SUR	25.350	35.115	60.464
	42% 315.355	58% 438.069	100% 753.424

Quadre 12.. Sistema d'equipaments dins d'àmbits d'actuació urbanística executats i/o obtinguts

Serveis tècnics i ambientals

S'han obtingut tots aquells serveis tècnics i ambientals previstos en el planejament del Pla general de Lleida 1995-2015 i s'han executat el 6% dels totals previstos.

**Serveis tècnics i
ambientals dins àmbits
d'actuació urbanística**

	executats	Obtinguts (no executats)	total
	m ²	m ²	m ²
Sòl urbanitzable	1.072	17.417	18.490
SUR transformat	1.072	6.155	7.227
SUR	0	11.262	11.262
	6% 1.072	94% 17.417	100% 18.490

Quadre 13. Serveis tècnics i ambientals dins d'àmbits d'actuació urbanística executats i/o obtinguts

Habitatges dotacionals

S'han executat tots els sòls d'equipaments previstos pel planejament per a habitatges dotacionals.

Habitatges dotacionals

	executats
	m ²
Sòl urbà no consolidat	640
PMU	640
Sòl urbanitzable	6.071
SUR transformat	6.071
	100% 6.711

Quadre 14. Sòls d'habitatges

Observant el plànol es constata que de hi ha un alt grau de desenvolupament dels sistemes urbanístics previstos en el Pla general de Lleida 1995-2015, tant en infraestructures, espais lliures, equipament, serveis tècnics i ambientals, així com en habitatges dotacionals.

La majoria dels sistemes representats ja han estat executats o obtinguda la titularitat del sòl, la qual cosa facilita la seva futura execució i comporta una reserva de sòls ja de titularitat municipal.

De manera més particular, cal remarcar les infraestructures viàries executades sobre previsions de vialitat principals amb la funció de rondes o accessos principals de la ciutat.

També remarcar l'obtenció i/o urbanització de gran quantitat d'espais lliures i places que, a banda d'haver dotat a diferents escales de la ciutat de zones verdes i d'esbarjo, faciliten la creació de recorreguts verds de vianants i per a bicicletes.

Tot i això, atenent a la forta inversió pública municipal que ha suposat la gran quantitat de sòls de sistemes previstos pel planejament vigent per obtenció directa –bàsicament expropiació– caldria repensar la gestió a proposar per l'obtenció dels sòls pendents i/o dels nous sòls que el POUM pugui preveure.

5.2. Continguts urbanístics del Pla general vigent

5.2.1. Els sistemes

El Pla General de Lleida 1995-2015 preveu 5 sistemes convencionals dins el quals s'introdueixen subdivisions que donen un total de 15 subsistemes:

Sistema hidrogràfic (H i PH)

Sistema d'infraestructures (IN)

Sistema ferroviari (F)

Sistema d'equipaments

Equipament comunitari (EC)

Sistema viari

Viari bàsic (VB)

D'eixos cívics i d'accessibilitat (VC)

Camins rurals (VR)

Sistema d'espais lliures

Parcs d'interès natural (PN)

Parcs territorials (PT)

Parcs urbans (PU)

Zones verdes o jardins (VJ)

Verds urbans o places (VU)

Espais lliures lineals (VL)

Verds esportius (VE)

Es delimiten les diferents tipologies d'espais lliures i s'assenyalen els elements mínims d'ordenació que s'hi han d'aconseguir. Els "parcs" es diferencien dels espais lliures com a peces més importants i substantives dins les quals s'ha de diferenciar, encara, els parcs amb interès natural i de protecció dels parcs destinats a lleure públic.

En el sistema viari s'incorporen les propostes del Pla d'Accessibilitat i la introducció dels Eixos Cívics que han de donar al vianant un paper important.

De la mateixa manera, els camins rurals mereixen una atenció especial com a "carrers" d'un medi habitat, productiu i de qualitats naturals com és l'Horta de Lleida.

5.2.2. La tipologia edificatòria i les condicions de l'edificació

El Pla General de Lleida 2015 recull la diversitat tipològica normal resultant d'una ciutat formada a través de diverses etapes històriques i on s'han d'acollir i integrar noves demandes residencials:

1. Edificació tancada o segons alineació del vial.
2. Edificació en línia.
3. Edificació reculada.
4. Edificació aïllada sobre parcel·la.
5. Edificació en filera.

6. Edificació oberta o en bloc.

Pel que fa a la tipologia característica de l'exemple, al costat de l'edificació característica entre mitgeres tot al llarg del front continu d'un vial que dona l'edificació tancada o segons "alineació del vial", es preveu l'edificació "en línia" que recull situacions puntuals en les quals la unitat d'una illa es veu alterada per la presència d'elements com ara un equipament. En relació a l'habitatge unifamiliar, a més de l'edificació aïllada sobre parcel·la, es preveu l'edificació en filera.

Cada una d'aquestes tipologies donen origen a unes condicions d'edificació específiques que es modulen en l'aplicació a les diverses zones del planejament. Així, la regulació de l'edificació deixa un tant de banda les alçàries i se centra en el nombre de plantes, en les quals es concreten els criteris per a cada zona.

5.2.3. La regulació dels usos

La atribució d'usos a les diverses àrees del territori urbà i municipal s'entén com a una manera de reforçar l'ordenació física de la ciutat i en la mesura que representa un element de regulació de l'activitat constructora, el Pla opta per una definició clara i exhaustiva de la tipologia dels usos i per una atribució també precisa i sistemàtica als diferents sistemes i zones urbanístiques.

En conjunt es delimiten 9 grups d'usos o usos generals que es defineixen a través d'uns usos detallats als quals es fa obligatori de referir-se per a precisar la vocació de determinades zones o sistemes. Al costat de les tipologies convencionals s'introdueixen els usos logístics, els mediambientals i els usos de tipus especial, que contempen noves funcions de l'espai.

1. Residencial
2. Comercial
3. Terciari
4. Industrial
5. Logístic
6. Equipament comunitari
7. Agrari
8. Tipus especial
9. Mediambiental

La definició dels usos serveix d'entrada per a marcar la vocació de cada zona urbana i, en aquest sentit, es parla en algun moment d'usos generals. Les determinacions normatives assenyalen, concretament, aquells usos que són permesos a cada zona i els que no ho són, els anomenats "incompatibles", que impliquen la denegació de l'autorització de construcció. Determinats usos s'assenyalen com a "condicionats" a l'acompliment dels requisits que s'especifiquen en la normativa.

5.2.4. Usos i reglamentació de l'activitat econòmica

En la definició detallada dels usos s'estableix una relació amb l'activitat econòmica, tot aproximant els usos a la tipologia CNAE oficial d'activitats, per bé que les particularitats de l'ús fan que una determinada activitat pugui afectar més d'un ús. En tot cas, la regulació zonal dels usos esdevé una condició per a l'accés a la "llicència d'activitat econòmica".

En la línia anterior el Pla incorpora també les ordenances municipals referides a l'activitat. La incorporació d'aquestes ordenances, la tipificació de les activitats classificades i altres "proteccions" concretes desenvolupades per la normativa s'entén com un aspecte indefugible de la preservació del medi ambient i de la qualitat de vida urbanes.

5.2.5. Zonificació urbanística

En el sòl urbà la zonificació segueix els criteris i límits establerts en el PGM 1979. En aquesta zonificació s'introdueixen alguns elements de simplificació i s'incorporen alguns plans parcials, de manera que el sòl urbà apareix dividit en 12 grans tipologies que per la seva banda se subdivideixen i donen un total de 29 tipologies.

- Centre urbà
 - Centre Històric (1H)
 - Centre comercial (1C)
 - Renovació urbana (1R)
- Eixample
 - Eixample residencial (2R)
 - Edificació oberta (2E)
- Eixample nou
 - Urbana residencial (3A)
 - Edificació suburbana (3B)
- D'ordenació urbana
 - Unifamiliar (4A)
 - Volumètrica (4B)
 - Concentrada (4C)
 - Específica (4D)
 - General (4E)
- Habitatge unifamiliar
 - Aïllat (5A)
 - Tipus 1 (5B)
 - Tipus 2 (5C)
 - Tipus 3 (5D)
- Industrial
 - Industrial urbana (6A)
 - Polígon industrial (6B)
- De planejament aprovat (7A)
- Remodelació
 - Remodelació urbana (8U)
 - Activitat terciària (8T)
 - Remodelació industrial (8R)
- D'ordenació especial
 - Tipus 1 (9A)
 - Tipus 2 (9B)
 - Tipus 3 (9C)
- Contínua i rehabilitació
 - D'edificació contínua 1 (10E)
 - D'edificació contínua 2 (10T)
 - Rehabilitació urbana (10V)
- Nuclis urbans
 - D'edificació aïllada (11A)
 - D'edificació contínua (11C)
- D'urbanització unifamiliar (14A)
- Urbanització residencial
 - Tipus 1 (12A)
 - Tipus 2 (12B)
 - Tipus 3 (12C)
- D'urbanització industrial (13A)
- D'activitats
 - Terciàries (15T)



Logístiques (15L)

Les 6 últimes tipologies fan referència al sòl urbanitzable. En el sòl urbanitzable residencial la zonificació s'estableix a partir de la determinació de quatre densitats brutes:

- 15 habitatges per hectàrea, que es refereix a les zones d'habitatge unifamiliar.
- 25 habitatges per hectàrea, que es refereix a les zones d'habitatge unifamiliar i en filera.
- 45 habitatges per hectàrea, referida a zones de densitat mitjana.
- 55 habitatges per hectàrea, referida a les zones de més elevada densitat.

Tot i això, s'han tramitat i aprovat diverses modificacions d'ajust de les densitats de diversos sectors urbanitzables per tal de poder donar compliment a les noves condicions legals, de reserva de l'habitatge amb protecció, per exemple, que han suposat l'increment de fins a 75hab/ha en algun dels sectors vigents.

Pel que fa al sòl urbanitzable d'activitat la seva tipificació pren com a punt de referència el tipus d'activitat o ús que es preveu per aquestes zones. En aquest cas, la diferència s'estableix entre:

- Activitats industrials.
- Activitats logístiques.
- Activitats terciàries.

5.2.6.Zonificació del sòl rural

El Pla General de Lleida ha fet l'esforç de destriar, d'un territori aparentment homogeni, les característiques que determinen diferències entre les zones, tenint en compte paràmetres de tipus edafològic, ecològic, agronòmic o paisatgístic dels diferents sectors del territori.

Les condicions d'aptitud per a l'ús agrícola -concentrades especialment a les primeres terrasses fluvials-, la proximitat al riu -eix vertebrador del territori i corredor fluvial-, la presència d'espais naturals singulars, l'estructura i grandària de la parcel·lació de les finques agrícoles -amb grans diferències entre l'Horta i els plans de Sucs i Raïmat- la dinàmica agronòmica, i la implantació d'usos i activitats urbanes -molt més intensa en els àmbits més propers a la ciutat i en els eixos de comunicació- han estat les característiques principals per determinar la zonificació.

En relació amb aquest paràmetres s'ha establert la següent zonificació en sòl rural:

ZONIFICACIÓ	CLAU
zona de protecció agrícola	Clau R.1
zona agrícola de regs antics	Clau R.2
zona agrícola de nous regs	Clau R.3
zona agrícola de secans	Clau R.4
àrees d'interès natural	Clau AIN

Les propostes d'ordenació de les zones tenen com a objectiu preservar i millorar l'explotació agrària, sobretot en aquells sòls de major qualitat edafològica, per tal de mantenir la capacitat productiva del territori. Concretament, a la zona de protecció agrícola, el 56 % dels sòls són d'excel·lent o de bona aptitud per a l'ús agrícola.

Per últim es proposa la protecció dels espais i elements patrimonials més remarcables o que defineixen l'aspecte global del territori. Es preserven els valors naturals i paisatgístics, amb l'objectiu d'assegurar el manteniment de l'estabilitat dels sistemes naturals, la conservació de la diversitat biològica, configurar els corredors ecològics i prevenir els processos de degradació ambiental que es donen al territori. Aquests es protegeixen mitjançant la qualificació d'àrees d'interès natural (el 4 % de la superfície del terme) i la de sistemes d'espais lliures territorials (parcs d'interès natural i parcs territorials). També es preserven les àrees d'interès arqueològic,

amb la qualificació de protecció arqueològica, i els elements d'interès històric, artístic i arquitectònic, mitjançant la seva inclusió al Catàleg.

5.2.7. Sistema de Parcs en sòl rural

Els sistema de parcs en sòl rural que proposa el Pla General de Lleida s'estructura amb la voluntat de potenciar aquells espais del territori que destaquen per les seves condicions ecològiques i per les possibilitats d'ús social lligat al lleure i a l'esport en un entorn d'alt valor paisatgístic i natural. Segons sigui la seva vocació principal per a ús de conservació o per a ús de lleure, es diferencien en parcs d'interès natural i parcs territorials.

Els parcs d'interès natural són aquelles àrees del municipi incloses total o parcialment al Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) i aquelles que per les seves condicions ecològiques, s'hauria de promoure la seva inclusió en el PEIN, com el cas de la Mitjana. Aquests Parcs formen part de la xarxa d'espais d'interès natural de Catalunya i contribueixen a la protecció dels ecosistemes més representatius del país.

Els parcs territorials són espais del territori que destaquen per les seves condicions mediambientals, paisatgístiques i de localització significativa en la geomorfologia i paisatge del territori. L'ordenació d'aquests parcs es realitza amb l'objectiu principal de potenciar les activitats de lleure i esport que es realitzen al territori (passeig, piragüisme, pesca, observació naturalista, lleure, bicicleta, etc.) tot compatibilitzant-les amb la protecció i millora de les condicions naturals i paisatgístiques de l'espai (millora de les masses forestals, recuperació de zones humides, protecció davant l'erosió, etc.).

El sistema de parcs es defineix com:

Parcs d'Interès Natural: (el 3.5 % del territori)

PIN Mas de Melons

PIN Alfés

PIN La Mitjana

Parcs Territorials: (el 2.5 % del territori)

PT Les Basses

PT La Cerdera

PT Els Boscos de Raimat

PT Granyena - Segre

PT Parc fluvial

PT Parc de Rufeia

PT Parc de Butsènit

Els parcs d'interès natural i els parcs territorial suposen la protecció de 1.245 hectàrees, el que representa el 6 % del territori del municipi.

5.2.8. Protecció del patrimoni

El Pla General de Lleida desenvolupa el concepte de protecció del patrimoni entès en el seu sentit més ampli de concepció de patrimoni integral, per tant, considera el patrimoni arqueològic, històrico-artístic, arquitectònic, del paisatge urbà i del medi ambient, és a dir, d'aquells àmbits de la ciutat i del territori que formen part del patrimoni col·lectiu, amb l'objectiu de la seva conservació i revalorització.

El desplegament de la protecció del patrimoni cultural es realitza sobre la base de les determinacions de la Llei 9/93, de Protecció del Patrimoni Cultural Català i del Catàleg i Pla especial de Protecció, aprovat l'any 1982, regulant les intervencions sobre els elements catalogats.

Concretament, es regula la protecció, conservació, investigació i gestió del patrimoni arqueològic en base a:

- la delimitació de les àrees de protecció arqueològica A i B, a efectes de procediment de tutela a la zona urbana.
- l'establiment dels procediments de tutela mitjançant la determinació de nivells de protecció arqueològica: nivell 1 per als béns arqueològics catalogats (Béns Culturals d'Interès Nacional declarats o proposats, Espais de Protecció Arqueològica i Béns Culturals d'Interès Local) i nivell de protecció arqueològica 2 (per aquells béns que no estan inclosos en qualsevol d'aquestes categories).

Respecte dels elements inclosos al Catàleg, s'estableixen categories de protecció que regulen la protecció de façanes, volums, formalització arquitectònica, material, textura i cromatisme i estructuració funcional, per als béns catalogats com a Elements d'interès històric-artístic i arquitectònic i el procediment d'elaboració de fons documentals i de referència de catalogació per als Elements inventariats. Per als Béns Culturals d'Interès Nacional declarats o els que es proposin, es tindrà en compte les mesures de protecció establertes per la legislació vigent.

Aquest Pla va més enllà de la protecció d'elements i també entra en consideracions sobre la protecció del paisatge urbà en el seu conjunt, regulant l'obligatorietat de la conservació d'espais, edificis i solars, les condicions de seguretat, la salubritat i l'ornat, la protecció de visuals sobre el turó de la Seu, la protecció de l'espai públic, la publicitat de les obres i d'instal·lació d'elements de l'espai públic, i l'establiment de la Carta de Color del Centre Històric.

La protecció del patrimoni també considera el patrimoni natural i el medi ambient i proposa criteris i actuacions concretes per la seva conservació, tant des del punt de vista de protecció del medi ambient (mesures de protecció de les aigües, de l'atmosfera, davant del soroll i les vibracions, de la biodiversitat, etc.) com d'actuacions concretes de desenvolupament dels corredors ecològics i de les actuacions sobre els reservoris naturals i les àrees d'intervenció ambiental.

Les mesures de protecció del patrimoni s'han considerat dins de l'estructura normativa del Pla i es desenvolupen com un capítol específic de les normes urbanístiques, amb un criteri general de protecció i prevenció d'actuacions que puguin afectar negativament la conservació del patrimoni.

6. DIAGNOSI DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

La diagnosi continguda en aquest apartat es divideix en dues parts. En la primera part, és fa una descripció i anàlisi detallada de cada un dels plànols de la diagnosi que integren la documentació gràfica que incorporen, també, una lectura detallada del Centre Històric. En la segona part, a mode de conclusions, s'efectua la diagnosi de la situació actual del planejament urbanístic de la ciutat i una diagnosi detallada de la situació urbanística del Centre Històric.

6.1. Planimetria de la Diagnosi del planejament (2012)

6.1.1. Execució/Diagnosi del planejament 1999-2012

Plànol "INF 5.1.0 Potencial dels àmbits d'actuació urbanística"

L'objectiu del plànol és representar el potencial romanent dels àmbits previstos en el Pla general de Lleida 1995-2015, identificant els que estan pendents d'ordenació, de gestió, d'urbanització o d'edificació i els urbanitzats, identificant la quantitat d'habitatges per consolidar i la superfície de sòl net d'activitats econòmiques i de dotacions sense consolidar.

A partir de la seva anàlisi i en virtut de les necessitats detectades, a les quals haurà de donar resposta el nou POUM, aquesta informació haurà de servir per concretar noves estratègies de desenvolupament dels àmbits no ordenats o infradesenvolupats a partir del principi bàsic d'optimització del sòl dels àmbits disponibles o de nova creació.

La informació representada grafia un total de 137 àmbits en sòl urbà i urbanitzable, proposats en el Pla general de Lleida 1995-2015. La majoria són residencials, un 85%, mentre que els àmbits d'activitat econòmica representen un 9% i els àmbits de dotacions només el 6% del total.

Quadre resum general

	residencials		activitats econòmiques		dotacions i infraestructures		total	
Àmbits totals urbanitzats	34%	39	38%	5	38%	3	34%	47
Àmbits no desenvolupats	66%	77	62%	8	63%	5	66%	90
Total àmbits	85%	116	9%	13	6%	8	100%	137

Quadre 15. Diagnosi. Resum del potencial dels àmbits d'actuació urbanística

Tot i que el 66% de àmbits residencials es troben pendents de desenvolupament, la quantitat d'habitatges potencials per consolidar representa el 85% del total. Això és degut a que gran part dels sectors en sòl urbanitzable per desenvolupar acumulen la major part dels habitatges potencials.

**Quadre general resum àmbits residencials. Grau de potencialitat i habitatges potencials**

Àmbits residencials	Habitatg. PGL	grau potencial	habitatges potencials	sostre potencial	número de àmbits		
	hab	%	hab	m²st	SUNC	SUD	total
Urbanitzat i edificat entre 60% i 100%	5.684	18%	1.014	117.903	26	3	25% 29
Urbanitzat i edificat fins a un 60%	5.853	85%	4.959	786.800	6	4	9% 10
Pendents de urbanització i edificació (amb gestió aprovada)	3.056	100%	3.056	353.985	8	3	9% 11
Pendents de gestió	11.469	100%	11.469	1.574.010	39	3	36% 42
Pendents d'ordenació	11.433	100%	11.433	1.469.283	9	15	21% 24
	37.495	85%	31.932	4.301.981	88	28	85% 116

Quadre 16. Diagnosi. Potencial dels àmbits d'actuació residencials

Quadre general resum dels àmbits d'activitat econòmica. Grau de potencialitat, sòl net i sostre potencial

En els àmbits d'activitats encara queda per consolidar el 68% de sòl net per activitats econòmiques, tot i que queden per desenvolupar el 62% dels àmbits previstos. Això és conseqüència de que els àmbits per desenvolupar són grans i acumulen molt sòl net potencial. El quadre general resum d'àmbits d'activitat econòmica és el següent:

Àmbits activitat econòmica	sòl net PGL	grau potencial	sòl net potencial	sostre potencial	número d'àmbits		
	m²	%	m²	m²st	SUNC	SUD	total
Urbanitzat i edificat entre 60% i 100%	321.132	16%	52.621	43.304	0	3	23% 3
Urbanitzat i edificat fins a un 60%	239.635	63%	151.495	182.984	1	1	15% 2
Pendents de urbanització i edificació (amb gestió aprovada)	217.946	100%	217.946	150.633	1	1	15% 2
Pendents de gestió	21.814	100%	21.814	39.266	3	0	23% 3
Pendents d'ordenació	330.186	100%	330.186	314.111	0	3	23% 3
	1.130.714	68%	774.062	730.297	5	8	9% 13

Quadre 17. Diagnosi. Potencial dels àmbits d'activitat econòmica per règims de sòl i per àrees urbanes

Quadre general resum d'àmbits de dotacions i infraestructures. Grau de potencialitat i sòl net potencial.

En el cas dels àmbits de dotacions també trobem la mateixa relació entre sòl i àmbits per desenvolupar. Encara resta per desenvolupar el 61% de la superfície de sistemes perquè els àmbits més grans encara estan pendents de desenvolupament. El quadre general resum d'àmbits de dotacions i infraestructures és el següent:

Àmbits dotacions i infraestructures	sòl net PGL	grau potencial	sòl net potencial	sostre potencial	número d'àmbits		
	m ²	%	m ²		SUNC	SUD	total
Urbanitzat i consolidat més d'un 60%	386.713	19%	73.316		3	0	38% 3
Pendents de urbanització i edificació (amb gestió aprovada)	134.317	100%	134.317		0	1	13% 1
Pendents de gestió	8.203	100%	8.203		2	0	25% 2
Pendents d'ordenació	521.579	81%	421.009		2	0	25% 2
	1.050.813	61%	636.846		7	1	6% 8

Quadre 18. Diagnosi. Potencial dels àmbits d'actuació de dotacions i infraestructures

Àmbits d'actuació urbanística

S'han desenvolupat el 34% dels 137 àmbits previstos, la qual cosa representa, en termes de percentuals, el 34% del residencials, el 38% dels d'activitat econòmica i el 38% dels àmbits de dotacions.

En aquest sentit es pot afirmar que el grau de desenvolupament i urbanització dels sectors per usos previstos, percentualment, ha estat bàsicament homogeni, tot hi que això comporta variacions molt importants en termes absoluts.

Àmbits residencials

S'han executat el 34% dels sectors residencials previstos cosa que ha comportat la construcció de 5.563 habitatges, és a dir el 15% del potencial previst pel Pla general, que és de 37.495 habitatges. D'aquests habitatges, 3.471 s'han consolidat en àmbits de sòl urbà no consolidat - polígons d'actuació i sectors de planejament-, mentre que els 2.092 restants ho han fet en sòls de sectors urbanitzables.

- Àmbits residencials en sòl urbà

Dels 88 àmbits previstos s'han urbanitzat i consolidat, amb un 60% d'edificació o més, un total de 26, és a dir el 30% de les previsions del Pla general de Lleida. El grau de potencialitat d'habitatges d'aquests àmbits és del 68% respecte el màxim previst.

Resta per consolidar un total de 7.496 habitatges en àmbits de desenvolupament urbanístic en sòl urbà, ja que s'han consolidat un total de 3.471 habitatges.

La dimensió, la ubicació i les inversions en serveis i infraestructures incloses dins els àmbits de planejament determinen el grau de desenvolupament en el sòl urbà no consolidat.

La densitat o la tipologia assignada no són tant determinants ja que majoritàriament són àmbits plurifamiliars sense densitat màxima d'habitatges prevista pel planejament.

Els àmbits en sòl urbà no han tingut especials dificultats en desenvolupar-se i només han quedat exclosos de la dinàmica urbanística, bàsicament, aquells amb càrregues elevades i gestió especialment difícil.

Com es pot observar, dels polígons d'actuació s'han desenvolupat principalment aquells que queden integrats en teixit urbà, omplint espais buits de la ciutat i aprofitant els serveis existents al seu voltant. S'han desenvolupat majoritàriament les actuacions situades al Centre Històric, Pardinyes, a la zona de Cappont, a Balàfia i a Ciutat Jardí al sud de l'avinguda de l'Alcalde Rovira Roure (N-240).

La majoria d'unitats d'actuació no desenvolupades limiten amb sectors urbanitzables o urbans pendents de desenvolupament i no queden integrades en el teixit urbà. Es troben majoritàriament al nord i nord-oest de la ciutat, en les zones de Ciutat Jardí i Balàfia, i altres es troben properes a l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) i a sectors com ara el Pla de millora de l'Estació i el Pla especial del Turó de Gardeny.

Les inversions a efectuar en serveis i infraestructures i la mida de l'actuació han condicionat també el desenvolupament d'àmbits que, tot i tenir una situació immillorable respecte el sòl urbà, com és el cas dels sectors Pla de millora urbana de l'Estació i les UA 39 i UA 69, no s'han consolidat atès la seva complexitat en la gestió.

Pel que fa als àmbits situats en els nuclis de Llúvia, Raimat i Sucs el grau de desenvolupament ha estat baix: a Llúvia s'assoleix només el 22% de les previsions; a Raimat no s'ha desenvolupat cap actuació i al sector del Golf de Raimat, tot i estar urbanitzat, no s'ha consolidat l'edificació i, finalment, a Sucs tampoc s'ha consolidat cap actuació.

- Sectors residencials en sòl urbanitzable

Dels 28 sectors previstos s'han urbanitzat i consolidat amb un 60% d'edificació o més un total de 7, és a dir el 28% de les previsions del Pla general. El grau de desenvolupament del nombre d'habitatges potencial d'aquests sectors és del 21%.

Resta per consolidar un total de 24.435 habitatges en sectors de sòl urbanitzable, és a dir el 92% del total vigent. S'han consolidat un total de 2.092 habitatges dels previstos als sectors.

La consolidació dels habitatges prové bàsicament del desenvolupament i edificació dels SURs 5, 6, 10 i 13. En conseqüència la consolidació amb nous habitatges als sectors residencials urbanitzables s'ha concretat majoritàriament als barris de La Bordeta, Pardinyes i Ciutat Jardí.

Els sectors residencials en sòl urbanitzable s'han desenvolupat principalment per l'interès privat i l'oportunitat econòmica del moment, degut a la seva bona ubicació respecte la ciutat, els accessos adequats i la bona compleció del teixit existent, com en la zona de Ciutat Jardí, la Bordeta, Pardinyes. El cas del sector SUR 42 de Magraners no respon a aquest patró.

Cal esmentar, però, que s'ha incrementat la densitat mitjançant modificacions puntuals de planejament en el 20% del total dels sectors i en el 8% dels sectors desenvolupats, per tal de facilitar el seu desenvolupament.

Els sectors urbanitzables desenvolupats tenen majoritàriament una superfície mitjana-gran i el seu grau de desenvolupament i consolidació és inversament proporcional a la mida de sector: a major superfície de sector menor grau de desenvolupament de l'edificació.

Els dos sectors urbanitzats de major dimensió i menor desenvolupament, SUR 2 i SUR 42, són de baixa densitat i tipologia unifamiliar.

El sectors de tipologia plurifamiliar i densitat alta tenen un major grau de desenvolupament i aquesta augmenta ens sectors de mida mitja-baixa, SURs 6, 33, 12 i 13, que se situa entre el 50% i el 80%, en relació al de mida gran, SUR 5, amb un grau de desenvolupament de fins al 20% del potencial.

Els sectors menys consolidats, de mida més gran i millor connectats a les vies de comunicació, SUR 2 i SUR 5, amb el desenvolupament dels seus potencials d'usos comercials estant aportant un elevat grau de terciarització, tot i l'elevada especialització dels usos residencials en el model vigent.

La resta de sectors de la ciutat que no han iniciat cap procés de desenvolupament urbanístic, excepció feta dels que només han ajustat via modificació les seves densitats, com ara els SURs 7, 10, 14, 20 i 25, són de baixa densitat, entre 15 i 20 hab/ha, factor que juntament amb la seva baixa edificabilitat, ha dificultat enormement el seu desenvolupament en fer-se difícil el compliment de totes les obligacions legals, especialment, amb les reserves de sostre amb protecció pública..

La densitat i tipologia assignada a cada sector no són del tot determinants, ja que tot i que la majoria dels sectors per desenvolupar té una densitat baixa -entre 20 i 40 hab/ha-, n'hi ha 7 amb densitat alta, entre 60 i 80 hab/ha, que encara no s'han desenvolupat. Així doncs, no es

pot associar directament la idea de que la baixa densitat comporta falta de desenvolupament, sinó que el factor el més determinant és la ràtio de m² de sostre per habitatge (m²st/hab).

La majoria de sectors pendents de desenvolupament se situen de forma perifèrica, principalment al nord i oest del nucli urbà, a les zones de Ciutat Jardí i Balàfia i Secà de Sant Pere, i a l'est i sud-est de la ciutat, a la zona entre la Bordeta i Magraners.

Tot i que sectors com ara els SUR 19A i SUR 19B es troben ben situats en relació a les vies de comunicació, tenen la més alta densitat vigent, de 75 hab/ha, i disposen de planejament derivat aprovat o en avançat estat de tramitació per a la seva aprovació, no s'han urbanitzat i consolidat, segurament com a conseqüència de la dificultat de gestió de sectors amb una mida tant gran i de la sobrevinguda situació de crisi econòmica, que ha fet alentir i/o aturar el seu procés de desenvolupament.

El mateix podria dir-se de l'Àrea Residencial Estratègica, ARE, que tot i tenir uns paràmetres ajustats a un nou model mixt de desenvolupament residencial i terciari, coherent amb la seva posició a la ciutat i garant de les reserves d'equipaments futurs necessaris per a Lleida, no ha reeixit encara en la seva gestió i urbanització.

Dels sectors situats en els nuclis de Llúvia, Raimat i Sucs, només el SUR 1 s'ha ordenat mitjançant pla parcial, però ha quedat aturada la seva gestió i urbanització. La causa de manca de desenvolupament és conseqüència del decalatge entre el tipus d'oferta de producte immobiliari previst pel planejament i la demanada real en aquests nuclis del municipi.

Àmbits d'activitats econòmiques

La consolidació del sòl net d'activitat econòmica ha estat de 35,70 ha, la qual cosa representa el 32% de les 113 ha previstes pel planejament. La consolidació en sectors de sòl urbà és de 0,8 ha, mentre que en els sòls urbanitzables arriba fins a les 34,9 ha.

S'han desenvolupat i consolidat els àmbits que completaven el nou teixit industrial i d'activitats preexistent i que comptaven amb una millor posició respecte infraestructures viàries executades.

Bàsicament s'han urbanitzat i consolidat en diferent proporció els sòls inclosos en sectors situats a l'entorn del Camí dels Frares i el corresponent al Polígon industrial La Creu del Batlle.

- Àmbits d'activitats econòmiques en sòl urbà

Dels 5 àmbits previstos s'han urbanitzat i desenvolupat, amb un 60% del sòl net d'activitat o més, només un, el PE 4, és a dir el 20% de les previsions del Pla general. El grau de desenvolupament del sòl net potencial d'aquest sector és del 10%, la qual cosa representa una superfície de 7.919 m² de sòl.

Resta per desenvolupar un total de 96.454 m² de sòl net en àmbits de sòl urbà. Encara que no és una xifra quantitativament molt important representa el 92% del total vigent.

A banda dels 79.194 m² de sòl urbanitzat corresponent al sector PE 4 de la zona de l'antiga Cros, els àmbits no desenvolupats se situen majoritàriament al voltant de l'antiga carretera N-II, en la sortida cap a Saragossa.

La falta de desenvolupament de totes aquestes unitats d'actuació segueix el mateix patró que les residencials, és a dir, una situació propera a sectors d'activitats econòmiques de grans dimensions sense desenvolupar, com és el SUR 17. Una altra raó que pot explicar la manca de desenvolupament pot ser el fet de no disposar d'una bona connexió amb les grans infraestructures viàries de la ciutat i del territori, tot i estar a voltant d'una via important de comunicació i accés de la ciutat com és l'antiga carretera N-II.

- Sectors d'activitats econòmiques en sòl urbanitzable

Dels 8 sectors previstos s'han urbanitzat i consolidat, amb un 60% del sòl net d'activitat o més, un total de quatre, els SURs 3, 11, 28 i 34, és a dir el 50% de les previsions del Pla general de Lleida. El grau de desenvolupament del sòl net potencial d'aquests sectors és del 72,5 %, la qual cosa representa una superfície de 348.732 m² de sòl.

Resta per consolidar un total de 677.603 m² de sòl net en sectors urbanitzables, és a dir el 68% del total vigent.

Els sectors consolidats i edificats en part se situen confrontants al sector de sòl urbà del Camí del Frares, amb una bona accessibilitat des de les vies principals.

Pel que fa als no desenvolupats, tot i situar-se en el mateix àmbit geogràfic que els anteriors, no disposen de les mateixes condicions d'accés i topogràfiques. La necessitat de la construcció de la totalitat de la variant Sud –recentment finalitzada- per garantir una correcta connexió a infraestructures viàries de la ciutat i del territori, pot haver estat la raó de la no consolidació dels SUR 41 i SUR 35; així com les dificultats topogràfiques i de connexió amb la carretera LL-11, el motiu pel no desenvolupament dels SUR 27 i SUR 35.

Quant al SUR 17, es tracta d'un sector logístic que s'entén vinculat a la previsió d'una nova estació ferroviària d'alta velocitat de mercaderies que no s'ha concretat en l'execució de la línia d'AVE, la qual cosa ha comportat el no desenvolupament de les previsions vigents.

Àmbits de dotacions i infraestructures

Pel que fa als àmbits dotacionals i de infraestructures, s'ha consolidat el 39% del total de sòl de sistemes com a conseqüència del desenvolupament total de la UA 6 i parcial de La Caparrella i Gardeny, aquests dos últims dels de major dimensió.

- Àmbits de dotacions en sòl urbà

Dels set àmbits previstos destinats a sistemes, s'ha urbanitzat i desenvolupat un total de tres: la UA 6 i la UA 36 bis i el Pla especial de La Caparrella; és a dir el 43% de les previsions del Pla general de Lleida. El grau de desenvolupament del sòl de sistemes d'aquests àmbits és del 81%, la qual cosa representa una superfície de 413.967 m² de sòl.

Resta per consolidar un total de 502.529 m² de sòl de sistemes en àmbits de sòl urbà, és a dir el 55% del total vigent.

Pel que fa al sector de Gardeny, aquest ha seguit un procés de consolidació i construcció continuat en el temps, en diferents fases, a partir de l'objectiu inicial de creació d'un parc científic i tecnològic agroalimentari que va donant resposta a les necessitats d'implantació de les diferents activitats requerides. En relació a les expectatives urbanístiques vigents el seu grau de desenvolupament és baix, amb el planejament aprovat, i requereix d'una forta inversió econòmica, conseqüència de la seva mida i situació, dels requeriments de connectivitat i del tipus d'activitat tecnològica a desenvolupar.

- Sectors de dotacions i infraestructures en sòl urbanitzable

L'únic sector definit d'aquestes característiques és el SUR 36, de titularitat totalment municipal i de 134.317 m² de superfície. Tot i això, els seus terrenys no s'han destinat a cap ús específic ja que no hi ha hagut necessitats d'emplaçar cap activitat de les previstes pel seu àmbit.

Plànol "INF 5.2.0 Infraestructures pendents de construcció"

L'objectiu del plànol és la representació de les infraestructures principals previstes en el Pla general de Lleida 1995-2015 pendents de construcció.

A partir de la seva anàlisi, es podran concretar les estratègies de gestió urbanística que garanteixin tant l'execució de les infraestructures pendents, com les noves que es proposin en desenvolupament de les necessitats concretes al nou POUM i a l'estudi de mobilitat.

Les infraestructures representades en aquest plànol són vials i nusos viaris principals pendents d'obtenció i urbanització previstos pel Pla general de Lleida 1995-2015, i representa el negatiu del grafiat al plànol 4.6.3. Gestió i execució de sistemes urbanístics en relació al sistema viari de primer ordre.

Vials estructurants	Fora d'àmbits actuació urbanística vinculats a àmbits actuació urbanística per desenvolupar	1,9 km 8,0 km
Rotondes i nusos viaris		7 u

Quadre 19. Infraestructures viàries pendents de construcció

La majoria dels vials representats estan inclosos en àmbits de planejament encara per desenvolupar. La seva execució facilitaria la mobilitat de la ciutat.

De les previsions pendents caldria destacar les següents:

La construcció del vial que està inclòs a les UA 28 i UA 65, a l'oest de la Mariola, i que és la continuació del passeig de l'Onze de Setembre, tancaria una de les rondes viàries importants de la ciutat. Aquesta ronda podria completar-se amb l'execució de la vialitat prevista dins el desenvolupament de les UA 30 i UA 30bis que, juntament amb les previsions dins l'àmbit de Gardeny i la UA 32, conformarien una nova connexió amb l'antiga carretera N- II, en el límit oest de la ciutat.

La consolidació de les previsions viàries estructurants incloses als SUR 14 i SUR 18, que reforçarien i diversificarien l'eix d'accés de la carretera N-230.

El vial que uneix l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) amb l'avinguda del Pla d'Urgell, vinculat parcialment a les UA 51 i UA 51bis, que un cop executat es convertiria en un nou eix de comunicació entre el centre de la ciutat i La Bordeta i Magraners, alhora que esdevindria un nou accés des de la variant Sud.

Cal fer esment també de la reconversió del nus viari que depèn del desenvolupament de les UA 46 i UA 47, ja que permetria millorar la connexió viària de Cappont amb La Bordeta i el pla parcial SUR 5, superant l'avinguda de Barcelona.

Com a previsions fora d'àmbits pendents d'executar caldria destacar el vial confrontant amb els SUR 5 i SUR 6, que connectaria la variant Sud amb la previsió de gran rotonda d'accés a la ciutat que reorganitza les actuals connexions amb la LL-11 i la LL-12. Aquest tram de vial i el nus viari sense executar són importants per la seva vocació com a ronda de la ciutat en la seva part sud. Aquestes previsions de reorganització viària requereixen una inversió pública important.

Plànol "INF 5.3.0 Sistemes en sòl urbà, fora d'àmbits d'actuació, pendents gestió o execució"

L'objectiu del plànol és la representació de dels sistemes en sòl urbà o no urbanitzable (fora dels àmbits d'actuació) pendents d'obtenció i urbanització.

A partir de la seva anàlisi, es podran concretar les estratègies de gestió urbanística que garanteixin tant l'execució de les infraestructures pendents, com les noves que es proposen en desenvolupament de les necessitats concretades al nou POUM i a l'estudi de mobilitat.

Espais lliures fora àmbits d'actuació urbanística	executats	obtinguts i no executats	pendent d'execució	total previst PGL		
	m ²	m ²	m ²		m ²	
Sòl urbà	837.580	152.590	133.761	73%	1.123.931	
Sòl no urbanitzable	277.430	0	137.665	27%	415.095	
	72%	1.115.010	10%	152.590	18%	271.426
				100%	1.539.026	

Quadre 20. Diagnosi. Espais lliures fora àmbits d'actuació urbanística

Equipaments fora àmbits d'actuació urbanística	executats	obtinguts i no executats	pendent d'execució	total previst PGL		
	m ²	m ²	m ²		m ²	
Sòl urbà	359.420	88.745	44.146	85%	492.311	
Sòl no urbanitzable	71.386	0	13.609	15%	84.995	
	75%	430.806	15%	88.745	10%	57.755
				100%	577.306	

Quadre 21. Diagnosi. Equipaments fora àmbits d'actuació urbanística

La gran majoria dels sistemes d'equipaments i espais lliures que manca obtenir se situen al nucli urbà de Lleida, tot i que també en trobem als nuclis de Raimat i Sucs.

A la ciutat de Lleida els sistemes sense executar són de mida petita i d'escala local, i una proporció molt petita d'aquests sistemes són equipaments. Els sistemes pendents no es concentren en una única zona de la ciutat, sinó que queden repartits entre els diferents barris.

De sistemes pendents de mida gran i d'escala de ciutat n'hi ha pocs. La majoria també són sòls d'espais lliures, destacant les zones verdes associades a la rotonda de connexió de les carreteres LL-11 i LL-12, i només trobem l'equipament previst al barri de La Bordeta, al carrer de Palauet.

La majoria se situen limítrofs al teixit urbà i/o a àmbits per desenvolupar. És el cas dels sòls d'espais lliures situats entre l'avinguda de Victoriano Muñoz, avinguda del President Tarradellas i l'Àrea Residencial Estratègica (ARE); els sòls al costat del cementiri, a la carretera de Magraners; els sòls d'espais lliures al sud de Magraners tocant al SUR31, pendent de consolidació; els sòls de zones verdes situats al sud del Pla especial del Turó de Gardeny i els sòls d'equipament del carrer de Palauet, que limiten amb unitats d'actuació encara per desenvolupar i depenen també de l'obertura d'un vial principal.

Cas particular són el sòls d'espais lliures vinculats al desenvolupament de nusos viaris i rotondes, com és el cas del nus viari d'accés a la ciutat de Lleida des de l'AP-2, anteriorment esmentat, i la rotonda prevista a La Bordeta, a l'encreuament de l'avinguda de les Garrigues, avinguda de Flix i el carrer de Palauet.

En els nuclis de Raimat i Sucs, el Pla general de Lleida 1995-2015 fa una gran previsió de sistemes d'espais lliures i equipaments, encara per obtenir en la seva majoria.

En sòl no urbanitzable s'han obtingut i executat la majoria dels sòls de sistemes previstos pel Pla general de Lleida 1995-2015. Només resta per obtenir, al nord del Secà de Sant Pere, una peça d'equipaments que completaria les actuals instal·lacions esportives executades.

Els sistemes representats en aquest plànol corresponen als situats en sòl urbà fora d'àmbits d'actuació urbanística i pendents d'obtenció i urbanització. Aquests sistemes són molt pocs si els comparem amb tots els que s'han obtingut i/o urbanitzat, grafiats en el plànol 4.6.3.

L'obtenció i urbanització de tots els sòls pendents depèn, ara per ara, de la inversió pública, ja que no estan vinculats a cap sector ni àmbit de desenvolupament urbanístic.

Del total de sòl de sistemes d'espais lliures previstos pel Pla general de Lleida fora d'àmbits d'actuació, només resten pendents d'execució el 18%.

Pel que fa als sòls de sistemes d'equipaments previstos pel Pla general de Lleida fora d'àmbits d'actuació, només pendents d'execució, són d'un 10%.

6.1.2. Diagnosi del Centre Històric

Plànol "INF 8.1.0 Actuacions urbanístiques 1982-2014"

L'objectiu del plànol és poder mostrar les diferents actuacions urbanístiques que s'han dut a terme al Centre Històric entre els anys 1982 i 2014.

El plànol mostra de forma ressaltada les diferents zones del Centre Històric on s'han desenvolupat actuacions urbanístiques.

Podem veure que el Turó de la Seu Vella i el seu entorn, carrers de La Parra i del Canyeret, concentren la major part de les actuacions.

Un segons focus important que ressalta en el plànol és l'actuació de l'illa de la Maternitat i Casa de la Misericòrdia.

Si observem el cromatisme del plànol veiem que predominen el verd, sistema d'espais lliures, i el groc, sistema d'equipaments comunitaris, reflex clar que la major part de les actuacions han estat executades per les administracions públiques.

Això resulta encara més evident si s'analiza la iniciativa de les actuacions privades, la meitat de les quals també les ha dut a terme l'administració pública.

Les diferents administracions públiques han desenvolupat grans actuacions urbanístiques dins del Centre Històric de Lleida, que es corresponen amb les àrees del centre on, per extensió, s'han donat els processos de recuperació més importants del Centre.

Plànol "INF 8.2.1 Àrees de reestructuració"

A partir dels plànols d'anàlisi de la sèrie 7.0.0 Centre Històric, l'objectiu del plànol es arribar a definir les àrees del Centre Històric que necessiten d'una reestructuració profunda, tot mantenint, però, les seves característiques per tal de millorar les condicions d'ús i d'utilització de l'àrea.

Les majors intensitats de color es localitzen principalment en l'àmbit definit pels carrers Major, de Cavallers i Companyia i al llarg del carrer de Boters.

També cal destacar, que tot i que les intensitats no són tan elevades, com en la zona anteriorment descrita, en el plànol també es localitzen 4 zones amb intensitats mitges. Una se situa al llarg de carrer de Sant Antoni i del carrer de la Plateria; una segona zona se situa al llarg del carrer Major, entre el carrer de Cavallers, plaça de Sant Joan i el Seminari; una tercera al llarg del carrer de la Palma; i la quarta es troba al llarg de la plaça de la Sal, el començament del carrer del Carme fins a la travessia del Carme i la mateixa travessia.

El plànol expressa la superposició dels terrenys que presenten un estat deficient de l'edificació, l'ús inadequat de la planta baixa, l'ús impropï de les plantes pis, la dificultat del parcel·lari, la intensitat d'edificació elevada i les dificultats topogràfiques.

El resultat es representa amb les diferents intensitats del grafisme segons la problemàtica acumulada, fet que permet definir els àmbits on, previsiblement, serà necessari concretar operacions de reestructuració del teixit urbà.

Plànol "INF 8.2.2 Àrees de renovació interior"

A partir dels plànols d'anàlisi de la sèrie 7.0.0 Centre Històric, l'objectiu del plànol és arribar a definir les àrees del Centre Històric que necessiten d'una renovació interior, tot mantenint, però, les seves característiques per tal de millorar les condicions d'ús i d'utilització de l'àrea.

Com al plànol anterior, les majors intensitats de color per superposició es localitzen principalment en l'àmbit definit pels carrers Major, de Cavallers i Companyia i al llarg del carrer de Boters.

Com també passa al plànol anterior, apareixen les 4 àrees descrites, amb menor intensitat. Una al llarg de carrer de Sant Antoni i del carrer de la Plateria; la segona al llarg del carrer Major, entre el carrer de Cavallers, plaça de Sant Joan i del Seminari; la tercera al llarg del carrer de la Palma; i la quarta, que es troba al llarg de la plaça de la Sal, el començament de carrer del Carme fins a la travessia del Carme i la mateixa travessia, ampliant-se fins al carrer de la Magdalena.

El plànol expressa la superposició dels terrenys que presenten un estat deficient de l'edificació, la dificultat del parcel·lari i les dificultats topogràfiques.

El resultat es representa amb les diferents intensitats del grafisme segons la problemàtica acumulada, fet que permet definir els àmbits on, previsiblement, serà necessari concretar operacions de renovació interior del teixit urbà.

Plànol "INF 8.2.3 Àrees de rehabilitació intensa"

A partir dels plànols d'anàlisi de la sèrie 7.0.0 Centre Històric, l'objectiu del plànol es arribar a definir les àrees del Centre Històric que necessiten d'una rehabilitació intensa de les edificacions incloses dins el seu àmbit, per tal de millorar les condicions d'ús i d'utilització del edifici a rehabilitar.

Gran part de les edificacions es troben pintades, perquè compleixen un dels dos paràmetres d'estudi.

Aquelles que compleixen els dos paràmetres es localitzen en tres zones, les quals coincideixen amb tres de les àrees aparegudes en els dos plànols anteriors. La primera és al llarg del carrer de Sant Antoni i carrer de la Plateria; la segona al llarg del carrer Major entre el carrer de Cavallers, plaça de Sant Joan i el Seminari; i la tercera al principi del carrer de la Palma.

El plànol expressa la superposició dels terrenys que presenten un estat deficient de l'edificació, la intensitat d'edificació elevada i les dificultats topogràfiques.

El resultat es representa amb les diferents intensitats del grafisme segons la problemàtica acumulada, fet que permet definir els àmbits on, previsiblement, serà necessari definir àrees de teixit urbà on caldrà prioritzar la rehabilitació integral de les edificacions preexistents.

6.2. Conclusions de la diagnosi

El desenvolupament del planejament urbanístic vigent, tal com s'ha materialitzat, ha reforçat el model de ciutat compacta, densa i intensa que, històricament i, també, a través des de la conformació dels eixamples moderns, s'ha anat construint.

El Pla general vigent, tal com ordena la ciutat i com s'ha materialitzat parcialment, consolida un esquema de ciutat dual al voltant del Turó de la Seu Vella, del Centre Històric i del riu Segre, reforça el creixement radial en el marge dret del riu, suportat en els eixos de les carreteres i completa un creixement en malla reticular, encara que poc regular, suportada pels eixos viaris i d'infraestructures generals, en el marge esquerra.

Encara que el Pla actual preveu el creixement de la ciutat segons un model espacial molt segregat, mitjançant un elevat grau d'especialització dels usos residencials, terciaris i logístics en cada un dels àmbits urbanístics de desenvolupament; aquesta previsió sols s'ha materialitzat pel que fa al sòl industrial. Els àmbits urbanístics tan especialitzats o bé s'han transformat -mitjançant les corresponents modificacions d'usos i de densitats- en àmbits amb forta presència d'altres usos principals i complementaris, o bé no s'han desenvolupat.

Tal com s'ha desplegat, el planejament actual ha continuat reforçant el lligam dels diferents barris perimetrals de la ciutat, entre ells i amb el Centre, aportant cohesió social, encara que de manera moderada per la manca de determinacions del planejament en matèria d'habitatge social.

Les determinacions del Pla vigent han establert febles relacions, a voltes contradictòries, entre la ciutat i l'Horta, mitjançant un tractament autàrquic, autosuficient i sense relació amb l'exterior, pel que fa a l'ordenació dels sòls urbans i urbanitzables i, especialment, pel que fa a l'ordenació i la normativa reguladora del sòl no urbanitzable.

Les determinacions del Pla general pel que fa la ordenació detallada dels sectors de desenvolupament amb planejament derivat i, sobretot, pel que fa a les determinacions normatives reguladores de les condicions de l'edificació, han esdevingut paràmetres excessivament rígids, en relació a la imprescindible adaptació del planejament urbanístic a la evolució de les necessitats de la pròpia ciutat al llarg dels anys i, en relació a les normatives generals d'aplicació, força canviants en aquest període.

6.2.1. En relació al desenvolupament residencial

Pel que fa al creixement residencial de la ciutat, les previsions que efectuava el Pla general vigent han resultat sobredimensionades: En aquest moment, els 139.000 habitants de Lleida estan lluny dels 179.000 habitants que preveia el Pla per a la ciutat a l'any 2015.

Com a conseqüència d'aquest sobredimensionat, la quantitat de sòl classificat com a urbanitzable residencial ha resultat molt superior al necessari per a aquest període. També ha contribuït a aquest sobredimensionat el fet que el Pla preveia absorbir tot aquest creixement demogràfic en els nous sectors urbanitzables residencials de la ciutat, sense tenir en compte el potencial existent dins del sòl urbà.

Cal computar d'entrada el potencial del sòl urbà consolidat. Es considera com a tal l'integrat per tots els terrenys urbanitzats que constitueixen solars, per aquells que estan edificats de manera

molt precària –amb poca edificació o edificació en situació ruïnosa- i per aquells edificats que disposen d'habitatges buits, susceptibles de ser posats al mercat per a la venda o lloguer.

Les dades dels terrenys urbans edificats o infraedificats s'han obtingut per còmput detallat de cada un dels solars de la ciutat. El còmput dels habitatges buits disponibles, s'ha obtingut per estimació a partir de les dades del treball "Anàlisi i diagnòsi de l'habitatge lliure i social a Lleida", annex.

Potencial de desenvolupament del sòl urbà consolidat (SUC) residencial

	superfície	sostre	habitatges
Sòl urbà no consolidat transformat (32 àmbits)	41.402	53.458	501
Sòl urbanitzable transformat (7 sectors)		786.732	5.472
Solars urbans sense edificació (473)	225.149	403.757	3.534
Solars amb dèficit d'edificació (495)	131.884	250.973	2.191
Habitatges construïts disponibles			3.000
Total potencial habitatges en SUC			14.698

Quadre 22. Potencial de desenvolupament del sòl urbà consolidat residencial

El sòl urbà consolidat, integrat per aquell sòl que ja ha efectuat el procés de transformació i es troba bàsicament urbanitzat i disponible, presenta a data d'avui un elevat potencial encara fins a la seva consolidació, que s'expressa en la possibilitat de disposar d'uns 14.700 habitatges. Aquest nombre d'habitatges s'ha d'entendre com un màxim absolut difícilment assolible en el desenvolupament normal de la ciutat.

De manera complementària al potencial del sòl urbà ja consolidat, s'ha computat també potencial dels àmbits residencials no desenvolupats durant el període d'aplicació del Pla general i que resten pendents de consolidació. Els valors resultants expressen de manera clara el grau de sobredimensionat dels sectors urbanitzables residencials.

Potencial dels àmbits de sòl urbà no consolidat residencial pendents d'urbanització

Nombre:	56 àmbits	(64% de 88)
Superfície bruta de sòl:	1.233.778 m2	(75% de 1.646.921 m2 totals)
Sostre edificable potencial:	774.519 m2st	(55% de 1.391.055 m2st totals)
Nombre d'habitatges potencials:	6.995 habitatges	(64% de 10.967 habitatges totals)

Quadre 23. Potencial dels àmbits de sòl urbà no consolidat residencial pendents d'urbanització

El potencial actual del sòl urbà no consolidat reforça la innecessarietat de que el nou planejament urbanístic efectuï les previsions de desenvolupament de la ciutat en base a un creixement residencial de caràcter extensiu.

Potencial dels sectors de sòl urbanitzable residencials pendents d'urbanització

Nombre:	21 àmbits	(75% dels 28 totals)
Superfície bruta de sòl:	4.183.360 m2	(68% de 6.127.553 m2 totals)
Sostre edificable potencial:	2.454.604 m2st	(69% de 3.568.254 m2st total)
Nombre d'habitatges potencials:	18.963 habitatges	(71% de 26.528 habitatges totals)

Quadre 24. Potencial dels sectors de sòl urbanitzable residencials pendents d'urbanització

El mateix raonament, en termes de superfície de sòl, de sostre i de quantitat d'habitatge potencials, es pot aplicar al sòl urbà no consolidat del planejament vigent.

Resulten molt rellevants les xifres de superfície, sostre i nombre d'habitatges potencials, pel que fa a aquest tipus de sòl, donat que el Pla actual delimita nombrosos polígons d'actuació urbanística, alguns de gran superfície, que tenen la finalitat de crear nou teixit urbà residencial en àmbits on és inexistent.

En conjunt, doncs, el potencial d'habitatges actual que presenta el planejament urbanístic vigent és de 40.656 habitatges.

Aquest nombre d'habitatges que, a data d'avui, encara és possible materialitzar en totes les classes de sòl, resulta de una quantia tant elevada que, per atendre les previsions de desenvolupament demogràfic de la ciutat, incloses les més optimistes, fa innecessari preveure el creixement extensiu de la ciutat i la ocupació de nou sòl agrícola.

L'elevat potencial del sòl urbà consolidat fa innecessari que calgui disposar, de manera immediata o en els propers anys, del recurs de la transformació del sòl no consolidat –aquell que encara està pendent d'urbanització i en la majoria de casos, pendent de planejament i gestió–.

En aquest sentit, el potencial del sòl que a data d'avui encara no s'ha transformat, i especialment el que correspon al sòl urbanitzable previst pel planejament vigent, podrà jugar un paper estratègic en la programació del desenvolupament de la ciutat, en la mesura que la seva “posada en servei” sols serà necessària a mitjà o llarg termini.

Altres consideracions:

La dimensió, la ubicació, les preexistències i les inversions en serveis i infraestructures que cal realitzar determinen el grau de desenvolupament dels àmbits de creixement residencial, tant en sòl urbà com urbanitzable.

En aquest sentit, atenent a la mida d'alguns dels sectors vigents, seria necessari establir sectors o fases de desenvolupament de proporcions més raonables que resultin viables i funcionals; o millor, flexibilitzar la seva dimensió, de manera que es faciliti la gestió dels mateixos, potenciant el desenvolupament en primera fase dels sectors més en contacte amb el teixit preexistent.

En els sectors urbanitzables el patró de model de creixement que tenen assignats no és determinant per al seu desenvolupament, però sí un factor a tenir en compte per a la seva viabilitat econòmica.

D'altra banda, la rigidesa de les disposicions referides a l'ordenació les edificacions, condiciona de manera decisiva la possibilitat del desenvolupament urbanístic, atesa la seva poca flexibilitat per atendre els requeriments canviants de la demanda.

L'entrada en vigor de la nova Llei d'urbanisme i les obligacions que se'n deriven quant a reserva de sostre protegit, fan necessària una revisió en profunditat dels paràmetres dels sectors urbanitzables residencials.

En aquest sentit, la potenciació del desenvolupament de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE) com a sector central a la ciutat, amb ordenació aprovada, amb una important reserva d'habitatge protegit i alhora un potencial terciari/comercial important, sembla del tot imprescindible.

La iniciativa pública -SUR 13- ha servit per desenvolupar sectors estratègics per relligar barris i potenciar i crear necessitats de desenvolupament d'altres operacions a la ciutat, com ara el cobriment de les vies de tren i el salt de l'avinguda de Prat de la Riba cap a Pardinyes, com a actuació avançada al desenvolupament del Pla de millora urbana de l'Estació i de les unitats d'actuació confrontants.

Els àmbits de desenvolupament en els nuclis no s'han desenvolupat actualment per la manca de demanda d'habitatges o per la distorsió entre demanda i producte ofert pels àmbits. No obstant això, aquests àmbits en general hauran de mantenir-se, adaptant el producte resultant final, per la necessitat de compleció del teixit existent i per poder atendre la futura demanda de llars.

6.2.2. En relació al desenvolupament dels àmbits d'activitat econòmica

Pel que fa al desenvolupament dels àmbits d'activitat econòmica de la ciutat, les previsions que efectuava el Pla general vigent han resultat suficients, tot considerant que durant el període de vigència ha estat necessari transformar alguns sectors especialitzats, de caràcter terciari o

logístic, SUR 9 i SUR 23, respectivament, a sectors bàsicament residencials, Àrea Residencial Estratègica (ARE) per facilitar i fer viable el seu desenvolupament.

Amb tot, el potencial de sòl i sostre edificable del Pla general vigent que està pendent de desenvolupament, si es considera en termes absoluts, és quantitativament baix, en la mesura que ha garantir el desenvolupament de les activitats de caràcter industrial, logístic i terciari dels propers 15 anys, sobretot si es considera que, històricament, la ciutat encara no ha realitzat la seva transformació industrial productiva i aquesta és una assignatura pendent que el planejament urbanístic ha de facilitar.

Potencial de desenvolupament del sòl urbà consolidat (SUC) d'activitat econòmica

	solars	superfície	sostre
Sòl urbà no consolidat transformat (1 sector)		71.275	128.294
Sòl urbanitzable transformat (4 sectors)		481.573	97.993
Solars urbans sense edificació	23	198.848	210.516

Quadre 25. Potencial de desenvolupament del sòl urbà consolidat (SUC) d'activitat econòmica

Potencial dels àmbits de sòl urbà no consolidat d'activitat econòmica pendents d'urbanització

Nombre:	4 àmbits	(80% de 5 totals)
Superfície bruta de sòl:	52.353 m2	(28% de 187.862 m2 totals)
Sostre edificable potencial:	45.323 m2st	(24% de 187.872 m2st total)

Quadre 26. Potencial dels àmbits de sòl urbà no consolidat d'activitat econòmica pendents d'urbanització

Potencial dels sectors de sòl urbanitzable d'activitat econòmica pendents d'urbanització

Nombre:	4 àmbits	(50% dels 8 sectors totals)
Superfície bruta de sòl:	1.148.171 m2	(56% de 2.030.821 m2 totals)
Sostre edificable potencial:	458.687 m2st	(58% de 794.012 m2st total)

Quadre 27. Potencial dels sectors de sòl urbanitzable d'activitat econòmica pendents d'urbanització

En els àmbits industrials la mida del sector no ha estat un factor determinant en el seu grau de desenvolupament i sí ho ha estat la seva ubicació i comunicacions.

Atenent al procés continuat de consolidació i creixement de l'activitat, cal mantenir l'actual reserva de sòls -sens perjudici de completar-los amb operacions de major calat i de caràcter territorial- com a garantia de disposar del potencial necessari per a l'activitat de caràcter més local de la ciutat.

Cal reconsiderar la tipologia i usos de l'actual sector SUR17, estudiant la possibilitat d'un canvi de model per transformar-lo en un sector mixt, amb una important component residencial però sense oblidar el d'activitats com a complement del Parc de Gardeny i motor dels polígons d'actuació en sòl urbà industrials i d'activitats confrontants.

6.2.3. En relació al desenvolupament dels àmbits de dotacions i infraestructures

El potencial dels àmbits destinats a dotacions i infraestructures pel Pla general es limiten a l'únic sector de sòl urbanitzable previst, el SUR 36, que no s'ha desenvolupat, i a tres polígons d'actuació urbanística que no s'han urbanitzat.

Potencial dels àmbits de sòl urbà no consolidat de dotacions i infraestructures pendents d'urbanització

Nombre:	3	(100% de 3 totals)
Superfície bruta de sòl:	26.933 m2	(57% de 47.064 m2 totals)

Quadre 28. Potencial dels àmbits de sòl urbà no consolidat de dotacions i infraestructures pendents d'urbanització

Potencial dels sectors de sòl urbanitzable de dotacions i infraestructures pendents d'urbanització

Nombre: 1 (100% d'1 sector total)

Superfície bruta de sòl: 134.317 m² (100% de 134.317 m² totals)

Quadre 29. Potencial dels sectors de sòl urbanitzable de dotacions i infraestructures pendents d'urbanització

Menció a part, per la seva entitat, mereixen els dos sectors de sòl urbà no consolidat que es troben desenvolupats parcialment: el Pla especial de Gardeny, en un àmbit de 502.849 m² de superfície, que es troba desenvolupat en un 20%, i el Pla especial de La Caparrella, de 366.582 m² de superfície, que es troba consolidat en un 80% aproximadament.

En aquest sentit, el desenvolupament del Pla general vigent ha comportat la consolidació del principal turó de la ciutat, el Turó de la Seu Vella, amb els seus valors històrics, de centralitat i monumentalitat, vinculat als usos de lleure i als turístics, així com l'inici de la consolidació dels altres dos turons característics de la ciutat, el de Gardeny i el de La Caparrella, per a destinar-los a usos vinculats al coneixement i a l'educació, respectivament.

Quant a Gardeny, atenent al grau de consolidació actual i al procés de desenvolupament ja endegat, cal garantir la concreció de les determinacions urbanístiques necessàries que facin possible la consolidació, urbanització i edificació del sector, per integrar-lo a la ciutat com a àmbit vinculat al coneixement, en les seves diferents facetes: investigació aplicada, producció tecnològica, producció cultural...

Quant a La Caparrella, manca consolidar el desenvolupament urbanístic del sector de manera que esdevingui un referent en el camp de l'educació i completar la seva articulació amb la ciutat, de manera que millori la seva relació funcional.

Per manca de necessitat material no s'ha desenvolupat el sector urbanitzable destinat a espais lliures i infraestructures, situat al sud del barri de Magraners. Les infraestructures previstes s'han resolt en altra ubicació més adient i, per tant, caldria reconsiderar el futur paper d'aquest sector, l'actual SUR 36.

6.2.4. En relació a les infraestructures viàries

El grau de desenvolupament de les infraestructures viàries estructurants previstes al Pla general de Lleida 1995-2015 ha estat molt alt i, en conseqüència, les infraestructures pendents són percentualment baixes en relació a les previsions inicials.

Amb tot, la mida de la ciutat, la seva forma i la seva topografia permeten incidir en una mobilitat més sostenible, fonamentant l'actuació urbanística en reforçar els recorreguts a peu, amb bicicleta i amb transport públic.

En relació amb aquests recorreguts dels vianants, cal atendre especialment les relacions entre barris i amb el Centre Històric, la interrelació amb els espais lliures, amb els equipaments en general i, específicament, els educatius i els esportius.

De manera complementària a l'estructuració viària pensada per als vianants, i per tal de fer-la possible, cal completar les previsions del planejament vigent en matèria d'infraestructures viàries rodades i d'aparcament.

El disseny de les diferents rondes, eixos fonamentals en l'estructura dual de la ciutat, resta pendent de completar, juntament amb la necessària resolució d'alguns punt d'encreuament que són claus en la millora funcional de la circulació dels vehicles.

Pel que fa l'aparcament dels vehicles, cal replantejar les previsions del planejament vigent tal com estaven formulades, doncs no s'ha materialitzat cap de les previsions d'aparcament dissuasiu situades en alguns punts perimetrals de la ciutat.

També s'ha fet evident durant els anys d'aplicació del Pla general la dificultat d'assolir la ràtio d'aparcament als espais públics, tal com estava prevista, sense posar en qüestió l'ordenació i la viabilitat dels àmbits de desenvolupament residencial.



6.2.5. En relació als sistemes d'espais lliures i d'equipaments

El Pla vigent efectua una important previsió de terrenys destinats a espais lliures i a equipaments que sobrepassen les determinacions establertes legalment i les necessitats de la ciutat.

Bona part d'aquestes reserves de sòl se situen en els sectors urbanitzables i, molt especialment, en els sectors de caràcter residencial, tal com és propi.

Aquestes reserves, però, se situen de manera poc homogènia i de forma arbitrària, afectant als sectors de manera molt diversa i en alguns casos amb molta extensió.

A més, a les reserves per a equipaments generals que determina el Pla cal afegir-hi les reserves per a equipaments que estableix la legislació urbanística, de tal manera que la suma de les cessions obligades per a aquests sistemes, en alguns casos concrets, posa en qüestió la racionalitat de la ordenació i la viabilitat econòmica dels sectors.

En el sòl urbà els sistemes d'espais lliures i equipaments estan assenyalats pel Pla general vigent de forma poc uniforme i afecten, en alguns casos puntuals, superfícies de sòl privat molt importants.

La gestió i obtenció dels espais públics previstos en el sòl urbà és extremadament costosa des del punt de vista econòmic per a l'administració municipal, perquè en una quantia molt important, 404.263 m² de superfície, són terrenys que el Pla ha qualificat directament sense incorporar-los en cap àmbit d'actuació urbanística que permeti la seva obtenció obligatòria i gratuïta. En tots aquests casos, per a la obtenció d'aquests sistemes l'administració ha de recórrer a l'expropiació de manera obligada i onerosa.

El Riu Segre és l'element més important entre els espais lliures per la seva centralitat, dimensions i ús del sistema dels espais lliures, que s'utilitza bastament i de manera ben diversa entre el parc de la Mitjana i el pont de la carretera de Saragossa. Fins ara, només puntualment, s'utilitza el Riu com un recurs de caràcter territorial, més enllà de la part urbana.

Ubicació, dimensió i gestió són els paràmetres a reconsiderar pel que fa als sistemes d'espais lliures i d'equipaments, procurant una major estructuració que potenciï la seva accessibilitat.

6.2.6. En relació al Centre Històric

El Centre Històric de la ciutat té unes característiques urbanístiques singulars, llargament estudiades i conegudes, que comporten unes dificultats molt importants per al seu desenvolupament. Sobretot, però, també comporten uns elements diferencials, unes potencialitats, que cal aprofitar més bastament del que s'ha fet fins ara.

Les intervencions urbanístiques sobre el Centre Històric en aquests darrers 30 anys, amb l'adveniment dels ajuntaments democràtics, han estat molt intenses, fonamentades en la intervenció directa pública –el desenvolupament del Canyeret n'és l'exemple més important- i en la incentivació de la iniciativa privada.

Amb tot, malgrat els esforços realitzats, a la recuperació del Centre Històric li falta encara un recorregut important, que ha de centrar els esforços dels propers anys si es vol revertir definitivament el procés de degradació que es va iniciar ja fa uns anys.

De l'anàlisi de la morfologia actual del Centre Històric es poden distingir diversos àmbits homogenis, que presenten unes característiques comunes ben definides, i que es poden diferenciar en 5 grups.

En la part central destaca de manera singular el Turó de la Seu Vella. En les àrees perimetrals del Centre, l'estructura urbana i les característiques de l'edificació es corresponen amb les de l'eixample de la ciutat que l'envolta. L'eix comercial, amb un recorregut longitudinal que travessa el Centre, presenta unes característiques urbanístiques molt singulars. En la part més interior del Centre, es diferencien dues àrees urbanes diferents: la part compresa entre l'Eix comercial, carrer de Cavallers, avinguda de Catalunya i rambla d'Aragó; i la part compresa entre l'Eix comercial, carrer de Cavallers, mercat del Pla i els vessants del Turó de la Seu Vella.

El Turó de la Seu Vella, envoltat per l'edificació, presenta una topografia característica, amb vessants amb fort pendent i diferents plans superiors, una conformació geològica que condiciona les possibilitats de tractament dels seus vessants.

Tot i estar situat al "rovell de l'ou" i comptar amb els elements monumentals més importants del territori, el Turó no ha assolit encara tot el grau d'integració possible i desitjable en la ciutat i el Centre.

El Turó, en el seu conjunt, no està suficientment present en la vida quotidiana de la ciutat. Els elements fonamentals que acoten aquesta vinculació són l'accessibilitat i els usos, ambdós profundament condicionats per la topografia.

Malgrat la seva posició tan central, el Turó no s'utilitza com un element de connexió entre les diferents parts de la ciutat que l'envolten. Actualment, tampoc s'utilitza de manera ordinària per a funcions que comportin una utilització permanent i intensiva.

En aquesta direcció, les intervencions urbanístiques previstes pel Pla especial del Turó de la Seu Vella s'ha desenvolupat només parcialment i, encara que els principis bàsics que l'inspiren continuen essent vigents, els anys transcorreguts des de la seva aprovació aconsellen la seva actualització.

Les àrees perimetrals del Centre, al voltant de les antigues muralles, presenten una topografia més planera i una adequada accessibilitat i això ha permès que el seu desenvolupament es realitzés en forma d'eixamples urbans, d'estructura regular i tipologies de l'edificació equiparables a la resta de la ciutat, que no presenten altres dificultats que el seu manteniment i renovació habitual.

L'Eix comercial que recorre el Centre presenta com a característica més remarcable la seva potència comercial que es materialitza en la ocupació de les plantes baixes i, generalment, també les primeres plantes pisos de l'edificació. La forta especialització de les parts baixes de l'edificació i el seu valor econòmic per a l'ús comercial ha comportat que la resta de l'edifici, les plantes superiors, hagin anat perdent el seu ús residencial propi per a romandre abandonades o, en els millors dels casos, per a destinar-les a magatzem complementari del baixos comercials.

El procés de transformació comercial i progressiu abandonament de la residència es dona malgrat que l'àrea no presenta dificultats topogràfiques i d'accessibilitat. Les raons, per tant, tenen més a veure amb el diferencial de les rendes que s'hi generen i, urbanísticament, amb la forma del parcel·lari i la tipologia de l'edificació. Parcel·lari i tipologia, que comporten unes construccions entre mitgeres, estretes, profundes i amb molta alçada en relació a l'amplada del carrer, que són característiques que no faciliten una bona distribució i assoliment per als habitatges, en proporció a les dificultats i costos de la seva rehabilitació.

La part més interior del Centre, amb el teixit que correspon a les trames urbanes més antigues, es l'àrea on l'edificació és més envellida i que, en termes generals, es troba en un estat físic més deficient. Les dificultats principals són la topografia, la forma i la dimensió dels carrers, que dificulten l'accessibilitat; l'estructura de la propietat, que dificulta els processos de renovació urbana; la trama urbana irregular i la forma del parcel·lari, de parcel·la petita, estreta i profunda, que condiciona la tipologia de l'edificació i els usos.

Aquestes dificultats es troben accentuades en la part compresa entre el carrer de Cavallers, mercat del Pla, Eix comercial i el Turó de la Seu Vella. En aquesta àrea la topografia és encara més complexa perquè correspon als vessants més inclinats del turó; les dificultats geològiques és fan més presents, amb moviments de terres i filtracions d'aigua; l'estructura viària i dels espais públics és molt feble i, com a conseqüència, l'estat de l'edificació és en molts casos molt deficient. És la part del Centre Històric on s'observen les majors dificultats de recuperació i on menys es noten els efectes de les passades intervencions de transformació i regeneració urbana, malgrat la seva importància.

Amb tot, el Centre Històric té un gran valor monumental que cal valorar i es pot optimitzar. A més de la força indiscutible de la part monumental del Turó, dins del teixit edificat del Centre es troben la major part dels elements d'interès del patrimoni de la ciutat. No són elements que individualment destaquin per la seva monumentalitat, però resulten tan nombrosos i físicament



tan propers els uns als altres, que la seva lectura agregada resulta de gran interès. Facilitar la connexió física i la interrelació entre els elements del patrimoni del Centre Històric és la clau per a la seva posada en valor de manera agregada.

De manera coherent i complementària amb el valor patrimonial dels edificis, el valor ambiental dels espais públics que configuren el Centre representen una oportunitat més que es pot potenciar. La trama urbana del Centre per ella mateixa, amb la seva configuració, ja resulta un element d'interès a preservar, sobretot en les parts que no s'han alterat de forma substancial. El tractament acurat de l'espai públic, observar les façanes dels edificis com a conjunt i les característiques adequades de l'obra urbanitzadora són els elements substancials.

En determinades àrees del Centre i amb diferents intensitats es presenten problemes d'habitabilitat de les edificacions, per la manca de condicions de salubritat, per sobreocupació i per la utilització inadequada de les plantes pisos per a altres usos no residencials. La tipologia de l'edificació, condicionada pel parcel·lari, l'estructura de la propietat, els condicionants de caràcter social i la manca d'inversió privada en el manteniment, rehabilitació o renovació dels edificis, són les claus en aquest procés.

El nivell d'ocupació i utilització dels edificis en la part central es baix. La utilització principal, de caràcter residencial, que es la pròpia de les plantes pisos, va perdent intensitat i qualitat en les parts on es donen més dificultats d'accés. També, es detecta poca intensitat i poca diversitat en els usos de les plantes baixes de l'edificació, fora de l'eix comercial, a mesura que s'incrementen les dificultats topogràfiques.

El Centre Històric, especialment en la part compresa entre l'Eix comercial i els vessants del Turó, presenta encara dificultats d'accessibilitat per als vianants, el transport públic i el vehicle privat, elements que són bàsics per a facilitar els usos residencials, propis d'aquesta part de la ciutat, juntament amb altres usos comercials, terciaris i les dotacions i serveis que els complementin. Aquestes dificultats d'accés són més presents encara en la part compresa entre el carrer de Cavallers i els darreres del carrer Major. La potenciació i compleció de la xarxa de vianants; l'optimització de l'estructura de la vialitat rodada i la seva reestructuració en alguns indrets concrets, pensada per al transport públic i l'accés veïnal; l'aparcament de proximitat; les facilitats per salvar els desnivells topogràfics i l'increment de l'accessibilitat en els edificis, són els elements fonamentals.



7. CONDICIONANTS AMBIENTALS

A més dels requeriments ambientals, és l'objecte d'aquest apartat l'anàlisi dels condicionants de caràcter ambiental que deriven de l'aplicació directa de la legislació d'urbanisme en relació als terrenys que no resulten edificables per raó del seu pendent; els que deriven de l'aplicació dels Plans sectorials en matèria de medi-ambient i els que deriven de les normatives sectorials que regulen les proteccions de les infraestructures.

Plànol "INF 6.1.0 Topografia: Pendents superiors al 20%"

L'objectiu del plànol és visualitzar la topografia del terme municipal i els condicionants de la seva orografia. Aquesta informació localitza les zones que, com a conseqüència del seu pendent, tenen algun tipus de condicionant sectorial, urbanístic o mediambiental.

El plànol posa de manifest el sistema de turons i planures propis de l'àmbit de Lleida i, alhora, dibuixa les modificacions topogràfiques conseqüència de la construcció de les grans infraestructures de travessen el terme municipal. També permet identificar els terrenys que, d'acord amb la legislació d'urbanisme, no resulten edificables per raó del seu pendent.

Plànol "INF 6.2.0 Proteccions ambientals"

L'objectiu del plànol és grafiar totes les proteccions ambientals provinents d'instruments territorials i/o sectorials sobre els sòls del terme municipal de Lleida.

S'assenyalen tots els sòls amb algun tipus de protecció ambiental de caràcter territorial que caldrà tenir en compte en l'ordenació i usos que es determinin per aquest sòls.

Plànol "INF 6.3.0 Proteccions infraestructures"

L'objectiu del plànol es recollir totes les infraestructures generals que generen proteccions sectorials amb incidència al terme municipal de Lleida.

Queden grafiats tots els elements i infraestructures generals que generen proteccions sectorials a tenir en compte en l'ordenació del territori.



8. CONCLUSIÓ DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA DE L'AVANÇ

El Ple de l'ajuntament, en data 3 d'octubre de 2014, va aprovar l'Avanç del Pla d'ordenació urbanística municipal i va acordar sotmetre'l a informació pública per un període de 2 mesos.

El termini d'informació pública de l'Avanç es va iniciar el 17 d'octubre de 2014 i va finalitzar el 18 de desembre de 2014, per a consulta de la documentació i formulació dels suggeriments i de les alternatives que es consideressin convenients.

8.1. El procés participatiu de l'Avanç

D'acord amb el Programa de participació ciutadana, prèviament i simultàniament al període d'informació pública, s'han realitzat múltiples accions per donar la màxima difusió dels continguts de l'Avanç i promoure la participació ciutadana en l'elaboració de les propostes del Pla.

Les actuacions de difusió i participació que s'han realitzat són les següents:

- Enquesta de l'Avanç del POUM: 29 de juny/2012 a 7 de maig/2013
- Revista La Paeria (juny-juliol/2014)
- TV Lleida. A peu de carrer (emissió: 28/06/2014)
- Exposició de l'Avanç del POUM del 14 d'octubre/2014 a 15 de gener/2015
- Presentacions presencials de l'Avanç del POUM

10/04/2014 Directors de mitjans de comunicació locals

10/04/2014 Comissió extraordinària d'Urbanisme

10/04/2014 Mitjans de comunicació locals

10/04/2014 Consell Assessor Urbanístic del POUM

24/04/2014 Federació d'Associacions de Veïns i Comissió de l'Horta

06/05/2014 Consell Econòmic i Social i Consell Assessor de la Ciutat

20/05/2014 Administracions de la Generalitat i de l'Estat

- Subdelegació del Govern de l'Estat
- Delegats territorials de la Generalitat de Catalunya
- Diputació de Lleida
- Consell Comarcal del Segrià
- Alcaldes de municipis limítrofs

28/05/2014 Col·legis professionals

- Associació Col·legis Professionals
- Col·legi Economistes
- Col·legi Oficial Arquitectes Catalunya. Delegació de Lleida
- Col·legi Enginyers Tècnics Industrials a Lleida
- Col·legi Aparelladors, Arquitectes tècnics i Enginyers d'edificació
- Col·legi d'Enginyers Industrials de Catalunya a Lleida
- Col·legi d'Administradors de finques
- Col·legi d'Ambientòlegs de Catalunya a Lleida
- Col·legi d'Advocats
- Col·legi Oficial d'Enginyers Agrònoms de Catalunya

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

- Col·legi d'Enginyers tècnics agrícoles
- Col·legi d'Enginyers de Camins, Canals i Ports

10/06/2014 Mesa Sectorial de la Construcció i API i Associacions empresaris de Serveis, Indústria i Comerç (FECOM, COELL, PIMEC)

- Associacions d'empresaris de Serveis, d'Indústria i de Comerç
- Representants del petit comerç
- Representants d'empreses de gran distribució
- Representants dels polígons industrials
- Representants d'altres sectors comercials
- Representants Associacions de comerciants
- Mesa Sectorial de la Construcció
- Associació d'Agents de la Propietat Immobiliària (API)

10/07/2014 Consell Escolar Municipal, Consell Municipal de la FP i Universitat de Lleida

- Consell Escolar municipal
- Consell de la Formació professional
- Universitat de Lleida
- Delegació Territorial de Lleida del Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya

15/09/2014 Associacions àmbit social

- Representants de l'àmbit assistencial, de voluntariat i de gent gran
- Representants de l'ecologia, d'ONGs i d'immigrants
- Representants d'entitats culturals, de joventut i d'esports

22/09/2014 Consell Territorial Centre Històric - Eixample

23/09/2014 Consell Territorial Pardiniyes - Secà de Sant Pere - Balàfia

24/09/2014 Consell Territorial Camp d'Esports/Ciutat Jardí - Instituts/Sant Ignasi

30/09/2014 Consell Territorial Cappellet - Bordeta - Magraners

14/10/2014 Exposició del POUM. Inauguració. Escola Municipal d'Art Leandre Cristòfol

10/11/2014 Associació de veïns de Jaume I

12/11/2014 Col·legi Oficial Arquitectes de Catalunya de la Demarcació de Lleida (COAC)

19/11/2014 Exposició del POUM. Visita de la Federació provincial d'Empresaris de Comerç de Lleida (FECOM)

28/11/2014 Confederació d'Organitzacions Empresarials de les Terres de Lleida (COELL)

10/12/2014 Associació de Veïns de Grenyana i Rufeia i Federació de veïns de l'Horta

14/01/2015 Exposició del POUM. Visita alumnes de Geografia i Història UdL

15/01/2015 Exposició del POUM. Visita representants de l'Àrea de SIG, Gestió Tributària i Àrea econòmica municipals i de la Gerència Territorial del Catastro a Lleida

20/01/2015 Direcció General d'Urbanisme de la Generalitat

En resum, s'han efectuat 26 explicacions de l'Avanç del POUM, adreçades a 256 entitats, representants de la societat civil de la ciutat i del territori, amb l'assistència de 757 persones.

8.2. Suggestiments, propostes i al·legacions presentades

Durant el procés de participació de l'Avanç del POUM rebre un total de 78 escrits, presentats per particulars o entitats, amb continguts diversos.

Bona part d'aquests escrits, en concret 44, s'han presentat abans del període d'informació pública oficial. Durant el període d'informació pública s'han presentat 24 escrits i 10 més amb posterioritat a la informació pública i fins a la data.

En resum, els escrits presentats es poden concretar d'acord amb el quadre següent:

	Previs IP	IP	Post IP	Total
Consultes, peticions d'informació o alienes	23	4	0	27
Propostes i suggeriments propis de l'Avanç	3	8	0	11
Peticions referents a l'ordenació detallada	18	12	10	40
Total	44	24	10	78

En concret, els aspectes que el document d'aprovació inicial havia d'estudiar eren, resumidament, els següents:

En relació al sòl urbà i el sòl urbanitzable delimitat:

- Concretar en l'ordenació detallada dels àmbits pendents de desenvolupament, en la normativa urbanística i en les ordenances corresponents, els aspectes determinats de la sostenibilitat del desenvolupament urbà.
- Possibilitar i promoure els usos temporals en els espais urbans i urbanitzables delimitats pendents d'edificació.

En relació als nous sectors urbanitzables no delimitats:

- Considerar la conveniència i la viabilitat econòmica de vincular, també, els sectors delimitats a les actuacions al centre de la ciutat.
- Vinculació del desenvolupament dels sectors urbanitzables no delimitats al finançament i l'obtenció de les "estructures bàsiques" del centre: vialitat, espai públic i equipament local i general.

En relació al sòl no urbanitzable i l'Horta:

- Considerar l'extensió de l'àmbit de "sòl d'entorn agrícola".
- Limitar normativament la possibilitat de rompuda forestal.

En relació a l'estructura de la xarxa de camins territorials i la Ronda Verda:

- Estudiar la incorporació de la zona dels pinars comunals de Sucs, la Serra Llarga i "el Polvorí" i la serra de Puigdevall a la xarxa dels camins d'interès ambiental vinculats a l'estructura territorial de la Ronda Verda.
- Dissenyar una secció de la Ronda Verda compatible amb els trànsits agrícoles en els trams on aquests siguin coincidents.

En relació a l'estructura de zones verdes i equipaments:

- Estudiar la reserva de terrenys d'equipaments per destinar-los a pistes esportives a l'aire lliure en els diferents barris.
- Incrementar les zones verdes, jardins, parcs i l'arbratge de la ciutat, dins de les possibilitats de una gestió urbanística viable i econòmicament sostenible.

En relació a l'estructura viària i ferroviària:

- Estudiar el traçat alternatiu del "bucle ferroviari" que connecta Lleida i l'aeroport, per Alpicat, amb la formació un eix ferroviari des del Passeig de l'Onze de Setembre, per Torrefarrera i Rosselló.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

- Connectar l'enllaç de l'autovia A-14, de la Val d'Aran, des de l'enllaç de l'autovia de la N-II fins a l'interior de la ciutat, amb un vial rodat paral·lel a l'eix ferroviari, anterior.
- Estudiar la compatibilitat del funcionament d'una futura xarxa territorial de trens-tramvies dins de la xarxa ferroviària urbana. Creació d'una nova estació ferroviària al barri de Balàfia.
- Estudiar la formació d'àrees d'aparcament dissuasiu a les entrades de la ciutat.
- Prolongació de l'avinguda de Balàfia amb avinguda de Prat de la Riba, connectada amb el carrer de Xavier Puig i Andreu i l'avinguda de Pearson.
- Estudiar la possibilitat de connexió de la variant sud amb un vial paral·lel a la via de ferrocarril i Gardeny.
- Considerar una nova possible entrada a la ciutat pel Camí de la Mariola.
- Incorporar la rotonda de la LL-11 enfront al SUR 5, Copa d'Or, als enllaços viaris a reestudiar.
- Donar continuïtat a la xarxa de carrils-bici actuals i connectar-los amb la Ronda Verda.
- Fixar una reserva obligatòria d'aparcament de bicicletes en les edificacions residencials i en els equipaments.
- Considerar els elements d'interès històric i cultural dels barris en el disseny de l'estructura dels recorreguts de vianants.

En relació a les actuacions al Centre Històric i el patrimoni:

- Compatibilitzar la transformació del Centre amb la conservació del teixit històric: trama urbana i parcel·lació.
- Determinar eixos estructuradors claus en la recuperació de l'activitat econòmica.
- Estudiar la procedència de la incorporació al Catàleg dels béns a protegir i al Catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable de les torres amb interès històric Joan del Rei, Mirador de Rufeia, torre Roig o casa Laveda.

Així mateix, el document d'aprovació inicial pren consideració els suggeriments i propostes presentades relatives a l'ordenació detallada.

Es tracta, bàsicament i resumida, de sol·licituds sobre ajustos d'alineacions, alçades, usos, etc, de l'ordenació detallada del sòl urbà o d'escrips de contingut molt similar a aspectes ja analitzats en l'elaboració del document d'Avanç i, en conseqüència, ja incorporats, o no, en aquest document.

Del total dels 40 escrits presentats s'han estimat o desestimat les seves consideracions d'acord amb els quadre següent:

Peticions referents a l'ordenació detallada	Previs IP	IP	Post IP	Total
Estimades	17	8	8	33
No estimades	1	4	2	7
Total	18	12	10	40

Tots els escrits d'al·legacions i suggeriments han estat convenientment contestades de manera individualitzada.

8.3. El procés participatiu posterior a l'Avanç

D'acord amb el Programa de participació ciutadana, posteriorment a l'aprovació de l'Avanç i un cop redactat el document per a l'aprovació inicial, s'han realitzat diverses accions per donar la màxima difusió dels continguts de POUM i promoure la participació ciutadana per a completar l'elaboració de les propostes del Pla.

Les actuacions de difusió i participació que s'han realitzat són les següents:

- Revista La Paeria. Publicació de l'Ajuntament de Lleida (gener de 2018)
- Revista La Paeria. Publicació de l'Ajuntament de Lleida (març de 2018)
- Presentacions presencials realitzades: 13 presentacions.

04/01/2018 Mitjans de comunicació locals – Eixos bàsics del POUM

06/02/2018 Entitats àmbit econòmic

07/02/2018 Entitats àmbit Horta

14/02/2018 Mitjans de comunicació locals - Catàleg de béns a protegir

14/02/2018 Entitats àmbit cultural – Catàleg de béns a protegir

15/02/2018 Entitats àmbit comerç i serveis

02/03/2018 EMD Raimat

07/03/2018 Entitats àmbit construcció - Mesa de la construcció, API i Economistes

08/03/2018 Entitats àmbit cohesió social - FAVLL

12/03/2018 EMD Sucs

14/03/2018 Entitats àmbit sostenibilitat i àmbit mobilitat

11/04/2018 Entitats àmbit juvenil - Consell Local de la Joventut

12/04/2018 Entitats àmbit organitzacions empresarials - COELL

8.4. Incorporacions al document d'aprovació inicial

El document d'aprovació inicial, per tant, incorpora les precisions aportades en el procés d'informació i de debat, durant el entens i intens procés de participació de la ciutadania i de les entitats econòmiques i socials de la ciutat.

El document per a la aprovació inicial, també, incorpora criteris d'ordenació normatius en coherència amb les determinacions de la documentació ambiental del POUM. Així mateix possibilita i promou els usos temporals en espais urbans i urbanitzables pendents d'edificació.

També, i tenint en compte que l'únic sector residencial urbanitzable delimitat és l'antic ARE, es planteja que siguin les noves extensions urbanes, de caràcter principalment residencial, les que puguin ajudar al compliment dels indicadors de desenvolupament econòmic i social del sistema urbà fixats al POUM -específicament en l'àmbit del Centre Històric- i en aquest sentit complimentar les condicions normatives que regulen la seva delimitació.

La regulació del sòl no urbanitzable dóna resposta a les necessitats pròpies d'aquest tipus de sòl i molt especialment a les de l'Horta de Lleida, plantejant unes solucions que reconeixin i potenciïn aquest espai productiu d'alt valor.

Es regula la xarxa de camins territorials i es concreta la reserva de la Ronda Verda – compatibilitzant-la amb els sòl agrícoles-, reconeixent la xarxa de camins d'interès ambiental i els espais d'interès com la zona dels pinars comunals de Sucs, la Serra Llarga i “el Polvorí” i la serra de Puigdevall.

Es concreta una reserva suficient zones verdes i equipaments d'acord amb el principi de una gestió urbanística viable i econòmicament sostenible.

Quant al sistema ferroviari, es concreten les solucions a l'Estudi Xarxa ferroviària al POUM de Lleida i que es basa en la compleció de la xarxa ferroviària de rodalies mitjançant la creació de noves estacions per a la mobilitat local de Lleida ciutat. En concret:

- Estació Polígon El Segre a la Línia de Manresa.
- Estació Polígon El Segre a la Línia de La Pobla.
- Estació Torre Salses a la Línia de Tarragona.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

- Estació Lleida 11 de setembre, intercanviador a l'estació de Lleida-Pirineus.

La proposta d'aprovació inicial contempla una proposta d'ordenació viària i d'aparcaments validada per l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del POUM. En concret com a incorporacions a destacar contempla:

- Prolongació de l'avinguda de Balàfia amb avinguda de Prat de la Riba, connectada amb el carrer de Xavier Puig i Andreu i l'avinguda de Pearson.
- La connexió de la variant sud amb un vial paral·lel a la via de ferrocarril i Gardeny.
- Una nova entrada a la ciutat pel Camí de la Mariola.
- Un nou disseny de l'accés a la Ciutat des de l'AP-7, modificant l'actual previsió i aprofitant els passos i estructura de nivells existents.
- La connexió de la LL-11 amb la C-13 a través del nou sector urbanitzable delimitat d'activitat econòmica de Les Canals, i més enllà per sobre del riu fins a enllaçar amb la C-12 , carretera de Corbins.
- La connexió amb l'Autovia A-14 a través del traçat adaptat del camí de Montcada.
- Remodelació de la xarxa viària estructurant del barri de La Bordeta.

En el disseny futur de la xarxa de carrils bici es prioritzarà la seva connexió amb la Ronda Verda.

Així mateix es prioritzarà en el disseny de l'estructura dels recorreguts de vianants la situació i connexió dels elements d'interès històric i cultural dels barris

Es fixa normativament una reserva obligatòria d'aparcament de bicicletes en les edificacions residencials i en els equipaments.

Quant a l'ordenació del Centre Històric, el document per a l'aprovació inicial compatibilitza la transformació del Centre amb la conservació del teixit històric mitjançant la delimitació de les Àrees de Rehabilitació Urbana, ARU, garantint a més la cohesió social mitjançant el reconeixement de les Àrees de Innovació Social i Urbana, AISU.

També determina els eixos estructuradors claus en la recuperació de l'activitat econòmica mitjançant les determinacions de la nova clau R1a2 corresponent a la subzona "Eix Comercial"

Quant a les incorporacions al Catàleg de béns a protegir i al Catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable, cal dir que el primer ja incorpora la torre Joan del Rei, mentre que el segon inclou el Mirador de Rufeia i la torre Roig o casa Laveda, en documents independents i actualment ja en tramitació per a la seva aprovació i incorporació al POUM.



9. INCORPORACIÓ DE LES CONDICIONS DE L'INFORME TERRITORIAL I URBANÍSTIC

La Comissió Territorial de Lleida, en sessió de 6 d'octubre de 2015, va emetre el corresponent informe en relació a l'Avanç de Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida.

Aquest informe fa una sèrie de consideracions a fi i efecte que siguin incorporades en el document d'aprovació inicial.

Les consideracions efectuades s'han incorporat de la manera següent:

1. En relació amb les previsions dels sectors de sòl urbanitzable d'activitat econòmica:

a) Pel que fa a l'àmbit anomenat Quatre Pilans-Torreblanca cal revisar l'estratègia urbanística de la proposta pel que fa al tipus de classificació del sòl i les seves dimensions, mantenint l'actual classificació del sòl com a no urbanitzable. En aquest sentit cal incorporar aquesta proposta en un estudi més ampli que pugui concretar uns usos de caràcter territorial. Donat que es proposa com una actuació estratègica a nivell territorial es pot desplegar un Pla director urbanístic d'interès supramunicipal per a l'execució directa d'actuacions d'especial rellevància social, econòmica ó de característiques singulars.

El POUM incorpora en la normativa, concretament a l'article "Sector d'interès supramunicipal de Torreblanca", una regulació específica del sector ,en el mateix sentit de l'acord de la Comissió. La classificació del sòl en l'àmbit de Torreblanca s'estableix en sòl no urbanitzable, com una protecció territorial que permeti el futurs desenvolupament d'un sector d'activitat econòmica.

b) En la regulació del sector d'activitat A2, el POUM haurà d'incloure condicions de coherència amb el SUND de les Canals del POUM d'Alcoletge, indicades en l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de data 13.4.2012, relatives a la supramunicipalitat i connectivitat ambiental.

El document ha incorporat aquesta condició a la fitxa del sector, que en el present document s'anomena SUD A1.

2. En relació amb les previsions dels sectors de sòl urbanitzable d'ús residencial de la ciutat:

a) El sector R-4 cal estudiar la destinació i els usos de la superfície de terrenys que limita amb el sòl classificat com a no urbanitzable amb objectius de façana territorial i transició amb el sòl no urbanitzable.

El POUM incorpora aquesta condició a la regulació del sòl urbanitzable no delimitat, amb caràcter general, a l'article "Connexions amb les infraestructures exteriors i relació amb els límits" i, de forma particularitzada, a l'article "Determinacions específiques per àmbits".

b) Plantejar el model del sector SUR-20 amb un patró tipus A o B, valorant la idoneïtat de la inclusió de la deixalleria municipal en el sector.

El document ha incorporat una nova regulació de l'àmbit, classificat com a sòl urbanitzable no delimitat, amb una combinació del patrons A i B, en funció de la posició els terrenys.

3. En relació amb els creixements dels petits nuclis:

a) Cal ajustar la proposta de creixement a Sucs a la compleció mínima de la ronda sud.

El POUM recull aquest ajust en l'ordenació detallada del nucli.

b) Ajustar els creixements del nucli de Llivia a les realment necessàries.

El document recull aquest ajust en l'ordenació detallada del nucli.

4. En relació amb les infraestructures de mobilitat:

a) Incloure en les previsions d'accessibilitat la connexió de la variant sud amb el tram d'accés a l'autopista, en sentit Lleida.



El POUM incorpora aquesta connexió, a nivell d'esquema i en l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

b) Valorar una alternativa a la previsió del nou enllaç amb viaducte des del nus de l'AP2-LL-11 fins l'extrem sud del SUR17 aprofitant la previsió de la connexió pendent de la variant sud.

El document reconsidera l'opció plantejada a l'Avanç i, després de valorar diverses alternatives, s'ha optat per la prolongació de l'actual variant SUD de manera paral·lela al by-pass de l'AVE, formant un únic corredor d'infraestructures.

a) Valorar el caràcter territorial del tram de l'enllaç de la carretera de Corbins amb Prat de la Riba i la carretera de Torre-Serona i el seu enllaç amb la ciutat i assenyalar orientativament el tram oest pendent de la variant sud amb l'A2.

El POUM incorpora una triple connexió de la carretera de Corbins amb la ciutat: l'actual accés cap a Prat de la Riba, i dues noves entrades, cap al nord i cap al sud-est.

No s'ha incorporat la prolongació de la variant SUD, pel mig de l'Horta, per resultar innecessari aquest traçat havent considerat l'alternativa de la seva prolongació paral·lela a la via del ferrocarril, formant una variant de caràcter urbà, i considerant el necessari alliberament del peatge de l'actual AP-2 que, aleshores, passarà a exercir de variant territorial.

Lleida, abril de 2018

Coordinador tècnic
de planejament urbanístic

Joan Blanch i Ripoll

**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
LLEIDA**

**MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2018



Ajuntament de Lleida



DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	4
1. Objectius i criteris generals. Justificació de la proposta	4
1.1. El teixit residencial	5
1.2. L'activitat econòmica.....	36
1.3. L'activitat productiva primària.....	40
1.4. L'estructura general del territori.....	43
1.5. Actuacions rellevants en relació al Patrimoni arquitectònic	51
1.6. La ciutat educadora	52
2. Ordenació urbanística	55
2.1. El sòl urbà.....	55
2.2. El sòl urbanitzable	78
2.3. El sòl no urbanitzable.....	79
3. Protecció del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental de Lleida	121
3.1. Tipus de bé.....	121
3.2. Categories de protecció	122
3.3. Nivells de protecció.....	122
4. Desenvolupament i gestió urbanística	123
4.1. Àmbits de desenvolupament i gestió.....	123
4.2. Sistemes d'actuació dels àmbits	139
4.3. Cessió de l'aprofitament urbanístic	142
4.4. Criteris de programació dels àmbits de desenvolupament	142
4.5. Infraestructures comunes.....	148
4.6. Càrregues i criteris de valoració.....	151
5. Justificacions numèriques i quadres del POUM.....	155
5.1. Quadres de la proposta	155
5.2. Estàndards de dotacions	157
6. Documents justificatius del contingut del Pla	162
6.1. Memòria social.....	162
6.2. Estudi ambiental estratègic.....	163
6.3. Estudi de mobilitat	163
7. Autoria tècnica dels treballs de redacció del Pla.....	164
ANNEX 1	166
1. Conveni tipus formulació Pla parcial de Delimitació del SND.	166



DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

1. Objectius i criteris generals. Justificació de la proposta

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

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

Així, el sòl urbà que és classifica és pràcticament coincident amb els límits del sòl urbà actual del Pla general, i el sòl urbanitzable de caràcter residencial delimitat, que es pot desenvolupar d'una manera immediata, se situa de manera exclusiva en l'actual Àrea Residencial Estratègica.

La resta dels àmbits de creixement, perimetrals de la ciutat, corresponen al que avui són sòls urbanitzables de caràcter residencial -delimitats o no delimitats- i el POUM els classifica com a sòl urbanitzable no delimitat i, per tant, com a àrees d'expectativa de futurs desenvolupaments, un cop es vagi consolidant i construint la part central de la ciutat, on hi ha una important quantitat de sòl vacant.

Les excepcions a aquest model de creixement "no extensiu" són molt concretes. La més important és de caràcter industrial i es correspon amb la proposta d'ampliació del polígon del Segre. Amb caràcter residencial trobem, d'una banda, un nou àmbit de sòl urbanitzable no delimitat, al nord-oest del Turó de Gardeny, que serveix per generar una nova infraestructura viària que completa l'anella de la ciutat, i incorpora tota l'àrea del Turó dins del creixement d'eixample ordinari de la ciutat.

D'altra banda, es classifica un nou àmbit de sòl urbanitzable no delimitat al nord de Pardiniyes, per sobre de l'actual sector SUR 20, a la carretera de Corbins, en direcció a Balaguer, per tal de completar el teixit edificat del barri i configurar unes noves estructures viàries d'accés a la Ciutat.

La resta dels àmbits del sòl urbanitzable no delimitat s'ajusten a elements naturals, topogràfics o als límits de les infraestructures, com per exemple, a la variant Sud al barri de Magraners.

Sobre la resta dels nuclis del terme municipal de Lleida –Llívia, Sucs i Raimat– la posició del Pla d'ordenació urbanística municipal és, també, de contenció del creixement. L'actual Pla general feia previsions d'uns extensos sectors de sòl urbanitzable de caràcter residencial, que pràcticament doblaven o triplicaven les capacitats de la població d'aquests nuclis. En canvi, la nova proposta de POUM, per a cadascun d'aquests nuclis, és suprimir bona part d'aquests sectors urbanitzables i plantejar propostes de creixement moderades, que vénen a completar el teixit urbà actualment consolidat i, al mateix temps, responen a les demandes de creixement o d'estructura que s'han formulat des dels mateixos nuclis:

En el cas de Llívia es planteja completar el teixit urbà a base de petits creixements que completin i ordenen els perímetres del nucli.

En el cas de Raïmat, la proposta consisteix en proposar uns petits creixements en l'àmbit de la Valleta, sobre el carrer Sifó, i uns altres a l'entrada de la població, que vénen a completar els solars vacants que existeixen en el nucli.

En el cas de Sucs, la proposta situa també uns petits creixements al llarg de la carretera LV-810 i del carrer Suquets. Aquests creixements ajudaran a la creació d'una variant urbana que eliminarà els trànsits que actualment passen de manera obligada pel mig de la població, i permetrà una circumval·lació del trànsit agrícola i de transport de mercaderies que es produeix actualment.



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

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

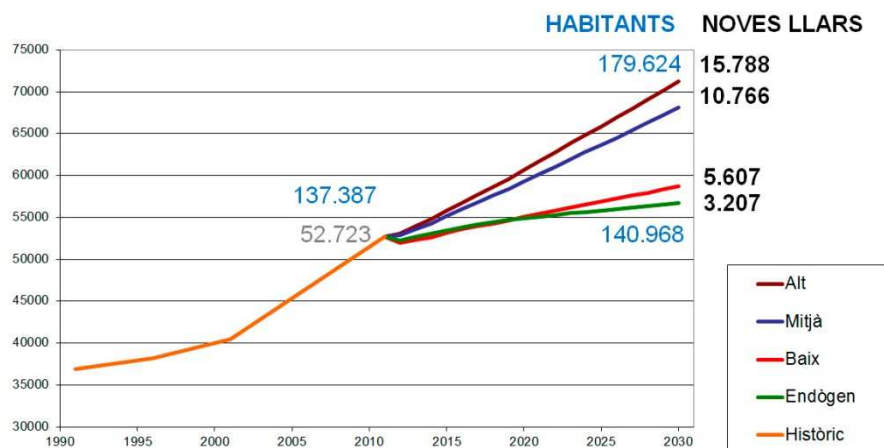
Aquest conceptes no només han de funcionar en ells mateixos si no que han de mantenir un equilibri entre ells per tal que el POUM garanteixi el desenvolupament sostenible del municipi.

1.1. El teixit residencial

En la determinació del model i quantificació de les necessitats de desenvolupament residencial han estat fonamentals les previsions contingudes en els treballs de l'Estudi demogràfic de Lleida completades, en l'aspecte més qualitatiu, per a la Memòria social, ja que són documents que resulten fonamentals a l'hora de poder dissenyar l'estratègia i les propostes d'ordenació del Pla.

Es consideren quatre escenaris de creixements: endogen, baix, mitjà i alt, que ens porten a considerar un ventall de possibilitats o de necessitats plantejades pel futur, per a aquests propers quinze anys. Aquest ventall és tant ampli que va des d'un escenari de creixement de la ciutat de Lleida fins els 141.000 habitants, amb un creixement endogen; fins a un altre fins a 180.000 habitants, en un escenari alt.

Aquest escenaris es tradueixen, en termes de noves llars, en necessitats de nou habitatge que van des dels 3.207 habitatges, en un creixement mínim de la ciutat, fins els pràcticament 16.000 habitatges, en un creixement de màxima dinàmica en el desenvolupament de la ciutat. Per tant, davant d'aquests escenaris amplis i indeterminats, el Pla d'ordenació urbanística municipal formula una proposta d'ordenació i desenvolupament que és capaç d'absorbir i donar una resposta adequada a cadascun d'aquests supòsits o escenaris al llarg de la seva vida.



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

Per tant, el Pla dona resposta perfectament a la previsió de la demanda de 16.000 habitatges, que com a màxim, faran falta en aquest futur.

El POUM parteix dels grans potencials, en nombre d'habitatges, que tenim a l'interior de la ciutat que sumen un total de 24.334 habitatges; si tenim en compte el potencial d'uns 3.000 habitatges buits, en base les dades de la Memòria social, els solars buits o infraedificats,



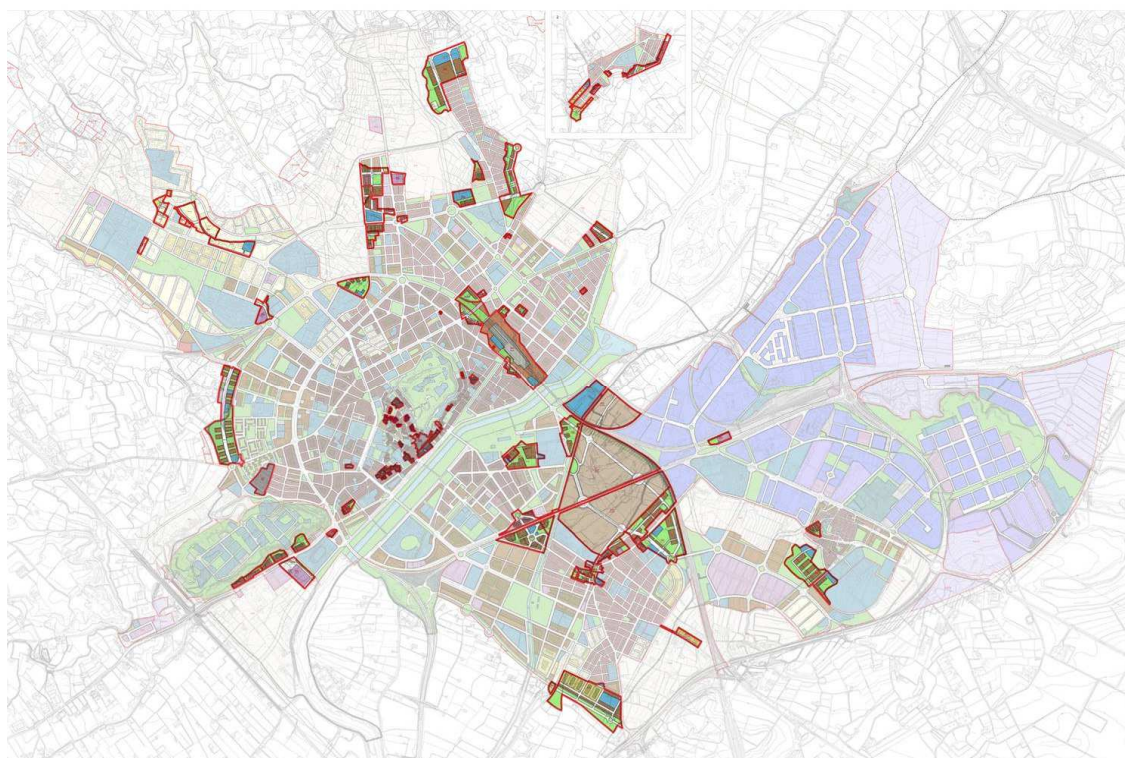
sumen 5.725 habitatges, mentre que els polígons i sectors aporten els 11.926 habitatges restants.

El POUM preveu:

- 18 polígons d'actuació urbanística de caràcter urbanitzador, és a dir, àmbits que ja tenen feta la reparcel·lació però que encara no han construït les obres d'urbanització i, per tant, encara no constitueixen solars. Aquests polígons aporten 4.695 habitatges.
- 76 polígons d'actuació de gestió, àmbits a l'interior de la ciutat on falta la gestió -reparcel·lar i urbanitzar-, que aporten 6.227 habitatges.
- 6 Plans de Millora Urbana, amb total de 1.014 habitatges.
- Un únic sector urbanitzable residencial delimitat, l'actual ARE, que es transforma en un sector ordinari, de caràcter residencial i aporta 3.683 habitatges, tot i que respecta escrupolosament els paràmetres i condicions generals del desenvolupament fixats pel vigent Pla Directori Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de ponent (Terres de Lleida).

	habitatges
Habitatges buits	3.000
Solars	5.725
PAU U (18)	4.695
PAU G (76)	6.217
PMU	1.014
PPU R1	3.683
TOTAL	24.334

S'observa, d'acord amb les dades anteriors, que amb el desenvolupament del **65%** del potencial existent dins del sòl urbà, es cobreix la demanda màxima prevista en l' Estudi demogràfic i en la Memòria social.

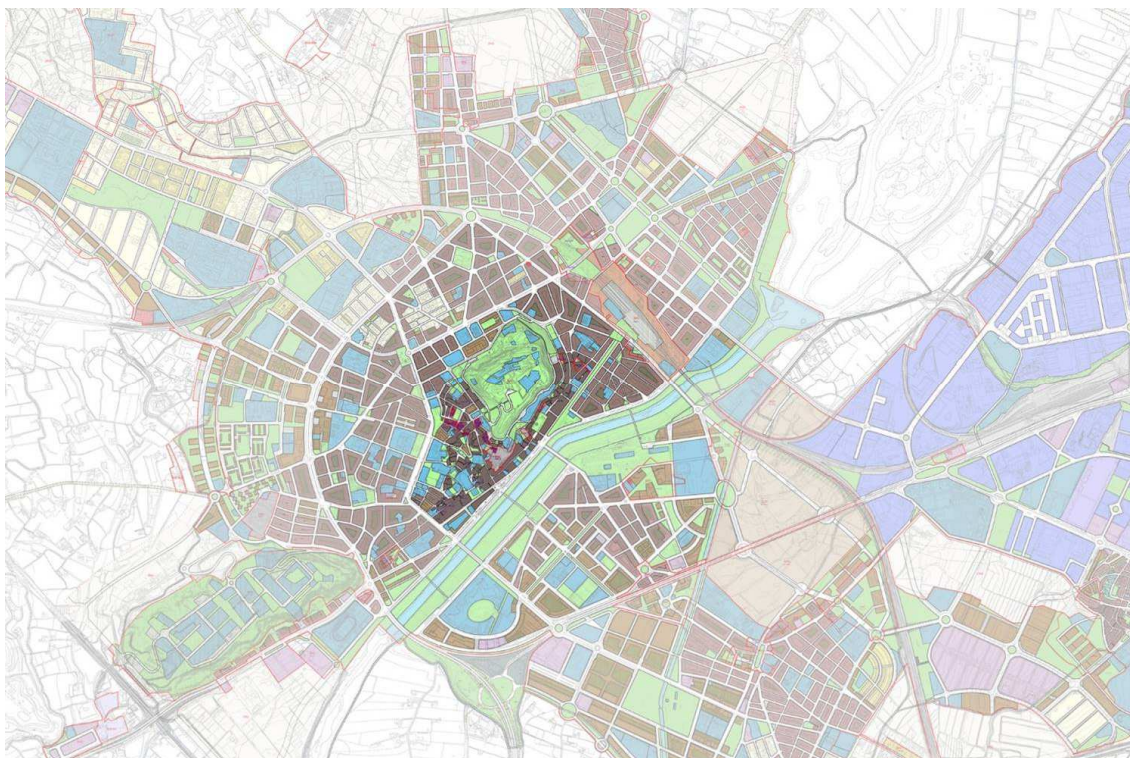




En l'estratègia d'aportació del potencial d'habitatges necessaris, resulten especialment rellevants tres sectors:

- El que resulta de la revisió del vigent Pla de millora urbana de l'Estació. Resulta un sector estratègic per la seva posició central a la ciutat, que ens genera una connexió entre el Centre Històric amb el barri de Pardinyes, i que serveix per a omplir un buit urbà, una assignatura pendent a la ciutat en aquesta posició tan central. També, pels 507 habitatges que aporta. Així mateix resulta importantíssim en el desenvolupament del model comercial de la ciutat, tal i com s'explicarà mes endavant, per les sinèrgies que de ben segur la seva implantació establirà amb el teixit comercial històric de l'Eix Comercial.
- El sector urbanitzable delimitat, PPU R1, que aporta 3.683 habitatges, dels quals almenys la meitat són habitatges de protecció pública i que, per tant, venen a cobrir un tipus de demandes molt determinades i necessàries per al creixement demogràfic de la ciutat.
- El Pla de millora urbana de la Mariola, PMU 5. És un pla també molt estratègic de la ciutat que suposa l'inici de la renovació d'aquests teixits històrics més moderns, en aquest cas de polígons residencials construïts a meitat de la dècada dels anys 50 i principis dels 60. Per tant el POUM proposa iniciar una dinàmica nova de renovació sobre aquests teixits construïts històrics de la ciutat i que, en aquest cas, ens aporta uns 321 habitatges nous.

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



També, l'estratègia del desenvolupament s'estableix mitjançant la fixació dels terminis per a l'edificació dels solars, de tal manera que, establerts aquests terminis en base a una seqüència



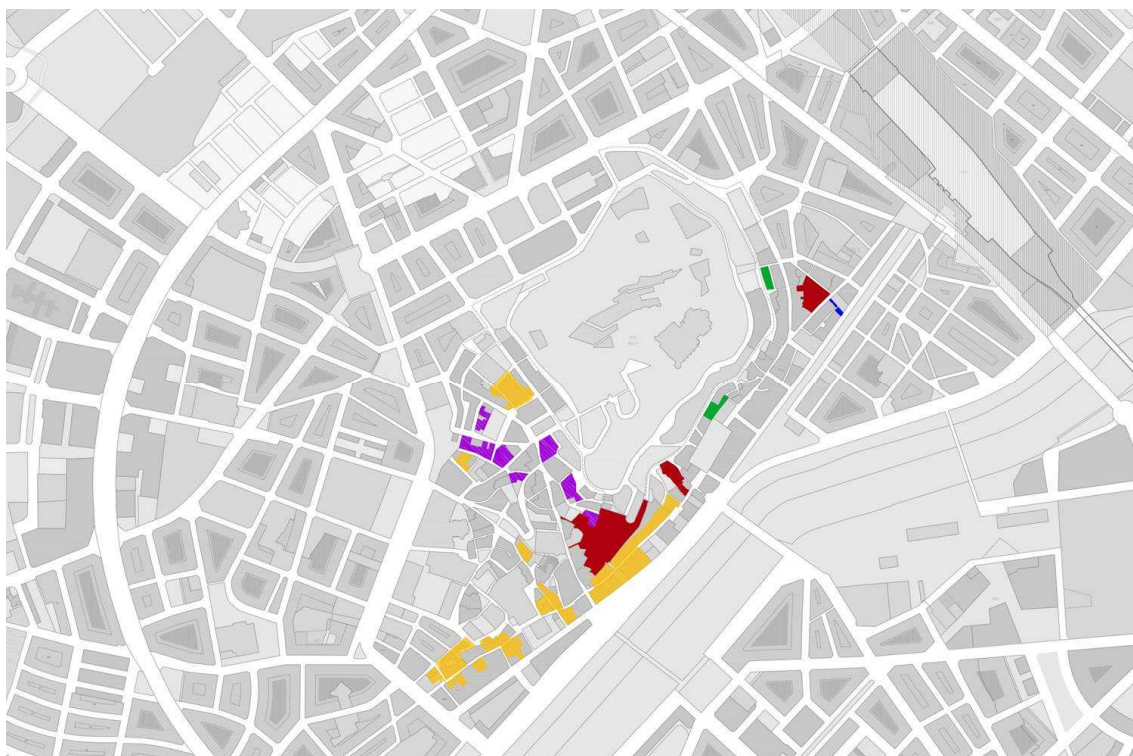
lògica que va d'una posició més central, on els terminis serien més curts, amb una segona anella uns períodes d'execució intermedis i una tercera amb uns terminis més llargs.

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

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

1.1.1. El Centre Històric

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



En el Centre Històric, tal i com s'observa en la imatge anterior, es plantegen:

- 7 Àrees d'Innovació Social i Urbana -AISU- (6.000 m² sup./ 23.000 m²st / 210 hab).
- 9 Àrees de Rehabilitació Urbana –ARU- (23.000 m² sup. / 83.000 m²st / 800 hab).
- 3 Plans de millora urbana (14.000 m² sup / 19.500 m²st / 145 hab).
- 2 Polígons d'actuació urbanística, convencionals (1.500 m² sup / 4.200 m²st / 30 hab.).
- 2 Actuacions aïllades.

Aquestes operacions suposen aportar al voltant dels 1.180 nous habitatges al Centre Històric de la ciutat. El desenvolupament d'aquestes operacions en matèria residencial, comporta una veritable renovació del centre que ha de completar la feina d'aquests darrers trenta anys realitzada per les administracions. Amb el desenvolupament de les previsions del POUM s'espera que estiguem davant l'etapa definitiva per a la millora i renovació del Centre Històric de la ciutat.



De totes les operacions previstes, cal destacar les dues primeres tipologies: les AISU i les ARU, perquè són, bàsicament, l'eix central sobre les que pivoten les polítiques de reactivació del Centre Històric que es proposen des del POUM.

1.1.2. Les Àrees d'innovació social i urbana, AISU

Les AISU són àmbits on el teixit urbà del Centre Històric es troba en una pitjor situació de degradació urbana. Molts són solars que estan buits o amb edificacions en estat ruïnós, pràcticament desocupades, i on la seva delimitació ha estat estudiada de manera precisa i detallada.

Per tant, es tracta d'aquells espais on convé una intervenció més radical de renovació i reconstrucció del teixit, on construir nous habitatges que ens aportin un nou teixit social en el Centre Històric.

El POUM no concreta les AISU com a polígons d'actuació ordinaris normals, com a la resta de la ciutat, si no que aquests polígons d'actuació tenen una característica fonamental: han de procurar la renovació d'aquest teixit residencial, creant un teixit nou on els habitatges tinguin unes condicions capaces de donar resposta a les necessitats de l'habitatge modern actual, comparable amb qualsevol d'altra part de la ciutat i garantint el manteniment de les condicions tradicionals: el gra, la trama, la textura i l'escala de les construccions del Centre Històric.

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

Per tant, l'estratègia i objectiu de les AISU es resumeix en:

- Creació d'un teixit residencial en condicions de qualitat, amb uns baixos que permetin una activitat comercial que contribueixi a la regeneració social.
- Concreció d'uns habitatges dignes, de dimensió adequada en relació al seu destí.
- Edificacions amb plantes soterrànies o semisoterrànies que permetin l'aparcament -i per tant amb unes condicions de qualitat equiparables a qualsevol altra part de la ciutat-
- Captació d'un nou teixit social, noves famílies, per aquestes parts de la ciutat.

1.1.3 Les Àrees de rehabilitació urbana, ARU

Les ARU són àmbits amb una estratègia totalment diferent a les AISU. Conceptualment són àmbits on, tot i que podrien treballar com a polígons d'actuació urbanística, la finalitat última és promoure la rehabilitació dels seus teixits, sense procedir a la seva demolició i reconstrucció i, en conseqüència no es delimita cap figura de gestió.

Són peces molt relacionades amb l'eix comercial, on les edificacions tenen un cert interès, tenen encara un bon estat de conservació, tenen unes bones dimensions i unes bones característiques constructives.

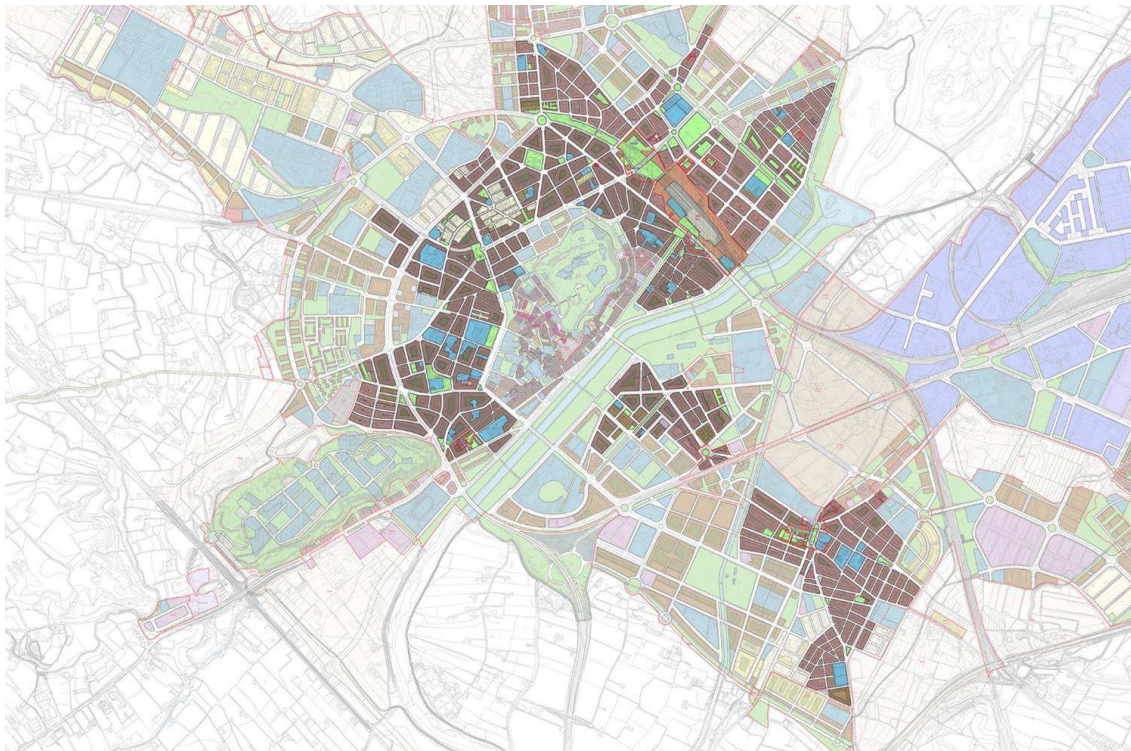
El POUM aposta per que aquest teixit no es degradi ja que aquest és un teixit urbà a mantenir, i en conseqüència, són els llocs on les ajudes públiques de rehabilitació haurien de centrar els seus esforços, promocionant paquets de rehabilitació de caràcter global de les edificacions en aquests àmbits.

1.1.4. Els primers eixamples

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



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



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

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

Efectivament, el POUM pretén la renovació i millora d'uns teixits on actualment, com a conseqüència d'una compleció del teixit residencial, amb alçades i profunditats edificables excessives, es detecta una menor qualitat de vida i fins i tot problemes de caràcter social. Àrees al voltant de carrers com Comerç, Alfred Perenya o la zona al voltant de la Universitat de Lleida configuren un teixit massa alt que cal repensar, proposant però una solució que no tingui cap tipus d'afectació immediata.

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

Per tant no serà l'aplicació imperativa de les condicions fixades ara, sinó el propi procés de transformació del teixit -en un començament per l'edificació dels solars no edificats o



infrautilitzats- que per l'increment en la qualitat del producte immobiliari, inherent a la solució proposada, faci atractiva econòmicament l'esmentada transformació.

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

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

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

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

La flexibilitat del model es caracteritza per:

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

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

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

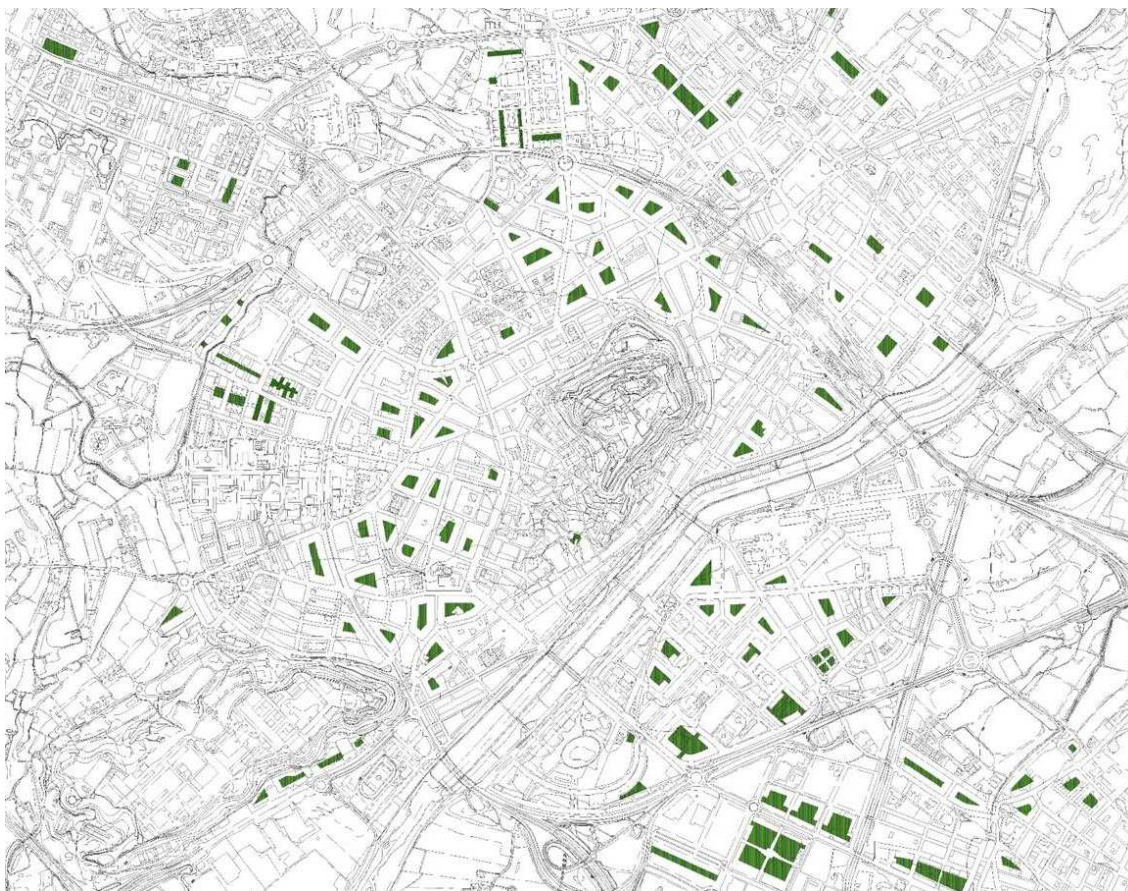
Aquest espai verd privat es regula d'acord amb unes condicions d'ordenació equiparables a les zones verdes públiques. Així, es fixen unes condicions d'enjardinament, d'arbrat i de permeabilització del sòl, amb l'objectiu de construir uns interiors d'illa clarament millors des del punt de vista de la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

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

En aquelles illes que són de gran dimensió, l'espai verd privat es converteix en un element obligatori ja que el Pla determina quines parts no són edificables. Així, en determinades illes, a la part central s'estableixen aquestes zones verdes de caràcter privat i obligatori, ocupant un 20% de la superfície de l'illa.



Aquest model aporta un potencial de 27 hectàrees de noves zones verdes als interiors d'illa, que s'anirà consolidant sobre les 160 illes existents a mesura que es renovi el teixit existent o es vagin edificant els solars vacants.



1.1.5. Regulació de la resta de sòl residencial

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

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

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

Per tant, un cop feta la diagnosi de les diferents zones dels sectors de desenvolupament aprovat i estudiat al detall les seves qualificacions, s'han buscat els denominadors comuns,



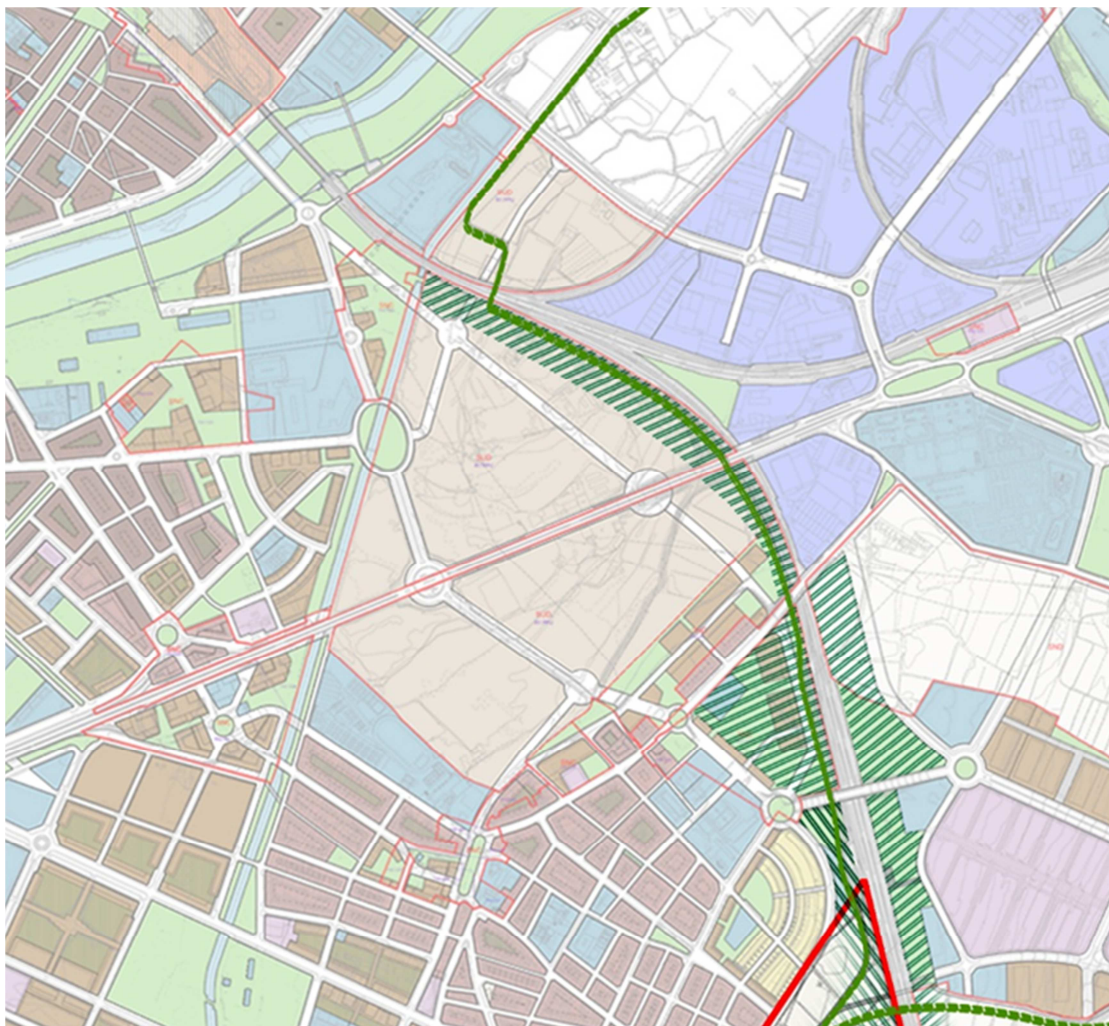
com a punt de partida per a la creació d'unes noves subzones que agrupen les diferents claus del Pla general de 1995 i n'estableixen uns paràmetres comuns.

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

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

1.1.6. Els sòls urbanitzables delimitats

Tal com ja s'ha exposat, el POUM preveu un gran sector residencial, PPU R1, l'objectiu del qual es completar la trama de l'eixample del marge esquerre del riu, generant nou teixit residencial que doni continuïtat als barris de Cappont i de La Bordeta.



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

El POUM, i com a actuació no lligada al sector, preveu un nova pasarel·la que comunicarà el Palau de Congressos de La Llotja amb els futurs equipaments firals, que es consolidaran en desenvolupament d'aquest sector residencial, per tal de connectar aquests dos importants pols de serveis i culturals, apropant la ciutat al nou recinte Firal. El nou pont també comporta la

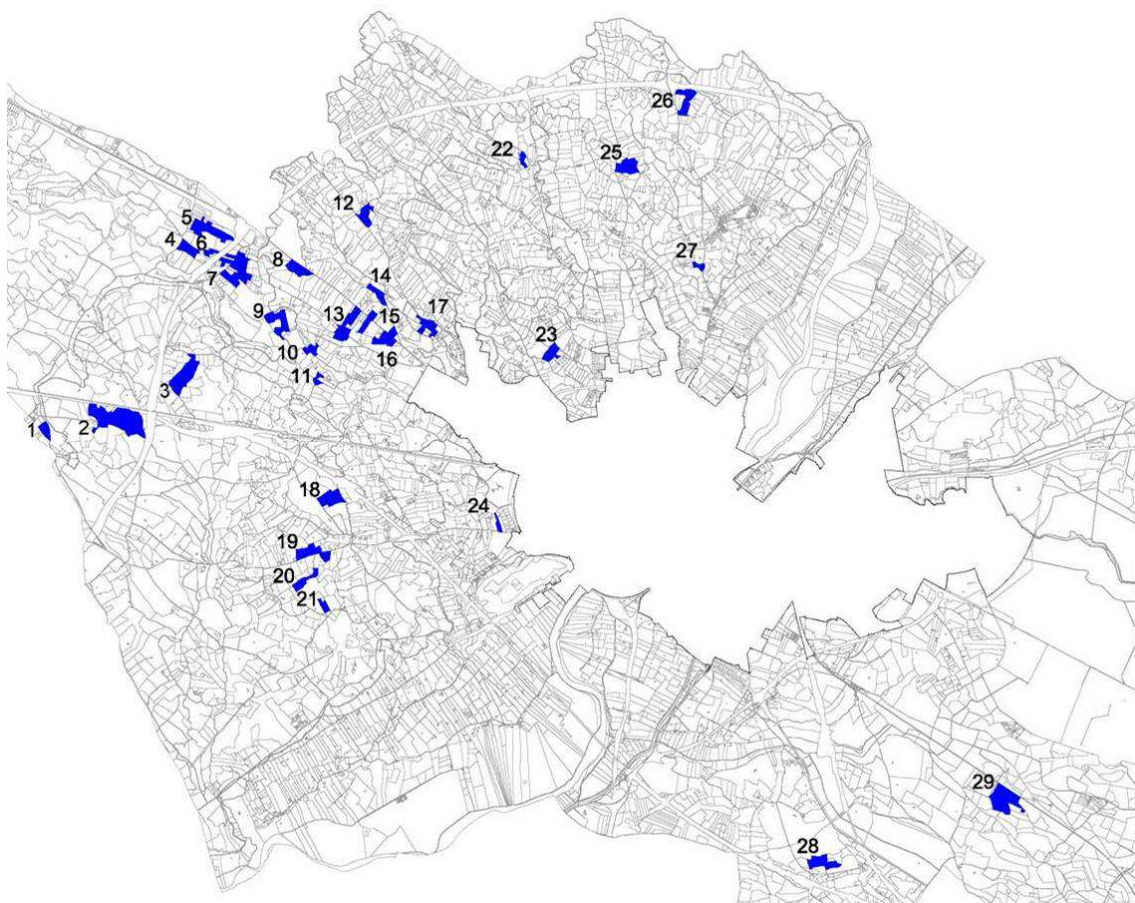


construcció d'una connexió de vianants per sota de l'actual pont ferroviari amb l'objectiu de comunicar el recinte Firal actual i els Camps Elisis amb les noves instal·lacions firals.

El desenvolupament del sector urbanitzable aporta també una important bossa d'habitatge protegit, atès que el 50% del total permès -1.842 habitatges- ho són, i completa el model d'ordenació de l'activitat comercial en Lleida, juntament amb els sectors de l'Estació i l'antic SUR 42.

El seu desenvolupament també acaba de formalitzar el nou accés a Lleida des de l'LI-11, a través d'un sistema viari format per Victorià Muñoz i la nova reserva paral·lela a la línia fèrria, articulada sobre les rotondes existents al pont de Príncep de Viana-Victorià Muñoz-LI-11 i la nova rotonda sobre l'LL-11.

En altre ordre de coses, fruit de l'estudi de les implantacions en sòl rural, s'han definit un total de 29 sectors urbanitzables provinents de les urbanitzacions residencials disperses amb dèficits existents en el territori.



Malauradament, les actuals possibilitats legals no permeten abordar la solució urbanística d'aquestes implantacions en sòl rural amb la lògica de l'ordenació pròpia del sòl no urbanitzable. En conseqüència el POUM opta per definir aquestes urbanitzacions residencials com a sòl urbanitzable delimitat amb l'objectiu de trobar una solució definitiva amb els eines legals actuals. Els diversos plans parcials d'ordenació concretaran i definiran les condicions d'edificació i urbanització de cadascun d'aquests àmbits.

Aquests 29 àmbits suposen un total de 122ha, que es distribueixen segons 543 parcel·les, on actualment es comptabilitza un total de 473 habitatges existents. a consolidació de les edificacions preexistents dins els àmbits ha estat diversa i en aquest sentit alguns dels propietaris van construir la seva edificació amb les corresponents autoritzacions i d'acord amb

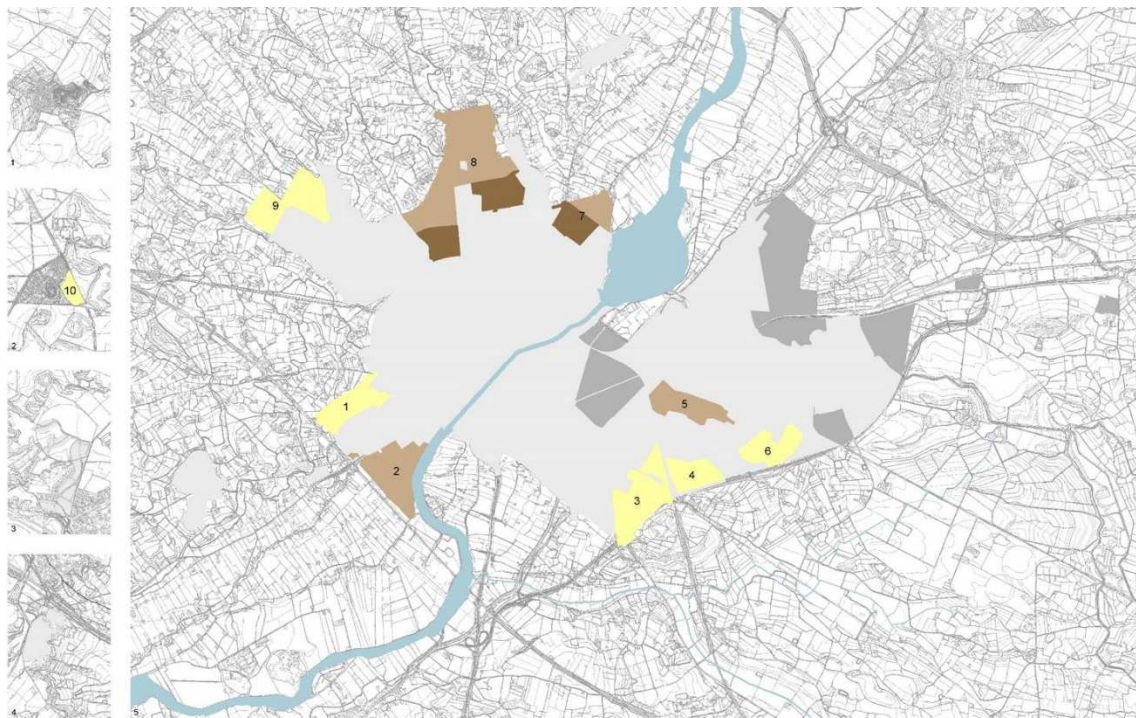


els preceptes legals del moment. Amb l'objectiu de garantir la seva viabilitat econòmica, i per tal donar compliment a les determinacions dels articles 45.1 i 65.3 del TRLU, la gestió dels diferents àmbits haurà de considerar els drets inicials de cada propietari de tal manera que els deures resultants de l'equidistribució de beneficis i càrregues resultin proporcionats als drets atorgats, i que s'adquireixen, en desenvolupament del sector.

En aquest sentit per al càlcul de les reserves legals de sòl de cessió obligatòria destinats a zones verdes i equipaments, així com les destinades al 15 % de l'aprofitament urbanístic, no es computarà el sostre ni els habitatges edificats preexistents degudament autoritzats i que resultin conformes amb el planejament derivat que es tramitarà en desenvolupament dels diferents àmbits urbanitzables.

1.1.7. Els sòls urbanitzables no delimitats

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



Bàsicament tots aquests àmbits són, avui en dia, de caràcter residencial, excepte el sector urbanitzable delimitat de caràcter logístic que es preveia el Pla general al peu de Gardeny i que tenia un sentit estratègic quan es preveia la construcció d'un baixador de mercaderies lligat a la nova línia d'alta velocitat. Avui, aquestes previsions no tenen sentit ja que per l'alta velocitat no passen mercaderies i a més la línia d'alta velocitat s'ha construït amb una pendent del 0,2% que tècnicament no permet la parada dels trens amb mercaderies. Per tant, es proposa incorporar aquesta peça en el creixement residencial de la ciutat amb la lògica de reconvertir, des de la rotonda actual que hi ha damunt de les vies del ferrocarril fins a l'entrada de Lleida - tot el que és la carretera de Saragossa-, en una nova porta transformada de caràcter residencial.



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

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

Es tracta doncs, de 10 àmbits de sòl urbanitzable no delimitat -9 a la ciutat de Lleida i 1 al nucli de Raïmat- que es transformen en terrenys destinats a un futur desenvolupament de la ciutat i es proposen, per aquests àmbits no delimitats, tres models de creixement, d'intensitats diferents, en funció de la seva situació respecte la ciutat consolidada.

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

Aquesta proposta, sumant els potencials d'aquest nou àmbits de caràcter no delimitat, comporta un màxim de 18.756 nous habitatges, que es sumarien al potencial en el sòl urbà.

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

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

L'indicador de caràcter social opera als supòsits de noves extensions urbanes, de caràcter principalment residencial, que es plantegin com a conseqüència de l'evolució del desenvolupament econòmic i social del sistema urbà, específicament, en l'àmbit del Centre Històric, és a dir, en la mesura que es desenvolupin aquelles actuacions que corresponen a les Àrees d'Innovació Social i Urbana i les Àrees de Rehabilitació Urbana.

La recuperació del Centre Històric a partir d'aquestes operacions són els indicadors que permetrien, de manera addicional, delimitar els nous sectors. En aquest sentit, la normativa estableix la possibilitat de formular convenis entre l'Ajuntament i els propietaris del sòl urbanitzable no delimitat de cara a activar mecanismes de gestió per a desenvolupar prèviament o paral·lelament aquestes operacions del Centre Històric, i la delimitació de nous sectors, amb un rati de 1 a 10, com a relació entre els metres quadrats de sostre rehabilitat/renovat del Centre Històric i el nou sostre residencial delimitat.

Per tant, els sòls urbanitzables no delimitats poden avançar la seva delimitació amb aquests indicadors de caràcter social, ja que per aplicació dels corresponents al creixement demogràfic no podria delimitar-se abans d'un horitzó d'11 a 15 anys.

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

Amb aquesta finalitat el POUM assenjala, de forma específica, les actuacions aïllades, els polígons d'actuació urbanística i sectors de planejament derivat en sòl urbà no consolidat l'execució dels quals es considera indicativa d'haver assolit el desenvolupament del sistema



urbà als efectes de considerar la conveniència i l'oportunitat d'endegar operacions de delimitació de sòl urbanitzable.

El POUM fa servir com indicadors objectius de l'oportunitat i conveniència de la delimitació de nous sectors de sòl urbanitzable l'execució dels polígons d'actuació urbanística, sectors de planejament derivat en sòl urbà no consolidat i actuacions aïllades, segons resulta de les fitxes corresponents i de l'Agenda.

Aquestes actuacions en sòl urbà no consolidat són un marc objectiu pel qual, segons l'estratègia del propi POUM, es donaran les circumstàncies que justifiquen la incorporació de nous sòls urbanitzables al procés de transformació urbanística.

1.1.8. L'habitatge amb protecció

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

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

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

L'aportació dels habitatges dotacionals previstos en terrenys reservats en els nous sectors de creixement, que aportaria fins el 5% de les necessitats, és a dir un total de 1.102 habitatges.

L'aportació del 40% dels habitatges restant, 13.037 hab., mitjançant el desenvolupament dels nous polígons d'actuació, sectors de creixement i sòls no delimitats residencials. Aquest percentatge d'habitatges correspon al 30% del sostre dels polígons i sectors.

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

L'excepció en aquesta regla la trobem en els polígons i sectors del Centre Històric i de les àrees d'habitatges unifamiliars, on no s'efectua una reserva obligatòria d'habitatges de protecció pública.

La proposta del POUM sobre l'habitatge de lloguer es veu limitada per les actuals possibilitats legislatives. Tot i això, es proposa amb caràcter general, i sense necessitat de modificació del planejament de cap tipus -per tant directament a través de la llicència- la possibilitat d'incrementar 10% els habitatges de protecció pública establerts a cada àmbit -polígon o sector- si el 50% d'aquests habitatges de protecció pública es destinen a lloguer durant un període mínim de quinze anys.

1.1.9 Els creixements residencial per barris i nuclis.

A partir de l'ordenació del sòl urbà -definint els diferents sectors i polígons d'actuació urbanística- i del sòl urbanitzable, concretant el sector urbanitzable PPU R1 i els 10 àmbits de sòl urbanitzable no delimitat, el POUM estableix l'estratègia de creixement i/o compleció dels diversos barris de la ciutat i nuclis.

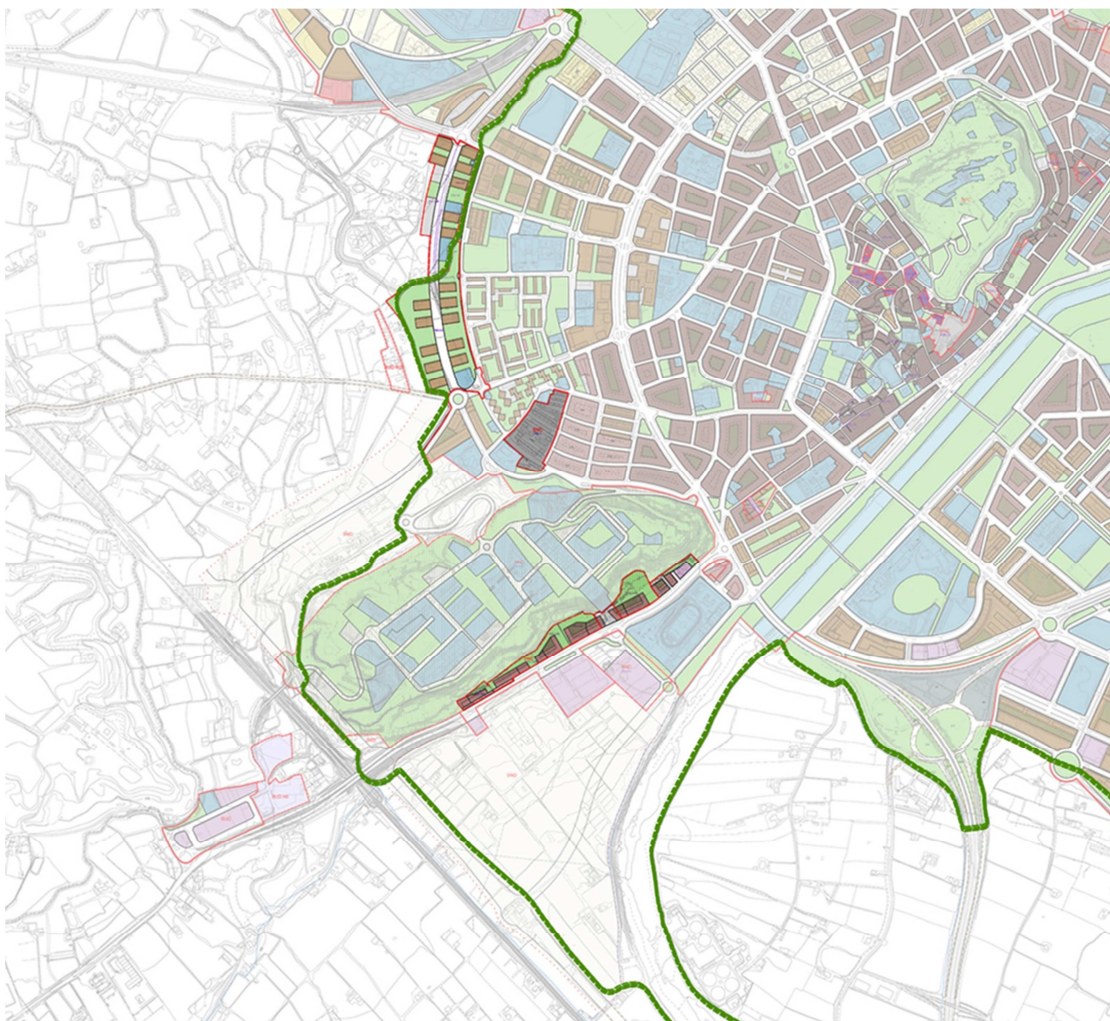
Els paràmetres i definicions detallats queden recollits en l'apartat 4 d'aquesta memòria, tot i que de manera resumida es relacionen a continuació els trets fonamentals per zones i nuclis.

Mariola - Turó de Gardeny - Instituts

- Sòl Urbà



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



Avinguda de l'Exèrcit

En primer lloc es planteja la creació d'un nova façana a l'Avinguda de l'Exèrcit mitjançant la concreció de diversos polígons d'actuació urbanística que ordenen definitivament un dels accessos principals de la ciutat i, alhora, el basament del Turó de Gardeny en coherència amb l'ordenació vigent del Turó. S'obtindrà una important dotació de sòls de sistema d'espais lliures a través de l'ordenació de 3,5 ha de sòl. Els paràmetres bàsics resum de l'operació són els següents:

Total Sòl (m2)	34.446 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	17.615 m ²
Sostre residencial (m2)	32.709 m²

El nombre màxim d'habitatges de l'operació és de 370, del quals 1 són protegits.

Pla de Millora Urbana 5 Mariola

La concreció d'una ordenació residencial, en substitució de les previsions anteriors d'usos industrials, resulta més coherent amb la necessitat d'incorporar a la ciutat el Turó de Gardeny d'una manera decidida, objectiu que ve reforçat amb la concreció de dos àmbits de sòl residencial no delimitat que ajudaran, en un futur, a la seva definitiva consecució.



L'altra operació important en aquest àmbit és la reordenació dels blocs Mariola, antic Grup Ramiro Ledesma, mitjançant la concreció d'un àmbit d'ordenació a través de Pla de millora, que comportarà la necessària rehabilitació d'un teixit absolutament obsolet, en un estat de conservació deficients i amb un problemàtica social que cal solucionar. Els paràmetres resum són:

Total Sòl (m2)	22.999 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	4.287 m ²
Sostre residencial (m2)	26.450 m ²

El nombre màxim d'habitatges de l'operació és de 321, dels quals 189 són protegits.

Perllongament de l'Avinguda Onze de Setembre

A través dels diversos polígons d'actuació urbanística s'aconsegueix el perllongament de l'Avinguda Onze de Setembre, el què representa el tancament d'una de les anelles actuals de la ciutat, alhora que connecta amb el nou accés de la ciutat que es concreta en al carretera del Camí de Mariola.

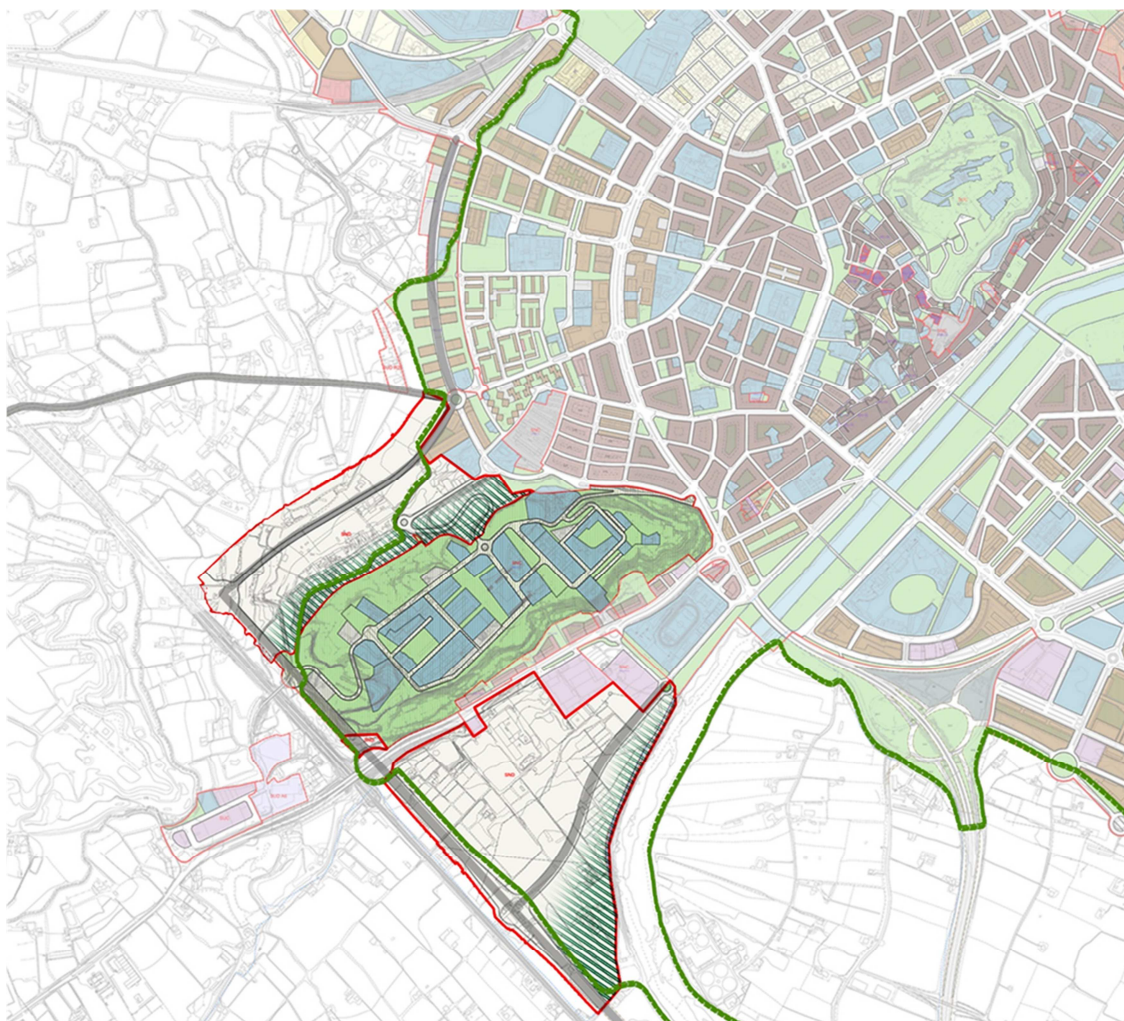
Aquesta operació també serveix també per aconseguir dotar a l'àmbit del Centre d'Aus Valcaient d'una important reserva d'aparcament i d'un nou accés a través de la previsió d'una important peça de zona verda en al continuació del carrer d'Henri Dunant. Amb una ordenació de blocs aïllats plurifamiliars,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

Total Sòl (m2)	107.956 m ²
Equipaments (m2)	6.956 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	44.162 m ²
Sostre residencial (m2)	70.256 m ²

El nombre màxim d'habitatges de l'operació és de 808, dels quals 266 són protegits.

- Sòl urbanitzable no delimitat

En sòl urbanitzable no delimitat residencial, les operacions previstes van encaminades, tal i com s'ha explicat anteriorment, d'una a la integració definitiva del Turó de Gardeny a la ciutat i, d'altra banda, a la concreció de la ronda urbana del peu de Gardeny, d'una part de la ronda paral·lela a la línia d'Alta Velocitat i la seva connexió d'aquesta última amb el carrer Ton Sirera, anellant la xarxa viària d'aquest àmbit i descarregant l'Avinguda de l'Exèrcit.



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

Els paràmetres resum bàsic per a l'àrea de sòl urbanitzable no delimitat 1 són els següents:

Àmbit (m2)	278.915 m ²
Equipaments (m2)	21.070 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	27.891 m ²
Sostre act. Econòmica mínim (m2)	13.946 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles en la futura delimitació és de 990, dels quals 377 són protegits.

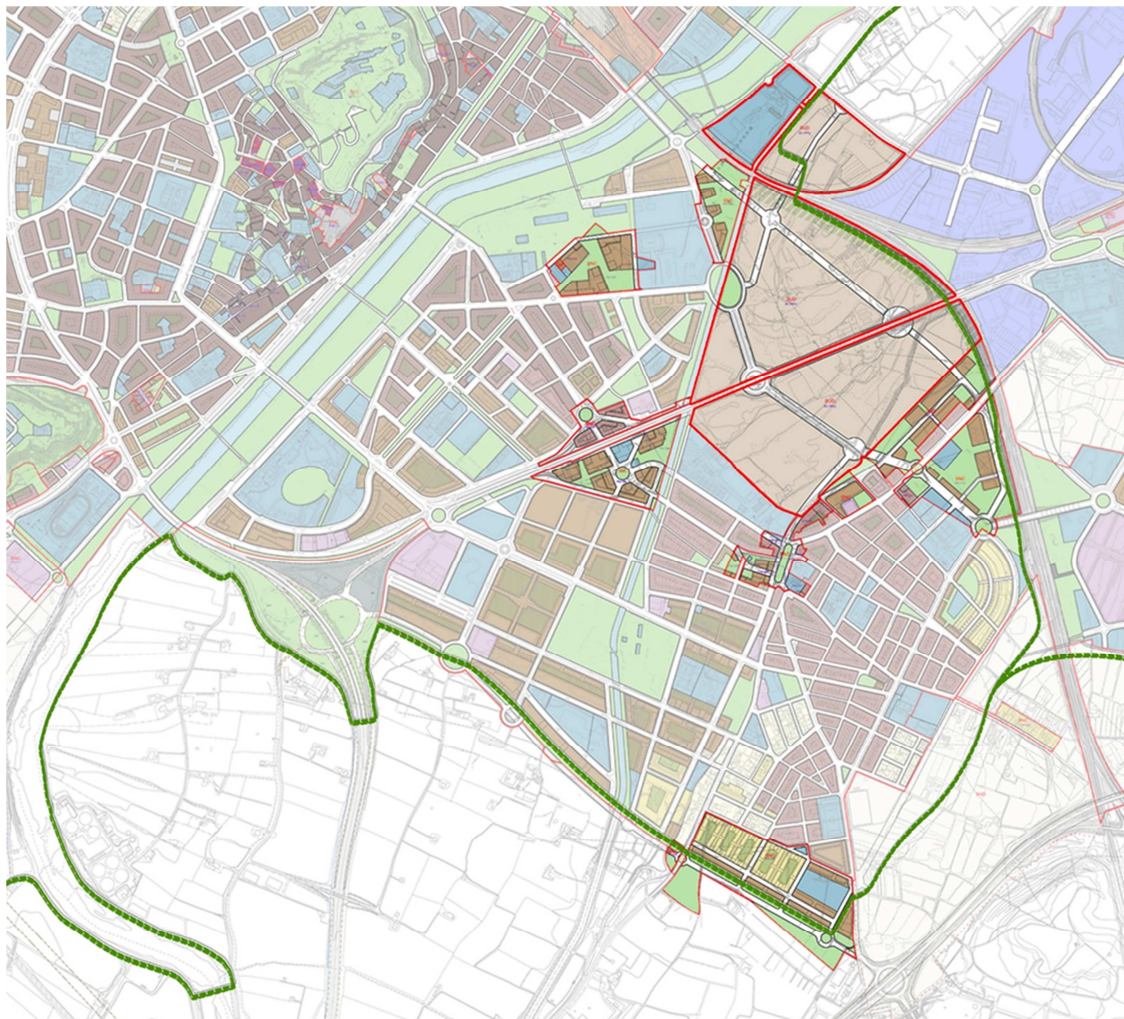
Els paràmetres resum bàsic per a l'àrea de sòl urbanitzable no delimitat 2 són els següents:

Àmbit (m2)	438.379 m ²
Equipaments (m2)	47.192 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	54.966 m ²
Sostre act. Econòmica mínim (m2)	43.838 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles en la futura delimitació és de 2.107, dels quals 901 són protegits.



Cappont - La Bordeta



- Sòl Urbà

Compleció Cappont

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

El primer dels àmbits, el d'Avinguda de les Garrigues, va lligat a la concreció definitiva de l'ordenació i a la reorganització viària d'aquest punt de la ciutat que, ara com ara, està consolidat amb una lògica de nus viari de carretera, amb una ordenació urbanística que no ha permès la seva transformació i que cal transformar i ordenar definitivament en clau de urbana, dotant a la LL-11 del caràcter d'Avinguda principal de la ciutat.

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



El segon àmbit reordena els aprofitaments del carrer Victoriano Muñoz, completant la xarxa viària provinent del sector urbanitzable delimitat R1, amb una ordenació plurifamiliar que complementa el sòls urbà existent a la cruïlla de Victoriano Muñoz amb el pont de Príncep de Viana. Proposa un final ordenat pels sòls del recinte Firal i garanteix, mitjançant el seu desenvolupament, la connexió de vianants entre l'actual Fira i els sòls que es reserven per a la seva ampliació al PPU R1.

L'últim àmbit correspon a les actuacions proposades mitjançant la creació de dos polígons d'actuació urbanística que pretenen, el primer, la transformació dels terrenys actualment ocupats per l'empresa Carrosseries Comsa -amb les seves façanes protegides pel Catàleg de Bens-. El segon busca la transformació dels sòls ocupats per l'empresa Frilesa mitjançant una operació d'edificació residencial, amb espais verds privats, i amb una important dotació d'espais verds públics que completin els espais de sistemes d'equipaments i espai lliures del carrer del doctor Trueta i connectin amb els Camps Elisis i, més enllà, amb el verd públic del riu Segre.

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

Total Sòl (m2)	148.865 m ²
Equipaments (m2)	3.674 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	38.318 m ²
Sostre residencial (m2)	152.961 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.758, dels quals 570 són protegits.

Compleció La Bordeta

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

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

Pel que fa a la nova rotonda i les ordenacions al voltant del Molí, el POUM planteja una reorganització dels sòls de sistemes d'espais lliures, amb l'objectiu de posar en valor l'edifici històric catalogat, millorant el seu entorn. Així es proposa per aquesta part de l'Avinguda de les Garrigues un nou eix cívic i de vianants, que es completa, a les illes confrontants, amb unes importants peces de zona verda de nova creació.

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

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

La solució viària permet definir el polígons d'actuació urbanística que concretin l'ordenació dels sòls edificables resultants. Alhora, i amb l'objectiu de garantir la correcta gestió i consolidació dels polígons, el POUM concreta una Infraestructura comuna viària, que cal executar amb caràcter previ, i sobre la que es defineix normativament una important càrrega d'urbanització a càrrec de l'Ajuntament (50% del total).

L'ordenació dels sòls amb aprofitament prevista als diversos polígons es realitza mitjançant blocs plurifamiliars en alineació a vial, d'entre 5 i 5 plantes, que s'incrementa dins a 7 plantes



en la seva façana a la nova rotonda. També es proposa una reorganització de l'alineació dels sòls d'equipaments religiosos i educatius preexistents.

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

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

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

Total Sòl (m2)	296.427 m ²
Equipaments (m2)	31.173 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	83.795 m ²
Sostre residencial (m2)	212.636 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 2.228, dels quals 440 són protegits.

El sòl urbanitzable delimitat. PPU R1

El resum dels paràmetres d'aquest sector residencial, ja explicat i justificat en el punt 1.1.6 d'aquesta Memòria, és el següent:

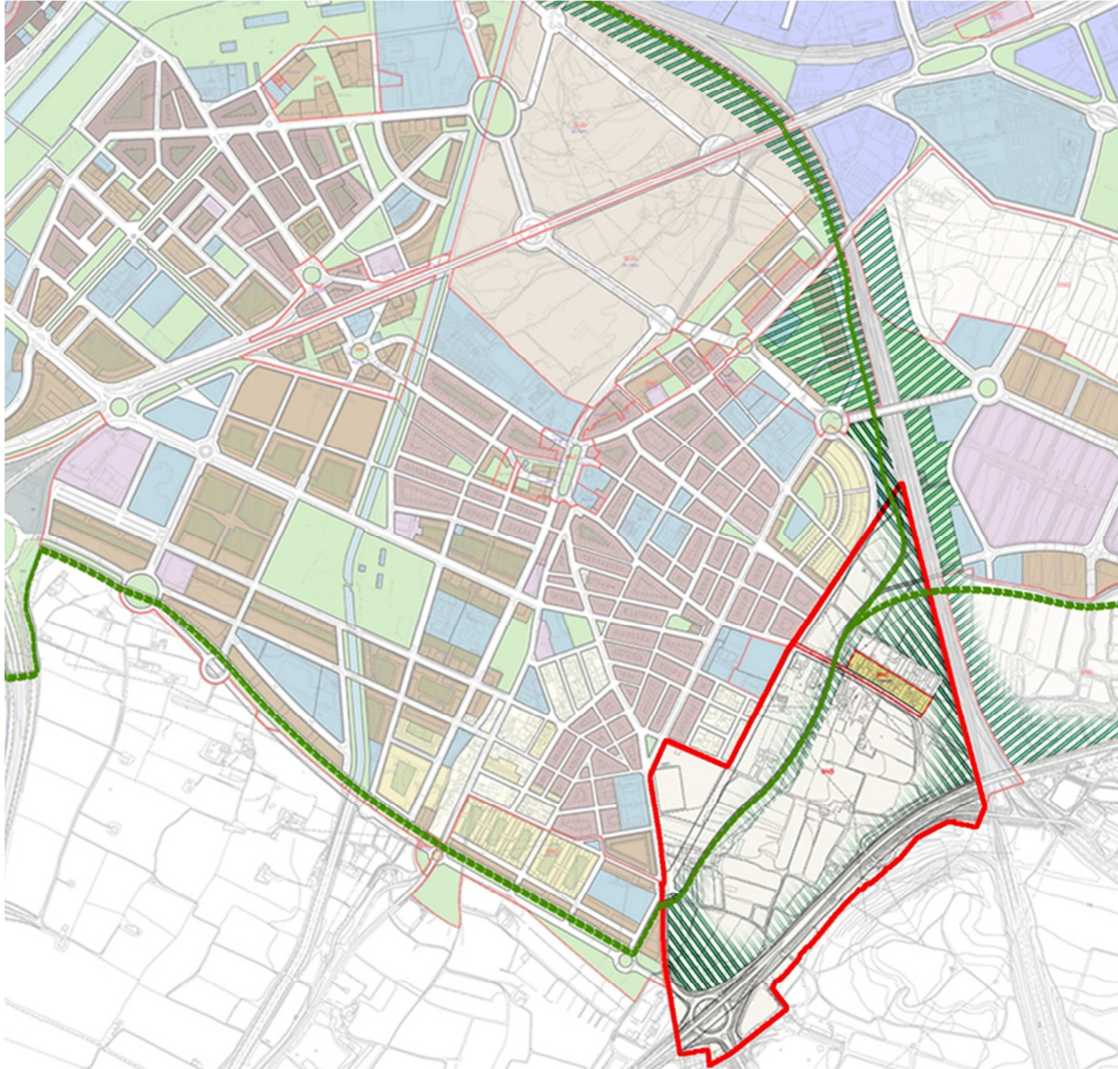
Àmbit (m2)	613.967 m ²
Equipaments (m2)	78.716 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	97.296 m ²
Sostre act. econòmica (m2)	85.955 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 3.683, dels quals 1.842 són protegits.

- Sòl urbanitzable no delimitat



En sòl urbanitzable no delimitat residencial, PPD 3, els sòls completen la ciutat entre l'actual variant Sud i el sòl urbà, incorpora un important tram de la Ronda Verda i ajuda a la formalització del Parc lineal de l'AVE.



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

Àmbit (m2)	480.099 m ²
Equipaments (m2)	36.267 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	48.010 m ²
Sostre act. econòmica (m2)	24.005 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.680, dels quals 724 són protegits.



Magraners



- Sòl Urbà

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

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

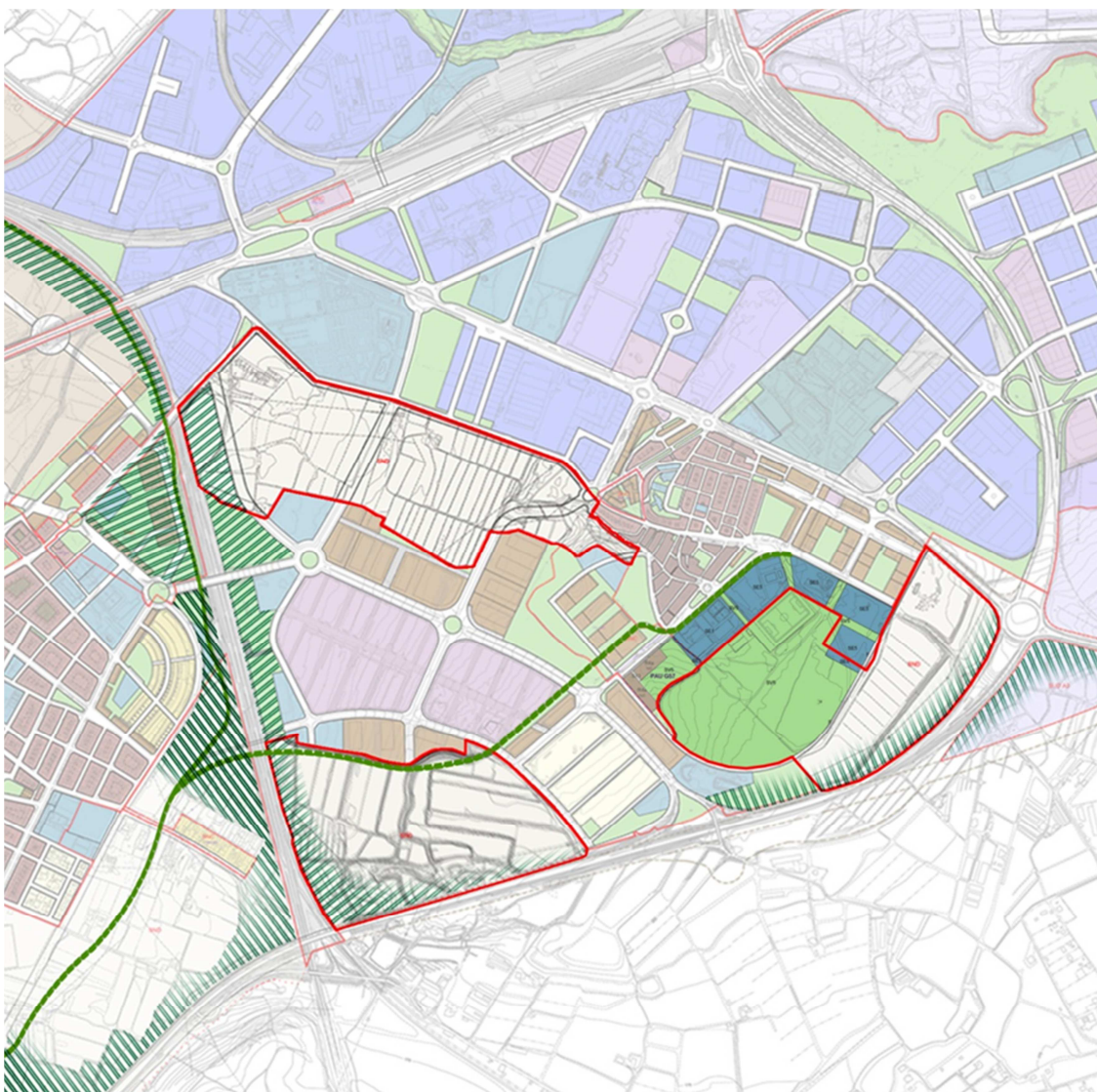
Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:



Total Sòl (m2)	81.142 m ²
Equipaments (m2)	9.437 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	35.851 m ²
Sostre residencial (m2)	64.254 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 774, dels quals 567 són protegits.

- Sòl urbanitzable no delimitat



Contempla els àmbits números 4, 5 i 6 que completen els sòls situats entre la variant Sud i el sòl urbà –àmbits 5 i 6- i els situats entre el cementiri i la zona industrial confrontant i el nou sòl urbà de l'antic SUR 42 –àmbit 5-.

Els àmbits 4 i 5 ajuden a la conformació del futur Parc lineal de l'AVE i a completar el teixit urbà. El 4 acull part de la Ronda Verda com a prolongació cap al barri de l'anella principal. L'àmbit 6, a més, proporciona una importantíssima reserva de sòl esportius, ja de titularitat pública, – capaços d'albergar la futura ciutat esportiva- i alhora completa la reserva dels sòls residencial fins a la variant Sud.

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



PPD 4

Àmbit (m2)	214.918 m ²
Equipaments (m2)	16.234 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	21.492 m ²
Sostre act. econòmica (m2)	10.746 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 752, dels quals 325 són protegits.

PPD 5

Àmbit (m2)	276.485 m ²
Equipaments (m2)	29.767 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	34.667 m ²
Sostre act. econòmica (m2)	27.648 m ²

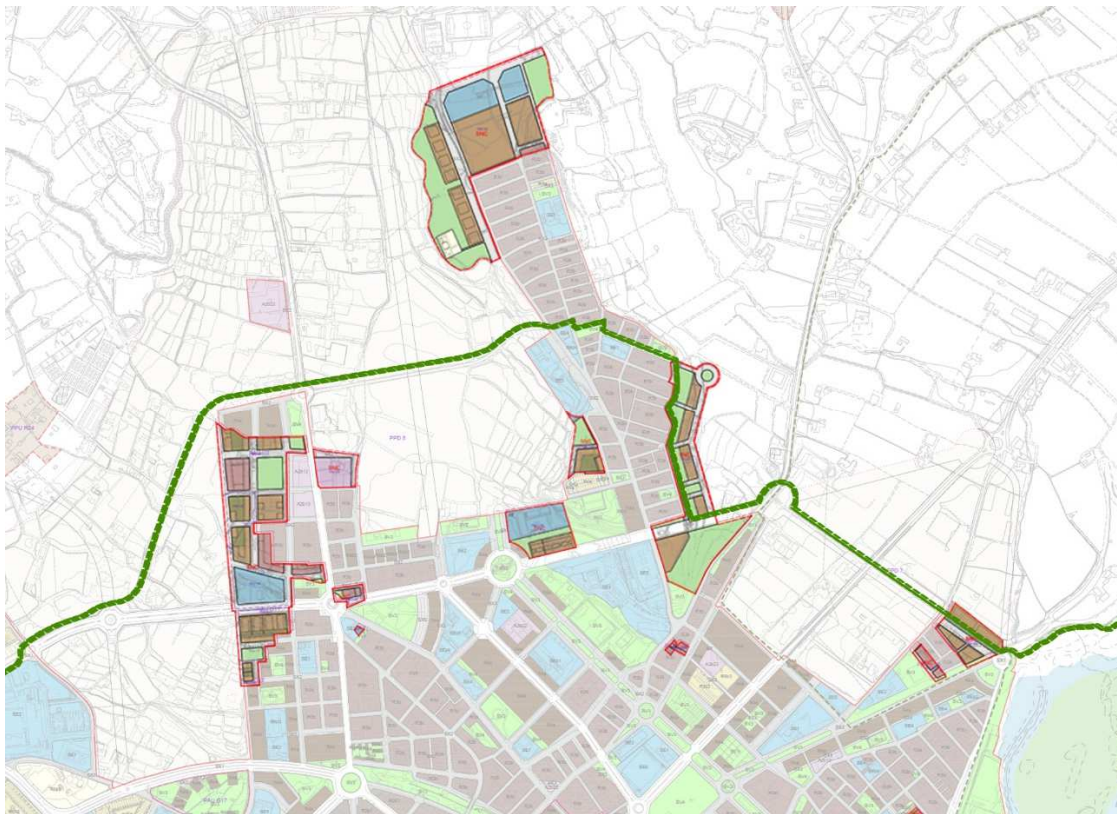
El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.382, dels quals 660 són protegits.

PPD 6

Àmbit (m2)	244.052 m ²
Equipaments (m2)	18.436 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	121.213 m ²
Sostre act. econòmica (m2)	12.203 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 854, dels quals 368 són protegits.

Balàfia-Secà de Sant Pere-Pardinyes



- Sòl Urbà



Compleció de Balàfia

Les operacions en sòl urbà no consolidat es concreten, bàsicament, en la compleció dels sòls situats entre el carrer de les Valls d'Andorra i la prolongació de l'Avinguda Marimunt fins al carrer Laureà Figuerola, amb l'objectiu de finalitzar la trama viària fins al límit oest, confrontant amb els sòls urbanitzables no delimitats. Es tracta majoritàriament de polígons d'actuació urbanística d'urbanització residencials.

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

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

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

Total Sòl (m2)	130.225 m ²
Equipaments (m2)	19.147 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	17.796 m ²
Sostre residencial (m2)	142.258 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.591, dels quals 158 són protegits.

Compleció del Secà de Sant Pere

Les operacions corresponen quasi exclusivament a polígons d'urbanització, és a dir de finalització, mitjançant la urbanització del polígon, d'ordenacions provinents del Pla que ara es revisa. Aquest polígons completen el teixit residencial est del secà, i acullen al ronda verda, així com la part nord del barri, amb una important reserva de zones verdes, confrontants amb els sòls urbanitzables no delimitats, i equipaments en continuïtat amb les instal·lacions de la Secció Esportiva AEM.

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

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

Total Sòl (m2)	169.316 m ²
Equipaments (m2)	13.815 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	56.986 m ²
Sostre residencial (m2)	108.070 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.244, dels quals 472 són protegits.

Compleció de Pardiniyes

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

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

Total Sòl (m2)	27.547 m ²
Equipaments (m2)	-
Parcs i Jardins urbans (m2)	5.444 m ²
Sostre residencial (m2)	30.197 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 341, dels quals 75 són protegits.



Situat en una posició central de la ciutat, a cavall dels barris de Pardinyes i Balàfia, el POUM defineix el sector PMU 1 Estació com a un àmbit d'especial rellevància comercial i terciària, com s'explicarà més endavant, però també amb rellevància residencial i de dotació d'habitatges lliures i amb protecció.



Els seu desenvolupament garanteix l'ordenació definitiva d'aquest punt estratègic de la ciutat i la recuperació de la inversió efectuada en el cobriment de vies i la seva urbanització així com en la construcció del Pont de Príncep de Viana.

Aquesta ordenació es completa amb la concreció de tres polígons d'actuació urbanística de acaben de definir els sòls edificables i de sistemes confrontants.

Els paràmetres bàsics d'aquest sector són els següents:

Total Sòl (m2)	135.231 m ²
Equipaments (m2)	8.637 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	16.826 m ²
Sistema Ferroviari (m2)	33.777 m ²
Sòl privat (m2)	65.171 m ²
Sostre residencial mín (m2)	36.523 m ²
Sostre act. econòmica (m2)	85.221 m ²

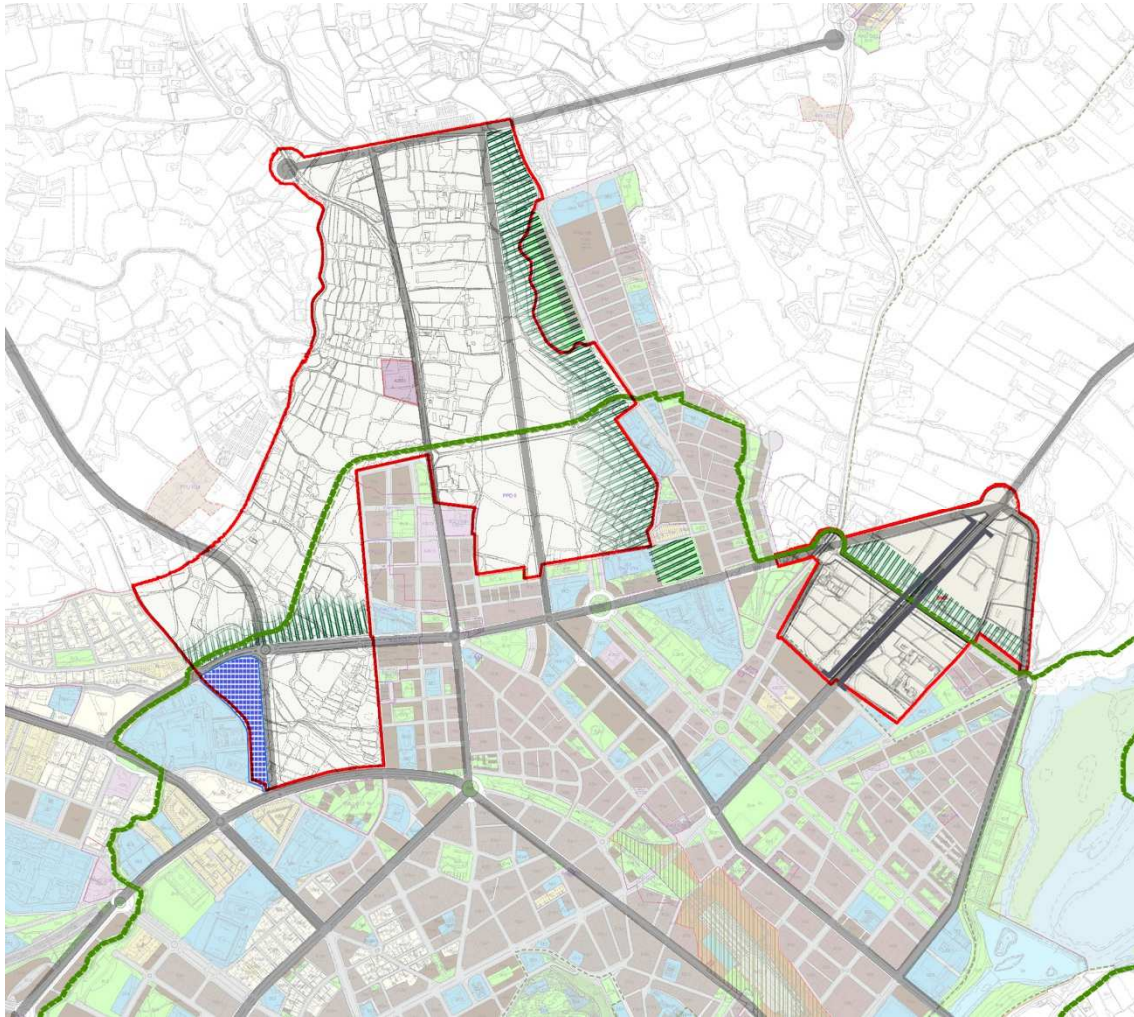
El nombre màxim d'habitatges possibles és de 470, dels quals 250 són protegits.

A tocar del PMU 1 Estació trobem tres polígon, els paràmetres bàsics d'aquest sòl no consolidat són:

Total Sòl (m2)	167.056 m ²
Equipaments (m2)	8.637 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	30.538 m ²
Sostre residencial (m2)	76.764 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 389, dels quals 22 són protegits.

- Sòl urbanitzable no delimitat



Sobre l'eix de l'actual carretera N-230 se situen els sòls urbanitzables no delimitats corresponents al PPD 8, a cavall entre el barri de Balàfia i el secà de Sant Pere, i sobre l'eix de la carretera C-12 els sòls corresponents al PPD 7, al barri de Pardinyes.

Amb el àmbit, el PPD 7, es formalitzarà una nova façana a l'accés a la ciutat per la carretera de Corbins i millorarà la comunicació amb la ciutat mitjançant la comunicació amb l'Avinguda de Torre Vicenç i la de Pearson.

Sobre la Ronda Verda que el travessa podran disposar-se els espais lliures dels futurs sectors.

El segon àmbit, el PPD 8, abraça els barris del Secà i Balàfia, fins a la Ciutat jardí, i completarà les reserves d'equipament al voltant de l'Hospital Arnau de Vilanova –connectant amb la nova carretera del camí de Montcada que travessa la banda oest de l'àmbit- i ajudarà a formalitzar un gran parc lineal als peus del barri del Secà, on actualment ja es troba construït el Pavelló Poliesportiu Juanjo Garra.

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

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



La Ronda Verda, inclosa en el PDD 8, juga així mateix un paper important en la comunicació i articulació dels barris del Secà, Balàfia i Ciutat Jardí i amb els equipaments i parcs previstos.

PPD 7

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

Àmbit (m2)	319.057 m ²
Equipaments (m2)	39.855 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	45.715 m ²
Sostre act. econòmica (m2)	40.754 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.860, dels quals 649 són protegits.

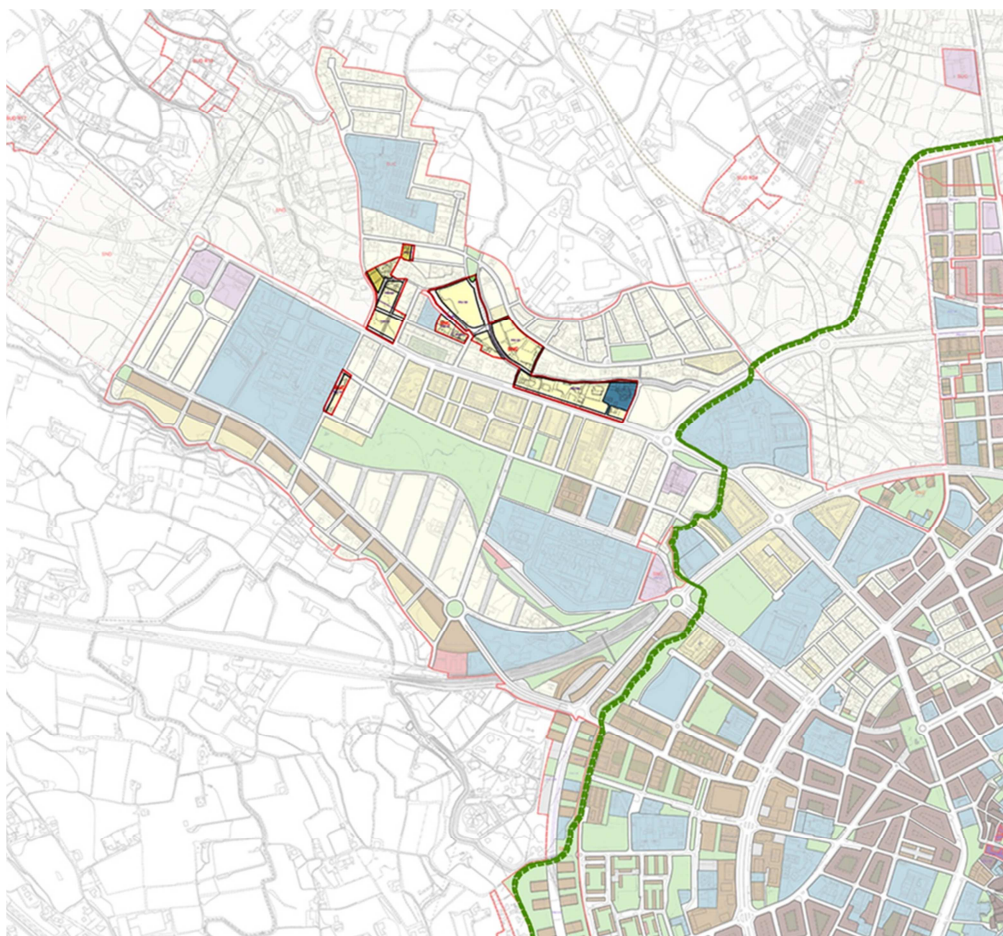
PPD 8

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

Àmbit (m2)	1.345.391 m ²
Equipaments (m2)	157.281 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	181.560 m ²
Sostre act. econòmica (m2)	154.484 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 7.274, dels quals 3.632 són protegits.

Vila Montcada – Ciutat Jardí



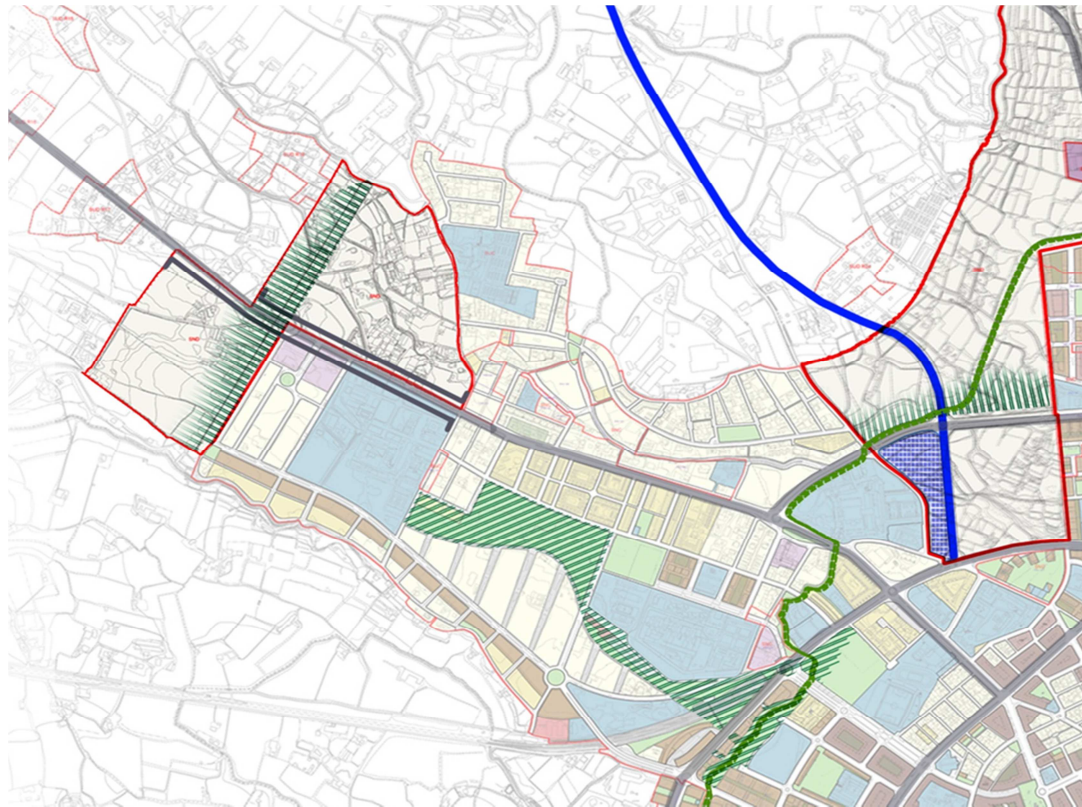


- Sòl Urbà

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

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

Total Sòl (m2)	89.090 m ²
Equipaments (m2)	5.994 m ²
Sostre residencial (m2)	35.538 m ²



El nombre màxim d'habitatges possibles és de 110, tots ells lliures.

- Sòl urbanitzable no delimitat

Amb l'àmbit PPD 9 es formalitzarà i completarà la nova façana a l'accés a Lleida a través de l'Avinguda Alcalde Rovira Roure en coherència amb el teixit residencial unifamiliar de baixa intensitat de la ciutat consolidada.

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

PPD 9

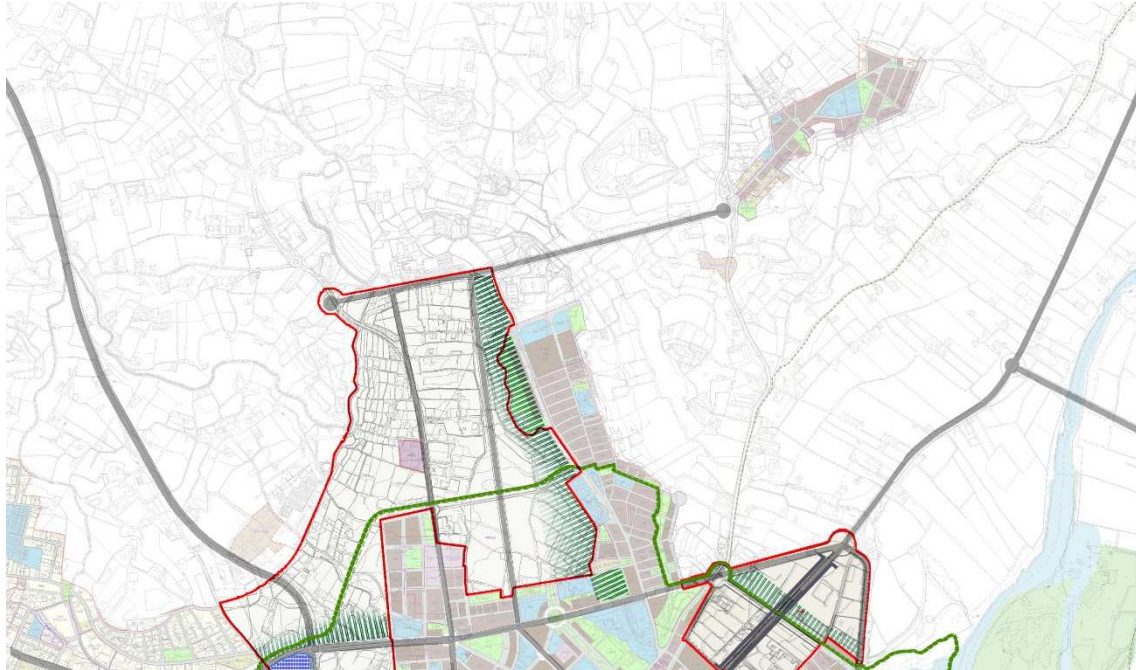
Els paràmetres resum bàsics per a l'àrea de sòl urbà no consolidat són els següents:

Àmbit (m2)	418.176 m ²
Equipaments (m2)	31.583 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	41.818 m ²
Sostre act. econòmica (m2)	20.909 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 1.463, dels quals 631 són protegits.



Llivia



- Sòl Urbà

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



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

El POUM reconeix també mitjanant un polígon d'actuació urbanística d'urbanització l'ordenació prevista a la banda sud-est del nucli.



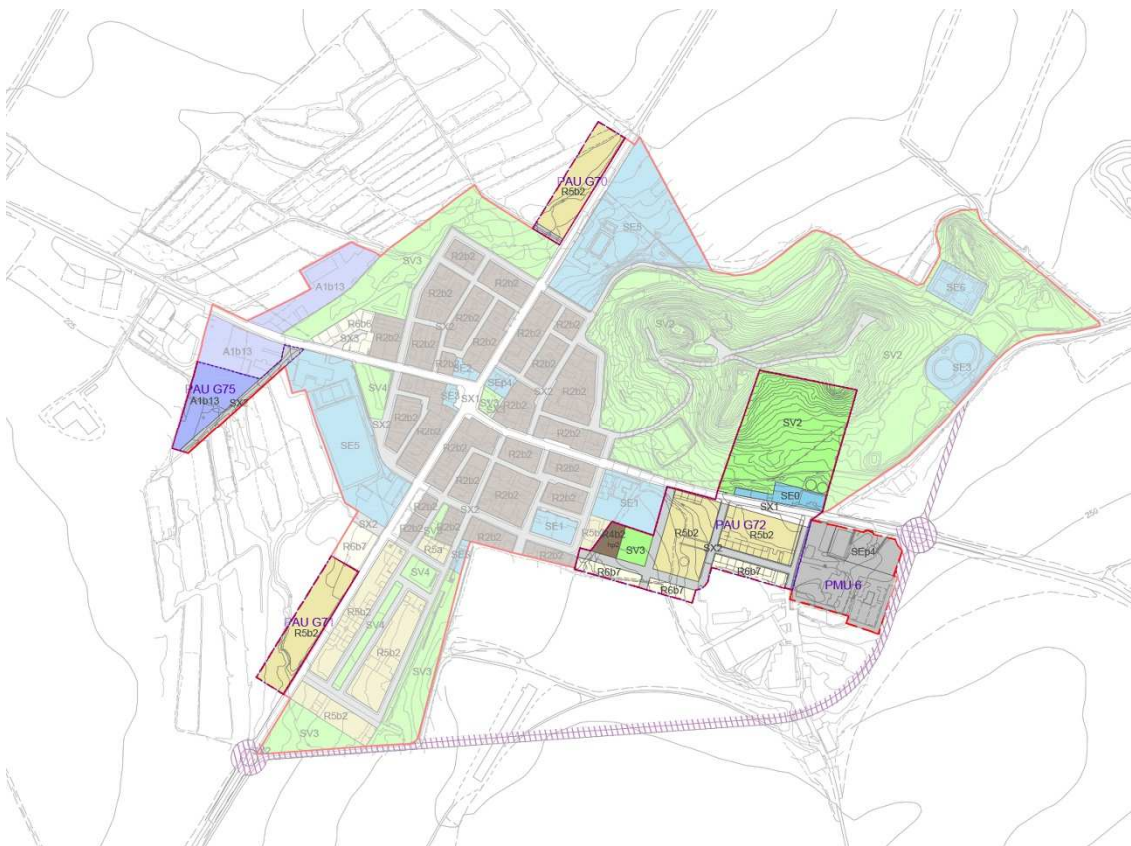
També es recullen les previsions d'execució de la Tercera Ronda de Lleida que dotarà d'un nou accés al nucli a través dels barris de Balàfia i el Secà de Sant Pere.

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

Total Sòl (m2)	39.691 m ²
Equipaments (m2)	1.118 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	5.927 m ²
Sostre residencial (m2)	29.762 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 301, tots ells lliures.

Sucs



-Sòl urbà

El POUM situa petits creixements residencials al llarg de la carretera LV-810 i del carrer Suquets mitjançant la concreció de tres polígons d'actuació urbanística i un Pla de millora urbana a l'àmbit de Suquets.

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

Aquests creixements ajudaran a la creació d'una variant urbana, finançant el 40% del seu cost, que permetrà una circumval·lació del trànsit agrícola i de transport de mercaderies que es produeix actualment pel centre de la població. Així mateix s'obtindrà una important peça de zona verda i equipaments, que completarà les zones verdes, equipaments i serveis tècnics del turó del Vilot, ja de titularitat municipal.



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

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

Total Sòl (m2)	69.623 m ²
Equipaments (m2)	4.830 m ²
Parcs i Jardins urbans (m2)	17.447 m ²
Sostre residencial (m2)	28.834 m ²
Sostre activitat econòmica (m2)	8.118 m ²

El nombre màxim d'habitatges possibles és de 201, dels quals 17 són protegits.

Raimat



- Sòl Urbà

Es proposen dos petits creixements, mitjançant dos polígons d'actuació urbanística: el primer de caràcter unifamiliar a l'entrada de la població; el segon en l'àmbit de la Valleta, de caràcter plurifamiliar, sobre el carrer Sifó, amb l'objectiu de diversificar el producte, facilitar l'habitatge per la gent jove del nucli, possibilitant l'entrada en el mercat també de pisos i no exclusivament de parcel·les unifamiliars.

Es completa l'ordenació amb un tercer polígon d'actuació que busca la consolidació de l'edificació al llarg del carrer de l'Estació per l'obtenció com a equipaments públics dels sòls confrontants amb l'església

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

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

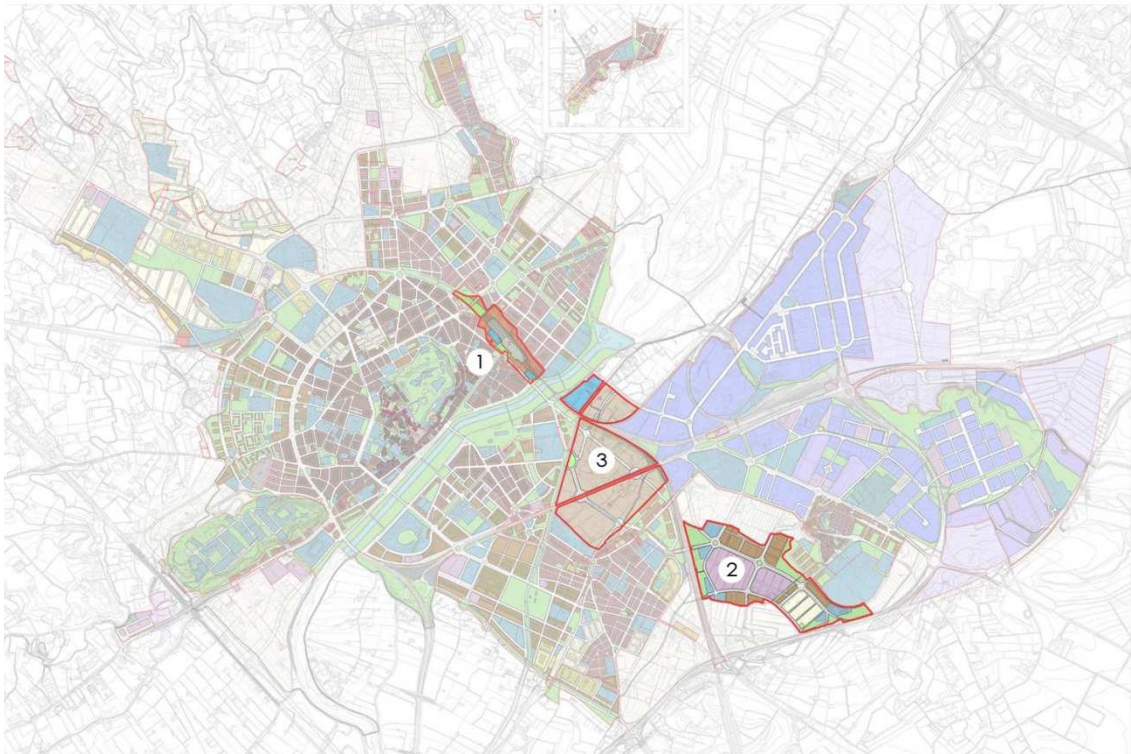
Total Sòl (m2)	16.819 m ²
Equipaments (m2)	6.700 m ²



superfície, d'entre 50.000 i 60.000 m² de sostre d'ús comercial, amb un model extensiu i format de centre comercial, que ocuparia bona part dels terrenys, al voltant de l'estació.

El POUM també consolida:

- Entre els barris de La Bordeta i el de Magraners, a l'actual sector SUR 42 Torre Salses, amb un altre tipus de producte comercial, com a parc de mitjanes superfícies i, per tant, un model totalment diferent, complementari i necessari per al teixit comercial de la ciutat.
- A l'àmbit de l'actual ARE, aprovat i vigent. En aquest sentit, el sector urbanitzable PPU R1, de caràcter bàsicament residencial, manté les previsions del sostre comercial establertes.



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

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

1.2.2. El sòl industrial i logístic

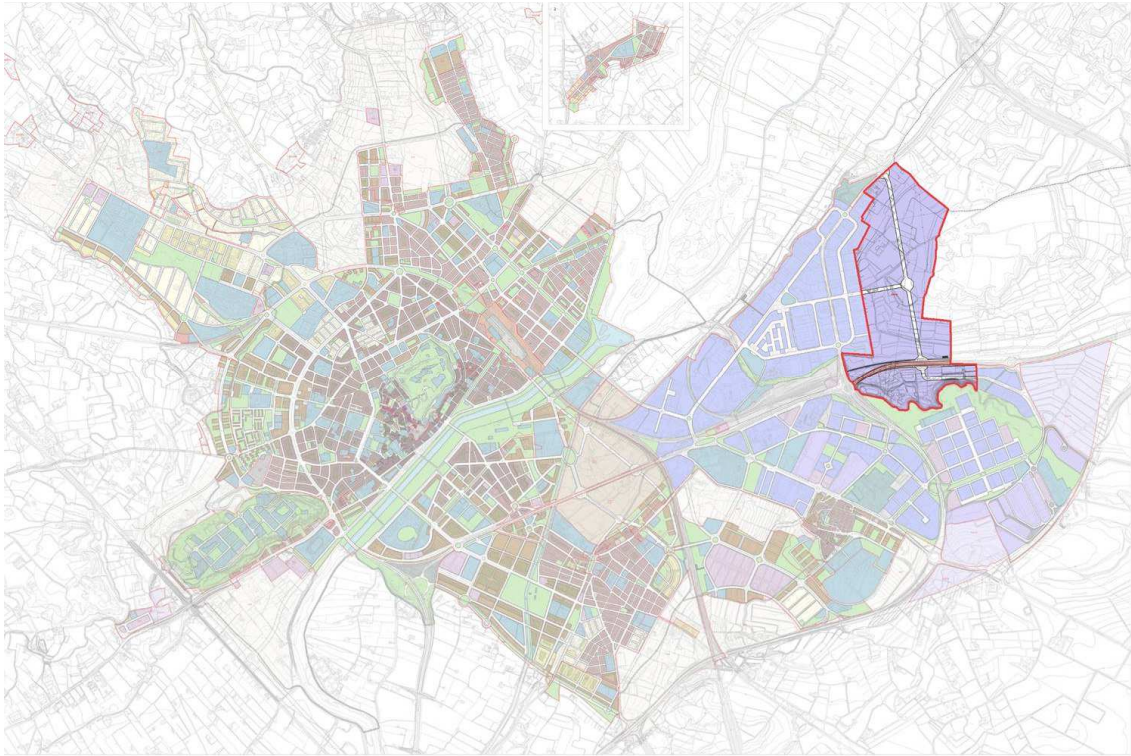
Pel que fa als sectors d'activitat amb usos industrials i logístics, la proposta de POUM planteja un model de consolidació dels teixits industrials i d'ampliació del sòl industrial actual, que suposi una important oferta de terrenys urbanitzats per aquest ús i doni resposta a possibles demandes en els futurs anys. Bàsicament centrat en tres aspectes:



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

L'ampliació del polígon industrial del Segre, fins al terme municipal d'Alcoletge, a partir del nou sector A1 Les Canals, de 108 Ha. de superfície.



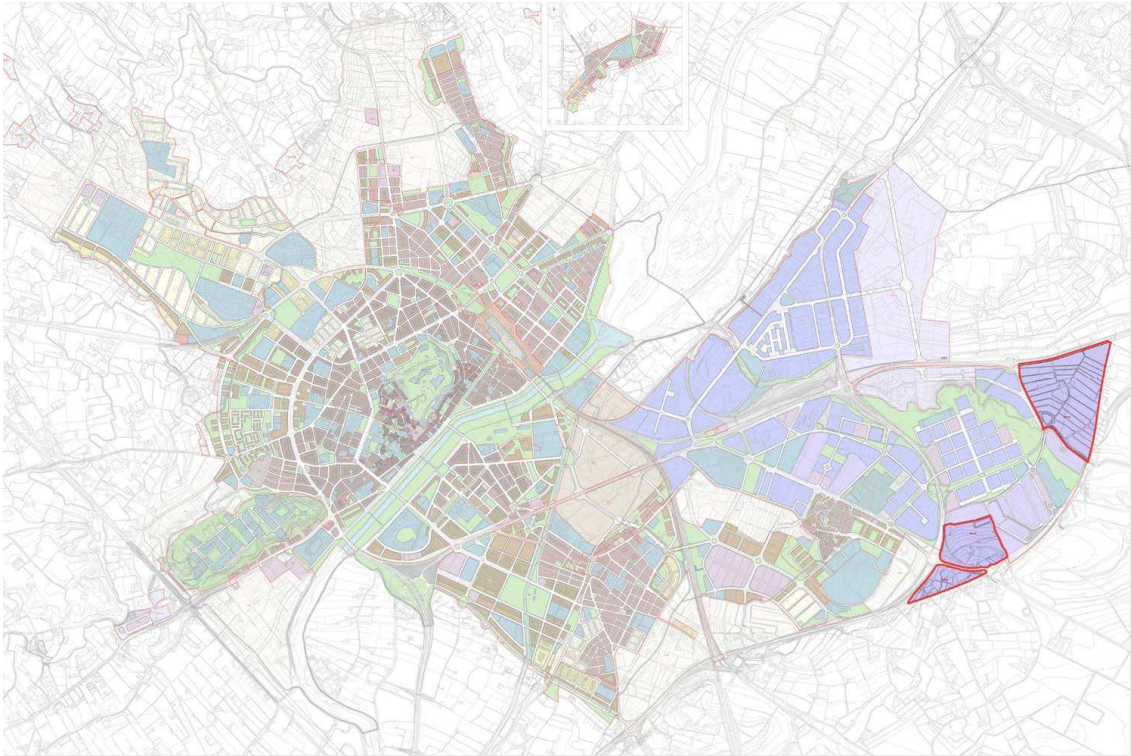
La consolidació dels sectors industrials que avui no estan desenvolupats i que provenen de les previsions de l'actual Pla general, amb una superfície de 70,5 Ha, on respecte les previsions del PG 1995 es preveu l'augment general de la seva edificabilitat, de $0,4\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$ a $0,5\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$, amb l'objectiu de millorar la seva viabilitat i rendibilitat per aconseguir una posada del sòl industrial dins el mercat a uns preus més assequibles.

En el marc del desenvolupament del sòl industrial, l'Ajuntament de Lleida estudiarà la possibilitat de cessió de sòl industrial municipal, mitjançant la creació de figures com poden ser la cessió del dret de superfície o l'arrendament "ad aedificandum", amb l'objectiu d'atraure empreses per a la seva implantació a la ciutat de Lleida.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL



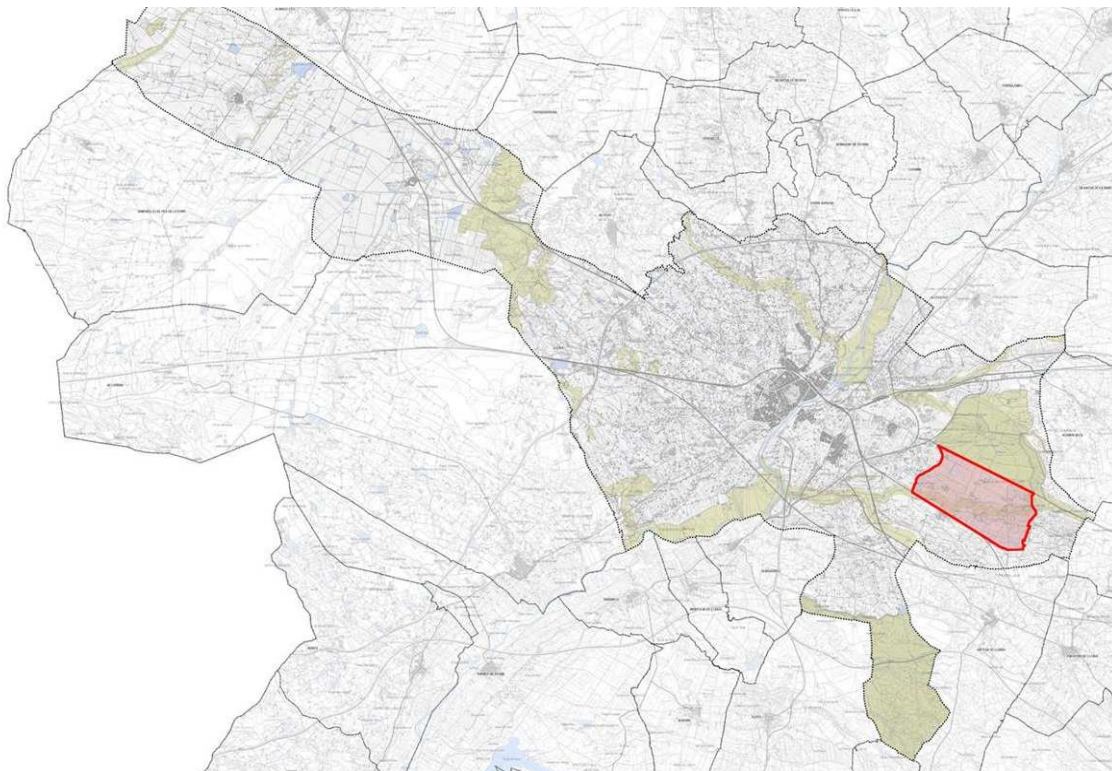
Amb el mateix objectiu de facilitar la viabilitat econòmica del nou sòl industrial, les fitxes del sectors urbanitzables inclouen també uns percentatges de cessions mínimes per a sistemes -ajustades als mínims legalment establerts per a zones verdes i equipaments, el 10% i el 5% de l'àmbit respectivament-, i que es fixen en un 30% del sector.

El reconeixement de dos petites implantacions industrials existents disperses.





El POUM, a més, aposta per un gran sector de caràcter industrial i logístic a l'àmbit de Torreblanca, que és el que ha de donar resposta a les necessitats de transformació manufacturera, tecnològica i logística de la ciutat i del territori, fent possible la construcció d'un port sec, i que estigui preferentment vinculat a l'activitat agroalimentària que ens caracteritza com a regió.



Es tracta, aquest últim, d'un sector estratègic que el POUM reserva en el sòl no urbanitzable amb l'objectiu de desenvolupar-lo, conjuntament amb el Govern de la Generalitat, com a sector estratègic territorial d'activitat econòmica, i a aquests efectes, es constitueix com una reserva de sòl de protecció territorial, de 703 ha de superfície. No es tracta, doncs, com un polígon industrial i logístic de caràcter local sinó d'un àmbit d'activitat econòmica amb vocació de ser participat pel conjunt dels municipis de l'entorn de Lleida, de manera col·laborativa, potenciant econòmicament el conjunt del territori de Lleida, també en l'impuls de les dinàmiques econòmiques de caràcter industrial, en el marc estratègic territorial de l'arc mediterrani.

1.3. L'activitat productiva primària

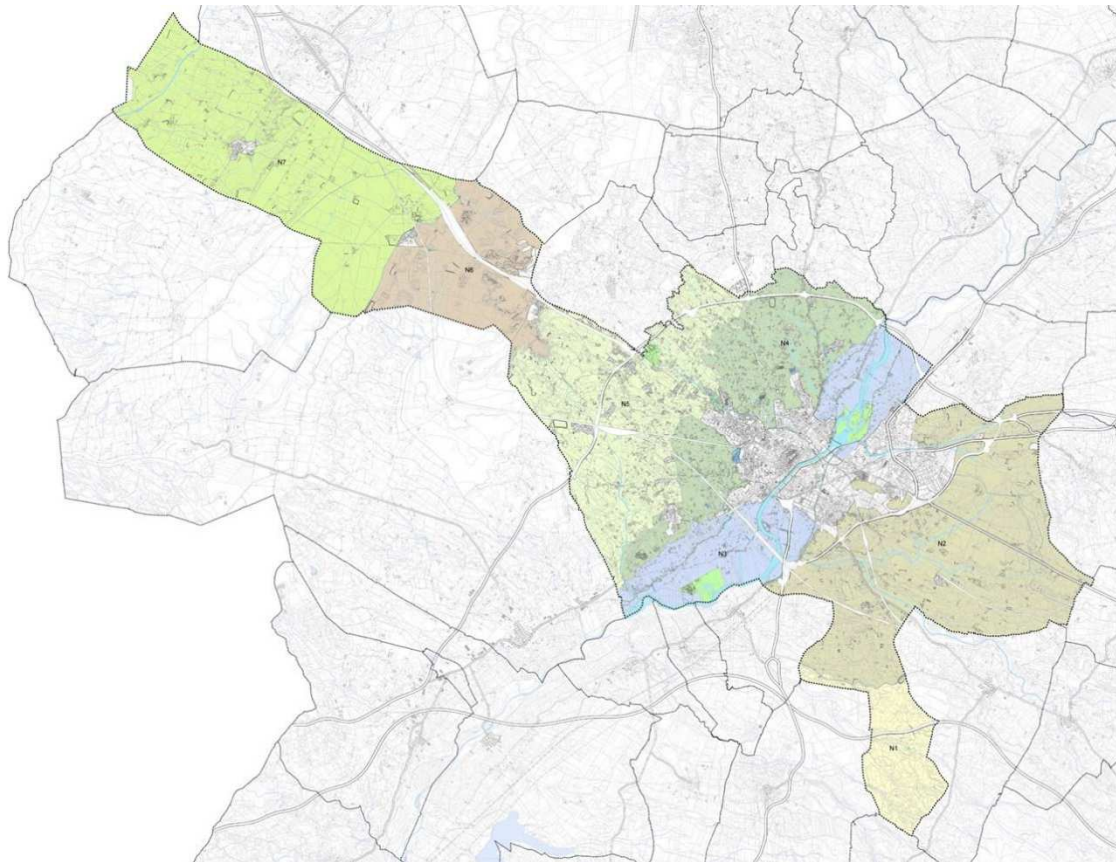
L'activitat productiva fonamental del territori, que no només aporta valors productius si no també valors ambientals fonamentals, es troba a l'Horta de Lleida.

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

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



- Secans (N1)



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

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

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

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

Així, es proposa orientar la quantitat de construccions i instal·lacions que es poden efectuar, a la necessitat de l'activitat productiva, no a les dimensions d'una finca concreta. En relació a les dimensions de la parcel·la, es limiten distàncies a veïns, alçades i nombre de plantes de les edificacions per tal de que aquestes no siguin excessives. Però, la missió fonamental és



possibilitar la construcció d'aquelles edificacions i instal·lacions que són necessàries per a desenvolupar aquella activitat agrària, ramadera o la transformació dels productes que la pròpia explotació genera.

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

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

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

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

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

1.3.1. El Catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable

El Catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable és un document del Pla d'ordenació urbanística municipal que serveix per determinar de manera específica un conjunt de construccions, habitatges o altres tipus d'edificacions, en els quals es facilita la seva reconstrucció, la seva rehabilitació i, fins i tot, la seva ampliació i se'ls permet uns altres usos complementaris que, si no fos perquè estan inclosos dins el catàleg, no serien possibles de manera ordinària.

Per tant, el POUM, a través del Catàleg de les construccions en sòl no urbanitzable permet fixar una determinada població en el territori i en aquells àmbits específics on convé assegurar aquest control territorial.

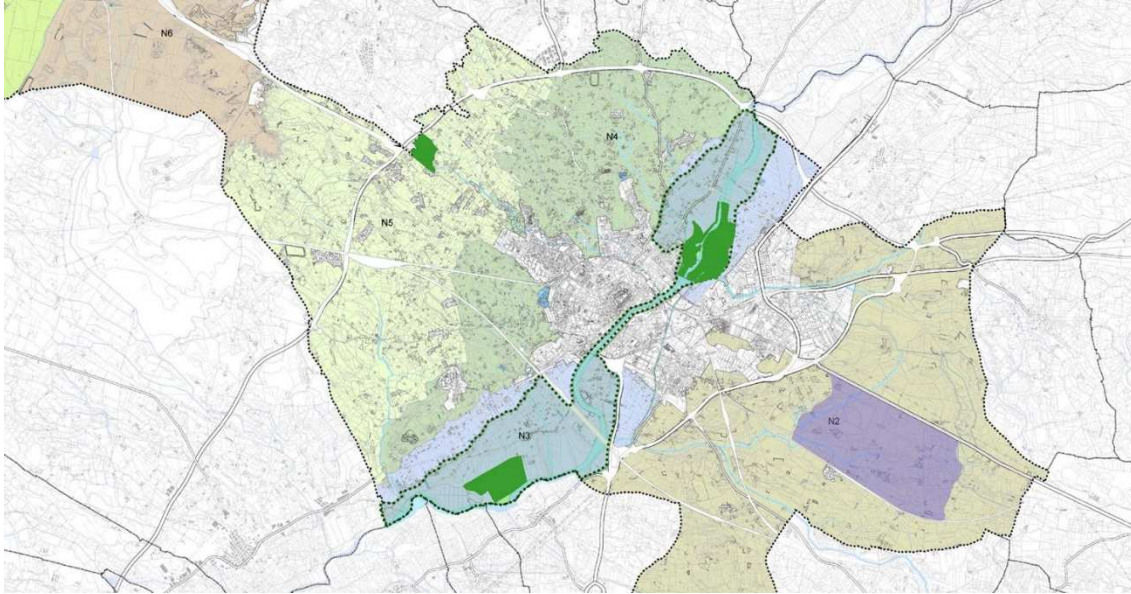
1.3.2. Àmbits especials en sòl no urbanitzable.

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

- Parc territorial de la Mitjana.
- Parc territorial de Rufeà.
- Parc territorial d'Alcalde Pons - Les Basses.



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



1.4. L'estructura general del territori

1.4.1. Estructura viària

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

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





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

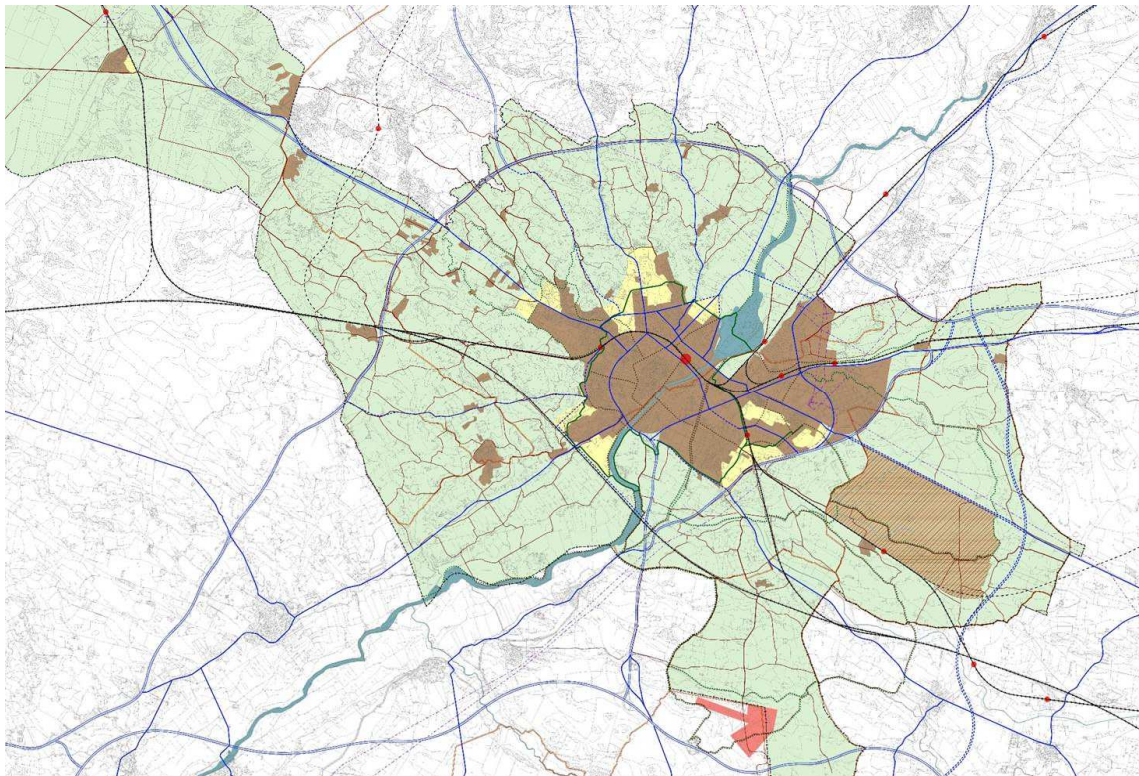
La banda sud es recolzaria sobre les actuacions ja executades de l'actual ronda i accessos des de l'Autopista AP II.

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

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

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

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





L'amplada de 30 m. que el POUM reserva per a aquesta Tercera Ronda de Lleida és suficient per dotar-la d'una reserva per a vianants adequada, així com per a bicicletes i per al transport públic.

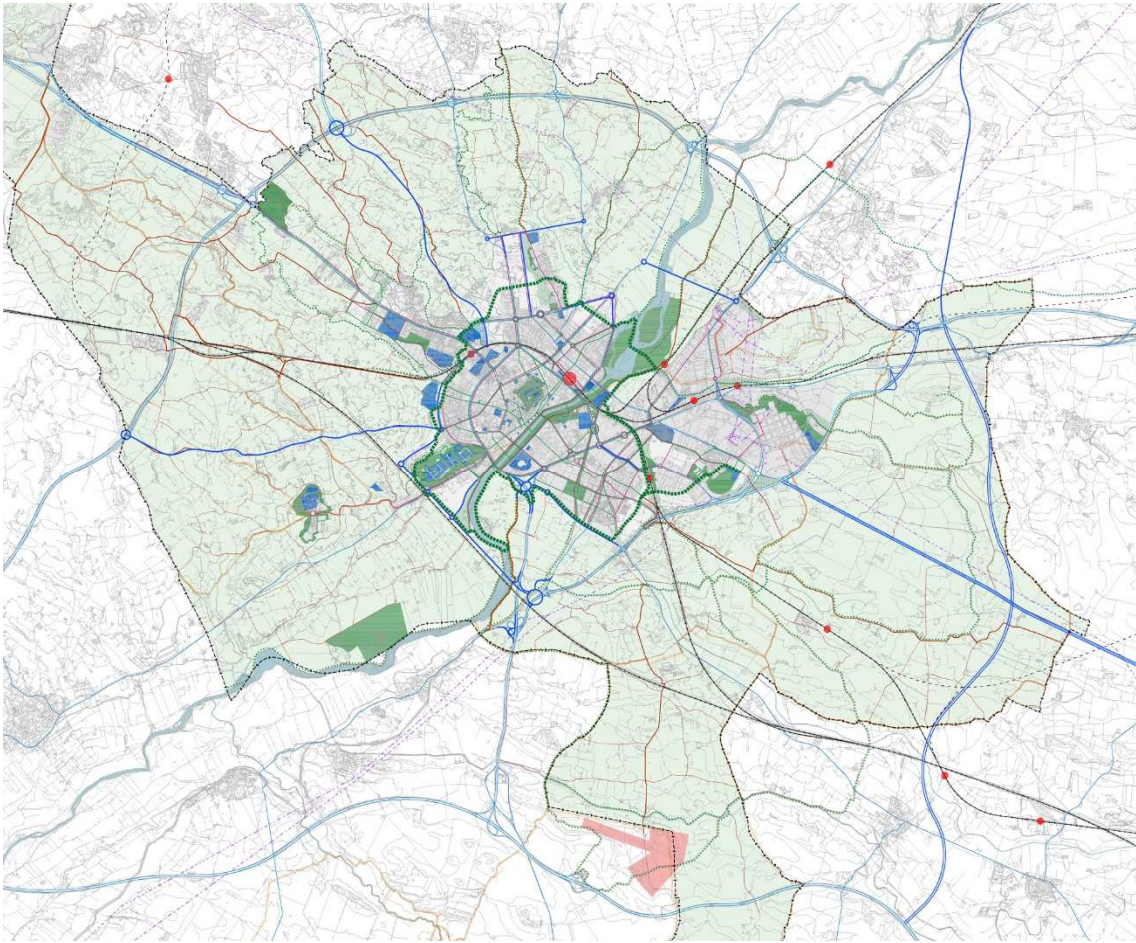
Es preveuen també dos accessos radials nous, completant els existents. El primer, correspon a una nova carretera al camí de Montcada que, tot rectificat el traçat existent, connecta l'autovia A-14 fins a l'interior de la ciutat, amb l'Avinguda Onze de Setembre. El segon, correspon a una altra nova carretera en el camí de la Mariola que donaria un nou accés de la ciutat des de l'autovia A-2, completant els accessos que vénen des de la carretera d'Osca i des de la carretera de Saragossa.

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

Pel seu valor estratègic es conserva la connexió est, prevista en el Pla Territorial Parcial de Ponent, entre l'autovia AP-2 i l'autovia A-2. Aquesta previsió tanca la xarxa viària primària i la connecta amb el futur sector d'abast territorial de Torreblanca. Aquest eix permet completar l'anella de circumval·lació de la ciutat, a escala territorial, mitjançant la connexió amb l'AP-2, que esdevindrà la futura variant sud territorial, quan l'autopista passi a ser una via lliure de peatge. Aquesta anella de caràcter territorial, situada a 7 o 8 quilòmetres de la ciutat, fa que l'actual variant sud passi a ser un eix de tancament urbà, que relliga els teixits perimetrals de la ciutat.

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

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



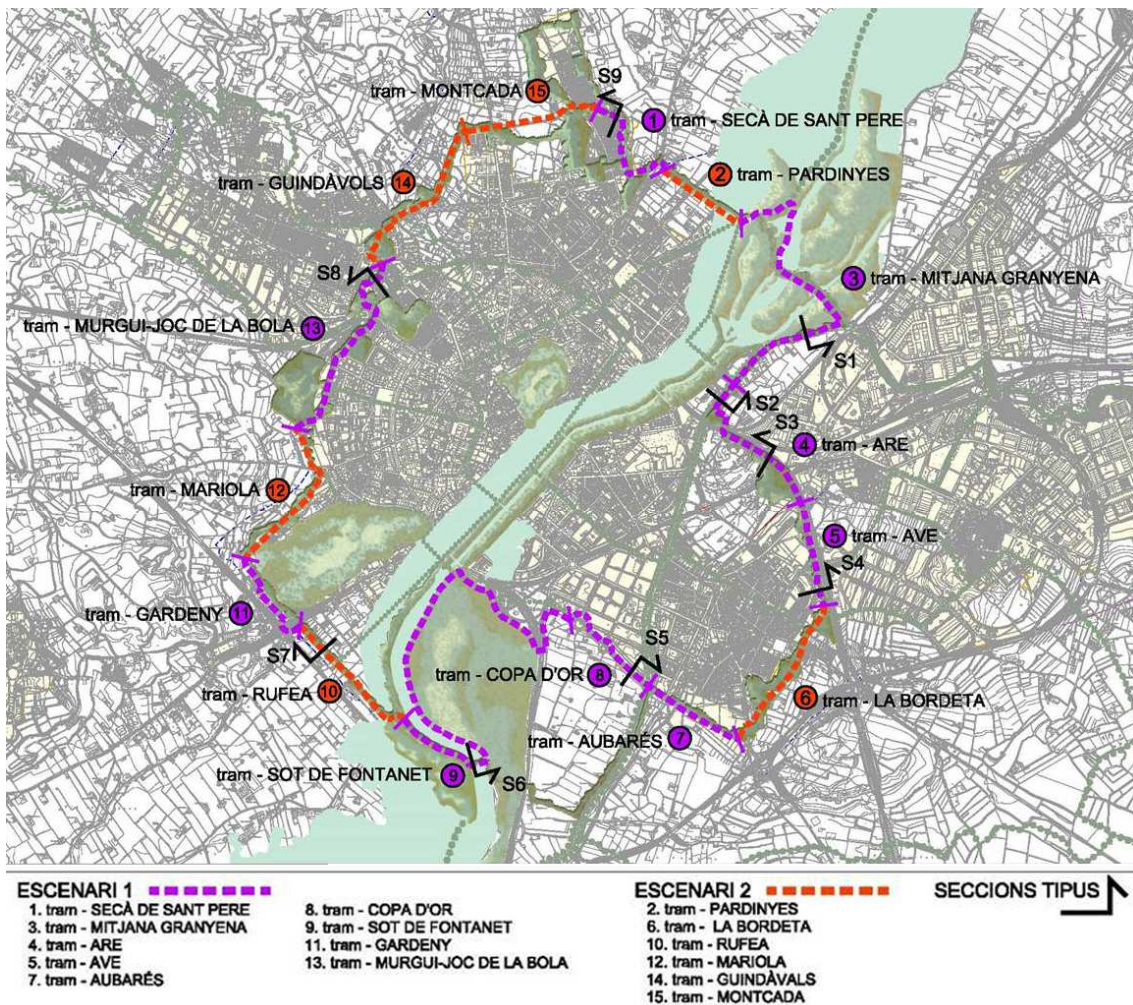
En aquest sentit, el POUM incorpora la xarxa bàsica de bicicletes i de vianants dins l'estructura general i com a sistema general. Queda clara, doncs, l'aposta per una mobilitat sostenible i respectuosa amb el medi ambient.

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

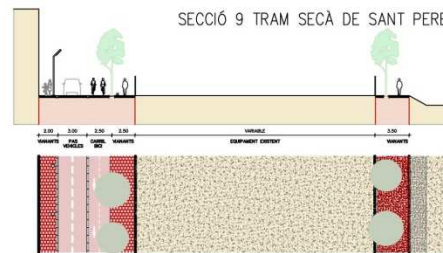
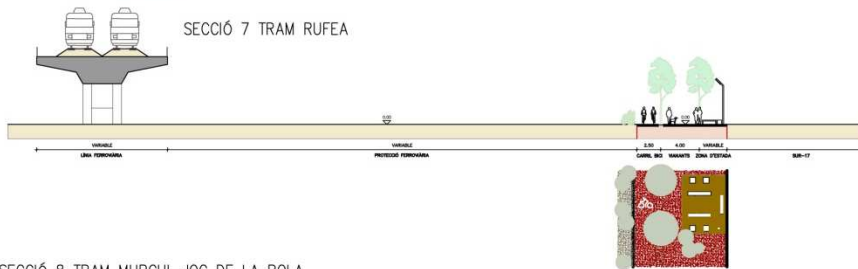
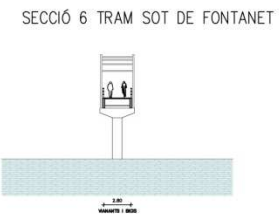
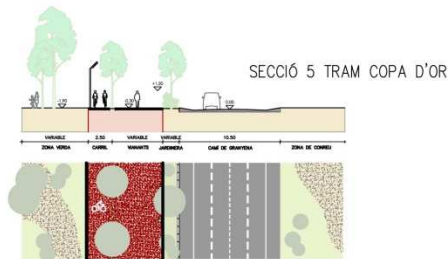
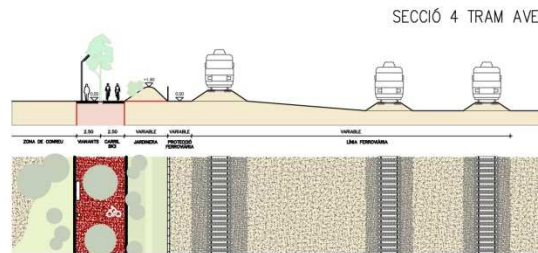
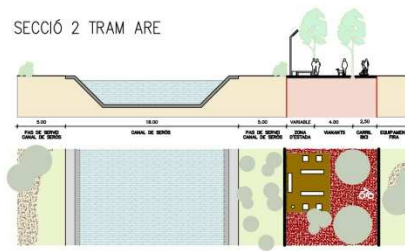
En conseqüència, el POUM també determina que en el desenvolupament dels sòls urbanitzables no delimitats es prevegin també aparcaments dissuasius en eixos bàsics o amb molt bona accessibilitat a aquests, en coherència amb l'objectiu de potenciació del transport públic i la mobilitat sostenible.



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



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



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

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



1.4.2. Estructura ferroviària

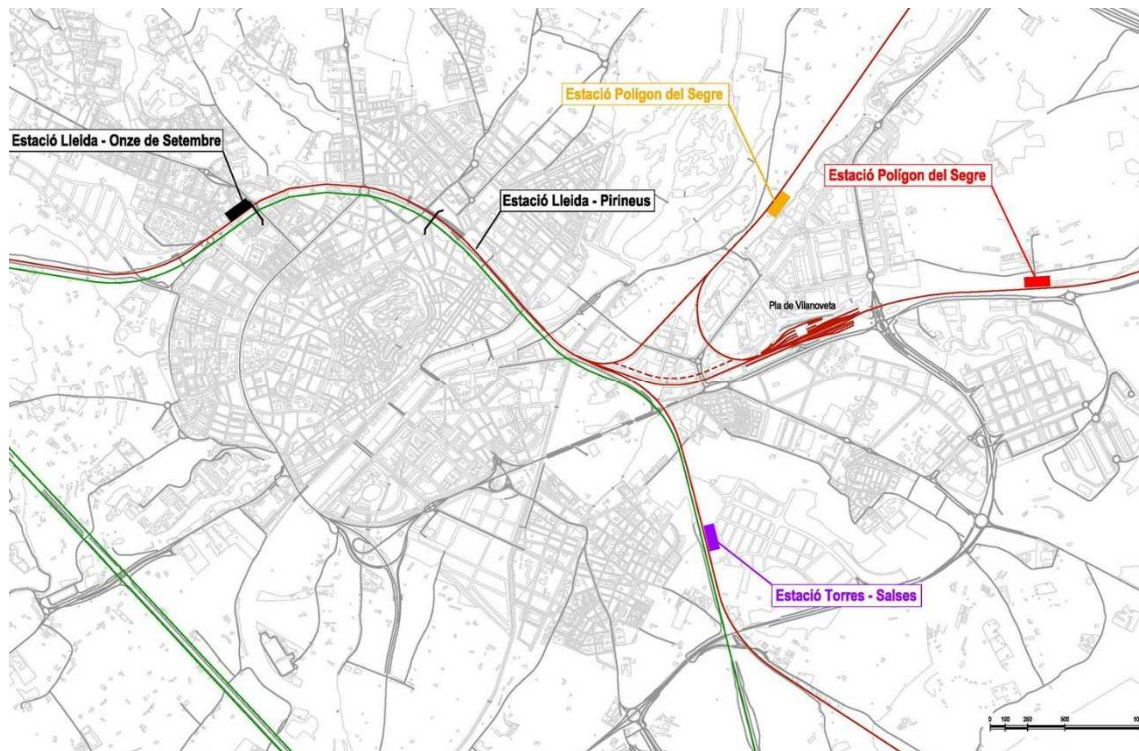
El POUM també aposta per l'optimització de l'estructura ferroviària existent. La ciutat disposa d'una xarxa radial de ferrocarril que està clarament infrautilitzada i a la que es possible treure un major rendiment en els propers anys. Es preveuen, sense importants costos de construcció, la instal·lació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

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

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

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

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



També es preveu, 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.

1.4.3. Sistema d'equipaments i zones verdes.

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

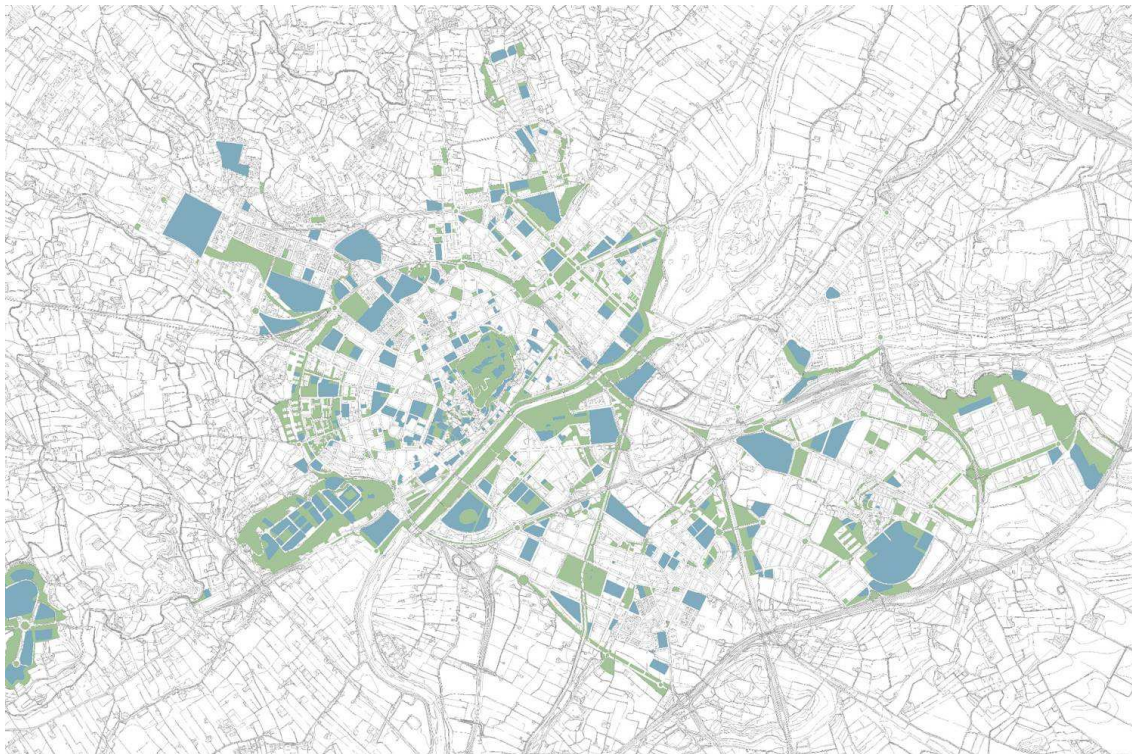
La reserva que el POUM per a sistema general de zones verdes és de 30 m² per cada 100 m² de sostre residencial, és a dir, un 50% més que els mínims legalment establerts (20m² per cada 100m²st residencial).



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

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



1.5. Actuacions rellevants en relació al Patrimoni arquitectònic

Pel que fa a les determinacions del POUM en relació al Patrimoni arquitectònic i les actuacions a executar, cal destacar dues intervencions derivades amb planejament especial:

La revisió del Pla especial del Turó de la Seu Vella, amb l'objectiu de donar potència monumental a aquest important patrimoni, garantir la seva preservació i la seva potenciació, conservar el caràcter de buit urbà que presenta el turó però, al mateix temps, establir les condicions per la seva utilització intensiva dels ciutadans, per tal d'aconseguir incorporar-lo a la vida quotidiana ordinària de la nostra ciutat i aprofitar el seu valor central i de posició.



El Pla especial de les Termes Romanes de Cardenal Remolins, amb l'objectiu de preservar i posar en valor aquest patrimoni a través d'un estudi detallat i alhora situar correctament els aprofitaments privats en l'àmbit.



D'altra banda el POUM incorpora el Catàleg de béns a protegir. Aquest document suposa un important increment en quantitat i qualitat dels elements protegits en relació a l'actual Catàleg, que data de l'any 83. Així, dels 155 elements protegits actualment es passa a protegir 483 elements. D'aquests, 232 són nous elements que es proposen i 96 ho són per divisió d'elements existents, on s'ajusta i s'afina en les determinacions de la seva protecció.

Però, tant important com la quantitat és la tipologia dels elements que es proposen. El Catàleg incorpora noves categories d'elements que fins ara no estaven protegides, de les quals cal destacar la proposta de 17 nous béns ambientals i paisatgístic, i 20 nous béns de caràcter natural.

També es recullen en el Catàleg, els conjunts o ambients urbans i rurals a protegir, on més enllà de l'element concret, es tracta de preservar un entorn, un ambient, unes determinades característiques generals o un determinat espai, ...

1.6. La ciutat educadora

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

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

L'ordenació de l'espai físic urbà ha de donar resposta a les necessitats d'accessibilitat, de relació, esbarjo i jocs de les persones. També ha de comptar amb una previsió i planificació



d'equipaments i serveis per fer front a les necessitats de la població, adequats al desenvolupament personal, social i cultural de tots els habitants de Lleida.

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

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

A més, les operacions de reforç del teixit comercial de l'Eix comercial –com són la definició a través d'una ordenació específica dels eixos comercials del Centre o l'operació del PMU de l'Estació d'implantació d'un centre comercial–, d'ordenació del Turó de la Seu Vella, de desenvolupament de les determinacions sobre el Turó de Gardeny, a més de la potenciació i protecció dels elements arquitectònics d'interès que determina el catàleg de béns a protegir, busquem aquell equilibri entre identitat i referents del passat a preservar i la necessària renovació i aposta per un futur d'oportunitats en el teixits més antics, que faci atractiva la ciutat de Lleida des de la vesant productiva.

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

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

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

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

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

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

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

La necessitat de garantir una oferta de treball suficient s'implementa, a banda de les actuacions i previsions comercials i de serveis, amb una reserva de sòls d'activitat econòmica d'abast local



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

–sectors A1, A2, A3- i d'abast territorial de promoció conjunta amb la Generalitat–protecció territorial de Torreblanca.

Les infraestructures i el sistema viari previstos garanteixen una correcta implementació per la comunicació i mobilitat de les persones, especialment dels transport públic –noves parades ferroviàries, noves comunicacions, etc.- potenciant una millora en la qualitat de vida en teixits residencials afectat per una intensitat de trànsit elevada. Així, totes les propostes de rondes urbanes previstes tenen com a conseqüència una baixa en la circulació rodada del centre de la ciutat, i obre la possibilitat d'una major vianalització d'aquesta part de la ciutat i, conseqüentment, un medi ambient local més saludable.

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



2. Ordenació urbanística

2.1. El sòl urbà

2.1.1. Sistemes

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

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

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

Sistema de comunicacions:

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

Sistema d'espais lliures:

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

Sistema d'equipaments comunitaris

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

Sistema d'habitatge dotacional públic

- Sistema d'habitatge dotacional públic. Clau SD

A. El sistema de comunicacions

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

- Sistema viari
- Sistema ferroviari
- Sistema aeroportuari

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Sistema aeroportuari. El sistema aeroportuari compren 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.

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

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

B. El sistema d'espais lliures

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



El sistema d'espais lliures està constituït per un conjunt d'espais del territori diversificats i localitzats estratègicament, format tant per elements de la xarxa urbana com de la rural i que estan interrelacionats a través dels recorreguts per a vianants i per itineraris paisatgístics, amb la finalitat de garantir l'existència d'un entorn ambiental de qualitat.

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

Sistema de zones verdes.

El sistema de zones verdes compren els parcs, els jardins, places i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport que es desenvolupen a l'aire lliure. Està constituït per un conjunt d'elements d'alt contingut estructurador del territori per a la potenciació dels valors mediambientals, com a reservoris naturals, i per articular la relació de la Ciutat amb l'Horta.

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

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

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

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

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

El sistema de parcs territorials. El sistema de Parcs Territorials comprèn aquelles àrees que destaquen per la seva extensió i per les seves condicions ambientals, paisatgístiques i de localització, i són significants en la geomorfologia i paisatge del territori.

Són espais amb presència de masses arbòries consolidades, de comunitats de vegetació natural d'especial interès, de visuals privilegiades sobre el territori o d'una relació directa amb els cursos d'aigua.

Aquest espais tenen un elevat potencial com a àrees mixtes de protecció i de gestió del sistema d'espais lliures territorials, que cal promocionar com a seu d'activitats socials i esportives, educatives, de recerca, i com a indrets d'especial interès paisatgístic i natural amb de caràcter supralocal.

Constitueixen el sistema de Parcs Territorials els següents:

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

En l'ordenació dels Parcs Territorials el POUM promou la combinació ordenada dels usos d'esbarjo i lleure i els usos ambientals, tot conservant i regenerant la massa arbòria existent i les connexions dels parcs amb l'entorn en el que es troben. En conseqüència, es modulen les ocupacions per a usos complementaris als propis del Parc territorial –que es limiten al 20% de la superfície total- i les edificacions –que es limiten a un 1% de la superfície qualificada-.

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



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

L'estructura dels Parcs Urbans de Lleida es centra en la recuperació i potenciació de l'espai central més característic de la ciutat, el Turó de la Seu Vella, l'articulació d'un conjunt de parcs de contacte de la Ciutat amb l'Horta, relacionats per un anell concèntric, i un conjunt de parcs de caràcter radial o lineal al llarg de certs elements urbans.

Constitueixen el sistema de Parcs Urbans els següents:

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

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

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

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

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

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

Sistema de verds urbans. Compren les zones verdes en forma de parcs, de menor dimensió, o de jardins, que serveixen normalment com a àrees d'estada, de repòs i de lleure en general i per a jocs infantils, amb un tractament principalment arbrat i enjardinat. En funció de la seva



ubicació, també qualifica els terrenys públics que serveixen de protecció del sistema de comunicacions, viàries i ferroviàries, i del sistema hidrogràfic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En els terrenys destinats a Verds esportius només es permet la construcció d'edificacions al servei de les instal·lacions esportives, emmagatzematge, informació, quiosc-bar i similars, que



no poden ocupar més d'un 5% de la superfície qualificada. Es podrà tancar el seu perímetre en funció de les activitats esportives principals.

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

Sistema hidrogràfic.

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

En els terrenys qualificats com a sistema hidràulic no s'admet l'edificació de cap tipus, ni cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic. Les intervencions que tinguin per objecte la reforestació, revegetació o, en general, l'actuació sobre la vegetació o l'arbrat existent en parcs fluvials o zones de ribera es portaran a terme mitjançant la plantació d'espècies autòctones o pròpies dels espais de ribera. L'autorització de construcció de minicentrals hidroelèctriques al sistema hidrogràfic estarà condicionada al respecte a les condicions de protecció i d'integració mediambiental que s'especifiquen al POUM.

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

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

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

C. El sistema d'equipaments i serveis tècnics

Sistema d'equipaments comunitaris.

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

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

1. De titularitat pública

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



2. De titularitat privada

- Docent. Clau SEp1
- Sanitari-assistencial. Clau SEp2
- Administratiu-proveïment Clau SEp3
- Cultural-social-religiós. Clau SEp4
- Esportiu. Clau SEp5
- Funerari-cementiri Clau SEp6
- Ambientals i de lleure. Clau SEp7
- Transport Clau SEp8
- Seguretat i defensa. Clau SEp9
- Reserva sense ús assignat Clau SEp0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sistema de serveis tècnics.

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdes d'energia elèctrica i la xarxa



d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telefonia, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus i altres serveis similars.

El present POUM assenyala les infraestructures tècniques dels serveis públics bàsics, a nivell general, que es desenvoluparan i concretaran mitjançant la tramitació de Plans especials o Projectes d'obres. Les reserves de sòl i el traçat definitiu de les xarxes serà el que determinin els documents tècnics corresponents.

Els tipus de sistemes que compren 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: compren les conduccions, les antenes i les instal·lacions de servei.

e) El sistema ambiental: compren les plantes de classificació i de tractament de residus, plantes de compostatge, plantes incineradores, abocadors controlats i altres de similars.

E. Sistema d'habitatge dotacional públic

Comprèn el terrenys que es reserven per a la construcció d'habitatges públics destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats específiques, d'assistència o d'emancipació, justificades per les polítiques socials prèviament definides.

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

El POUM estableix com ús principal l'ús d'habitatge, tot i que s'admeten com a usos compatibles tots els usos permesos en el Sistema d'equipaments comunitaris, clau SE, amb una proporció menor al 40% del sostre destinat a l'habitatge dotacional.

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

Quan resulti necessari per atendre necessitats de caràcter social, es podran qualificar de sistema d'habitatge dotacional públic terrenys reservats per al sistema d'equipament comunitari, sempre i quan aquesta reserva no sigui superior al 5% de la reserva per a equipaments públics locals prevista pel planejament general, i que s'acrediti que no cal destinar aquests terrenys a altre tipus d'equipaments.

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

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



2.1.2. Zones

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

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

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

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

Es defineixen les següents zones i subzones, eminentment residencials:

Zona de Centre Històric	Clau R1
Subzona Residencial	Clau R1a1
Subzona Eix comercial	Clau R1a2
Subzona Teixits renovats	Clau R1a3
Subzona Recuperació urbana	Clau R1b
Zona d'Eixample intensiu	Clau R2
Subzona d'Eixample intensiu definit	Clau R2a
Subzona d'Eixample intensiu flexible	Clau R2b1
Subzona d'Eixample intensiu primers assentaments	Clau R2b2
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
Zona de cases agrupades	Clau R5
Subzona de cases agrupades definida	Clau R5a
Subzona de cases agrupades flexible 1	Clau R5b1
Subzona de cases agrupades flexible 2	Clau R5b2



Subzona de cases agrupades flexible 3	Clau R5b3
Zona de cases aïllades	Clau R6
Subzona de cases aïllades definida	Clau R6a
Subzona de cases aïllades flexible 1	Clau R6b1
Subzona de cases aïllades flexible 2	Clau R6b2
Subzona de cases aïllades flexible 3	Clau R6b3
Subzona de cases aïllades flexible 4	Clau R6b4
Subzona de cases aïllades flexible 5	Clau R6b5
Subzona de cases aïllades flexible 6	Clau R6b6
Subzona de cases aïllades flexible 7	Clau R6b7

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

- hp1: Habitatge de protecció oficial de règim especial
- hp2: Habitatge de protecció oficial de règim general
- hp3: Habitatge de protecció oficial de preu concertat

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

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

Zona industrial	Clau A1
Subzona industrial definida	Clau A1a
Subzona industrial flexible entre mitgeres 1	Clau A1b11
Subzona industrial flexible entre mitgeres 2	Clau A1b12
Subzona industrial flexible entre mitgeres 3	Clau A1b13
Subzona industrial flexible aïllada 1	Clau A1b21
Subzona industrial flexible aïllada 2	Clau A1b22
Subzona industrial flexible aïllada 3	Clau A1b23
Zona de serveis	Clau A2
Subzona de serveis definida	Clau A2a
Subzona de serveis flexible entre mitgeres 1	Clau A2b11
Subzona de serveis flexible entre mitgeres 2	Clau A2b12
Subzona de serveis flexible entre mitgeres 3	Clau A2b13
Subzona de serveis flexible entre mitgeres 4	Clau A2b14
Subzona de serveis flexible entre mitgeres 5	Clau A2b15
Subzona de serveis flexible aïllat 1	Clau A2b21
Subzona de serveis flexible aïllat 2	Clau A2b22
Subzona de serveis flexible aïllat 3	Clau A2b23



Subzona de serveis flexible aïllat 4	Clau A2b24
Zona logística	Clau A3
Subzona logística definida	Clau A3a
Subzona logística flexible entre mitgeres	Clau A3b1
Subzona logística flexible aïllada 1	Clau A3b21
Subzona logística flexible aïllada 2	Clau A3b22
Subzona logística flexible aïllada 3	Clau A3b23
Subzona logística flexible aïllada 4	Clau A3b24

A. Zones residencials

El Centre Històric

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

Zona de centre Històric R1





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

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

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

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

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

Les zones d'eixample

Zones d'eixample intensiu R2



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

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

- Eixample intensiu definit, clau R2a, que reconeix ordenacions específiques dins del primer eixample dutes a terme al llarg dels darrers anys.

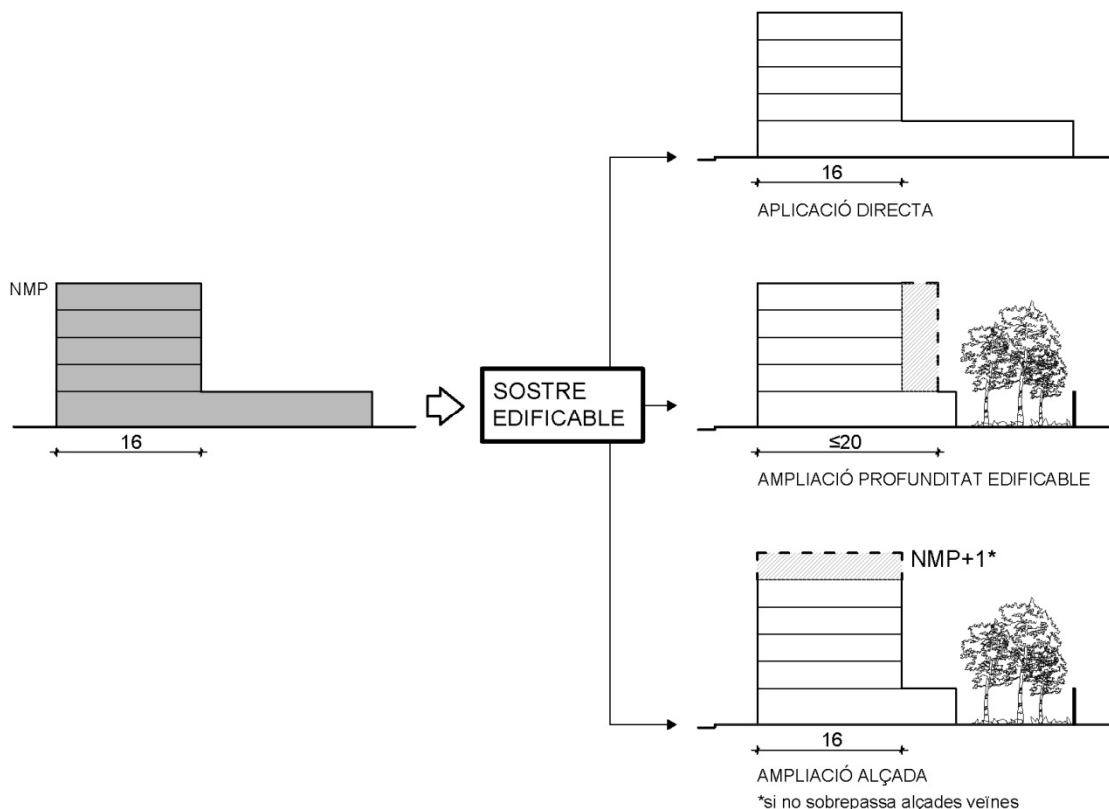


- Eixample intensiu flexible, clau R2b1, de teixit residencial coincident amb el primer eixample més pròxim al Centre Històric.
- Eixample intensiu primers assentaments, clau R2b2, que recull la singularitat dels primers assentament del barri dels Magraners i dels nuclis de Sucs i Raïmat.

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

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

A partir de la profunditat edificable de referència, la fondària de les plantes pisos es podrà incrementar de manera homogènia fins a 20 metres de fondària màxima, per possibilitar la recol·locació del sostre edificable de la planta baixa; amb la condició que l'espai alliberat es destini a espai verd lliure privat (EP2) d'acord amb l'esquema següent:



El nombre màxim de plantes establert es podrà incrementar en una planta més sempre que l'edificació resultant no sobrepassi l'alçada dels edificis veïns.

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



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

Zones d'eixample semi-intensiu R3



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

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

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

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

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

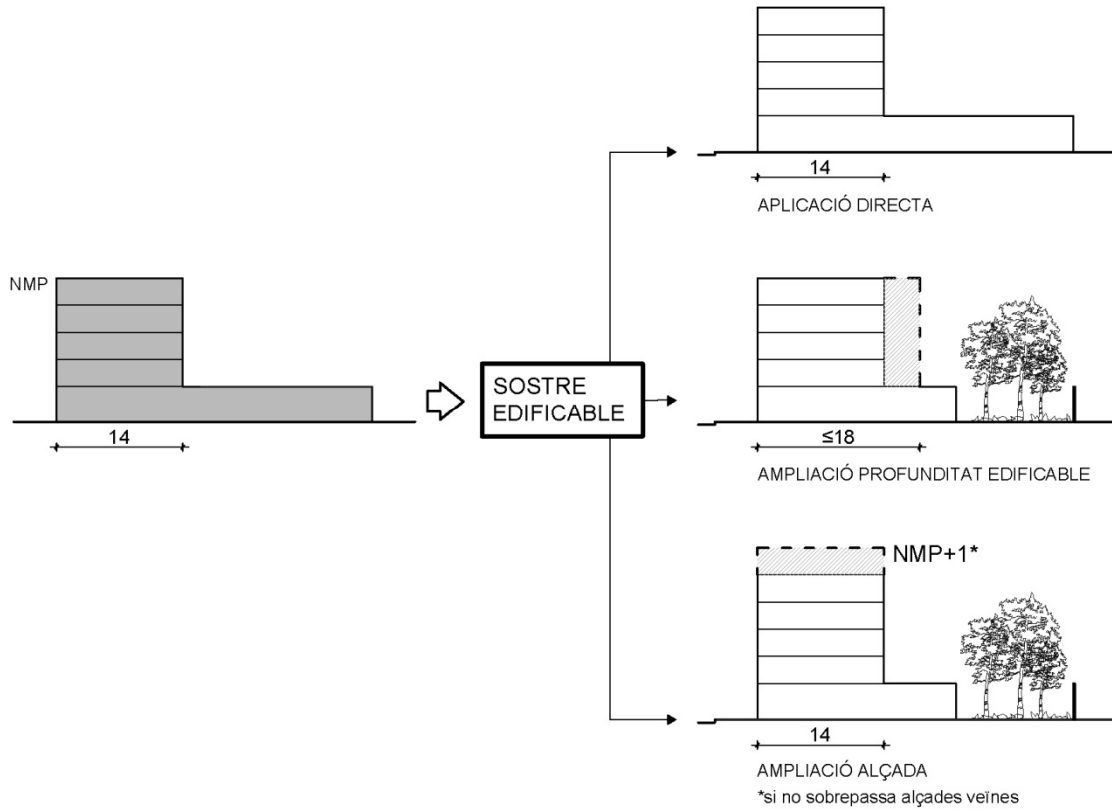
El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria definida bàsica, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

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



en els plànols d'ordenació on la fondària de la planta baixa està limitada gràficament i es determina un espai verd lliure privat (EP2), de caràcter obligatori.

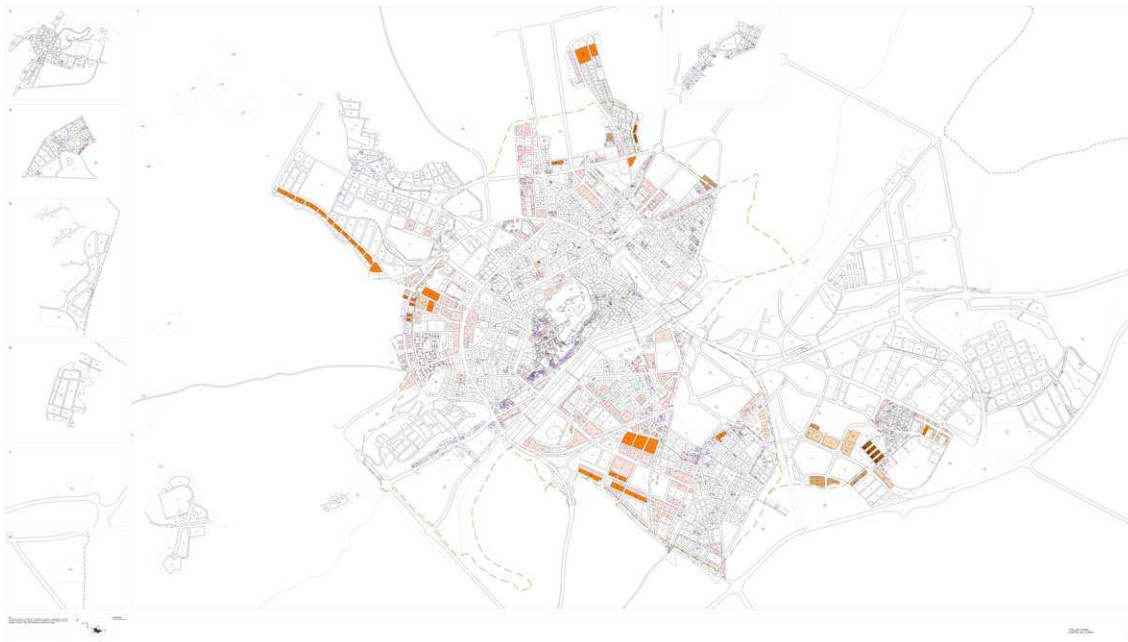
A partir de la profunditat edificable de referència, la fondària de les plantes pisos es podrà incrementar de manera homogènia fins a 18 metres de fondària màxima, per possibilitar la recol·locació del sostre edificable de la planta baixa; amb la condició que l'espai alliberat es destini a espai verd lliure privat (EP2) d'acord amb l'esquema següent:



El nombre màxim de plantes establert es podrà incrementar en una planta més sempre que l'edificació resultant no sobrepassi l'alçada dels edificis veïns.



Zones d'eixample d'illa oberta R4



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

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

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

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

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

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

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



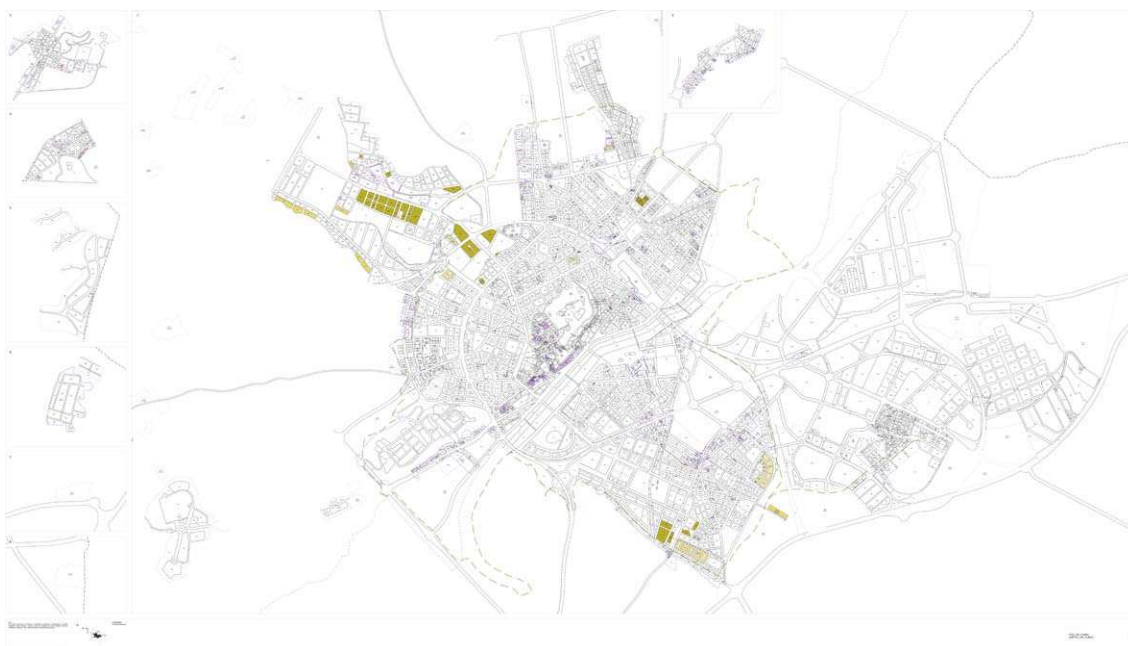
El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

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

Teixit residencial unifamiliar

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

Zones de cases agrupades R5



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

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

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

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

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



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

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

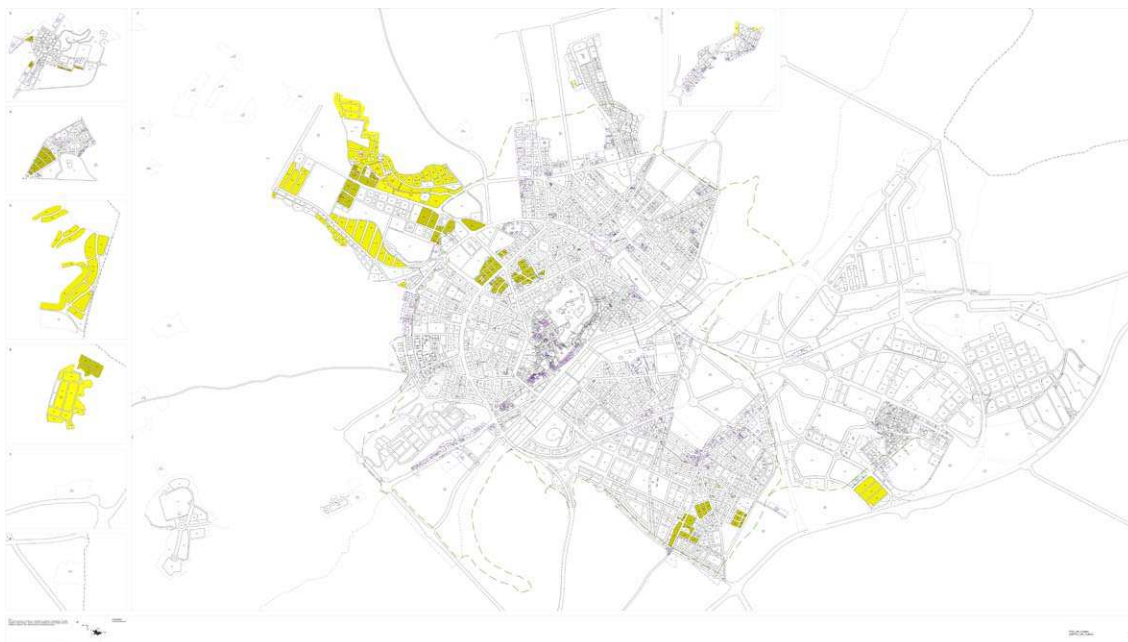
Les subzones **R5b "Cases agrupades flexibles"** comprenen els nous creixements unifamiliars de cases en filera, i tenen una ordenació volumètrica flexible. L'objectiu general de les subzones és establir unes condicions d'edificació confortables amb la unificació i el perfeccionament de la normativa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

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

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

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

Zones de cases aïllades R6



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

B. Zones d'activitat econòmica

Zona Industrial A1



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

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

- Industrial definida, clau A1a.
- Industrial flexible entre mitgeres 1, clau A1b11.
- Industrial flexible entre mitgeres 2, clau A1b12.



- Industrial flexible entre mitgeres 3, clau A1b13.
- Industrial flexible aïllada 1, clau A1b21.
- Industrial flexible aïllada 2, clau A1b22.
- Industrial flexible aïllada 3, clau A1b23.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Zona de serveis A2



Zona de Serveis correspon a les àrees d'activitat econòmica diferents de la industrial o la logística amb predomini d'un ús concret, com és el cas dels usos hotelers; terciari, comercial i d'exposició; dotacions socioculturals diferents dels equipaments, com fundacions privades; centres d'investigació i recerca; dotacions recreatives, esportives, i lúdiques com els golfs; i altres serveis turístics diferents de l'allotjament com establiments de restauració, balnearis i càmpings.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

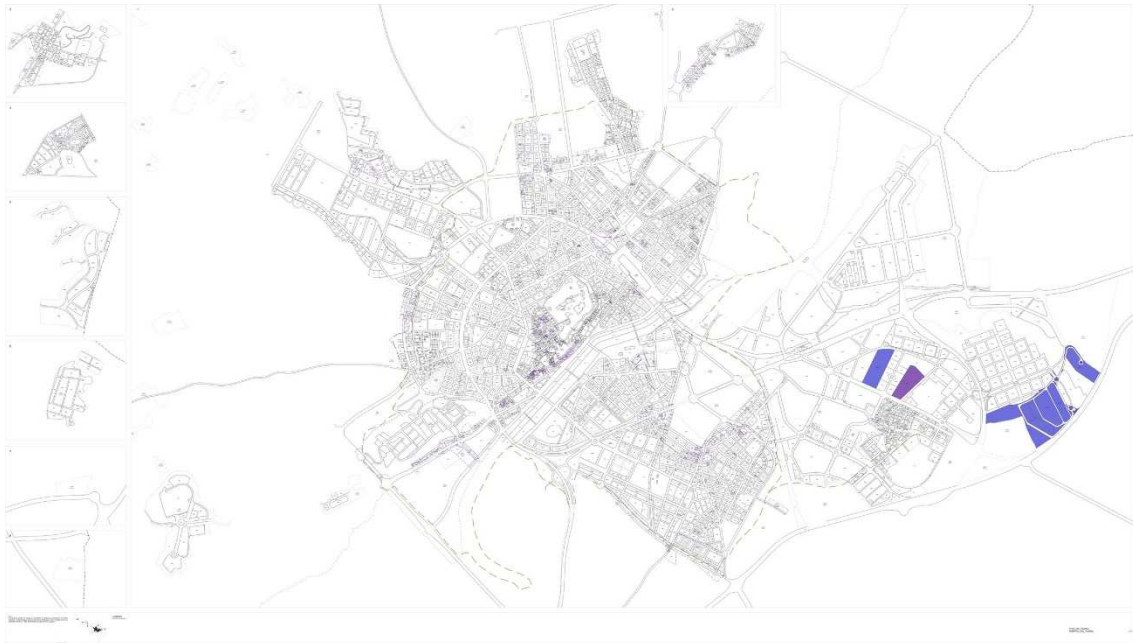
Les subzones **A2b2 "Serveis flexible aïllada"** comprenen aquelles àrees d'activitat econòmica amb tipologia aïllada i ordenació volumètrica flexible.

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

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

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

Zona logística A3



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

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

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

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



- Logística flexible aïllada 3, clau A3b23.
- Logística flexible aïllada 4, clau A3b24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. El sòl urbanitzable

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

Es diferencien dues categories:

- Sòl urbanitzable delimitat.
- Sòl urbanitzable no delimitat.

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

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

- 1 sector residencial.
- 6 sectors d'activitats econòmiques

Amb l'objectiu de la seva regularització i adequació, també s'incorporen 29 urbanitzacions amb dèficits que corresponen a àmbits residencials dispersos en el sòl no urbanitzable on, històricament, s'han produït processos de parcel·lació dels terrenys i de concentració d'edificacions residencials, normalment de tipologia unifamiliar aïllada sobre parcel·la, destinades a la primera o segona residència.

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

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



d'uns patrons teòrics que conjuminen adequadament els usos principalment residencials i els altres usos complementaris, tots ells amb diferents intensitats.

Així es proposen, per als sòls residencials:

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

Patrons d'aplicació al sòl urbanitzable no delimitat residencial

	A	B	C
IEB	0,45 m ² st/m ² s	0,65 m ² st/m ² s	0,85 m ² st/m ² s
DENSITAT	35 hab/Ha	50 hab/Ha	65 hab/Ha
Residencial mínim	0,25 m ² st/m ² s	0,35 m ² st/m ² s	0,45 m ² st/m ² s
Altres usos mínim	0,05 m ² st/m ² s	0,10 m ² st/m ² s	0,15 m ² st/m ² s
% sostre mínim HPP	30%	30%	30%

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

El POUM identifica 10 àmbits de sòl qualificades de sòl urbanitzable no delimitat. Els sòls de baixa densitat o model "A" es situen en contacte amb la ronda sud i en el límit nord de Gardeny i dels barris de Ciutat Jardí i les Basses d'Alpicat.

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

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

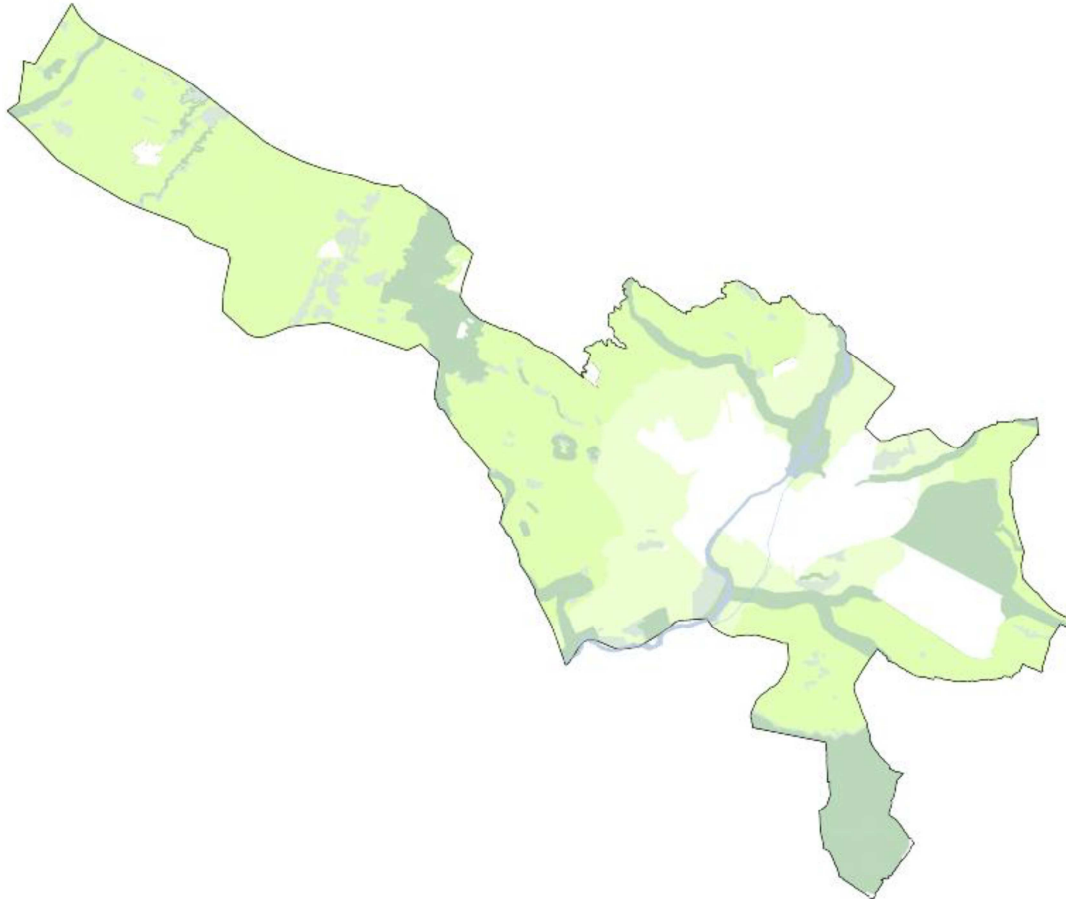
2.3. El sòl no urbanitzable

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

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



- Protecció ambiental de caràcter local: Proteccions de caràcter local. Revisió de les determinacions del Pla general de 1995, amb nous criteris ambientals. Àmbits d'ajut prioritari a l'activitat amb valors medi ambientals.



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conceptualment comportaria:

- o Dibuixar els límits d'allò que es certament estable, fix, com a mínim en la vigència del pla.
 - o Caracteritzar les components de suport de manera que es reconegui la unitat territorial que es delimita, i no tant la realitat estricta actual de la unitat de gestió, que configura el suport.
- Que incorpori les proteccions i altres condicionants transversals, com els serveis ecosistèmics, els riscos, ... que actuïn sobre els valors de protecció, sense condicionar de forma absoluta, opaca, el territori que afecta, definit a través dels components de suport.

Aquestes proteccions, riscos, o serveis ecosistèmics, són transversals, ja que comporten protecció o limitacions respecte a un aspecte concret, com pot ser la connectivitat, els riscos hidrològics, el proveïment d'aliments,



- Permeti establir objectius i mecanismes de gestió per aconseguir-los, més enllà que simplement reconèixer una situació actual i unes mancances, derivats d'una diagnosi més o menys concreta
- Visió supramunicipal del SNU, en base a reconèixer el caràcter continu dels espais oberts més enllà dels límits municipals, fent per tant coherent la proposta amb els municipis veïns, incorporant les unitats de paisatge, definides pels catàlegs de paisatge, com a forma de donar coherència a l'ordenació del territori.

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

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

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

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

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

2.3.1. El sòl

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

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

SUPPORT

Unitats de paisatge.

Unitats de gestió. Components de qualificació

FILTRES TRANVERSALS

Proteccions | Serveis | Riscos

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

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

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

Infraestructures

Camins, xarxa de reg, prevenció d'incendis

2.3.1.1. Suport

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

La caracterització d'aquests unitats de paisatge, es fa a partir de les proporcions de les unitats de gestió que les componen, i per tant parcel·les. La particularitat de cada una de les unitats de



paisatge es basa en les proporcions dels usos en cada una de les unitats de gestió, sense fixar però la seva posició específica, sinó la seva resistència a canviar, o la seva vocació.

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

Així, aquestes dues escales responen a:

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

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

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

- L'escala dels components de qualificació.

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

a) Les unitats de paisatge a Lleida

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

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

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

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

Les unitats de paisatge fraccionades es justifiquen per:

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

Aquesta estratègia també inicialment es podria proposar per a la Plana d'Urgell, fins a la variant sud. Aquesta opció ha estat finalment desestimada, donada la proximitat de la



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

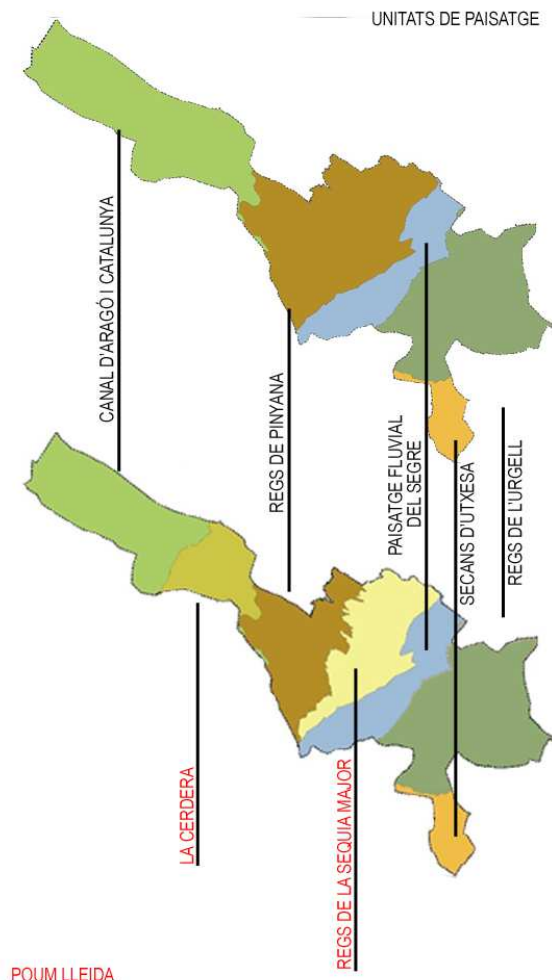
variant sud, i el fraccionament resultant. Alhora, la pressió sobre aquest espai, en les proximitats de la ciutat, és molt menor que en la zona de l'Horta de Pinyana.

- També s'entén que és raonable definir una subunitat a la Cerdera, entre el límit de la unitat Horta de Pinyana i el canal d'Aragó. La lectura d'un paisatge diferenciat generat per l'altiplà de la Cerdera, permet establir aquesta unitat segregada de la Unitat de Paisatge del Canal d'Aragó i Catalunya.
- S'ha estudiat en detall també la delimitació de la unitat paisatge fluvial del Segre, segregant principalment les zones de l'Horta més intensives, d'allò que és pròpiament fluvial, que en el Pla general de 1995 es preveu com a Parcs Territorials, concretament Rufeia i el Parc de la Mitjana.

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

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

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



Comparació unitats de paisatge del Catàleg i proposta del POUM



b) Els components de qualificació

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

Es fa en base a dos conceptes:

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

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

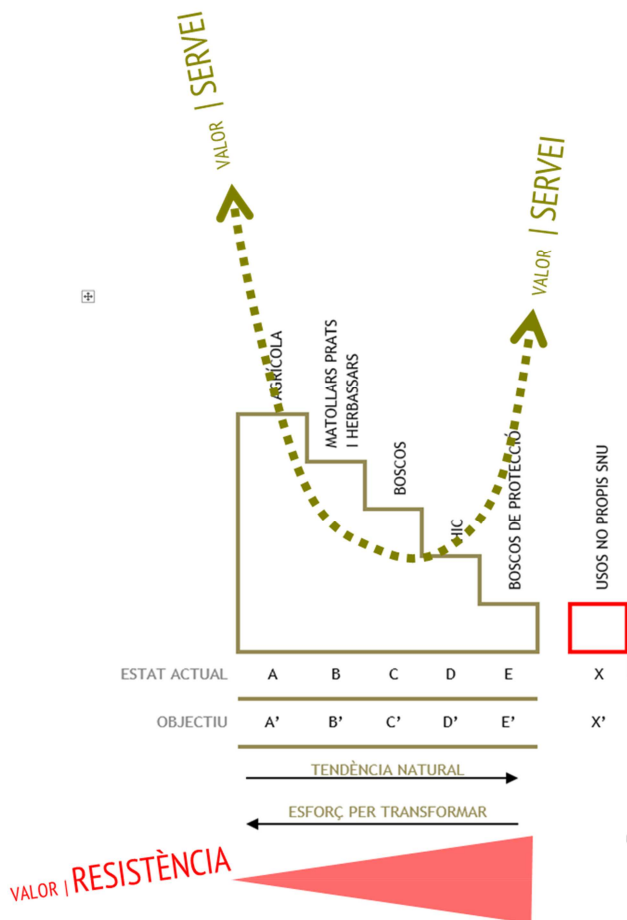
En el següent gràfic es mostra la relació entre els components de qualificació. Aquests són els següents:

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

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

- Sòl agrícola ben gestionat
- Masses forestals madures

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



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

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

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

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

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

2.3.1.2. Els filtres transversals

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

Tradicionalment, aquestes situacions s'han resolt generant noves qualificacions, noves zones en els espais oberts amb uns condicionants específics, propis de la protecció. Aquesta



estratègia tindria sentit, si aquestes proteccions o realitats transversals, que generalment superen l'àmbit territorial, fossin limitades.

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

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

Els filtres definits són els següents:

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

2.3.1.3. Les infraestructures en el sòl no urbanitzable

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

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

2.3.1.4. Qualificació del suport

Així la qualificació del suport té tres nivells:

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

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

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

- Secans



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

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

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

Està inclòs totalment en XN2000.

- Regs de l'Urgell

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

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

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

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

- Paisatge fluvial del Segre

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

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

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

El bosc de ribera es presenta particularment ben conservat en espais com la Mitjana de Lleida, o les hortes de 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.

- Regs de la Sèquia Major

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

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

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

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



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

Respon a la màxima expressió d'agricultura periurbana.

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

- Regs de Pinyana

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

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

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

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

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

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

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

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

- La Cerdera

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

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

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

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

- Regs del Canal d'Aragó



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HÀBITATS D'INTERÈS COMUNITARI A LLEIDA

Grup	Codi HIC	Nom	Prioritari
-	1410	Prats i jonqueres halòfils mediterranis (<i>Juncetalia maritimi</i>)	-
-	1420	Matollars halòfils mediterranis i termoatlàntics (<i>Sarcocornetea fruticosae</i>)	-
-	1430	Matollars halonitròfils (<i>Pegano Salsotea</i>)	-
-	3260	Rius de terra baixa i de la muntanya mitjana amb vegetació submersa o parcialment flotant (<i>Ranunculion fluitantis</i> i <i>Callitricho - Batrachion</i>)	-
-	3270	Rius amb vores llotoses colonitzades per herbassars nitròfils del <i>Chenopodion rubri</i> (p.p.) i del <i>Bidention</i> (p.p.)	-
	3280	Rius mediterranis permanents, amb gespes nitròfiles del <i>Paspalo-Agrostidion</i> orlades d'àlbers i salzes	
	5210	Màquies i garrigues amb <i>Juniperus spp. arborescents</i> , no dunars	
	6220	Prats mediterranis rics en anuals, basòfils (<i>Thero-Brachypodietalia</i>)	SI
	6430	Herbassars higròfils, tant de marges i vorades com de l'alta muntanya	
	92A0	Alberedes, salzedes i altres boscos de ribera	
	92D0	Bosquines i matollars meridionals de rambles, rieres i llocs humits (<i>Nerio-Tamaricetea</i>)	
	9340	Alzinars i carrascars	

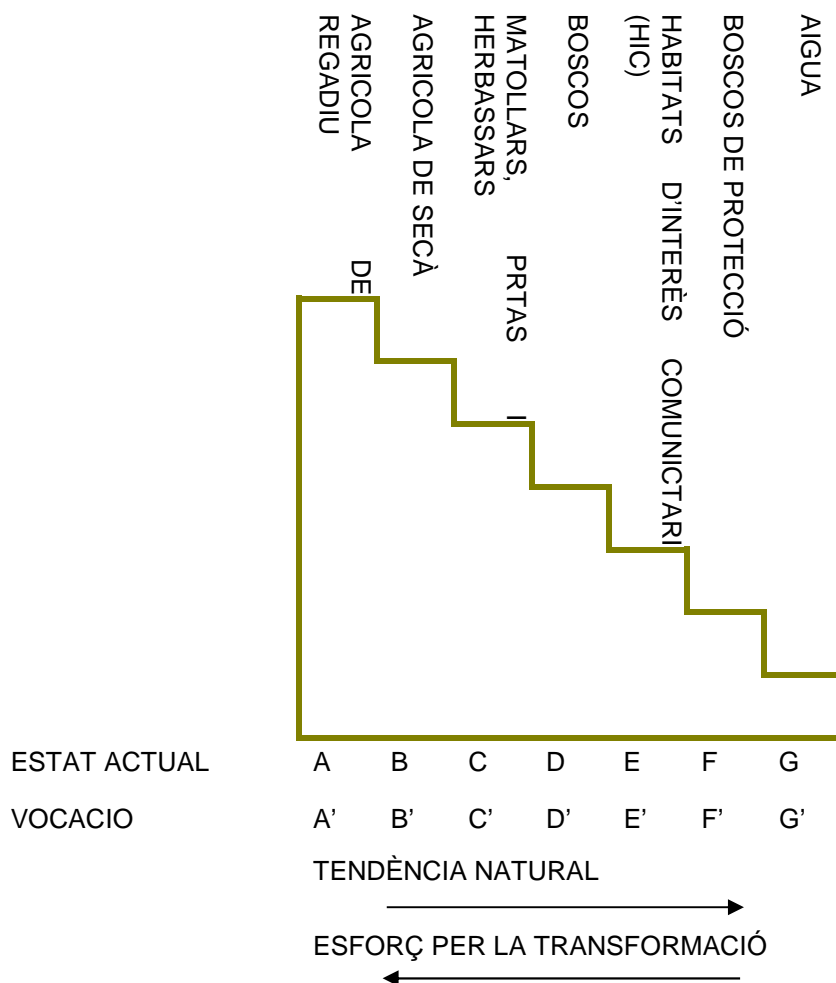
- o **Boscos de protecció.** Inclou aquells àmbits amb pendents superiors al 50%, i que per tant necessàriament, per a la protecció del sòl, han de ser masses forestals de protecció, amb cabudes cobertes tendents al 100%, i amb una gestió forestal necessàriament coherent amb aquest caràcter de protecció.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



forestals, o contràriament l'emboscament de camps de conreu per l'abandó d'explotacions agràries. Són principalment prats i herbassars o matollars.

- Espais agrícoles: inclou els camps de conreu, tant de secà com de regadiu.
 - o **Sòl agrícola de secà**, als efectes del present POUM, són terres llaurades, incloent conreus herbacis o llenyosos, de secà.
 - o **Sòl agrícola de regadiu**, als efectes del present POUM són les terres llaurades, incloent tant conreus herbacis o llenyosos, de regadiu.

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



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

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

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



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

c) Els filtres de protecció transversal

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

Els filtres que s'identifiquen són

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

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

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

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

c) Riscos, on s'inclouen els següents:

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

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

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

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

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

La formalització en el POUM és la següent:



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

En el POUM de Lleida es concreten:

- o Protecció de les zones de recàrrega, que es delimiten en base a la permeabilitat de les formacions geològiques al voltant dels cursos fluvials, principals.
- o Protecció de les zones de major valor agrícola, incloent totes les zones d'horta, o de sòls agrícoles de regadiu.
- Els serveis de regulació són aquells que es deriven de les funcions clau dels ecosistemes, que ajuden a reduir certs impactes locals i globals (per exemple la regulació del clima i del cicle de l'aigua, el control de l'erosió del sòl, la pol·linització...).

El POUM no els fixa en cap filtre, sinó que queden resolts en l'ordenació.

És el cas, per exemple, de les condicions definides en la conca del Noguera, on s'estableix la necessitat de definir una bassa de laminació, per compensar la transformació dels usos del sòl, és a dir, la capacitat de regulació de la conca.

- Els serveis culturals són aquells que estan relacionats amb el lleure, l'oci o aspectes més generals de la cultura i el paisatge. El POUM de Lleida distingeix:
 - o Paisatge, les zones més visibles del municipi, principalment els vessants dels tossals.
 - o El conjunt del riu Segre, incorporant la llera, les seves riberes, i la primera terrassa del riu, com element geomorfològic distintiu.
 - o Els bens catalogats, i concretament els espais de protecció del paisatge definits pel catàleg.

d) Nivells de protecció global

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

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

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

	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	PAISTAGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE L'URGELL	SECANS	REGS DEL CANAL D'ARAGÓ	CERDERA	FILTRE D'USOS	NOVA LLEI DE TERRITORI
XN2000	X	X	X	X	X	X	X	natural	
PT. Protecció natural i con.	pn	pn	pn	pn	pn	pn	pn	connector	TERRITORI AL

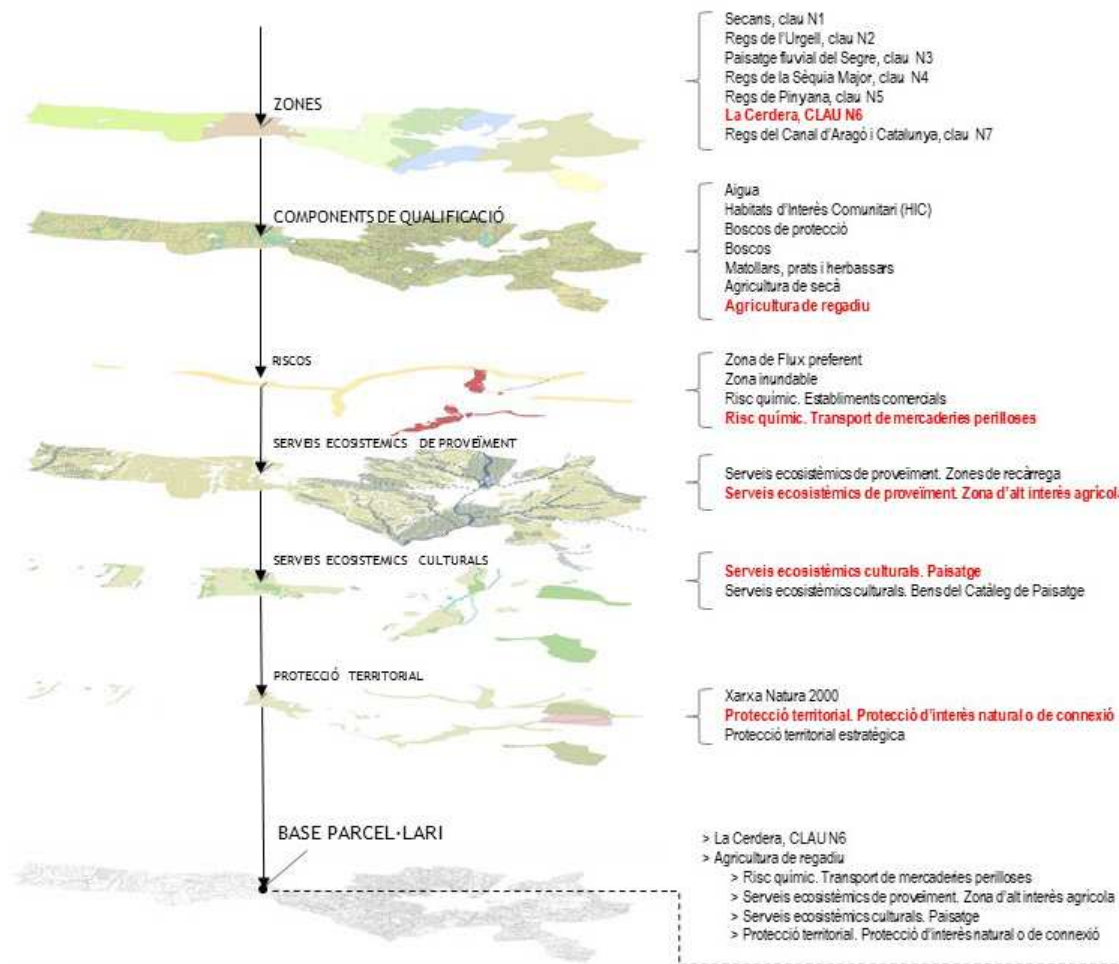


PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PT. Protecció territorial	pt	pt	pt	pt	pt	pt	pt	riscos/ reserves	LOCAL
Serveis. Regulació	sr	sr	sr	sr	sr	sr	sr	infiltració	
Serveis. Proveïment	sp	sp	sp	sp	sp	sp	sp	recàrrega	
Serveis. Cultura. Paisatge	sc	sc	sc	sc	sc	sc	sc	visual/entorn	
CQ. HIC	%	%	%	%	%	%	%	HIC	
CQ. BOSCOS PROTECCIÓ	%	%	%	%	%	%	%	comunitats/sòl	
CQ. PRATS I MATOLLAR	%	%	%	%	%	%	%	COMUNS	
CQ. SECÀ	%	%	%	%	%	%	%		
CQ. HORTA/REGADI U	%	%	%	%	%	%	%		



2.3.1.5. Esquema sintètic



2.3.2. Activitats

2.3.2.1. Paràmetres urbanístics bàsics

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

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

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

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



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

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

Per tant, en el sòl urbà es planifica potencial.

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

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

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

Malgrat això, cal acotar, en general, una ocupació màxima del territori, o si més no, tenir una certa contenció, especialment en aquelles zones actualment més pressionades. Per tant, té sentit definir uns paràmetres que limitin el màxim d'ocupació de les finques, que han de permetre:

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

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

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

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

D'aquesta estimació resulta:

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



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

Article 26. Formació de finques i parcel·les, relació entre aquestes i complexos immobiliaris.

1. Constitueix:

a) Finca: la unitat de sòl o d'edificació atribuïda exclusivament i excloentment a un propietari o diversos en proindivís, que es pot situar a la rasant, a la volada o al subsòl. Quan, d'acord amb la legislació hipotecària, pugui obrir foli en el Registre de la Propietat, té la consideració de finca registral.

b) Parcel·la: la unitat de sòl, tant en la rasant com en la volada o el subsòl, que tingui atribuïda edificabilitat i ús o només ús urbanístic independent.

2.

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

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

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

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

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

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

2.3.2.2. Regulació de les activitats

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

Així, es planteja les activitats a tres nivells:

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

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



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

a) Usos en el Sòl No Urbanitzable

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

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



RECURSOS NATURALS Primer tractament – selecció de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.2 RLU)

ALTRES ACTIVITATS Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària (d'acord amb l'article 47.6.c TRLU)

Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques (d'acord amb l'article 47.6.d TRLU)

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

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

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

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

La compatibilitat per filtres s'estructura en tres capítols:

- o Territorials
- o Riscos
- o Serveis ecosistèmics

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



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Serveis Culturals. Paisatge	C	C2	C1	C	C2	C1	C	C2	C1	C	C2	C1
Serveis Culturals. Bens	C	C2	C1	C	C2	C1	C	C2	C1	C	C2	C1
Serveis. Proveïment. recàrrega	C	C2	C1	C	C2	C1	C	C2	C1	C	C2	C1
Serveis. Proveïment. Aliments	C	C2	C1	C	C2	C1	C	C2	C1	C	C2	C1

Risc inundació. Zona inundable	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Risc inundació. VID	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

PT. PROTECCIÓ TERRITORIAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
PT. PROTECCIÓ NATURAL I CO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
XN2000	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

CQ. HORTA/REGADIU												
CQ. SECÀ												
CQ. PRATS I MATOLLAR												
CQ. BOSCOS												
CQ. BOSCOS PROTECCIÓ												
CQ. HIC												
CQ. AIGÜES												

CLAU XX. LA CERDERA

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

COMPATIBLE. No hi ha condicionants específics quant als Components de Qualificació

COMPATIBLE. Amb mesures per assegurar la compatibilitat.

INCOMPATIBLE

COMPATIBLE C

COMPATIBLE CONDICIONAT. Sempre que aportï valor als espais oberts C1

CONDICIONAT a que no hi hagi emplaçament alternatiu C2

INCOMPATIBLE I

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

Component o filtre no existent en la zona



Es defineix la compatibilitat pels components de qualificació i pels filtres.

b) Compatibilitat per components de qualificació.

La compatibilitat dels components de qualificació s'estructura en tres nivells:

- Compatible: no hi ha condicionants específics per a un us concret en aquest component.
- Compatibilitat condicionada: quan es possible la implantació d'aquests usos, condicionats a que no produeixin danys irreversibles en els components a que afecten.

En aquelles zones no ocupades per edificació, no es permet la destrucció ni del sòl ni de la seva coberta, de manera irreversible

Es limiten les superfícies complementàries no destinades a edificacions.

- Incompatible, no es possible implantar els usos en aquest component de qualificació

c) Compatibilitat per filtres

La compatibilitat per filtres s'estructura en tres grups:

- Territorials
- Riscos
- Serveis ecosistèmics



d) Influència territorial

Les activitats que s'implanten en el SNU, necessàriament han d'estar vinculades a un territori, que correspon a la seva superfície adscrita. Aquesta adscripció pot ser per propietat o per vinculació, per exemple de diferents propietats a una sola implantació en règim cooperatiu.

Per poder implantar una instal·lació en el SNU, aquesta ha de donar servei majoritàriament a la finca adscrita, és a dir, per a processos de transformació de la producció o emmagatzematge de productes d'origen a la pròpia finca com a mínim en un 50 %.

Si la instal·lació que es proposa té una capacitat superior, i per tant no es pot abastir només de la pròpia finca en un volum que el doble, tindrà necessàriament d'implantar-se en un sector d'activitat en sòl urbà.

Aquesta vinculació només es sol·licita per les instal·lacions de transformació, emmagatzematge o gestió de producció primària, a partir d'hortalisses, fruita, gra, farratges, transformació de productes ramaders, etc...

No és d'aplicació per a les instal·lacions ramaderes, que necessàriament s'han d'implantar en el sòl no urbanitzable. En aquest cas, la seva influència territorial ve determinada per la gestió de les seves externalitats, principalment les dejeccions ramaderes, la gestió de les quals ja està regulada amb adscripció a finques, pròpies o no, per la seva fertilització.

e) Dimensió

La dimensió ha de venir justificada per la tipologia d'activitat i la seva influència territorial.

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

La dimensió pretén regular la mida de les explotacions evitant que apareguin en el SNU grans indústries, l'emplaçament més adequat de les quals pugui ser el sòl urbà, o en el cas de les activitats ramaderes, malgrat l'emplaçament necessàriament sigui el SNU, no comporti, per la seva mida, un ús industrialitzat d'aquest sòl.

Així és preveu:

- **Producció:** una explotació, no podrà gestionar la producció de més de un % del total de la seva Zona (Unitat de Paisatge).
- **Externalitats:** una explotació, si presenta una zona d'influència superior a la seva finca adscrita, no podrà generar externalitats directes, que no es puguin gestionar de forma passiva en un % del conjunt de la zona.

Per l'aplicació d'aquesta estratègia, la problemàtica es deriva d'establir uns paràmetres bàsics per estimar les produccions potencials del territori, que siguin d'aplicació a totes les activitat.

Producció.

Aquest percentatge es calcularà en base a la producció primària d'hortalisses, fruita fresca, farratge o gra, en el TM de Lleida.



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

ESTADÍSTICA DE CONREUS LLEIDA. PRODUCCIONS SEGRÀ (2016)						
CONREUS			Superfície (ha)		Producció (kg/ha)	
Tipus	Grup conreu	Conreu	Seca	regadiu	Secà	Regadiu
Herbàcis	CEREALS GRA	Ordi	489	1.529	3.040	5.560
Herbàcis	CEREALS GRA	Blat de moro	1	798	5.760	10.360
Herbàcis	CEREALS GRA	Blat	31	516	3.080	5.400
Herbàcis	CEREALS GRA	Triticale	36	164	2.900	7.080
Herbàcis	CEREALS GRA	Civada	5	59	1.730	2.740
Herbàcis	CEREALS GRA	Espelta	0	46	820	1.610
Herbàcis	CEREALS GRA	Sorgo	0	7	2.070	4.720
Herbàcis	CEREALS GRA	Mill i melca	0	6	2.590	4.450
Herbàcis	CULTIUS FARRATGERS	Alfals	3	1.981	19.000	55.260
Herbàcis	CULTIUS FARRATGERS	Raigràs	0	376	15.350	45.440
Herbàcis	CULTIUS FARRATGERS	Festuca	1	204	12.280	40.900
Herbàcis	CULTIUS FARRATGERS	Blat de moro farratger	0	182	16.800	55.850
Herbàcis	CULTIUS FARRATGERS	Cereals d'hivern per a farratge	2	8	12.140	21.500
Herbàcis	CULTIUS FARRATGERS	Associació Veça - Civada farratgeres	2	4	12.750	40.900
Herbàcis	CULTIUS INDUSTRIALS	Colza	0	81		4.360
Herbàcis	CULTIUS INDUSTRIALS	Gira-sol	0	25		2.160
Herbàcis	CULTIUS INDUSTRIALS	Soja	0	9		3.000
Herbàcis	CULTIUS INDUSTRIALS	Lavanda	0	2		3.550
Herbàcis	FLORS I PLANTES ORNAMENTALS	Plantes ornamentals	0	10		60.000
Herbàcis	HORTALISSES	Ceba	0	33		46.530
Herbàcis	HORTALISSES	Tomàquet	0	24		33.680
Herbàcis	HORTALISSES	Pèsol verd	0	11		7.450
Herbàcis	HORTALISSES	Enciam	0	10		26.870
Herbàcis	HORTALISSES	Escarola	0	7		20.840
Herbàcis	HORTALISSES	Pebrot	0	6		20.840
Herbàcis	HORTALISSES	Col de cabdell	0	5		29.730
Herbàcis	HORTALISSES	Síndria	0	5		23.810
Herbàcis	HORTALISSES	Carbassa i carbassó	0	5		27.290
Herbàcis	HORTALISSES	Albergínia	0	5		23.600
Herbàcis	HORTALISSES	Carxofa	0	5		12.150
Herbàcis	HORTALISSES	Meló	0	4		19.860
Herbàcis	HORTALISSES	Mongeta tendra	0	4		10.470
Herbàcis	HORTALISSES	Fava tendra	0	4		9.980
Herbàcis	HORTALISSES	Bleda	0	3		21.830
Herbàcis	HORTALISSES	Maduixa i maduixot	0	3		12.450
Herbàcis	HORTALISSES	All	0	2		8.790
Herbàcis	HORTALISSES	Pastanaga	0	2		16.830
Herbàcis	HORTALISSES	Cogombre	0	1		28.750
Herbàcis	LLEGUMI NOSES GRA	Veça	1	19	1.420	2.760
Herbàcis	LLEGUMI NOSES GRA	Pèsol sec	0	6	3.330	4.230
Llenyosos	FRUITERS	Pomera	0	611		34.240
Llenyosos	FRUITERS	Perera	0	1.920		14.230
Llenyosos	FRUITERS	Codony	0	5		12.460
Llenyosos	FRUITERS	Albercoquer	0	36		6.260
Llenyosos	FRUITERS	Cirerer i guinder	0	44		3.770
Llenyosos	FRUITERS	Presseguer	0	552		20.120
Llenyosos	FRUITERS	Pruner	0	51		8.330
Llenyosos	FRUITERS	Figuera	0	6		9.980
Llenyosos	FRUITERS	Caqui, gerd, groseller i altres	0	8		19.800
Llenyosos	FRUITERS	Ametller	29	159	360	790
Llenyosos	FRUITERS	Noguera	0	25		2.470
Llenyosos	FRUITERS	Nectariner	0	547		18.010
Llenyosos	FRUITERS	Kiwi	0	4		19.020
Llenyosos	OLIVAR	Olivera per a oliva d'oli	12	61	760	3.410
Llenyosos	VINYA NO ASSOCIADA	Vinya de raïm de taula	0	3		4.800
Llenyosos	VINYA NO ASSOCIADA	Vinya de raïm per a vi	24	1.689	7.860	12.200
Llenyosos	VIVERS	Vivers	0	34		35.000



En base als valors de l'anterior taula es presenten uns valors de base. Els valors que es proposen tenen la intenció de ser uns estàndards de càlcul, i consideren tant les produccions potencials com la significació dels conreus a Lleida.

Així la producció que es proposa com a estàndard és la següent:

	SECANS H1	REGS DE L'URGELL H2	PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE H3	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR H4	REGS DE PINYANA H5	LA CERDERA H6	REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA H7
Capacitat d'hortalisses (kg/ha)	0	40.000					
Capacitat de llenyosos (kg/ha)	3.500	35.000					
Capacitat de farratge (kg/ha)	15.000	60.000					
Capacitat de gra (kg/ha)	3.500	10.000					

Aquests valors seran els que es prendran de base per determinar la dimensió de les activitats lligades a la seva finca.

Externalitats

La dimensió màxima d'una instal·lació ramadera no podrà excedir un percentatge de la capacitat de gestió directe de les seves externalitats del total de la zona on s'ubica.

La capacitat màxima de gestió directe d'externalitats per zona, així com el % màxim que podrà assolir una sola explotació ramadera vindrà regulat per la ordenança del SNU de Lleida.

Per a cada una de les instal·lacions, el càlcul de la dimensió màxima en base a la producció d'externalitats, resultarà del quocient de la producció de dejeccions ramaderes expressada en UFN (Unitats Fertilitzants de Nitrogen) i les UFN que pot assumir la finca adscrita.

El valor unitari de la UFN per UBG (Unitat de Bestiar Gros) i les necessitats de UFN per unitat de superfície, en el marc del POUM de Lleida, es pren el següent:

- La producció de dejeccions ramaderes expressades també en UFN per UBG (Unitat de bestia gros), que s'estimen en el marc del POUM de Lleida en 75 UFN/ UBG
- Les unitats fertilitzants de nitrogen sol·licitades pels conreus per unitat de superfície (ha), pren de base els següents valors per a secà i regadiu
 - o Secà: 80 UFN/ha
 - o Regadiu: 150 UFN/ha



En base a les superfícies de secà i de regadiu per zona, obtingudes del SIGPAC disponibles, resulta:

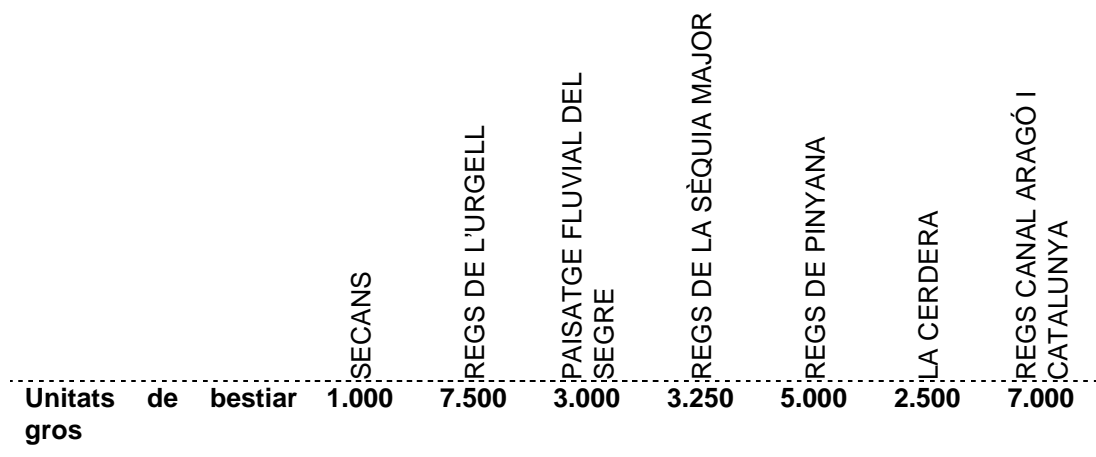
SECA I REGADIU PER ZONA			
Zona	Reg	Seca	Total
CORREDOR FLUVIAL DEL SEGRE	14.019.526	12.937	14.032.464
LA CERDERA	11.624.213	6.455	11.630.668
REGS D'ARAGO I CATALUNYA	34.689.802	309.927	34.999.729
REGS DE LA SEQUIA MAJOR	15.961.115	180.154	16.141.269
REGS DE L'URGELL	37.537.285	263.443	37.800.728
REGS DE PINYANA	24.669.225	465.514	25.134.739
SECANS	151.747	6.968.276	7.120.023

Aplicant els coeficients per obtenir les UFN i les UBG equivalents resulta:

CONVERSIÓ UBG					
Zona	Reg	Seca	Total UFP		UBG_Eq
CORREDOR FLUVIAL DEL SEGRE	1.402	1	1.403	210.396	2.805
LA CERDERA	1.162	1	1.163	174.415	2.326
REGS D'ARAGO I CATALUNYA	3.469	31	3.500	522.826	6.971
REGS DE LA SEQUIA MAJOR	1.596	18	1.614	240.858	3.211
REGS DE L'URGELL	3.754	26	3.780	565.167	7.536
REGS DE PINYANA	2.467	47	2.513	373.762	4.983
SECANS	15	697	712	58.022	774
Total	13.865	821	14.686	2.145.447	28.606

Amb dades del Cens Agrari 2009, a Lleida hi ha fins a 29.500 UBG, pel que es pot dir que la cabana ramadera a Lleida ja té un potencial de saturació del sòl amb N. En aquest context cal remarcar que Lleida està inclòs en els municipis vulnerables de contaminació del sòl per nitrats segons el GOV/128/2009, de 28 de juliol, de revisió i designació de noves zones vulnerables.

Aquestes dades s'arrodoneixen, per tal de facilitar la gestió en lavaluació de llicències, resultant uns topalls màxims per zona de:





2.3.2.3. Limitació de sostre i reciclatge de les edificacions existents

a) Estimació de l'ocupació màxima

La pressió sobre el sòl no urbanitzable s'estableix en funció de la presència escassa o quantiosa de tots aquells usos existents que comporten una artificialització de les cobertes de sòl

En les diferents zones (unitats de paisatge), s'ha fet una estimació del sostre construït, diferenciant per usos.

L'anàlisi de les dades té dues lectures:

- Una primera, que permet conèixer la pressió sobre el sòl no urbanitzable.
- Una segona que permet conèixer el sostre que alhora permet la gestió d'uns espais agraris, en principi, ben gestionats. Aquestes es poden extreure per exemple dels secans, en el cas de gestió de secà, o de la Cerdera o Raimat, en el cas de regadiu. D'aquesta manera es pot determinar que, com a mínim, amb el sostre observat es possible una correcta gestió de l'espai agrari

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

Aquestes dades s'han extret dels treballs de la Universitat de Lleida, desenvolupats en el marc del POUM.

El resultat es mostra en la següent matriu:

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

Hi ha zones amb una gran pressió sobre el sòl, especialment les més properes a la ciutat, i d'altres, on la pressió és certament baixa, com els secans.

En base a aquesta realitat, és un objectiu principal reduir la pressió sobre el SNU, disminuint el sostre potencial en aquells àmbits més pressionats, fomentant el reciclatge de les edificacions vacants existents. Aquest reciclatge s'aconsegueix a partir del sostre vacant reciclat en la mateixa finca, o d'altres, fins i tot, d'altres zones, pel que serà necessari establir paràmetres de ponderació, o equivalència entre zones.

Cal primer però definir un sostre màxim associat a finca, prenent de base la realitat actual.

En regadiu, hi ha els Regs de la Sèquia Major, Regs de Pinyana, Paisatge Fluvial del Segre, Regs del Canal d'Aragó, La Cerdera. Els percentatges d'ocupació d'edificació, oscil·len entre 4,01 del paisatge fluvial del Segre, fins al 0,88 dels Regs de l'Urgell.



Entenent que l'objectiu és mantenir un sòl agrícola ben gestionat, i que en l'àmbit dels Regs de l'Urgell es dona aquesta circumstància, es pot entendre que amb aquest 0,88 % d'ocupació seria suficient.

Val a dir, que espais agraris també ben gestionats, com Regs del Canal d'Aragó o la Cerdera, amb una influència estrictament agrícola, arriben a ocupacions de fins al 2,05 %.

Per tant, donat que estem definint possibilitat, es pren com a ocupació màxima de finca, fins a un 10 % d'ocupació, que és 4 cops la màxima en sòls de regadiu.

En el secà la situació es diferent, amb ocupacions molt menors, amb valors del 0,02, mostrant un sòl agrari ben gestionat. En coherència, l'ocupació màxima definida és menor i es limita al 2,50 %.

Finalment, els àmbits forestals, molt menors a Lleida, l'ocupació es fixa en el 0,05%.

Així, les dimensions màximes de sostre en relació a superfície de finca són les següents:

- Forest (HIC-Boscós): 0,05 %
- Secà: 2,50 %
- Regadiu: 10,00 %

b) Interpretació del grau de pressió en el SNU

Per conèixer, amb precisió, el grau de pressió que aquests usos exerceixen sobre el sòl no urbanitzable, es defineix el grau de pressió de la zona com el resultat de dividir la superfície total d'ocupació d'aquests usos per la superfície total de la zona. Aquest indicador, de la mateixa manera que els components de qualificació, fa referència al conjunt de la zona urbanística, mentre que les condicions d'edificació i ocupació de cadascun dels usos i activitats admesos en el sòl no urbanitzable fan referència a les propietats individuals.

La metodologia utilitzada per a la quantificació dels usos existents que exerceixen pressió sobre el sòl no urbanitzable es basa en la delimitació de polígons sobre base cartogràfica actual, incorporant:

- Qualsevol tipus d'edificació, independentment de l'ús a què estigui destinada, i la seva àrea d'influència associada. S'inclouen les edificacions susceptibles de ser incloses en el catàleg de construccions en el sòl no urbanitzable, i qualsevol tipus d'habitatge, cobert, granja, etc.
- Les activitats extensives o "activitats superficials", com circuits de motocicletes; abassegaments de materials petris, o plantes de classificació d'àrids; abocadors, o altres instal·lacions de dipòsit i tractament de residus; activitats extractives, i instal·lacions associades (s'exclourà d'aquesta delimitació el límit miner no explotat o aquell que ja ha estat restaurat), camps de maquinària, o d'abassegament o emmagatzematge en superfície, aparcaments de vehicles o caravanes, càmpings; parcel·lacions que continguin algun tipus d'edificació associada, i qualsevol altra activitat expressament no permesa per normativa.
- Queden excloses les edificacions i instal·lacions de caràcter tècnic, com EDAR o subestacions elèctriques, que tenen un caràcter municipal o supramunicipal.

Els límits dels usos existents es delimiten mitjançant l'ortofoto més recent de què es disposi i s'ajusten, sempre que sigui possible, als límits definits pel cadastre.

La interpretació de la pressió sobre el sòl no urbanitzable es fa en base a la següent taula (Font: Diputació de Barcelona).

GRAU DE PRESSIÓ SOBRE EL SÒL NO URBANITZABLE

i>10%	5%<i<10%	3%<i<5%	2%<i<3%	I<2%
Pressió severa	Pressió important	Pressió mitjana	Pressió moderada	Pressió baixa

**GRAU DE PRESSIÓ SOBRE EL SÒL NO URBANITZABLE**

i>10%	5%<i<10%	3%<i<5%	2%<i<3%	i<2%
P5	P4	P3	P2	P1

El grau de pressió calculat sobre cadascuna de les zones del sòl no urbanitzable determina les restriccions respecte a la implantació de noves activitats i construccions admeses.

c) Definició dels paràmetres de ponderació

En funció de la pressió existent sobre les zones s'estableix un llindar base, que prové de la ponderació, en funció de la pressió actual.

	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	PAISTAGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE L'URGELL	SECANS	REGS DEL CANAL D'ARAGÓ	CERDERA
Ocupació EDIF	3,18	1,57	4,01	0,88	0,02	0,47	2,05
Ocupació INFL	9,81	7,93	8,75	3,59	0,03	2,30	4,23
Interpretació pressió EDIF	P3	P2	P3	P1	P1	P1	P2
Interpretació pressió INFL	P4	P4	P4	P3	P1	P2	P3
PONDERACIÓ NOVES ACTIVITATS	0,20	0,40	0,10	0,80	1,00	0,90	0,70

Els coeficient de ponderació de sostre defineix el llindar base.

En la següent taula es mostren els coeficients proposats, diferenciant per zona i si és secà o regadiu. Alhora també es diferencien les activitats ramaderes, que es plantegen amb sostre màxim tant si és al secà com al regadiu, entenent que, especialment les porcines, estan desconnectades del suport.



	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	PAIATAGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE L'URGELL	SECANS	REGS DEL CANAL D'ARAGÓ	CERDERA
Ponderació noves activitats	0,20	0,40	0,10	0,80	1,00	0,90	0,70
LLINDAR BASE							
Regadiu	2,00	4,00	1,00	8,00	2,50	9,00	7,00
Secà %	0,50	1,00	0,25	2,00	2,50	2,25	1,75
Forest %	0,01	0,02	0,00	0,04	0,05	0,04	0,03
Ramaderes %	2,00	4,00	1,00	8,00	2,50	9,00	7,00

Els valors de ponderació de noves activitats, i en coherència els Sostre Potencial, es regularan mitjançant una ordenança, de manera que permetran modular la intensitat de l'edificació en funció de la resposta efectiva durant la vigència del Pla, sense la necessitat de modificar el planejament.

El POUM establirà una disposició transitòria, mentre no s'aprovi l'ordenança, amb les valors inicials que es mostren en la taula anterior.

Aquests mecanismes es fixaran, periòdicament, mitjançant una ordenança específica, que ha de tenir com a objectiu:

- l'actualització dels indicadors de pressió sobre el sòl no urbanitzable;
- l'adequació dels factors de ponderació per definir el llindeu base; i
- la definició d'estratègies específiques per afavorir les activitats que donen qualitat al sòl no urbanitzable.

d) Reciclatge de les edificacions existents

Per tal d'afavorir el reciclatge de les edificacions existents, es preveu premiar aquelles activitats que portin a terme l'aprofitament de sostre existent vacant, propi o aliè.

L'ocupació de la construcció respecte la totalitat de la finca agrupada ve determinada en funció de les zones, i es presenta en dos llindeus:

- Llindeu base, que correspon a la ocupació per zona, per a la implantació de nous edificis.
- Llindeu màxim, que correspon a la ocupació màxima, que es permetrà arribar, addicionalment al llindeu base, sempre que el sostre provingui del reciclatge d'altres edificacions obsoletes.



	Llindar Màxim	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	10,00	2,00	4,00	1,00	8,00		9,00	7,00
Secà %	2,50	0,50	1,00	0,25	2,00	2,50	2,25	1,75
Forest %	0,05	0,01	0,02	0,00	0,04	0,05	0,04	0,03
Ramaderes %	10,00	2,00	4,00	1,00	8,00	10,00	9,00	7,00

Les condicions de reciclatge d'edificacions comporten la seva demolició i la restauració del sòl, en les condicions del component de qualificació majoritari que l'envolta. El reciclatge de sostre no es considera complet sense que es donin les dues circumstàncies, d'enderroc i restauració del sòl.

En aquets cas, la llicència de construcció de la nova edificació portarà associada la llicència d'enderroc de les edificacions associades.

Les construccions enderrocades podran provenir de la mateixa finca, o d'altres.

En tots els casos, si el sostre a reciclar, ja sigui de la pròpia finca o d'una altra, prové de zones diferents, s'aplicaran els coeficients de ponderació de correspondència d'edificacions entre zones.

e) Correspondència de valència de sostres entre les diferents zones

El coeficient de ponderació va lligat a la Zona.

La ponderació, es fa en base a l'ocupació actual de cada una de les zones,

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



Ponderació noves activitats	0,20	0,40	0,10	0,80	1,00	0,90	0,70
-----------------------------	------	------	------	------	------	------	------

CORRESPONDÈNCIA DE VALÈNCIA DE SOSTRES ENTRE LES DIFERENTS ZONES

HORTA DE LLEIDA	1,0	0,5	2,0	0,3	0,2	0,2	0,3
HORTA DE PINYANA	2,0	1,0	4,0	0,5	0,4	0,4	0,6
FLUVIAL SEGRE	0,5	0,3	1,0	0,1	0,1	0,1	0,1
PLANA D'URGELL	4,0	2,0	8,0	1,0	0,8	0,9	1,1
SECANS UTXESA	5,0	2,5	10,0	1,3	1,0	1,1	1,4
CANAL D'URGELL	4,5	2,3	9,0	1,1	0,9	1,0	1,3
RAÏMAT	3,5	1,8	7,0	0,9	0,7	0,8	1,0

2.3.3. Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable

El POUM incorpora el catàleg de construccions en sòl no urbanitzable amb la finalitat d'afavorir la conservació del patrimoni edificat rural, incentivar la reactivació econòmica del sector primari i facilitar el desenvolupament del món rural.

El catàleg inclou els tipus de construccions següents:

- Torres / masies (raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials)
- Cases rurals (mateixes raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials)
- Altres construccions anteriors a 1957 (només, raons arquitectòniques o històriques)

Construccions en desús a corregir (impacte ambiental o paisatgístic negatiu)

El Catàleg està concebut com un document obert que permeti la inclusió progressiva de altres construccions que compleixin els requisits que ho justifiquen.

Les raons per a la inclusió en el catàleg poden ser:

- Arquitectòniques
 - o Protecció a nivell de BCIN o BCIL (raó principal)
 - o Protecció a nivell d'Inventari
 - o Interès compositiu
- Històriques
 - o Segle XVIII o anteriors (raó principal)
 - o 1957 o anterior
 - o Referent simbòlic
- Ambientals
 - o Protecció sectorial específica (raó principal)
 - o Interès agrícola
 - o Teixit rural característic
- Paisatgístiques
 - o Protecció sectorial específica (raó principal)
 - o Posició rellevant
- Socials
 - o Usos socials



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

- Explotació agrària prioritària

La inclusió de les edificacions en el catàleg comporta uns deures derivats com són el conservar els volums edificats preexistents i enderrocar les construccions o part de les construccions que generen un impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Comporta així mateix uns beneficis com ara:

- Reconstruir i rehabilitar les construccions catalogades.
- Ampliar les construccions justificadament (10%-20%)
- Destinar les construccions a determinats usos:
 - Habitatge familiar
 - Establiment hoteler
 - Establiment de turisme rural
 - Activitats d'educació en el lleure
 - Activitats artesanals
 - Activitats artístiques
 - Activitats de restauració
 - Equipaments
 - Serveis comunitaris



3. Protecció del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental de Lleida

La protecció, defensa i recuperació del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental s'efectua a través del Catàleg de béns a protegir i de les Normes urbanístiques.

El Catàleg de béns a protegir és un document integrant del present POUM que recull els edificis i construccions d'interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, típic o tradicional i els hi assigna el grau de protecció adequat, en funció el seu valor.

El Catàleg també incorpora els elements del patrimoni ambiental, paisatgístic i natural del municipi de Lleida que resulten de rellevància i que convé protegir. També incorpora aquells elements que, més enllà del possible valor concret individual, tenen un interès rellevant com a conjunts arquitectònics o com a teixits urbans que configuren un determinat ambient i permeten entendre i llegir, de forma més completa, el entorn urbà o rural del que formen part.

L'objectiu del catàleg es identificar i documentar les construccions, elements naturals i de valor ambiental i paisatgístic, elements arquitectònics i conjunts, jaciments arqueològics i paleontològics i altres elements singulars de valor patrimonial.

També determina en cada element els motius de la seva catalogació i el nivell de protecció i aprofundir en el coneixement de la seva història i dels trets urbanístics i arquitectònics que els defineixen i caracteritzen.

Serveix com a document de base per al desenvolupament de les polítiques i instruments normatius que permetin la preservació i posada en valor d'aquests elements i, també, per la difusió i coneixement per part de la ciutadania dels valors patrimonials i paisatgístics i de la història que aquests elements transmeten.

Facilita al consistori una documentació que els permeti explicar fàcilment el treball a terceres persones: equip de govern, ciutadania, etc.

També especifica la situació dels jaciments i àrees arqueològiques, segons les dades proporcionades pel Servei d'Arqueologia i Paleontologia del Departament de Cultura de la Generalitat, per tal de poder aplicar les mesures preventives necessàries que n'evitin la destrucció o desaparició.

3.1. Tipus de bé

El catàleg defineix cadascun dels tipus de bé o naturalesa dels element catalogats, tenint en compte que no són excloents entre ells:

Béns Arquitectònics. Conjunts Arquitectònics (CA)

Agrupació de béns immobles continua o dispersa, que constitueix una unitat coherent i delimitable amb entitat pròpia, encara que cadascun dels elements de manera aïllada o individual, pugui no posseir valors suficientment rellevants (per exemple un barri, una plaça, un carrer, una xarxa de torres de defensa, etc.).

Béns Arquitectònics. Elements Arquitectònics (EA)

Construcció o qualsevol altre obra material produïda per l'activitat humana que configura una unitat singular (per exemple un edifici, una església, un molí, un quiosc de música, etc.).

Béns Arqueològics i Paleontològics (BARP)

Paratges on apareixen indicis de jaciments arqueològics o paleontològics.

Béns Ambientals i Paisatgístics (BAMP) i Béns Naturals (BN)

Tots els espais oberts existents en el territori o elements naturals concrets, que per la seva pròpia naturalesa original són mereixedors d'una protecció que assegurï la seva permanència (per exemple un bosc, arbres concrets, serres, aiguamolls, recorreguts fluvials, etc.).



3.2. Categories de protecció

El Patrimoni Immoble es troba regulat i protegit per dues vies:

Via sectorial. Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (BCIN, BCIL i EPA).

Via urbanística. Catàlegs de béns protegits (categoria BPU), que ha d'incloure els béns protegits per la via sectorial.

El catàleg de bens protegits recull les següents categories de protecció:

- BCIN: Bé cultural d'Interès Nacional. (EA_CA_BARP_BAMP)
- BCIL: Bé Cultural d'interès Local. (EA_CA_BARP_BAMP)
- BPU: Bé de Protecció Urbanística. (EA_CA_BARP_BAMP_BN_BSE)

3.3. Nivells de protecció

El catàleg defineix per a cadascuns dels bens proposat un nivell de protecció. El diferents nivell i la seva definició són els següents:

Nivell 1: INTEGRAL

Béns que per les seves característiques constructives, arquitectòniques, paisatgístiques o funcionals representen un testimoni de primer ordre a conservar i transmetre íntegrament a les generacions futures, com a document històric de la col·lectivitat, de gran rellevància.

Nivell 2: CONSERVACIÓ

Béns de valor singular des del punt de vista constructiu, arquitectònic, històric, paisatgístic o funcional que han perdut la seva coherència original a causa de successives intervencions o per un progressiu deteriorament. i que mereixen el restabliment dels trets definitoris.

Nivell 3: PARCIAL

Béns immobles en el que el seu valor a conservar és la seva tipologia. Entesa com el conjunt de característiques constructives i arquitectòniques que configuren els trets formals i funcionals de la construcció.

Espais oberts en els quals el valor a conservar és la seva essència, entesa com el conjunt de característiques naturals, paisatgístiques o històriques que possibiliten la percepció d'usos i fets lligats a la memòria d'una zona o paratge.

Nivell 4: AMBIENTAL

Béns immobles de paisatge característics a nivell urbà que disposen d'una façana singular vinculada a un volum extern concret. Ambients naturals o paisatgístics que mereixen ser conservats.

Nivell 5: DOCUMENTAL

Béns que per la seva ubicació, gènesi o trajectòria històrica mereixen ser documentats abans de poder desaparèixer.

Nivell 6: ÀREA D'EXPECTATIVA ARQUEOLÒGICA

Zona on, per la seva característica de context arquitectònic o històric, és susceptible de atresorar restes arqueològiques.



4. Desenvolupament i gestió urbanística

4.1. Àmbits de desenvolupament i gestió

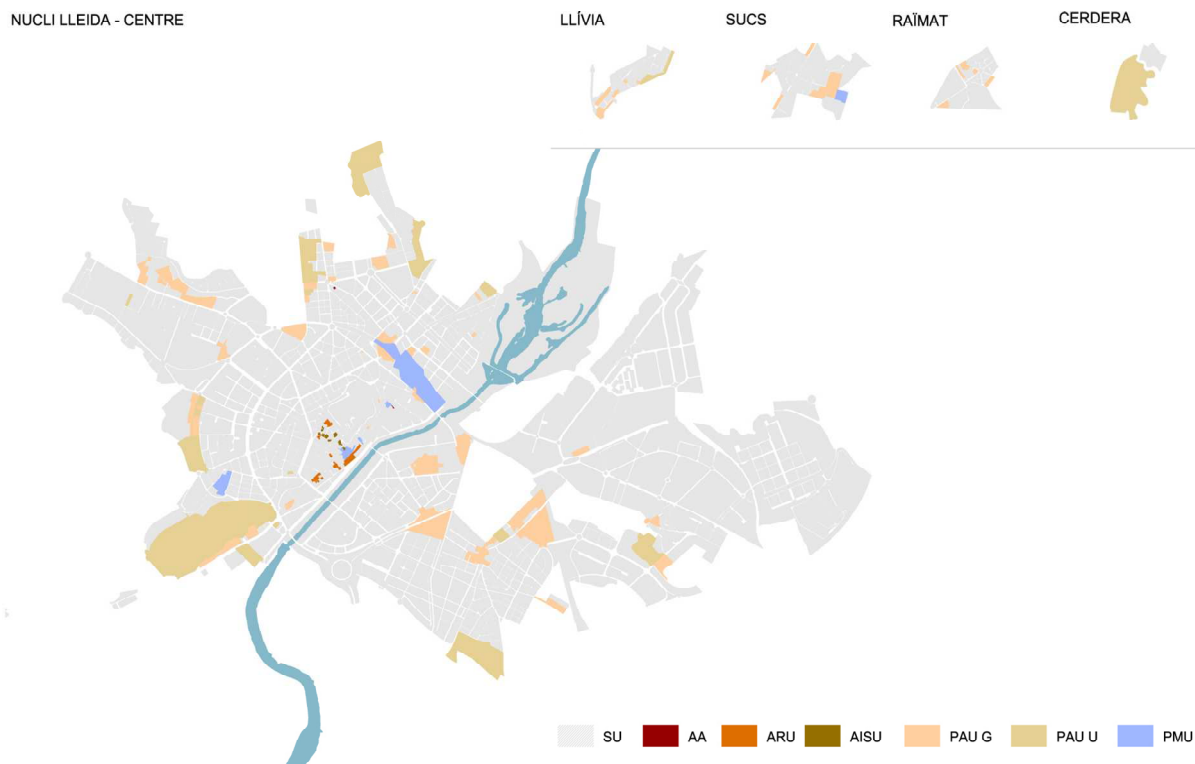
Per tal de completar i desenvolupar l'ordenació fixada al POUM, es preveu la redacció de plans de millora urbana per al desenvolupament del sòl urbà, plans parcials urbanístics per al desenvolupament del sòl urbanitzable i plans especials urbanístics, en qualsevol règim de sòl.

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

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

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

4.1.1. Instruments en sòl urbà



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

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

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

Àrees de rehabilitació urbana –ARU-, en àmbits on la gran rehabilitació ha de ser objecte de programes, ajudes i actuacions específiques. Als efectes de la distribució de costos l' ARU és equivalent a PAU



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.1.1. Plans de Millora Urbana

Els Plans de Millora Urbana, dels quals el POUM en delimita sis, són àmbits on es determinen operacions urbanístiques que comporten el desenvolupament del seu model urbanístic o es fixen les condicions de reordenació quant a l'estructura urbana i/o edificacions existents o els usos principals.

Les seves característiques i objectius concrets queden definits a les fitxes normatives de l'Annex VIII.

Es tracta d'àmbits sotmesos al deure de cessió del sòl corresponent al 10% del seu aprofitament urbanístic.

En els sectors residencials, la fitxa normativa determina l'obligació de cessió o no del sostre d'habitatge amb protecció -i quantifica aquesta obligació- ja que el POUM justifica de manera global la reserva, d'acord amb els criteris i determinacions de la Memòria social, i estableix els percentatges adients a cada sector residencials en funció de la seva tipologia i situació.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

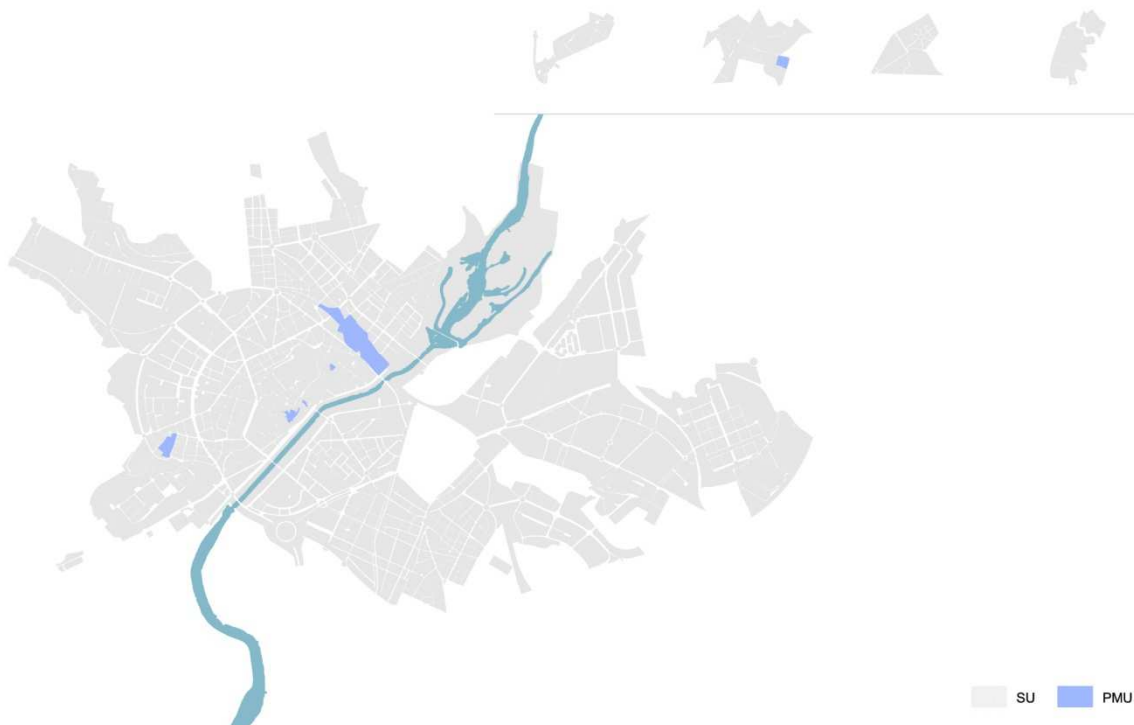
NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAÏMAT

CERDERA



Els Plans de millora urbana definits inclouen, globalment, una superfície de 183.334,01 m², suposen destinar 22.888 m² a sòl públic i permeten edificar 168.427 m² de sostre, amb un total de 961 habitatges, dels quals 406 són de protecció pública.

La relació de Plans de Millora Urbana és la següent:

- PMU 1 ESTACIÓ
- PMU 2 SEMINARI
- PMU 3 BAFART
- PMU 4 TEATRE PRINCIPAL
- PMU 5 MARIOLA
- PMU 6 SUQUETS

4.1.1.2. Polígons d'Actuació Urbanística

El POUM delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà i precisa en el seu àmbit les determinacions concretes dels sòls que els integren, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

Aquest POUM determina diferents tipus de polígons d'actuació urbanística, en funció de la seves condicions objectives:

Polígons d'actuació urbanística d'urbanització, en àmbits que disposen de la reparcel·lació aprovada i inscrita al registre de la propietat, però que encara no han completat el seu desenvolupament. Aquests àmbits s'identifiquen amb l'epígraf "U" (PAU U).

Polígons d'actuació urbanística de gestió, en àmbits de compleció del teixit urbà, de reordenació o transformació urbana pendents de gestió mitjançant la reparcel·lació o l'expropiació. Aquests àmbits s'identifiquen amb l'epígraf "G" (PAU G).

Els plànols d'ordenació del POUM defineixen l'ordenació vinculant de les zones i sistemes dels terrenys inclosos als polígons d'actuació urbanística.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Polígons d'actuació urbanística d'urbanització. PAU U

Els polígons d'actuació d'urbanització, PAU U, dels quals el POUM delimita divuit, són àmbits que consten de projecte de gestió aprovat i inscrit al Registre de la propietat, i només resten pendents de la materialització física de les determinacions del planejament.

NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAÏMAT

CERDERA



L'objectiu de la seva delimitació és el de la urbanització del seu àmbit segons l'ordenació prevista al POUM. La seva ordenació queda definida a les fitxes normatives de l'Annex V.

Els polígons d'actuació urbanística amb projecte de gestió aprovat, es a dir, d'urbanització, desenvolupen globalment una superfície de 1.227.394 m², suposen destinar 909.611 m² a sòl públic i permeten edificar 537.944 m² de sostre –sense computar els 271.203 m² corresponents al sector de Gardeny-, amb un total de 4.695 habitatges dels quals 1.035 són de protecció pública.

La relació de polígons d'actuació urbanística d'urbanització és la següent:

- PAU U1 ZONA ARBORETUM
- PAU U2 CARRER DE PERPINYÀ
- PAU U3 CARRER DE MONTPELIER
- PAU U4 AVINGUDA DE PINYANA
- PAU U5 CARRER ESCULTOR CORSELLES
- PAU U6 SECÀ NORD
- PAU U7 SECÀ SUD
- PAU U8 PARDINYES-FONT I QUER
- PAU U9 CARRER JOC DE LA BOLA
- PAU U10 CARRER DE FERRAN EL CATÒLIC
- PAU U11 GARDENY
- PAU U12 INSTITUTS



- PAU U13 VALLRUFEA
- PAU U14 CARRER PALAUET
- PAU U15 MAGRANERS SUD
- PAU U16 BORDETA SUD
- PAU U17 LLÍVIA
- PAU U18 LA CERDERA ALTA

Polígons d'actuació urbanística de gestió. PAU G

Els polígons d'actuació urbanística de gestió (PAU G), dels quals el POUM en delimita setanta-sis -6 dels quals corresponen a AISUs-, són àmbits on es fixa l'ordenació d'operacions que comporten el desenvolupament urbanístic dels terrenys que hi son inclosos i/o la transformació de l'estructura i edificació existent o els usos principals.

L'objectiu de la seva delimitació és el desenvolupament del seu àmbit segons l'ordenació prevista al POUM. La seva ordenació, aprofitaments i càrregues venen definides a les fitxes normatives de l'Annex V.

Per tant, es tracta d'àmbits sotmesos a l'exigència legal de reserva de sol per habitatge protegit –en els polígons residencials- i del deure de cessió corresponent al sòl per edificar el 10% de l'aprofitament urbanístic.

En els sectors residencials, la fitxa normativa determina l'obligació de reservar o no sostre d'habitatge amb protecció -i quantifica aquesta obligació- ja que el POUM justifica de manera global la reserva, d'acord amb els criteris i determinacions de la Memòria social, i estableix els percentatges adients a cada àmbit d'actuació residencial en funció de la seva tipologia i situació.

Els polígons d'actuació urbanística de gestió, globalment, desenvolupen una superfície de 745.811 m², suposen destinar 436.259 m² a sòl públic i permeten edificar 664.763 m² de sostre, amb un total de 5.934 habitatges dels quals 1.764 són de protecció pública.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLIVIA

SUCS

RAIMAT

CERDERA



SU PAU G

La relació de polígons d'actuació urbanística de gestió és la següent:

- PAU G1 CASTELL DE GARDENY
- PAU G2 CAMÍ BOIXADORS
- PAU G3 CAMÍ BOIXADORS-ROVIRA ROURE-MONESTIR D'AVIGANYA
- PAU G4 SÈQUIA MAJOR
- PAU G5 CARRER ARQUITECTE MORERA I GATELL
- PAU G6 CARRER MONESTIR DE VALLBONA
- PAU G7 CARRER MONESTIR DE GUALTER
- PAU G8 ILLA ALCALDE ROVIRA ROURE-CARLES FONTSERÈ-SÈQUIA MAJOR
- PAU G9 AVINGUDA ALCALDE PORQUERES
- PAU G10 AVINGUDA DE BALÀFIA
- PAU G11 AVINGUDA DE PINYANA
- PAU G12 CARRER DE LA CIUTADELLA
- PAU G13 CARRER TORRES DE SEGRE
- PAU G14 CARRER DE LA CIUTADELLA
- PAU G15 PROLONGACIÓ CARRER DE BRASIL
- PAU G16 VICTÒRIA KENT-PERIODISTA TRAPA
- PAU G17 ILLA ONZE DE SETEMBRE
- PAU G18 CARRER D'ALFARRÀS
- PAU G19 CARRER D'ALFARRÀS
- PAU G20 CARRER PRÍncep DE VIANA
- PAU G21 AVINGUDA PRAT DE LA RIBA
- PAU G22 CARRER DELS COMTES D'URGELL
- PAU G23 BARÓ DE MAIALS
- PAU G24 CARRER DE MIQUEL DE CORTIADA
- PAU G25 PRÍncep DE VIANA - NOGUEROLA



- PAU G26 VALLCALENT
- PAU G27 PASSEIG DE L'ONZE DE SETEMBRE
- PAU G28 CARRER LA PARRA
- PAU G36 SANT JOAN
- PAU G37 ALCALDE COSTA-REPÚBLICA DE PARAGUAY
- PAU G38 ALCALDE COSTA
- PAU G39 SANTA CECÍLIA
- PAU G40 FRILESA
- PAU G41 FIRA
- PAU G42 ACCÉS BORDETA
- PAU G43 ACCÉS BORDETA 2
- PAU G44 CANAL LL11
- PAU G45 IMPRESSOR BOTEL
- PAU G46 BELLAVISTA - FONTANET
- PAU G47 MOLÍ DE PARDINYES
- PAU G48 SÍCORIS - FONTANET
- PAU G49 FLIX - PALAUET
- PAU G50 DARRERA PALAUET
- PAU G51 PARRÒQUIA SANT AGUSTÍ
- PAU G52 CAMÍ DE PICOS
- PAU G53 AVINGUDA DEL PLA D'URGELL NORD
- PAU G54 ILLA CARRER PALAUET - REUS
- PAU G55 HOSTAL DE LA BORDETA
- PAU G56 ROTONDA MAGRANERS
- PAU G57 MAGRANERS-VILA RODONA
- PAU G58 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 1
- PAU G59 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 2
- PAU G60 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 3
- PAU G61 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 4
- PAU G62 AVINGUDA DE L'EXÈRCIT 5
- PAU G63 LLÍVIA. CARRER DE LES ORENETES
- PAU G64 LLÍVIA. CARRER GRAN
- PAU G65 LLÍVIA. PROLONGACIÓ CARRER HORTA
- PAU G66 LLÍVIA. PLAÇA NOVA
- PAU G67 LLÍVIA. CARRER ALBAREDA
- PAU G68 SUCS. CARRER SUQUETS
- PAU G69 SUCS. CARRER MAJOR NORD
- PAU G70 SUCS. CARRER MAJOR SUD
- PAU G71 RAIMAT. NORD
- PAU G72 RAIMAT. SUD
- PAU G73 BENZINERA TRES CARRETERES
- PAU G74 OBERTURA CARRER YEHUDI MENUHIN
- PAU G75 SUCS TRAVESSIA CARRER DEL BOU



- PAU G76 RAIMAT CARRER DE L'ESTACIÓ

4.1.1.3. Àrees d'innovació social i urbana

Les Àrees d'Innovació Social i Urbana, AISU, juntament ambles Àrees de Rehabilitació Urbana, ARU, són instruments de política de sòl i habitatge específics destinats a promoure la renovació i rehabilitació del teixit urbà preexistent.

Des d'un punt de vista de la seva gestió són polígons d'actuació urbanística. La seva ordenació queda definida a les fitxes normatives de l'Annex VI.

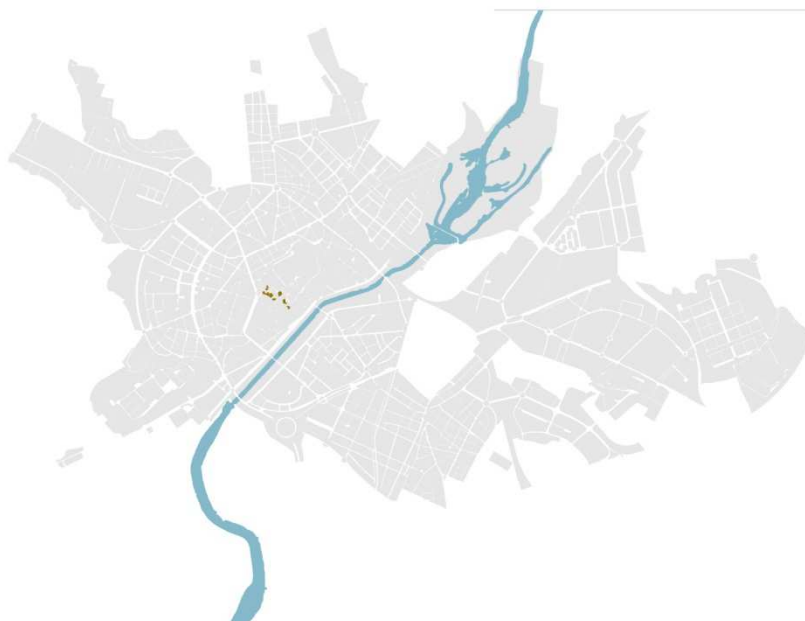
NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAÏMAT

CERDERA



La relació de AISU és la següent:

- | | |
|------------------|---|
| - AISU 1 PAU G29 | PLAÇA DEL DIPÒSIT-MÚRCIA-ASSALT-SANT CARLES |
| - AISU 2 PAU G30 | VEGUER DE CARCASSONA-MÚRCIA-TALLADA-BOTERS |
| - AISU 3 PAU G31 | MÚRCIA-VEGUER DE CARCASSONA-BOTERS |
| - AISU 4 PAU G32 | CAVALLERS-GRAMÀTICS-LA SUDA |
| - AISU 5 PAU G33 | ESCALES DE L'ERETA-GALERA-ALSAMORA |
| - AISU 6 PAU G34 | COMPANYIA GAIROLES |
| - AISU 7 PAU G35 | SEMINARI – COMPANYIA |

Els AISU definits desenvolupen, de manera global, una superfície de 6.607 m² i permeten construir 23.145 m² de sostre, amb un total de 213 habitatges.

4.1.1.4. Àrees de Rehabilitació Urbana

Les àrees de rehabilitació urbana, de les quals el POUM en delimita 9, són àmbits on potenciar la rehabilitació i la regeneració del teixit urbà del Centre Històric mitjançant programes, ajudes i actuacions específiques de l'Administració.



La seva relació està inclosa a les fitxes normatives de l'Annex VII.

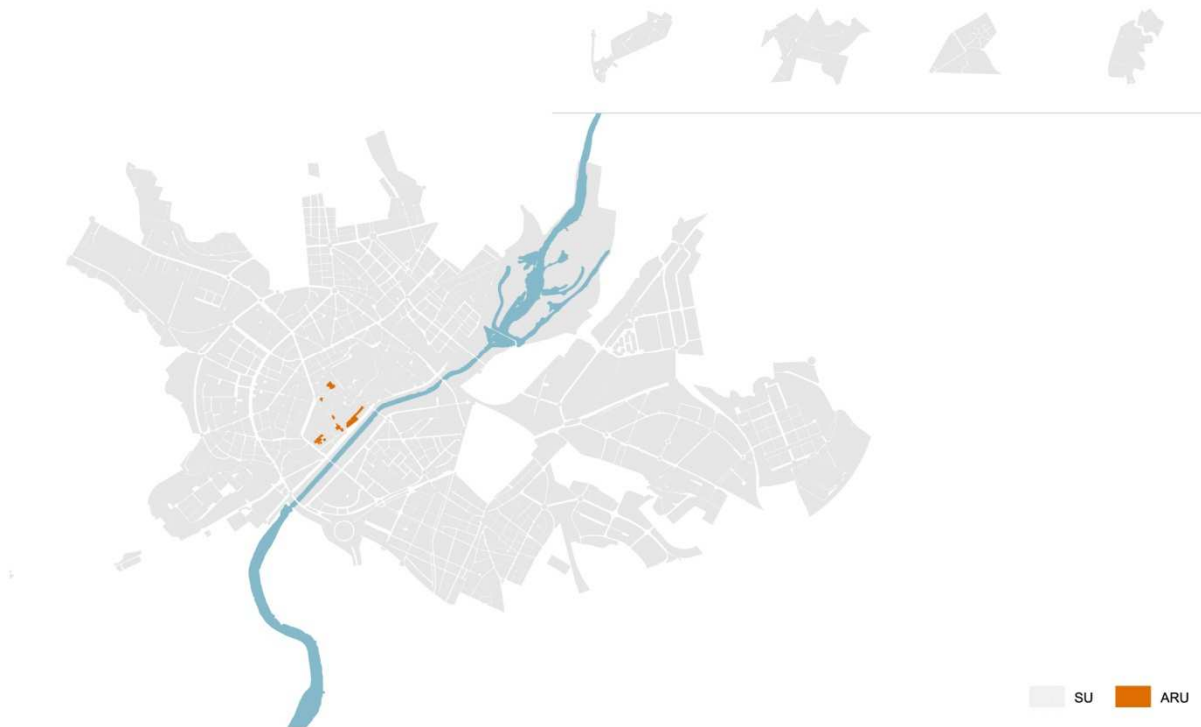
NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAÏMAT

CERDERA



Les actuacions de rehabilitació integral corresponen a les Àrees de Rehabilitació Urbana, ARU, delimitades als plànols d'ordenació, següents:

- ARU 1 Església de la Sang
- ARU 2 Carrer Plateria
- ARU 3 Carrer Sant Antoni
- ARU 4 Carrer Plateria - Correu Vell
- ARU 5 Carrer Caldereries
- ARU 6 Carrer La Palma
- ARU 7 Carrer Major
- ARU 8 Carrer Boters – Cotxera
- ARU 9 Carrer de la Panera

El nombre de parcel·les incloses és de 163, amb una superfície total d'àmbits definits de 23.593,71 m², amb una superfície aprofitament privat de 19.761,49 m², una superfície viària de 3.832,22 m² i un sostre edificable màxim de 82.985,99 m².

4.1.1.5. Actuacions aïllades

Es delimiten tres actuacions aïllades, de diferent naturalesa i en funció de les necessitats d'ordenació de l'entorn concret on s'insereixen. El sistema d'actuació per a totes elles és el d'expropiació.



NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAIMAT

CERDERA



La relació d'actuacions aïllades és la següent:

- AA 1 MERCAT DE BALÀFIA
- AA 2 LA FONT 1
- AA 3 LA FONT 2

Amb la delimitació i execució de l'AA1, Mercat de Balàfia, s'obtindran els 303,87 m² de sòls de sistemes –equipaments i zones verdes- necessaris per completar l'ordenació del mercat municipal de Balàfia.

A través de la delimitació i execució de l'AA2 -72,85 m²- i l'AA3 -132.36 m²- s'obtindran el sòls necessari per garantir una comunicació de vianants entre Rambla Ferran i el Carrer del Carme a l'entorn del carrer de la Font de l'Aiguardent, mitjançant l'expropiació de tota la finca del carrer del Carme núm.54 i de la part de planta baixa de la finca de la Rambla Ferran núm. 29.

L'annex III recull del fitxes normatives de desenvolupament d'aquests àmbits.

4.1.2. El sòl urbanitzable

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

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

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

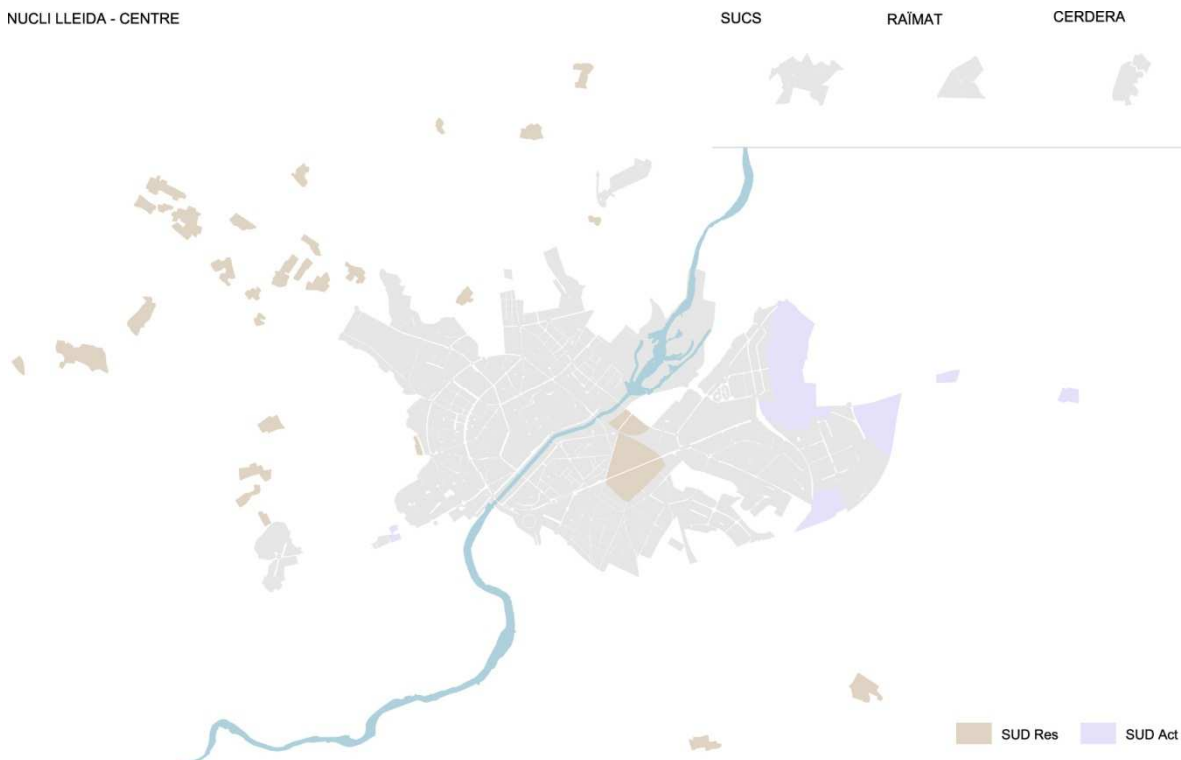
a) Sòl urbanitzable delimitat. Són àmbits amb sectors delimitats, regulats per l'índex de l'edificabilitat brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d'acord amb l'establert per la legislació urbanística vigent.



b) Sòl urbanitzable no delimitat. Són àmbits sense delimitació precisa dels sectors, pendents de justificar la seva delimitació en tant que són necessaris per un creixement sostenible en relació amb els aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació amb la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. D'acord amb l'establert per la legislació urbanística vigent, el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert per al sòl no urbanitzable.

4.1.2.1. El sòl urbanitzable delimitat

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



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

Sectors urbanitzables delimitats residencials

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

Les fitxes tenen caràcter vinculant, sens perjudici del resultat de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació a les superfícies reals resultants de l'ordenació detallada, de la utilització d'una cartografia més precisa i dels ajustaments efectuats, d'acord amb aquestes Normes, en el desenvolupament dels plans parcials urbanístics dels sectors.

- PPU R1 CAPPONT-FONTANET

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

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



Fins que no es modifiqui el Pla director, l'ordenació vigent és la corresponent a l'ARE vigent. A partir de la Modificació o supressió del Pla director, si s'escau, l'ARE decaurà i el nou sector urbanitzable PPU R1 es tramitarà d'acord amb les determinacions de la fitxa normativa del sector recollida a l'Annex IX.

El POUM preveu el seu desenvolupament com a prioritari en tant que es tracta d'un sector que estructura la connexió entre el centre de la ciutat i els barris de Cappont i La Bordeta, formalitzant un nou accés des de l'antiga LL-11 i comporta l'obtenció d'un important parc d'habitatges amb protecció, al voltant de 1.850 hab.

Es tracta d'un sector discontinu, situat per sota del riu Segre i travessat per la infraestructura ferroviària d'alta velocitat i la LL-11. Resta delimitat al nord pel camí de Granyena i el carrer del Pont de Pardinyes, a l'est pel traçat de l'AVE, a l'oest pel canal de Serós i al sud pel barri de La Bordeta.

El plànol de règim del sòl contempla amb caràcter normatiu la posició esquemàtica dels sòls destinats a espais lliures, així com els sòls d'equipament per a l'ampliació de l'espai firal de la ciutat.

La previsió viària grafiada té caràcter normatiu com a sistema viari bàsic, si bé el Pla parcial concretarà i definirà el seu traçat i seccions definitives.

L'ús general del sector serà el residencial, amb un màxim del 30% del sostre que es podrà destinar a usos no residencials compatibles amb el residencial. Es limita, també, la superfície d'ocupació i el sostre edificable que es pot destinar a l'ús de comerç de gran format, amb la modalitat de centre comercial.

Els sòls de cessió d'espais lliures en contacte amb el sistema ferroviari hauran de recollir, en la mida del possible, la vegetació arbòria existent que acompanya la traça de l'Avinguda President Josep Tarradellas com a part integrant de la Ronda Verda que transcorre pel sector, tot i que el Pla parcial i el seu projecte d'urbanització concretaran i executaran el disseny final d'aquesta Ronda, d'acord amb els esquemes orientatius bàsics contemplats pel POUM.

El sector haurà de fer front al pagament de la part proporcional del cost de construcció del Pont de Príncep de Viana, com a Infraestructura Comuna, en funció del seu aprofitament urbanístic.

El sector urbanitzable residencial PPU R1, Cappont-Fontanet, desenvolupa una superfície de 613.967 m² de sòl, suposa destinar 306.984 m², el 50% de la superfície, a sòl públic i permet edificar 521.872 m² de sostre, amb un total de 3.684 habitatges, dels quals 1.842, com a mínim, són de protecció pública, a més d'aportar el sòl per a 167 habitatges dotacionals públics.

- URBANITZACIONS AMB DÈFICITS

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

El règim d'ús dels terrenys compresos en les urbanitzacions amb dèficits s'ajusta al règim del sòl urbanitzable delimitat als efectes de regularitzar la seva situació urbanística i dotar-los d'accessos, de vialitat i de serveis amb les condicions necessàries per a la funció residencial que està consolidada en l'àmbit.

Es tracta de 29 àmbits, amb una superfície total de 122,14 ha, 543 parcel·les i 473 habitatges.

Sectors urbanitzables delimitats industrials i d'activitats econòmiques

- PPU A1 LES CANALS

Aquest sector és el de major extensió previst pel POUM i pretén la compleció dels sòls productius consolidats al Polígon el Segre, en coherència amb els sòls urbanitzables d'activitat del municipi d'Alcoletge i del sector veí del Camí dels Frares. La seva superfície és de 105,07 Ha i el seu índex d'edificabilitat brut és 0,50 m²st/m²s.



L'ús general del sector serà l'industrial.

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

Atès que el sector es troba travessat per línies d'alta i mitja tensió, l'ordenació i urbanització haurà de donar solució als condicionants d'aquestes línies.

El plànol de règim del sòl contempla amb caràcter normatiu la posició esquemàtica dels sòls destinats a espais lliures. Quan al sistema viari, la previsió viària grafiada té caràcter normatiu com a sistema viari bàsic, si bé el Pla parcial concretarà i definirà el seu traçat i seccions definitives. El seu desenvolupament suposarà la materialització del tram de ronda urbana entre la LL-11 i la C-13 inclòs dins el seu àmbit.

Així mateix, el Pla parcial preveurà la connexió de vianants entre el sud del sector i el polígon industrial consolidat dels Frares.

- PPU A2 TORRE SOLÉ

Aquest sector pretén la compleció dels sòls productius consolidats al polígon del Camí dels Frares. La seva superfície és de 37,01 ha i el seu índex d'edificabilitat brut és 0,50 m²st/m²s.

L'ús general del sector serà l'industrial.

Està situat en el límit est del nucli urbà, i limita a l'oest amb el polígon industrial del Camí dels Frares, al sud amb CIMALSA, sèquia Quarta del canal d'Urgell i la C-13B, a l'est amb el sòl no urbanitzable i al nord amb la LL-11.

El plànol de règim del sòl contempla amb caràcter normatiu la posició esquemàtica dels sòls destinats a espais lliures. Aquets hauran de complir la funció protecció paisatgística i ambiental d'acord amb la seva situació dins l'àmbit d'ordenació.

El Pla parcial preveurà la conservació de l'edificació existent de Torre Solé en compliment dels criteris del Catàleg de béns a protegir.

- PPU A3 FONDO DELS MAGRANERS

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

L'ús general del sector serà l'industrial.

El plànol de règim del sòl contempla amb caràcter normatiu la posició esquemàtica dels sòls destinats a espais lliures i equipaments que ocuparan tota la peça situada al sud de la N-240. Aquest sòl i en aquesta posició generen un coixí vegetal entre la C-13B i els nous creixements d'activitats i residencials.

- PPU A4 CAMÍ DE LA MOREDILLA

La definició d'aquest sector pretén la consolidació de la implantació industrial existent actualment, a l'encreuament entre la LL-11 i la C-13B. La seva superfície és de 4,79 ha i el seu índex d'edificabilitat brut és 0,52 m²st/m²s.

L'ús general del sector serà l'industrial.

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

El plànol de règim del sòl contempla la línia límit d'edificació relativa a la presència de la infraestructura ferroviària, en el límit nord del sector, i la LL-11, en el límit sud. En tot cas, seran d'aplicació les determinacions previstes per la legislació sectorial.



Atès que el sector és coincident amb els sòls actualment ocupats per una activitat industrial i la seva posició respecte la resta de sòls urbanitzables i urbans, el projecte d'urbanització haurà de contemplar les obres d'urbanització necessàries per a la portada de serveis i/o urbanització externa d'accessos necessàries, si és el cas.

Les cessions mínimes obligatòries de sistemes d'espais lliures i equipaments es compensaran econòmicament per la impossibilitat de situar-se en els sòls del sector sense obstaculitzar l'activitat existent i perquè la situació i dimensió d'aquests sistemes resulten poc funcionals per la ciutadania.

- PPU A5 CAMÍ DE LA BASSA

La definició d'aquest sector pretén la consolidació de la implantació industrial existent en coherència amb els sòls urbanitzables d'activitat del municipi dels Alamús. La seva superfície és de 5,5 ha i el seu índex d'edificabilitat brut és 0,11 m²st/m²s.

L'ús general del sector serà l'industrial.

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

Atès que el sector és coincident amb els sòls actualment ocupats per l'activitat de tractament de residus i té l'accés a través del municipi veí dels Alamús, el projecte d'urbanització haurà de contemplar les obres d'urbanització necessàries per a la portada de serveis i/o urbanització externa d'accessos necessàries, si és el cas i d'acord amb el Pla especial urbanístic aprovat en l'àmbit.

Les cessions mínimes obligatòries de sistemes d'espais lliures i equipaments es compensaran econòmicament per la impossibilitat de situar-se en els sòls del sector sense obstaculitzar l'activitat existent i perquè la situació i dimensió d'aquests sistemes resulten poc funcionals per la ciutadania.

- PPU A6 LA CREU DEL BATLLE

La definició d'aquest sector pretén la compleció dels sòls productius consolidats al polígon industrial de la Creu del Batlle, integrant les edificacions industrials preexistents. La seva superfície és de 2,45 Ha i el seu índex d'edificabilitat brut és 0,50 m²st/m²s.

L'ús general del sector serà l'industrial.

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

El plànol de règim del sòl contempla amb caràcter normatiu la posició esquemàtica dels sòls destinats a protecció de sistemes. L'aparcament mantindrà la seva posició actual en la peça situada més cap al nord.

La previsió viària grafiada té caràcter normatiu com a sistema viari, si bé el Pla parcial concretarà i definirà el seu traçat i seccions definitives.

Les cessions mínimes obligatòries de sistemes d'espais lliures i equipaments es compensaran econòmicament per la impossibilitat de situar-se en els sòls del sector sense obstaculitzar l'activitat existent.

4.1.2.2. El sòl urbanitzable no delimitat

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



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

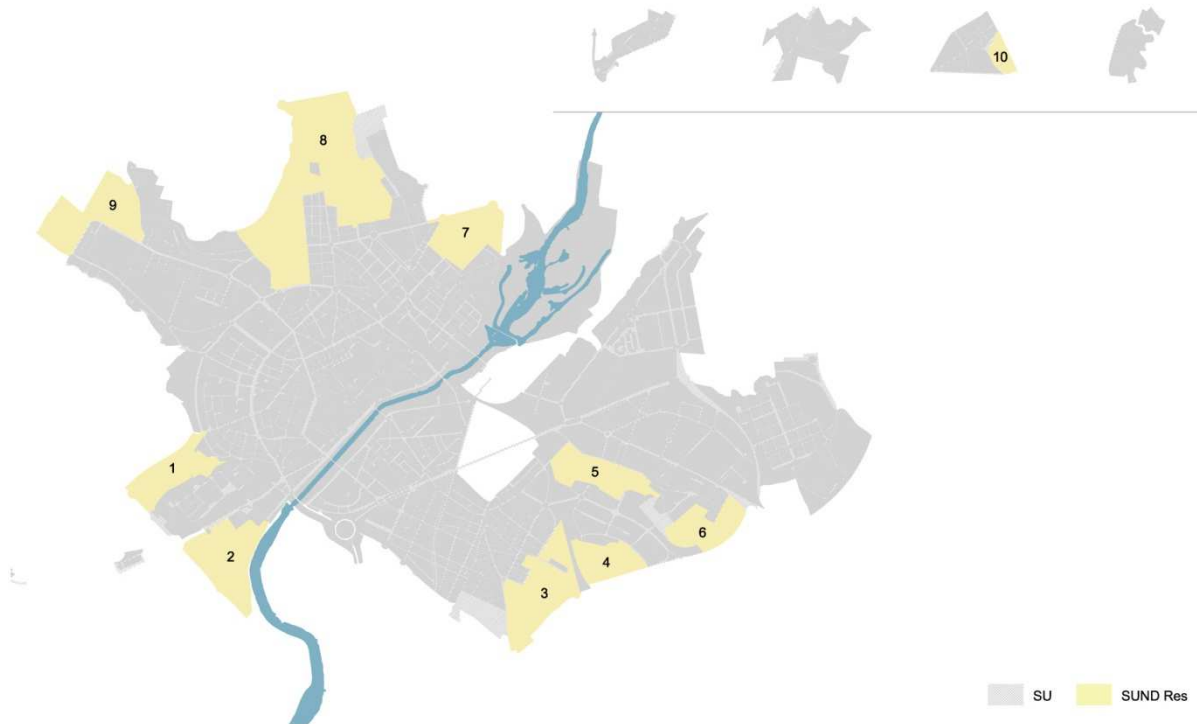
NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAÏMAT

CERDERA



El POUM identifica els terrenys qualificats de sòl urbanitzable no delimitat, mitjançant els perímetres assenyalats als plànols d'ordenació en contacte amb el nucli urbà de Lleida, que majoritàriament corresponen als àmbits urbanitzables residencials previstos ja previstos pel Pla general, 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 crus 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 Pardinyes
- PPD 8 Àrea nord i oest de Balàfia
- PPD 9 Àrea nord i oest de Ciutat-Jardí i Vila Montcada

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

- PPD 10 La Valleta de Raïmat

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.

Els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat poden promoure iniciatives per tal d'assolir el compliment dels indicadors previstos per aquest POUM sobre l'oportunitat i la conveniència d'aprovar un Pla parcial urbanístic de delimitació.



En l'apartat "Criteris de programació dels àmbits de desenvolupament" d'aquesta Memòria, s'expliciten els indicadors i els mecanismes per al desenvolupament, així com les condicions i repercussions de la delimitació dels sectors en funció dels indicadors considerats.

El potencial del conjunt dels àmbits de sòl urbanitzable no delimitat correspon a una superfície de 407,98 Ha de sòl, que permeten edificar 2.426.981 m² de sostre, amb un total de 18.707 habitatges, dels quals 7.916, com a mínim, són de protecció pública, a més d'aportar el sòl per a 935 habitatges dotacionals públics.

4.1.3. Els plans especials



EN SÒL URBÀ

Els plans especials urbanístics que delimita el POUM se centren en assegurar la revisió de l'ordenació de terrenys singulars en emplaçaments estratègics amb alt valor patrimonial, com és el turó de La Seu Vella i les Termes Romanes del carrer de Cardenal Remolins, que es caracteritzen per ser sòls qualificats majoritàriament com a sistemes públics i on la distribució de beneficis i càrregues no és l'objectiu principal. El Pla d'ordenació urbanística municipal defineix dos àmbits a desenvolupar mitjançant un pla especial urbanístic.

- PEU 1 Turó de la Seu Vella

L'àmbit definit compren tots els sòls de sistema d'espais lliures i d'equipaments al voltant de La seu Vella i el Castell de la Suda. Suposa una revisió en profunditat del Pla especial anteriorment aprovat del Turó, i una nova proposta en l'ordenació dels sòls de sistemes on es concretaran els recorreguts de vianants, executats i previstos, i s'adaptaran les qualificacions a la urbanització de l'espai públic realment executada.

L'ordenació haurà de vetllar especialment per la potenciació dels elements catalogats. Els criteris generals d'ordenació que caldrà tenir en compte són els següents:

La protecció de l'entorn monumental de la Seu Vella prevista en la legislació del Patrimoni Cultural.

La protecció de les visuals urbanes pel que fa a la Seu Vella i al Turó, des del territori i cap al territori.



El reforçament de les propostes d'accessibilitat i d'organització de l'aparcament del Turó de la Seu Vella.

- PEU 2 Termes Romanes de Cardenal Remolins

Es defineix un àmbit amb l'objectiu de conservar i mantenir els elements arqueològics corresponents a les termes romanes, compatibilitzant la integració dels sòls amb l'aprofitament privat dins l'àmbit d'actuació.

EN SÒL NO URBANITZABLE

- PEU 3 Riu Segre

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

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

Els paràmetres dels Plans especials es detallen, en forma de fitxa, en l'Annex XI de les normes del POUM.

4.2. Sistemes d'actuació dels àmbits

Per a cadascun dels àmbits de desenvolupament, el POUM fixa el sistema d'actuació que es determina en coherència amb el que preveu la legislació urbanística vigent i en funció de les necessitats, els mitjans econòmics-financers i la previsió de col·laboració de la iniciativa privada, prioritzant el sistema de compensació, en primer lloc, la cooperació com a sistema subsidiari, i deixant el sistema d'expropiació pels sectors o actuacions on la equidistribució de beneficis i càrregues no resulta possible.

Cal entendre, doncs, la determinació del sistema d'actuació dels sectors com a l'expressió de la voluntat del POUM de definir el caràcter públic o privat de la iniciativa en funció de la prioritització del seu desenvolupament dins de l'estratègia general de concreció de les determinacions del planejament.



POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

Polígons de gestió		Sistema d'actuació
PAU G1	Castell de Gardeny	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G2	Camí Boixadors	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G3	Camí Boixadors-Rovira Roure-Monestir d'Aviganya	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G4	Sèquia Major	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G5	Carrer arquitecte Morera i Gatell	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G6	Carrer Monestir de Vallbona	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G7	Carrer Monestir de Gualter	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G8	Illa Alcalde Rovira Roure-Carles Fontserè-Sèquia Major	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G9	Avinguda Alcalde Porqueres	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G10	Avinguda de Balàfia	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G11	Avinguda de Pinyana	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G12	Carrer de la Ciutadella	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G13	Carrer Torres de Segre	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G14	Avinguda Torre Vicens	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G15	Prolongació carrer de Brasil	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G16	Victòria Kent-Periodista Trapa	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G17	Illa Onze de setembre	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G18	Carrer d'Alfarràs	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G19	Carrer d'Alfarràs	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G20	Carrer Príncep de Viana	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G21	Avinguda Prat de la Riba	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G22	Comptes d'Urgell	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G23	Baró de Maials	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G24	Sant Pere Claver-Miquel de Cortiada	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G25	Príncep de Viana-Noguerola	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G26	Vallcalent	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G27	Passeig de l'Onze de setembre	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G28	Carrer La Parra	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G36	Sant Joan	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G37	Alcalde Costa-República de Paraguai	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G38	Alcalde Costa	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G39	Santa Cecília	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G40	Frilesa	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G41	Fira	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G42	Accés Bordeta	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G43	Accés Bordeta 2	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G44	Canal LL11	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G45	Impressor Botel	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G46	Bellavista-Fontanet	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G47	Molí de Pardinyes	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G48	Sícoris-Fontanet	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G49	Flix-Palauet	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G50	Darrera Palauet	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G51	Parròquia Sant Agustí	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G52	Camí de Picos	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G53	Av. Del Pla d'Urgell Nord	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G54	Illa c. Palauet-Reus	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G55	Hostal de la Bordeta	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G56	Rotonda Magraners	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G57	Magraners - Vila Rodona	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G58	Avinguda de l'Exèrcit 1	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G59	Avinguda de l'Exèrcit 2	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G60	Avinguda de l'Exèrcit 3	Reparcel.lació per compensació bàsica



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

PAU G61	Avinguda de l'Exèrcit 4	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G62	Avinguda de l'Exèrcit 5	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G63	Llívia. Carrer de les Orenetes	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G64	Carrer Gran	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G65	Prolongació carrer Horta	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G66	Plaça Nova	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G67	Carrer Albareda	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G68	Raimat nord	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G69	Raimat sud	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G70	Carrer Major Nord	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G71	Carrer Major Sud	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G72	Carrer Suquets	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G73	Benzinera Tres Carreteres	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G74	Obertura carrer Yehudi Menuhin	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G75	Travessia Sucs Carrer Bou	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G76	Raimat Carrer de l'Estació	Reparcel.lació per compensació bàsica

Àrees d'Innovació Social i Urbana		Sistema d'actuació
1	PAU G29 AISU. Plaça del Dipòsit-Múrcia-Assalt-Sant Carles	Reparcel.lació per cooperació
2	PAU G30 AISU. Múrcia-Veguer de Carcassona-Boters	Reparcel.lació per cooperació
3	PAU G31 AISU. Veguer de Carcassona-Murcia-Tallada-Boters	Reparcel.lació per cooperació
4	PAU G32 AISU. Cavallers-Gramàtics-La Suda	Reparcel.lació per cooperació
5	PAU G33 AISU. Escales de l'Ereta-Galera-Alsamora	Expropiació
6	PAU G34 AISU. Companyia Gairoles	Reparcel.lació per cooperació
7	PAU G35 AISU. Seminari-Companyia	Expropiació
Polígons d'urbanització		Sistema d'actuació
PAU G75	Travessia Carrer Bou	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU G76	Carrer de l'Estació	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U3	Carrer de Montpelier	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U4	Avinguda de Pinyana	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U5	Carrer Escultor Corsellés	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U6	Secà Nord	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U7	Secà Sud	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U8	Pardinyes - Font i Quer	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U9	Carrer Joc de la Bola	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U10	Carrer de Ferran el catòlic	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U11	Gardeny	Iniciativa pública
PAU U12	Instituts	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U13	Vallruefa	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U14	Carrer Palauet	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U15	Mangraners Sud	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U16	Bordeta Sud	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U17	Llívia	Reparcel.lació per compensació bàsica
PAU U18	La Cerdera Alta	Reparcel.lació per compensació bàsica

PLANS DE MILLORA URBANA

		Sistema d'actuació
PMU 1	Estació	Reparcel.lació per cooperació
PMU 2	Seminari	Reparcel.lació per compensació bàsica
PMU 3	Bafart	Reparcel.lació per cooperació
PMU 4	Teatre Principal	Reparcel.lació per compensació bàsica
PMU 5	Mariola	Reparcel.lació per cooperació
PMU 6	Suquets	Reparcel.lació per compensació bàsica



ACTUACIONS AÏLLADES

		Sistema d'actuació
AA 1	Mercat de Balàfia	Expropiació
AA2	La Font 1	Expropiació
AA3	La Font 2	Expropiació

PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

		Iniciativa
PEU 1	Turó de la Seu	Iniciativa pública
PEU 2	Termes romanes	Iniciativa pública
PEU 3	Riu Segre	Iniciativa pública

PLANS PARCIALS URBANÍSTICS

		Sistema d'actuació
PPU R1	Capponet-Fontanet	Reparcel.lació per cooperació
PPU A1	Les Canals	Reparcel.lació per compensació bàsica
PPU A2	Torre Solè	Reparcel.lació per compensació bàsica
PPU A3	Fondo dels Magraners	Reparcel.lació per compensació bàsica
PPU A4	Camí de la Moredilla	Reparcel.lació per compensació bàsica
PPU A5	Camí de la Bassa	Reparcel.lació per compensació bàsica
PPU A6	La Creu del Batlle	Reparcel.lació per compensació bàsica

4.3. Cessió de l'aprofitament urbanístic

La legislació urbanística vigent determina, per a tots els polígons d'actuació urbanística de gestió i els plans de millora urbana en sòl urbà definits pel POUM, l'obligació de cedir el sòl necessari per a la materialització del 10% de l'aprofitament urbanístic de cada sector.

Aquest percentatge s'incrementa fins al 15% de l'aprofitament urbanístic per a la part dels nous sòls inclosos en sectors urbanitzables delimitats. Així mateix, s'incrementarà la cessió del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector en l'àmbit del PPD 1, Límit nord amb el Turó de Gardeny; i en la part nord de l'àmbit del PPD 7, Àrea nord-est de Pardiniyes; d'acord amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Aquests percentatges de cessió de l'aprofitament urbanístic del sector s'ajustaran a allò que determini la legislació urbanística en cada moment.

4.4. Criteris de programació dels àmbits de desenvolupament

La programació del desenvolupament dels àmbits s'ha fixat a partir de l'estratègia global del POUM en relació a l'objectiu d'ajustar l'oferta d'habitatges a les previsions de creixement d'acord amb les determinacions de la Memòria social. En aquest sentit es preveu potenciar un

PLANS DE MILLORA URBANA

		Sistema d'actuació
PMU 1	Estació	Reparcel.lació per cooperació
PMU 2	Seminari	Reparcel.lació per compensació bàsica
PMU 3	Bafart	Reparcel.lació per cooperació
PMU 4	Teatre Principal	Reparcel.lació per compensació bàsica
PMU 5	Mariola	Reparcel.lació per cooperació
PMU 6	Suquets	Reparcel.lació per compensació bàsica

desenvolupament del centre cap a la perifèria.

El conjunt de tots els habitatges possibles a la ciutat queden dividits, als efectes del planejament urbanístic i de la seva programació en:



- Habitatges buits en sòl urbà consolidat
- Habitatges possibles en solars no edificats en sòl urbà consolidat
- Habitatges en àmbits pendents d'urbanització
- Habitatges en àmbits i sectors de sòl urbà no consolidat (PAU i PMU)
- Habitatges en sectors de sòl urbanitzable delimitat

El planejament urbanístic general no disposa d'eines efectives per a la intervenció en el parc d'habitatges buits però sí sobre els solars no edificats en sòl urbà. Aquesta tutela municipal pot exercir-se mitjançant la creació del registre municipal de solars sense edificar i té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets.

D'acord amb la legislació urbanística vigent, els POUM poden establir per mitjà de l'agenda les determinacions pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals de l'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Amb caràcter general el POUM de Lleida preveu el desenvolupament dels àmbits en tres quinquennis.

En el primer quinquenni, a banda de programar aquells àmbits amb planejament i gestió aprovades, es fixa el desenvolupament dels Polígons d'actuació urbanística amb incidència sobre l'estructura urbana i que permeten consolidar i renovar els teixits del Centre Històric.

A banda d'aquestes determinacions generals, es proposen en l'agenda i en les fitxes dels sectors els següents líndars de programació i execució:

Sectors de sòl urbà no consolidat (PAU i PMU)

Podran executar-se a partir del quinquenni previst en cada fitxa.

Sectors en sòl urbanitzable delimitat.

Sector R1 Cappont-Fontanet, el primer i segon quinquenni i sectors no residencials, a partir del quinquenni previst en cada fitxa.

Sòl urbanitzable no delimitat.

La tramitació i aprovació del Pla parcial urbanístic de delimitació ha de justificar que l'actuació és coherent amb els indicadors i els paràmetres, determinats en la normativa, que justifiquen la delimitació de nous sectors de sòl urbanitzable.

Per determinar l'oportunitat i la conveniència d'aprovar un Pla parcial urbanístic de delimitació, es consideraran algun dels indicadors següents:

a) **Indicadors del creixement demogràfic del municipi**, per a noves extensions urbanes de caràcter principalment residencial, d'acord amb els criteris següents:

1. El nombre total d'habitatges potencials del municipi, inclòs el nou sector que es proposa delimitar, no pot superar el nombre d'habitatges necessaris per a fer front al creixement demogràfic previst per als següents 10 anys. El nombre màxim d'habitatges potencials a preveure, en termes absoluts, és de 10.000 habitatges; tret que es prevegi un creixement residencial de caràcter excepcional i l'estudi demogràfic corresponent estableixi unes previsions diferents.
2. El nombre total d'habitatges potencials del municipi no pot ser inferior al nombre d'habitatges necessaris per a fer front al creixement demogràfic previst per als següents 4 anys. El nombre mínim d'habitatges potencials existents, en termes absoluts, ha de ser de 4.000 habitatges. Altrament, l'Ajuntament ha de promoure els plans parcials de delimitació que estimi escaients i necessaris, fins al límit previst a l'apartat anterior.
3. El nombre total d'habitatges potencials es calcula per la suma dels habitatges existents o dels previstos pel planejament, en les situacions següents: Habitatges buits inscrits al Cens municipal d'habitatges buits o, si el nombre fos major, al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de



Catalunya, o els registres que els substitueixin; Solars no edificats; Solars infraedificats, amb menys del 15% del sostre previst pel planejament; Edificacions en construcció; Edificacions construïdes i no ocupades; Edificacions que hagin estat objecte de declaració de ruïna; Polígons d'actuació urbanística pendents de gestió i/o d'urbanització; Sectors de planejament en sòl urbà, pendents de desenvolupament; Sectors delimitats en sòl urbanitzable, pendents de desenvolupament.

El nombre d'habitatges potencials dels terrenys que el planejament no atribueix un densitat específica es calcularan a raó d'1 hab/100m² de sostre edificable

b) **Indicadors del desenvolupament social del sistema urbà**, per a noves extensions urbanes de caràcter principalment residencial.

Aquests indicadors se situen específicament en l'àmbit del Centre Històric donades les característiques específiques i l'interès general de la recuperació urbana i social d'aquesta part de la Ciutat.

S'hauran d'observar els criteris següents:

1. El sostre edificable total previst al Pla parcial urbanístic de delimitació no pot superar en 10 vegades el sostre que hagi estat objecte de rehabilitació integral o de recuperació urbana, en desenvolupament d'alguna de les actuacions d'aquest tipus, expressament determinades en el Pla.

2. Les actuacions de rehabilitació integral corresponen a les Àrees de Rehabilitació Urbana, ARU, delimitades als plànols d'ordenació, a considerar són:

- ARU 1 Església de la Sang
- ARU 2 Carrer Plateria
- ARU 3. Carrer Sant Antoni
- ARU 4. Carrer Plateria - Correu Vell
- ARU 5. Carrer Caldereries
- ARU 6. Carrer La Palma
- ARU 7. Carrer Major
- ARU 8. Carrer Boters-Cotxera
- ARU 9. Carrer de la Panera

3. Les actuacions de recuperació urbana corresponen a les Àrees d'Innovació Social i Urbana, AISU, delimitades als plànols d'ordenació, a considerar són:

- AISU 1. Cavallers – Gramàtics-La Suda
- AISU 2. Veguer de Carcassona-Múrcia-Tallada-Boters
- AISU 3. Jaume I-Múrcia-Veguer de Carcassona-Boters
- AISU 4. Escales de l'Ereta-Galera-Alsamora
- AISU 5. Plaça del Dipòsit-Múrcia-Assalt-Sant Carles
- AISU 6. Plaça del Seminari-Companyia
- AISU 7. Companyia-Gairoles

Els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat poden promoure iniciatives per tal d'assolir el compliment dels indicadors previstos per aquest POUM sobre l'oportunitat i la conveniència d'aprovar un Pla parcial urbanístic de delimitació.

A aquests efectes, entre altres mesures, es podran signar convenis de col·laboració entre l'ajuntament i els propietaris del sòl urbanitzable no delimitat que garanteixin el desenvolupament dels àmbits d'actuació corresponents a les Àrees d'Innovació Social i Urbana, AISU, i/o a les Àrees de Rehabilitació Urbana, ARU, definides al POUM, fins assolir



l'execució completa d'un d'aquest àmbits, mitjançant els mecanismes d'intervenció que s'estimin escaients.

Als efectes de desenvolupar aquestes iniciatives, els propietaris del sòl urbanitzable no delimitat poden plantejar la gestió directa de les Àrees de Rehabilitació Urbana, ARU, o de les Àrees d'Innovació Social i Urbana, AISU., mitjançant l'adquisició de la titularitat o dels drets dels propietaris dels immobles, entre altres mecanismes.

Tanmateix, l'article 116.5 del TRLU estableix que el dret d'iniciativa de les persones particulars no propietàries en l'execució del planejament s'exerceix en els casos que l'administració actuant opta, en el sistema d'expropiació o en les modalitats de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària del sistema de reparcel·lació, per gestionar indirectament aquesta execució.

Així, entre altres mecanismes que siguin admesos legalment, es podrà intervenir per execució directa mitjançant l'adquisició dels immobles, o bé, gestionant indirectament aquesta execució, en el sistema d'expropiació -essent beneficiari de l'expropiació-, o en les modalitats de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària del sistema de reparcel·lació -essent concessionaris o concessionàries de la gestió urbanística integrada-.

En l'Annex 1 d'aquesta Memòria de l'ordenació i justificativa, s'adjunta un model de Conveni que té caràcter indicatiu del tipus de document que serviria per establir els termes de la col·laboració entre l'administració i els particulars interessats.

Així mateix, les persones interessades poden presentar la consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable formulant avanços d'un pla parcial urbanístic de delimitació, per a determinar la viabilitat de la futura formulació i perquè serveixin d'orientació a l'hora de fer-ne la redacció.

Volgudament, el POUM no estableix un ordre de prelación en el desenvolupament dels àmbits d'actuació corresponents a les Àrees d'Innovació Social i Urbana, AISU, i a les Àrees de Rehabilitació Urbana, ARU, en relació a la possible delimitació dels sectors urbanitzables; donat que aquests àmbits tenen característiques urbanístiques molt homogènies i això permet estimular la lliure competència entre els propietaris interessats en el desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat, donat que les possibilitats de delimitació en base als indicadors de caràcter socials, resulten limitades.

En el supòsit maximalista -i certament improbable- que la totalitat de les Àrees d'Innovació Social i Urbana, AISU, i de les Àrees de Rehabilitació Urbana, ARU (que sumen un sostre total de 105.000 m²) es desenvolupessin mitjançant la total i única participació dels propietaris del sòl urbanitzable no delimitat, es podria delimitar el 43% dels terrenys classificats de sòl urbanitzable no delimitat, que correspondrien a un màxim de 8.093 habitatges nous.

Tal com estableix la normativa reguladora, aquest sòl es delimitaria amb total continuïtat del sòl urbà consolidat i els habitatges s'incorporarien al còmput del potencial a considerar en els indicadors de caràcter demogràfic. D'aquesta manera, la proposta garanteix la permanència del model urbà, compacte i continu, determinat pel POUM, que és la base de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic del municipi.

Mida dels àmbits de delimitació

Per tal de garantir el model d'ordenació del POUM, la delimitació d'un nou sector de caràcter principalment residencial tindrà una superfície mínima de 5 ha i una superfície màxima de 30ha i l'ús principal serà el residencial amb la modalitat d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars.

Així, queden específicament prohibits els usos industrials, tret dels petits tallers de caràcter artesanal; els usos logístics amb una superfície construïda superior a 400 m²; els usos comercials en les modalitats de mitjans i grans establiments comercials i grans establiments comercials territorials, tret que se situïn en les plantes baixes dels edificis plurifamiliars.

El pla parcial de delimitació corresponent establirà, entre la resta dels usos admesos, els usos compatibles i la seva proporció, d'acord amb les intensitats màximes previstes.



Tipus d'àmbit de delimitació i situació

Als efectes de regular la intensitat màxima dels usos s'estableixen els tipus d'àmbits següents:

a) Àmbits tipus A:

- Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,45 m²st/m²sòl
- Sostre residencial mínim: 0,25 m²st/m²sòl
- Sostre mínim d'altres usos no residencials: 0,05 m²st/m²sòl
- Sostre mínim destinat a habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim especial: --% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim general: 20% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim concertat: 10% sostre residencial
- Densitat màxima d'habitatges: 35 hab/ha
- Nombre d'habitatges de protecció pública: Per a cada tipus d'habitatge, com a mínim, 1 hab/90 m² sostre residencial.

b) Àmbits tipus B:

- Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,65 m²st/m²sòl
- Sostre residencial mínim: 0,35 m²st/m²sòl
- Sostre mínim d'altres usos no residencials: 0,10 m²st/m²sòl
- Sostre mínim destinat a habitatges de protecció pública: 35% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim especial: --% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim general: 20% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim concertat: 15% sostre residencial
- Densitat màxima d'habitatges: 50 hab/ha
- Nombre d'habitatges de protecció pública: Per a cada tipus d'habitatge, com a mínim, 1 hab/90 m² sostre residencial.

c) Àmbits tipus C:

- Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,85 m²st/m²sòl
- Sostre residencial mínim: 0,45 m²st/m²sòl
- Sostre mínim d'altres usos no residencials: 0,15 m²st/m²sòl
- Sostre mínim destinat a habitatges de protecció pública: 40% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim especial: 5% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim general: 20% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim concertat: 15% sostre residencial
- Densitat màxima d'habitatges: 65 hab/ha
- Nombre d'habitatges de protecció pública: Per a cada tipus d'habitatge, com a mínim, 1 hab/90 m² sostre residencial.

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.

Els 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 Magraners, 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.

Els 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.



Condicionants de situació i connectivitat per a la delimitació

La delimitació del sector ha de comportar la continuïtat física amb el teixit urbà consolidat.

Així, el sector s'ha de delimitar de manera que es garanteixi uns accessos viaris adequats i la continuïtat de la xarxa de vials urbans. En aquest sentit, el sector s'ha de vincular, com a càrrega externa, a la obtenció i urbanització d'una part de la Ronda Verda inclosa en sòl urbà o en sòl no urbanitzable, de manera proporcional a l'aprofitament del sector.

La delimitació del sector ha de permetre la connexió amb les xarxes de serveis bàsics d'aigua potable, d'aigua de reg, de clavegueram separatiu, d'electricitat, d'enllumenat públic, de gas i de comunicacions, amb criteris de sostenibilitat ambiental i econòmica.

El sector delimitat ha d'assumir la connexió amb el sistema de depuració d'aigües residuals i reaprofitament de les aigües netes i les depurades.

En la delimitació del sector s'ha de preveure la facilitat de connexió dels sistemes d'equipaments i d'espais lliures de zones verdes amb els eixos cívics de vianants estructurants i, especialment, amb la Ronda Verda.

Previsió de sistemes en la delimitació

Es destinaran a zones verdes i espais lliures públics, 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector delimitat.

Es destinaran a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície del sector delimitat.

El sòl destinat al sistema d'habitatges dotacionals públics, serà el valor inferior resultant de les proporcions següents: 5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 5 m² de sòl per cada habitatge.

El sòl destinat al sistema de comunicacions i de serveis tècnics que resultin necessaris.

S'estableixen unes cessions per al conjunt de sistemes públics que seran, com a mínim, els següents:

- a) Àmbits tipus A: 50% de la superfície del sector delimitat.
- b) Àmbits tipus B: 55% de la superfície del sector delimitat.
- c) Àmbits tipus C: 60% de la superfície del sector delimitat.

També, s'estableix que la diferència que en resulti de l'aplicació d'aquests percentatges, respecte els mínims establerts per a cada sistema, es destinaran al sistema d'espais lliures de zones verdes, tret que es justifiqui la necessitat de destinar-los a equipaments o a serveis tècnics.

Aquestes determinacions permeten completar les cessions de zones verdes dels sectors delimitats, preferentment, acumulant-les en forma de parcs urbans que comportaran la millora qualitativa i quantitativa dels espais públics i/o una adequada integració del verd de l'Horta cap a dins de la ciutat.

Aquesta fórmula, de fixar unes cessions mínimes globals en funció de la intensitat edificatòria dels sectors, permet que el possible increment d'espais lliures que se'n deriva, no suposi una càrrega addicional que faci inviable el sector, perquè opera sobre la disminució de altres sistemes, fonamentalment, el sistema viari.

El sector es vincularà amb 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, amb una superfície proporcional a l'aprofitament urbanístic del sector delimitat, en relació al conjunt del sòl urbanitzable no delimitat.



Aprofitament urbanístic

El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector en la part dels terrenys que adquireixen, amb el POUM, la condició de sòl urbanitzable en l'àmbit del PPD 1, Límit nord amb el Turó de Gardeny; i en la part nord de l'àmbit del PPD 7, Àrea nord-est de Pardinyes. El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic en la resta de sòls i/o àmbits, d'acord amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme. 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.

4.5. Infraestructures comunes

A banda dels costos d'urbanització i gestió propis del desenvolupament dels diferents sectors en funció de l'ordenació i/o condicions de desenvolupament previstos pel POUM, es delimiten una sèrie d'àmbits d'actuació per a l'execució d'infraestructures urbanístiques comunes.

Això resulta necessari per al desenvolupament del diversos polígons d'actuació urbanística i/o diversos sectors implicats ja que l'execució per fases a càrrec de cadascun dels àmbits d'actuació no resulta possible. D'aquesta manera es garanteix la participació en l'execució de la indicada infraestructura de manera proporcional a l'aprofitament de tots el àmbits de planejament a qui serveix.

El POUM delimita les Infraestructures Comunes següents:

- Cobriment de Prat de la Riba
- Pont de Príncep de Viana
- Rotonda de La Bordeta
- Ronda de Sucs
- Infraestructura comuna viària del PAU G37 i PAU G38

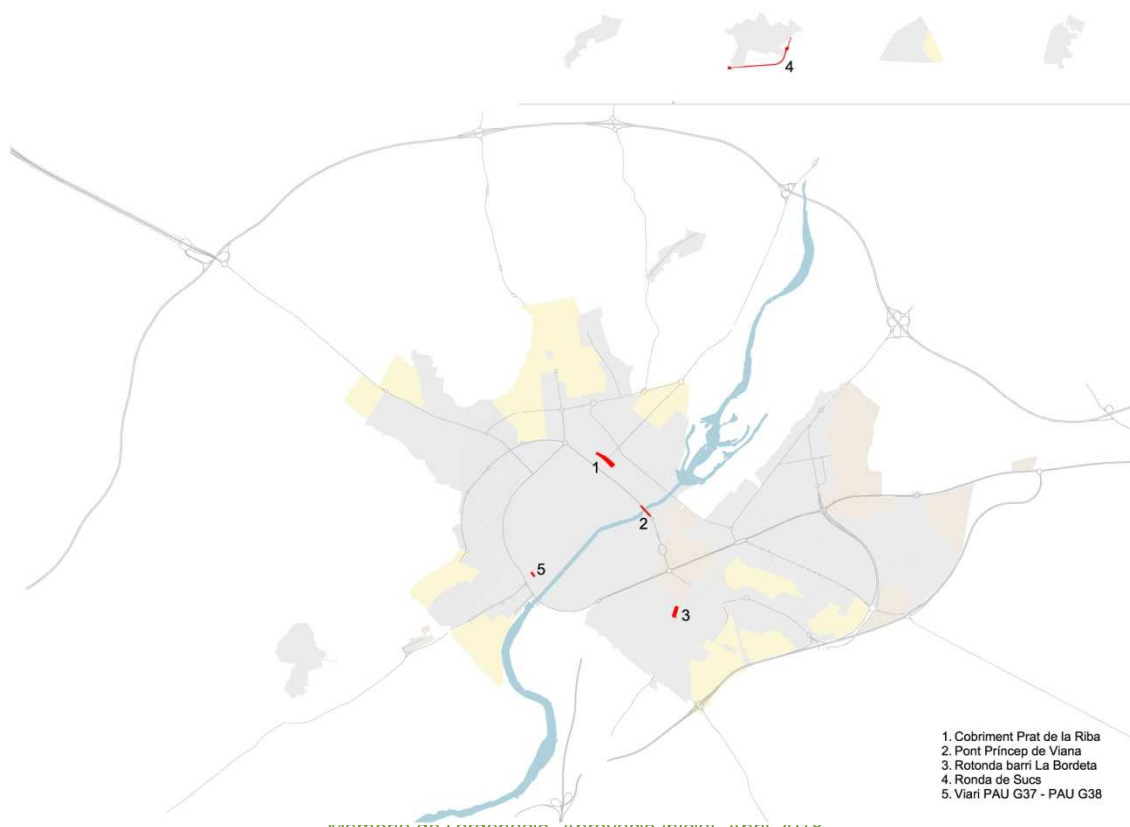
NUCLI LLEIDA - CENTRE

LLÍVIA

SUCS

RAÏMAT

CERDERA





Els Polígons i/o sectors inclosos es l'execució i/o finançament de cadascun d'ells són:

1.- Cobriment de Prat de la Riba:

- PMU 1 Estació
- PAU G18 Carrer d'Alfarràs
- PAU G21 Avinguda Prat de la Riba

2.- Pont de Príncep de Viana:

- PMU 1 Estació
- PAU G25 Príncep de Viana-Noguerola
- PAU G41 Fira
- PPU R1 Cappont-Fontanet

3.-Rotonda de La Bordeta:

- PAU G46 Bellavista-Fontanet
- PAU G47 Molí de Pardinyes
- PAU G48 Sícoris-Fontanet
- PAU G49 Flix-Palauet
- PAU G50 Darrera Palauet
- PAU G51 Parròquia Sant Agustí

4.- Ronda de Sucs:

- PAU G68 Carrer Suquets
- PAU G69 Carrer Major Nord
- PAU G70 Carrer Major Sud

5.- Infraestructura comuna viari PAU G37:

- PAU G37
- PAU G38

El valor estimat de les càrregues corresponents a les infraestructures comunes es detalla al quadre següent:

**Infraestructura comuna Pont Príncep de Viana**Pagament efectuats per l'Empresa Municipal d'Urbanisme **12.246.223,88 €****Infraestructura comuna de cobriment sistema ferroviari a Prat de la Riba**

Pagament efectuats per l'Empresa Municipal d'Urbanisme

Pont Corts Catalanes	1.317.081,25 €
Cobriment vies	7.339.735,26 €
Complementari cobriment vies	842.946,73 €
	<u>9.499.763,24 €</u>

Pagaments efectuats per ADIF

Llosa

Cobriment FASE I Corts Catalanes-Comtes d'Urgell	15.879.983,00 €
Redacció Projecte de reparcel.lació UA 2 PEU Estació	100.000,00 €
Redacció Projecte d'urbanització PEU Estació	800.000,00 €
Passera sobre les vies a l'estació	1.980.000,00 €
Enderroc edificis i reubicació provisionals	590.000,00 €
Prolongació pas inferior sota andanes	400.000,00 €
	<u>19.749.983,00 €</u>
	29.249.746,24 €

Infraestructura comuna rotonda Barri de La Bordeta

Urbanització

5.125 m ²	140 €/m ²	717.520,97 €
2.559 m ²	30 €/m ²	76.777,83 €

794.298,80 €**Infraestructura comuna Ronda de Sucs.**

Urbanització

12.929 m ²	60 €/m ²	775.749,00 €
258 m ²	150 €/m ²	38.641,50 €

Obtenció de sòl

13.188 m ²	9 €/m ²	118.689,84 €
-----------------------	--------------------	--------------

933.080,34 €**Infraestructura comuna viari PAU G37-PAU G38.**

720 m ²	140 €/m ²
--------------------	----------------------

100.861,60 €

Les justificacions numèriques tant del valor com de l'assignació de la càrrega a cadascun d'aquests àmbits i per a cadascuna de les infraestructures delimitades s'incorpora a l'Estudi Econòmic-Financer.

Aquesta assignació es fa de manera proporcional a l'aprofitament urbanístic de cada sector o polígon implicat.

L'esquema següent recull el resum d'aquesta assignació:



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Infraestructura comuna de cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba							29.249.746
	VV	CE+F	AU urbanitzat	CT propi	Diferència	Participació IC	
	€ totals	€ totals	€ total	€ totals	€ totals	%	€
PMU 1	275.483.118	176.042.082	99.441.036	44.243.081	55.197.955	82,52%	24.136.249
PAU G21	30.322.692	20.770.835	9.551.857	2.928.823	6.623.034	9,90%	2.896.035
PAU G18	24.716.002	16.944.092	7.771.909	2.700.724	5.071.185	7,58%	2.217.462
					66.892.174	100,00%	29.249.746

Infraestructura comuna del Pont de Príncep de Viana							12.246.224
	VV	CE+F	AU urbanitzat	CT propi	Diferència	Participació IC	
	€ totals	€ totals	€ total	€ totals	€ totals	%	€
PMU 1	275.483.118	176.042.082	99.441.036	44.243.081	55.197.955	48,81%	5.977.051
PAU G25	10.977.769	7.842.676	3.135.094	1.150.323	1.984.771	1,75%	214.919
PAU G41	30.104.323	22.687.990	7.416.333	5.125.671	2.290.662	2,03%	248.042
PPU R1	832.809.192	715.813.349	116.995.843	63.375.577	53.620.267	47,41%	5.806.212
					113.093.655	100,00%	12.246.224

Infraestructura comuna de la rotonda del barri de La Bordeta							794.299
	VV	CE+F	AU urbanitzat	CT propi	Diferència	Participació IC	
	€ totals	€ totals	€ total	€ totals	€ totals	%	€
PAU G46	8.821.731	7.497.828	1.323.903	1.005.440	318.463	10,77%	42.773
PAU G47	5.647.789	4.814.460	833.329	769.926	63.403	2,14%	8.516
PAU G48	6.883.854	5.785.670	1.098.184	519.494	578.691	19,57%	77.724
PAU G49	4.646.059	3.929.897	716.162	499.974	216.188	7,31%	29.036
PAU G50	13.999.968	11.669.099	2.330.869	910.366	1.420.503	48,04%	190.788
PAU G51	2.758.878	2.313.364	445.515	85.798	359.717	12,17%	48.313
					2.956.964	100,00%	
PAUs i PMU						50,00%	397.149
Ajuntament de Lleida						50,00%	397.149
							794.299

Infraestructura comuna del vial de ronda de Sucs							933.072
	VV	CE+F	AU urbanitzat	CT propi	Diferència	Participació IC	
	€ totals	€ totals	€ total	€ totals	€ totals	%	€
PAU G72	3.615.725	1.205.100	2.410.625	1.467.756	942.869	38,84%	144.989
PAU G70	-	-	702.941	219.507	483.433	19,92%	74.340
PAU G71	-	-	850.921	215.598	635.323	26,18%	97.696
PMU 6	4.278.218	3.912.724	365.494	0	365.494	15,06%	56.204
					2.427.120	100,00%	
PAUs						40,00%	373.229
Ajuntament de Lleida						60,00%	559.843
							933.072

Infraestructura comuna viari PAU G37-PAU G38							100.862
	VV	CE+F	AU urbanitzat	CT propi	Diferència	Participació IC	
	€ totals	€ totals	€ total	€ totals	€ totals	%	€
PAU G37	7.903.938	6.351.646	1.552.293	1.150.941	401.352	62,35%	62.888
PAU G38	3.809.335	3.038.139	771.197	528.850	242.347	37,65%	37.973
					643.698	100,00%	100.862

4.6. Càrregues i criteris de valoració

Les càrregues previstes als efectes del càlcul de la viabilitat dels sectors i els polígons es classifiquen segons:

- Costos d'urbanització i enderroc



- Costos d'indemnització
- Càrregues externes
- Actuacions especials

a) Costos d'urbanització i enderroc

Els costos d'urbanització previstos per a cada sector o polígon s'han calculat en base a uns mòduls €/m² de sòl, basats en l'àmplia experiència urbanitzadora de l'Ajuntament de Lleida.

Els mòduls d'urbanització viària emprats per conceptes són:

- Vies urbanes i rotondes: 140 €/m²s
- Vies peatonals: 140 €/m²s
- Vies no urbanes no asfaltades: 60 €/m²s
- Enllaços i rotondes nous accessos: 100 €/m²s
- Sòls envoltants d'enllaços i rotondes: 30 €/m²s
- Viaductes: 605 €/m²s, 600 €/m²s, 550 €/m²s
- Passeres vianants: 1.100 €/m²s
- Millora de secció en vies existents: 55 €/m²s
- Ronda verda: 45 €/m²s
- Aparcament: 50 €/ m²s

Els mòduls d'urbanització d'espais lliures emprats per conceptes són:

- Parc territorial: 15.000 €/ha
- Parc urbà: 50 €/m²s
- Plaça dura: 140 €/m²s
- Espai lliure mixt: 90 €/m²s
- Urbanització d'aparcament: 50 €/m²s
- Urbanització sauló: 30 €/m²s
- Urbanització de marge fluvial: 20 €/m²s

El mòdul corresponent a l'import de millora de mur existent entre la presa del Canal de Seròs y la Clamor de les Canals de 264 €/m², s'ha calculat a partir de l'import corresponent a un mur de contenció de formigó, d'1 m d'alçada vista, amb la seva corresponent fonamentació, d'acord amb preus oficial de construcció.

Cal especificar que, pel que fa a la urbanització dels vials previstos en sectors industrials, s'ha considerat un mòdul lleugerament inferior (120 €/m²s) donat que els vials que transcorren per sòls industrials apartats del teixit residencial, tenen una dotació inferior de mobiliari urbà en virtut del seu ús i funció. També a efectes de càlcul, s'ha previst una superfície de vial del 15% del total de cada sector.

En relació als espais lliures, el criteri general és el d'aplicar el mòdul d'urbanització mixta (90€/m²s) a excepció d'aquelles petites peces urbanes que sí reben un tractament de plaça dura (140€/m²s). Pel que fa a aquelles peces que per raons de dimensió, posició, topografia o naturalesa del seu entorn, s'ha optat per una urbanització tova en la seva totalitat (50€/m²s).

Pel que fa als enderrocs, s'ha considerat uns mòduls basats en dades derivades de l'experiència de l'Ajuntament de Lleida i l'Empresa Municipal d'Urbanisme:

- Edificació: 40 €/m²s
- Nusos viaris (mòdul sobre superfície actuació): 5 €/m²s

Partint d'aquests mòduls s'ha proposat, amb caràcter puntual per alguns sectors o polígons, i justificadament, algunes excepcions:



- G16. Es considera que la reserva de vial prevista (prolongació del carrer Victòria Kent) en el tram en contacte amb la zona verda es pot destinar gairebé la meitat de la seva secció per a dotació pública d'aparcament amb un tractament tou (30 €/m²s) de transició amb la zona verda.
- G47 al G51. Aquests polígons resten subjectes al pagament de la infraestructura comuna de la nova rotonda. La valoració de dita infraestructura considera la urbanització de l'espai lliure interior amb un tractament tou (30 €/m²s) que garanteixi la seva funcionalitat.
- G52. Es considera que del total d'espais lliures previstos de diferent mida, geometria i posició, el 10% tindran el tractament de plaça dura (140 €/m²s) i la resta, d'espai verd tou (50 €/m²s).
- PMU 5. Es considera que el tram del carrer Cardenal Cisneros que travessa el sector ja està correctament urbanitzat i, per tant, no suposa cap càrrega, mentre que el tram del carrer del Músic Vivaldi sí necessita d'una re-urbanització que es valora segons el mòdul de 70 €/m²s.
- PPU A1. Per la càrrega prevista del viaducte s'ha considerat un ample de 10,5m als efectes de la seva superfície.
- PPU A6. Donat l'objectiu de reconeixement de la realitat ja implantada, s'ha considerat que el 40% del vial ja està correctament urbanitzat, així com el 20% de l'aparcament existent.

b) Costos d'indemnització

Els costos d'indemnització previstos, tan per construcció com per activitat, s'han calculat en base a uns mòduls €/m² de sostre, basats en l'experiència de l'Ajuntament de Lleida en diverses operacions en el municipi.

Els mòduls d'indemnització de construcció emprats, considerant una qualitat de construcció i un estat de manteniment correcte, són:

- Edificació residencial: 300 €/m²st
- Edificació residencial en el Centre Històric: 80 €/m²st
- Magatzems o altres: 150 €/m²st

Els mòduls d'indemnització d'activitat emprats són:

- Industrial i comercial: 300 €/m²st
- Magatzems i altres: 150 €/m²st

No obstant, en alguns polígons s'han fet aquests càlculs suposant el manteniment d'edificacions existents en virtut del seu estat i la seva compatibilitat amb l'ordenació prevista. Aquests casos són:

- G16. La proposta inclou les construccions existents de tipologia unifamiliar en uns sòls residencials d'aquesta naturalesa, motiu pel qual a efectes de càlcul, aquestes edificacions no han de ser indemnitzades.
- G42. Es considera, a efectes de càlcul, el manteniment de l'edifici residencial existent amb front a l'Avinguda de les Garrigues.
- G43. Es considera, a efectes de càlcul, el manteniment de l'edifici residencial existent amb front a la LL-11.
- G47. Es considera, a efectes de càlcul, el manteniment de l'edifici residencial existent a l'Avinguda de les Garrigues, número 130.
- G56. Es considera, a efectes de càlcul, el manteniment de l'edifici residencial existent confrontant amb el carrer Soldevila.

Partint d'aquests criteris s'ha proposat, amb caràcter puntual per alguns sectors o polígons, i justificadament, les següents excepcions:

- G13. La indemnització per edificació es minora en un 50% pel seu alt grau de degradació.



- G16. Del total de les edificacions a extingir, la indemnització d'aquelles que mostren un alt grau de degradació es minora en un 80% respecte el total.
- G22. S'ha estimat, a efectes de càlcul i segons anàlisi visual, que del conjunt d'activitats presumibles en la gran implantació existent, només el 25% es troben en funcionament.
- G44. Es considera que el desenvolupament del sector de propietari únic passa per l'extinció o trasllat previ de l'activitat existent, motiu pel qual no s'han computat els costos d'indemnització associats.
- PMU 5. Donat l'estat i la naturalesa de les edificacions a indemnitzar, s'ha considerat un mòdul de 80 €/m², com en el cas anterior.

c) Càrregues externes

Càrrega urbanística que es situa fora de l'àmbit d'un sector o polígon i que se li imputa com una càrrega més, donat que la seva execució es considera necessària per al correcte desenvolupament de dit sector. Les càrregues externes previstes pel POUM són:

- G43. Passera de vianants sobre el Canal de Serós i pont del carrer Sícoris sobre el mateix canal.
- PPU R1. Pas inferior AVE, pas inferior bicicletes LL-11, ampliació ponts LL-11, pont sobre el Canal de Serós, ampliació pont antiga hípica, adequació pas inferior existents vies fèrries.
- PPU A1. Re-urbanització del tram de la LL-11 i rotonda de connexió amb la C-13.

d) Actuacions especials

Càrrega urbanística inclosa dins l'àmbit d'un sector o polígon i que per les seves característiques especials, en tractar-se d'obra civil complexa, no s'ajusta al càlcul per mòduls ordinaris d'urbanització i constitueix un element diferencial dins del conjunt de l'obra urbanitzadora. Les actuacions especials previstes pel POUM són:

- PPU R1. La implantació de la nova escomesa elèctrica al sector.
- PPU A1. El viaducte i la rotonda elevada per sobre de la LL-11.



5. Justificacions numèriques i quadres del POUM

5.1. Quadres de la proposta

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

SÒL (Ha)	RESIDENCIAL			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	1.140	68,70%	1.097	59,36%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	134	8,05%	159	8,62%
Subtotal Sòl urbà	1.273	76,75%	1.256	67,98%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	224	13,53%	185	10,00%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	161	9,73%	407	22,02%
Subtotal Sòl urbanitzable	386	23,25%	592	32,02%
TOTAL	1.659	100,00%	1.848	100,00%

SÒL (Ha)	ACTIVITAT ECONÒMICA			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	460	79,13%	468	71,89%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	4	0,74%	7	1,05%
Subtotal Sòl urbà	464	79,87%	475	72,93%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	82	14,10%	176	27,07%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	35	6,03%	0	0,00%
Subtotal Sòl urbanitzable	117	20,13%	176	27,07%
TOTAL	581	100,00%	651	100,00%

SÒL (Ha)	ÀMBITS DE SISTEMES			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	40	39,29%	37	42,39%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	50	48,80%	50	57,61%
Subtotal Sòl urbà	91	88,09%	87	100,00%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	0	0,00%	0	0,00%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	12	11,91%	0	0,00%
Subtotal Sòl urbanitzable	12	11,91%	0	0,00%
TOTAL	103	100,00%	87	100,00%

SÒL (Ha)	TOTAL			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	1.640	7,72%	1.602	7,54%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	188	0,89%	216	1,02%
Subtotal Sòl urbà	1.828	8,61%	1.818	8,56%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	306	1,44%	361	1,70%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	209	0,98%	407	1,92%
Subtotal Sòl urbanitzable	515	2,42%	768	3,62%
Subtotal Sòl no urbanitzable	18.895	88,97%	18.652	87,82%
TOTAL	21.238	100,00%	21.238	100,00%

SOSTRE



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

SOSTRE (m²st)	RESIDENCIAL			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	8.840.733	75,90%	8.912.889	71,36%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	931.191	7,99%	1.133.222	9,07%
Subtotal Sòl urbà	9.771.923	83,89%	10.046.111	80,44%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	1.197.883	10,28%	368.380	2,95%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	678.602	5,83%	2.075.228	16,62%
Subtotal Sòl urbanitzable	1.876.485	16,11%	2.443.608	19,56%
Subtotal Sòl no urbanitzable	-	-	-	-
TOTAL	11.648.408	100,00%	12.489.719	100,00%

SOSTRE (m²st)	USOS COMPLEMENTARIS RESIDENCIAL			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	1.529.112	82,39%	990.321	64,99%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	109.226	5,89%	133.393	8,75%
Subtotal Sòl urbà	1.638.338	88,28%	1.123.714	73,74%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	146.327	7,87%	48.383	3,18%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	71.249	3,84%	351.753	23,08%
Subtotal Sòl urbanitzable	217.577	11,72%	400.136	26,26%
Subtotal Sòl no urbanitzable	-	-	-	-
TOTAL	1.855.914	100,00%	1.523.850	100,00%

SOSTRE (m²st)	ACTIVITAT ECONÒMICA			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	2.356.469	77,99%	2.900.894	72,47%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	73.046	2,42%	136.549	3,41%
Subtotal Sòl urbà	2.429.514	80,40%	3.037.443	75,88%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	432.824	14,32%	965.333	24,12%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	159.310	5,27%	0	0,00%
Subtotal Sòl urbanitzable	592.134	19,60%	965.333	24,12%
Subtotal Sòl no urbanitzable	-	-	-	-
TOTAL	3.021.648	100,00%	4.002.776	100,00%

RESUM SOSTRE (m²st)	TOTAL			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	12.726.313	77,01%	12.804.104	71,07%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	1.113.463	6,74%	1.403.163	7,79%
Subtotal Sòl urbà	13.839.776	83,75%	14.207.267	78,86%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	1.777.034	10,75%	1.382.096	7,67%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	909.162	5,50%	2.426.981	13,47%
Subtotal Sòl urbanitzable	2.686.196	16,25%	3.809.077	21,14%
Subtotal Sòl no urbanitzable	-	-	-	-
TOTAL	16.525.971	100,00%	18.016.344	100,00%

HABITATGES



HABITATGES (unitats)	RESIDENCIAL			
	PGL 1995		POUM	
Sòl urbà consolidat (SUC)	90.465	77,82%	94.262	73,31%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	8.828	7,59%	11.926	9,28%
Subtotal Sòl urbà	99.293	85,42%	106.188	82,59%
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)	11.602	9,98%	3.683	2,86%
Sòl urbanitzable no delimitat (SND)	5.351	4,60%	18.707	14,55%
Subtotal Sòl urbanitzable	16.953	14,58%	22.390	17,41%
Subtotal Sòl no urbanitzable	-		-	
TOTAL	116.246	100,00%	128.578	100,00%

5.2. Estàndards de dotacions

5.2.1. Sistema d'espais lliures de zones verdes

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

SISTEMA GENERAL (m ²)		COMPUTEN		TOTALS	
Parcs territorials	SV1	1.685.632,58	51,90%	1.685.632,58	45,89%
Parcs urbans	SV2	1.300.412,76	40,03%	1.724.690,17	46,95%
Verds urbans	SV3	88.902,76	2,74%	89.606,56	2,44%
Places	SV4	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Verds esportius	SV5	173.269,20	5,33%	173.269,20	4,72%
TOTAL		3.248.217,29	100,00%	3.673.198,51	100,00%

LOCALS (m ²)		COMPUTEN		TOTALS	
Parcs territorials	SV1	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Parcs urbans	SV2	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Verds urbans	SV3	1.048.283,37	79,55%	1.081.988,46	80,07%
Places	SV4	197.069,06	14,96%	197.069,06	14,58%
Verds esportius	SV5	72.331,12	5,49%	72.331,12	5,35%
TOTAL		1.317.683,54	100,00%	1.351.388,63	100,00%

TOTALS (m ²)		COMPUTEN		TOTALS	
Parcs territorials	SV1	1.685.632,58	36,92%	1.685.632,58	33,55%
Parcs urbans	SV2	1.300.412,76	28,48%	1.724.690,17	34,32%
Verds urbans	SV3	1.137.186,13	24,90%	1.171.595,02	23,32%
Places	SV4	197.069,06	4,32%	197.069,06	3,92%
Verds esportius	SV5	245.600,32	5,38%	245.600,32	4,89%
TOTAL		4.565.900,84	100,00%	5.024.587,14	100,00%

En el desenvolupament del POUM, considerant la hipòtesis de l'escenari Alt de l'estudi demogràfic, 179.624 habitants, cal preveure la consolidació dels àmbits següents:

Ocupar el 100% del sòl urbà consolidat



Desenvolupar el 66% dels sòls urbans no consolidats

Desenvolupar el 66% del sòl urbanitzable delimitat residencial

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

Assolit aquest grau de desenvolupament, l'estàndard de sistema d'espais lliures de zones verdes seria de **24,43m²** de sòl per cada habitant.

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

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

	SÒL (m ²)	COMPUTEN		TOTALS	
Sòl urbà consolidat (SUC)	100%	2.106.499,89	48,01%	2.565.186,20	51,96%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	66%	355.183,52	8,10%	445.874,66	9,04%
Subtotal Sòl urbà		2.461.683,41	56,11%	3.011.060,85	60,99%
Sòl urbanitzable delimitat residencial (SUD)	66%	64.077,73	1,46%	64.077,73	1,30%
Sòl urb. delimitat d'activitat econòmica (SUD)	100%	176.143,73	4,01%	176.143,73	3,57%
Subtotal Sòl urbanitzable		240.221,45	5,47%	240.221,45	4,87%
Subtotal Sòl no urbanitzable (SNU)	100%	1.685.632,58	38,42%	1.685.632,58	34,14%
TOTAL		4.387.537,44	100,00%	4.936.914,89	100,00%
				24,43 m²sòl/habitant	

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

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

COMPLIMENT ESTÀNDARS ART. 58.f)

SOSTRE MÀXIM RESIDENCIAL (m ² st)		SISTEMA GENERAL (m ² sòl)			ESTÀNDARD LLEI (m ² sòl)
		(pendent <20%)			(20m ² s x 100m ² st)
Sòl urbà consolidat (SUC)	9.831.555,98	Parcs territorials	SV1	1.685.632,58	
Sòl urbà no consolidat (SNC)	1.133.221,85	Parcs urbans	SV2	1.300.412,76	
		Verds urbans	SV3	88.902,76	
		Places	SV4	0,00	
		Verds esportius	SV5	173.269,20	
TOTAL	10.964.777,83			3.248.217,29	2.207.286,31
				29,62 m²sòl/100m²st	20,00 m²sòl/100m²st

El còmput del sistema d'espais lliures de zones verdes, en tots els casos, s'ha fet tenint en compte la seva pendent i dimensió. D'aquesta manera, no s'han considerat aquells espais lliures de zones verdes previstos en sòls amb pendent superior al 20%, ni aquells de nova creació la dimensió dels quals fos tant petita que no pogués acomplir la seva funció: zones

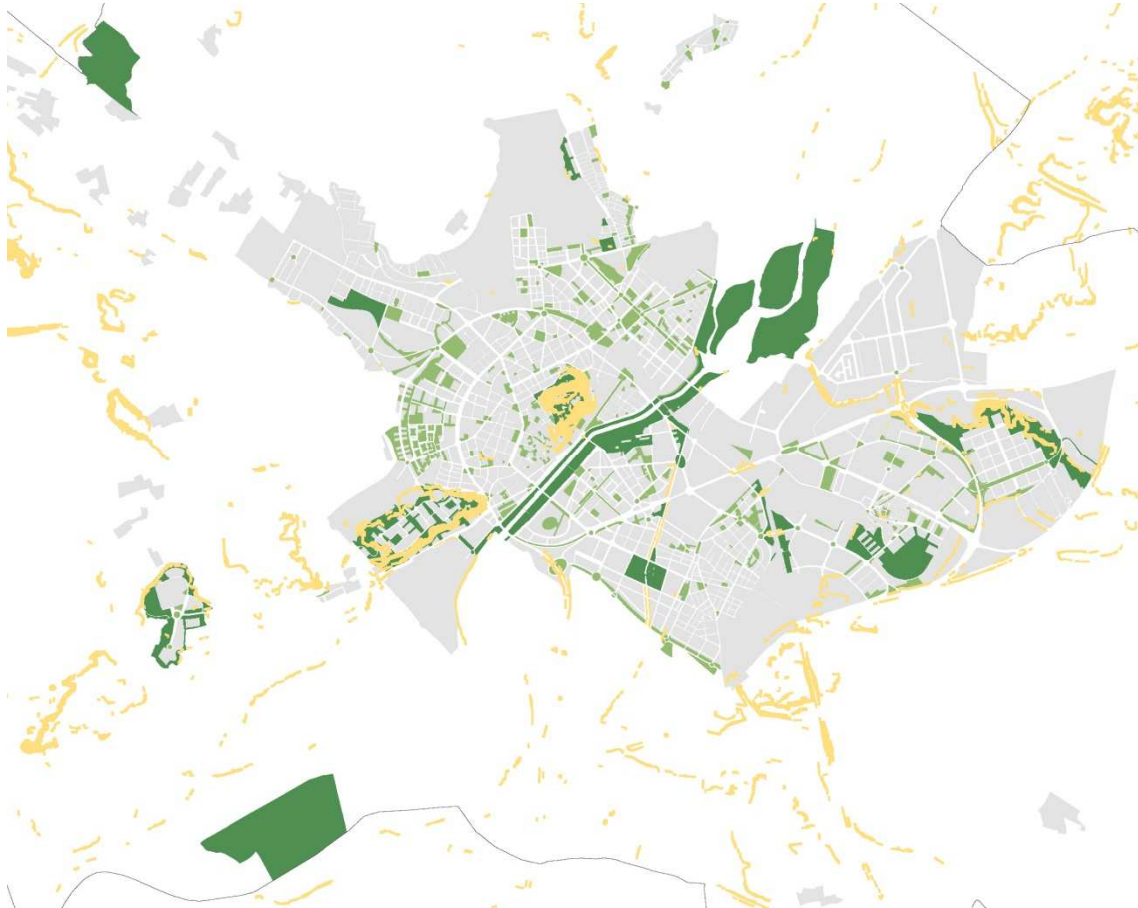


Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

verdes lineals amb amplades inferiors a 12 m i zones verdes d'estada on no s'hi pot inscriure una circumferència de 30 m de diàmetre. Sí que s'han considerat aquelles zones verdes d'estada actualment existents, on no s'hi pot inscriure la circumferència de 30 m de diàmetre, però, que ja estan integrats en l'ús diari de la ciutat.

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





5.2.3. Sistema d'equipaments comunitaris

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

		PÚBLICS (m ²)	GENERALS	LOCALS	TOTALS		
Docent	SE1	278.441,02	23,43%	359.050,85	37,46%	637.491,87	29,70%
Sanitari-assistencial	SE2	105.164,17	8,85%	55.144,65	5,75%	160.308,82	7,47%
Administratiu-proveïments	SE3	194.563,55	16,38%	53.155,16	5,55%	247.718,71	11,54%
Cultural-social-religiós	SE4	175.250,11	14,75%	37.177,34	3,88%	212.427,45	9,90%
Esportiu	SE5	102.844,49	8,66%	142.567,03	14,87%	245.411,52	11,43%
Funerari-cementiri	SE6	91.121,21	7,67%	2.929,86	0,31%	94.051,07	4,38%
Ambiental i de lleure	SE7	105.471,12	8,88%	0,00	0,00%	105.471,12	4,91%
Transport	SE8	21.341,79	1,80%	35.706,60	3,72%	57.048,39	2,66%
Seguretat i defensa	SE9	113.945,93	9,58%	0,00	0,00%	113.945,93	5,30%
Reserva sense ús assignat	SE0	0,00	0,00%	272.813,63	28,46%	272.813,63	12,71%
TOTAL		1.188.143,39	100,00%	958.545,11	100,00%	2.146.688,50	100,00%

		PRIVATS (m ²)	TOTALS	
Docent	SEp1		64.051,56	24,41%
Sanitari-assistencial	SEp2		36.620,37	13,96%
Administratiu-proveïments	SEp3		10.902,16	4,15%
Cultural-social-religiós	SEp4		59.981,69	22,86%
Esportiu	SEp5		89.721,88	34,19%
Funerari-cementiri	SEp6		0,00	0,00%
Ambiental i de lleure	SEp7		0,00	0,00%
Transport	SEp8		0,00	0,00%
Seguretat i defensa	SEp9		0,00	0,00%
Reserva sense ús assignat	SEp0		1.139,34	0,43%
TOTAL			262.416,99	100,00%

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

Resumidament, el document conclou que la ciutat de Lleida disposa actualment d'una provisió global d'equipaments que permet assolir àmpliament els estàndards definits pel Pla Territorial General de Catalunya. Mentre l'estàndard general, segons la legislació vigent, requereix 5,75 m² de sòl per habitant, per als municipis de més de 100.000 habitants; la ciutat de Lleida disposa de 9,9 m² de sostre i 12,8 m² de sòl per habitant.

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

En el desenvolupament del POUM, considerant la hipòtesis de l'escenari Alt de l'estudi demogràfic, 179.624 habitants, cal preveure la consolidació dels àmbits següents:



Ocupar el 100% del sòl urbà consolidat

Desenvolupar el 66% dels sòls urbans no consolidats

Desenvolupar el 66% del sòl urbanitzable delimitat residencial

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

Assolint aquest grau de desenvolupament, l'estàndard d'equipaments seria de **13,95** m² de sòl per cada habitant.

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

	SÒL (m ²)	PÚBLICS	PRIVATS	TOTALS			
Sòl urbà consolidat (SUC)	100%	1.733.184,58	78,60%	252.149,73	83,85%	1.985.334,31	79,23%
Sòl urbà no consolidat (SNC)	66%	151.756,57	6,89%	10.267,26	3,42%	162.023,83	6,47%
Subtotal Sòl urbà		1.884.941,15	85,49%	262.416,99	87,27%	2.147.358,14	85,70%
SUD residencial (SUD)	66%	52.050,79	2,36%	0,00	0,00%	52.050,79	2,08%
SUD act. econòmica (SUD)	100%	88.071,86	3,99%	0,00	0,00%	88.071,86	3,51%
Subtotal Sòl urbanitzable		140.122,65	6,35%	0,00	0,00%	140.122,65	5,59%
Sòl no urbanitzable (SNU)	100%	179.932,54	8,16%	38.290,70	12,73%	218.223,24	8,71%
TOTAL		2.204.996,34	100,00%	300.707,70	100,00%	2.505.704,04	100,00%
		12,28 m²sòl/habitant		1,67 m²sòl/habitant		13,95 m²sòl/habitant	

Amb tot, cal indicar que aquesta xifra, de 13,95 m²/habitant, no és directament comparable amb l'estàndard actual de 12,8 m² de sòl per habitant, ja que en la proposta d'ordenació del POUM s'han desqualificat, d'acord amb l'actual legislació urbanística, els equipaments en sòl no urbanitzable que avui no es podrien ubicar en aquest tipus de sòl.

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

Si es consideren aquests equipaments, actualment existents en sòl no urbanitzable, i els sumem al total de la hipòtesis de desenvolupament anterior, tenim un total de 2.906.443,52 m² de sòl destinat a equipament, que suposa un ràtio de **16,18** m² de sòl per habitant en front dels 12,80 m² actuals.



6. Documents justificatius del contingut del Pla

6.1. Memòria social

Respecte a l'estudi de les necessitats d'habitatge social i sistema d'habitatges dotacionals públics, el document de Memòria social d'aquest POUM determina que el percentatge de llars que poden tenir dificultats d'accés al mercat d'habitatge lliures es situa en una forquilla del 45-50%. S'apunta, a més, que un 40% d'aquestes llars requeriria no només polítiques d'habitatge sinó també el suport de polítiques socials i d'inserció específiques.

En resposta a les necessitats observades, el POUM preveu que un 38% dels nous habitatges previstos en el marc del termini del Pla, tinguin algun règim de protecció (24% de règim general o especial i 14% concertat). A més, els habitatges dotacionals aportarien un total de 1.094 nous habitatges, un 3% aproximadament.

Així mateix, per tal d'assolir la forquilla del 45-50% de llars en dificultat, es recomana:

- Aprofitar el parc buit mitjançant mediació de lloguers, polítiques de rehabilitació i mesures tributàries.
- Comptar i fomentar la participació de privats (cooperatives, fundacions, etc) i del tercer sector en la consolidació d'habitatges socials i dotacionals.
- Fomentar l'opció del lloguer, en front la compra, especialment en el parc social.
- Pel que fa a les necessitats de sòl per equipaments, la Memòria social conclou que la ciutat assoleix quantitativament i àmpliament els estàndards definits pel PTGC, disposant de 9,9 m2 de sostre i 12,8 m2 de sòl per habitant.

L'assoliment dels requeriments de la Memòria social en relació a les necessitats d'habitatge social es concreta, a més a més del 38% dels nous habitatges previstos destinats a habitatges de protecció pública, amb la previsió del:

- o 8% cobert per la Borsa municipal d'habitatge
- o 5% cobert per Habitatges dotacionals públics dels nous sectors urbanitzables

En relació a les necessitats d'habitatges en règim de lloguer, les Normes estableixen el seu incentiu admetent un 10% d'increment del nombre d'habitatges de protecció pública previstos en l'àmbit d'actuació, si es destinen al lloguer un 50% del seu nombre total, per un període mínim de 15 anys.

Aquest increment no comportaria la modificació del Pla, donat que els habitatges resultants tindrien una mitjana superior als 70 m2, donat que els habitatges de protecció pública previstos al POUM, estan dimensionats amb una proporció de 1 hab cada 90 m2.

El POUM amb aquestes mesures facilita la cohesió amb una política d'habitatge social, per dotar la ciutat d'habitatge assequible.

Mitjançant l'ordenació detallada prevista i els paràmetres establerts al POUM, s'obté una distribució espacial uniforme i proporcional dels habitatges socials, vinculats al nou creixement urbà i urbanitzable de la ciutat, amb l'excepció dels àmbits residencials unifamiliars i del Centre Històric, que són teixits urbans que, per les seves característiques tipològiques i socials, respectivament, no s'ha considerat adequat emplaçar-hi aquest tipus d'habitatges.

En relació a les necessitats d'equipaments específics assenyalats per la Memòria social cal indicar que l'agenda del POUM recull l'execució de l'ampliació de l'escola bressol al Centre Històric.

Per altra banda, respecte al impacte social i gènere, el POUM no altera el model de ciutat relativament compacta actual, i tendeix a consolidar el mateix model. Tanmateix, es fan diverses recomanacions referents a: reservar habitatges per dones i famílies en risc, redactar



un Pla especial d'equipaments, incloure la perspectiva de gènere a totes les polítiques, garantir la mobilitat i accessibilitat universal.

6.2. Estudi ambiental estratègic

La documentació pel tràmit de l'aprovació inicial incorpora l'Estudi Ambiental Estratègic, EAE, del Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida dins el procés d'avaluació ambiental estratègica ordinària, segons la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, que estableix la tramitació ambiental dels documents urbanístics.

Aquest document s'ajusta a les determinacions de la normativa vigent en matèria d'avaluació ambiental de plans d'ordenació urbanística municipal: *Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer), Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.*

6.3. Estudi de mobilitat

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport, incloent-hi els sistemes de transport de baix o nul impacte, com els desplaçaments amb bicicleta o a peu.

També valoren la viabilitat de les mesures proposades en el propi estudi per gestionar de manera sostenible la nova mobilitat i, especialment, les fórmules de participació del promotor o promotora per col·laborar en la solució dels problemes derivats d'aquesta nova mobilitat generada.

L'objectiu de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada és definir les mesures i actuacions necessàries per tal d'assegurar que la nova mobilitat generada pel POUM de Lleida segueixi unes pautes caracteritzades per la preponderància dels mitjans de transport més sostenibles, i així acomplir amb el canvi de model de mobilitat que el propi POUM propugna.

L'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada s'incorpora com a document independent dins el POUM i estudia els diferents escenaris de desenvolupament a partir de les actuacions per quinquennis previstes al Pla.

Estableix, finalment, un anàlisi de la situació en coherència amb les necessitats de creixement concretades a l'escenari Alt de desenvolupament. Així l'estudi de mobilitat analitza amb una implantació del 66% del sostre residencial i del 100% del sostre corresponent a l'activitat comercial, industrial i d'activitat econòmica, la mobilitat generada a Lleida sense incorporar i incorporant totes les infraestructures viaries i de transport previstes al POUM.

El document d'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada també determina la necessitat de que en la formulació dels diferents instruments de desenvolupament de sectors del POUM s'incorporarà un estudi de la mobilitat generada corresponent.

Aquest 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 s'escau, en relació amb la vialitat supramunicipal.



7. Autoria tècnica dels treballs de redacció del Pla

EQUIP TÈCNIC REDACTOR:

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

EQUIP COL-LABORADOR:

Lídia Ballarín i Vidal, delineant, Ajuntament de Lleida
Diego Cisterna i Arias, arquitecte, Ajuntament de Lleida
Cristina Condal i Rovira, arquitecta, Manciñeiras-Parés Associats, SLP
Imma Doliu i Margalef, delineant, Ajuntament de Lleida
Miquel Àngel González i Bárcena, delineant, Ajuntament de Lleida
Beatriz González García, arquitecta, Manciñeiras-Parés Associats, SLP
Albert Martí i Sambola, delineant, Ajuntament de Lleida
Maria José Moreno i Vergara, administrativa, Ajuntament de Lleida
Isabel Peirató i Alamillo, arquitecta, Manciñeiras-Parés Associats, SLP
Xavi Piquero i Benages, arquitecte, Manciñeiras-Parés Associats, SLP
Ninoska Ramos i Amador, arquitecta, Manciñeiras-Parés Associats, SLP
Maite Roman i Rius, llicenciada en Dret, Ajuntament de Lleida

ALTRES COL-LABORADORS:

Jordi Domingo i Masanés, enginyer Civil, Ajuntament de Lleida
Esther Fanlo i Grasa, biòloga, Ajuntament de Lleida
Albert Gadea i Llevot, enginyer tècnic en Informàtica de Gestió, Ajuntament de Lleida
Sergi Gimeno i Aribau, enginyer de Camins, Canals i Ports, Ajuntament de Lleida
Jesús Gutiérrez i Bustillo, llicenciat en Dret, Ajuntament de Lleida
Anna Oliver i Castaños, arqueòloga, Ajuntament de Lleida
Montse Plensa i Cerés, arquitecta tècnica, Ajuntament de Lleida
Lídia Ribes i Dasí, administrativa, Ajuntament de Lleida
Cristian Riera i Plana, enginyer Industrial, Ajuntament de Lleida
Ramon Sumalla i Gàmitz, enginyer en Organització Industrial, Ajuntament de Lleida

EQUIPS COL-LABORADORS EXTERNS:

A) DOCUMENTACIÓ INTEGRANT DEL POUM

Catàleg de béns a protegir

Serveis integrals MACSER SL, Margarita Costa Trost, Manuel Julià Macías i Marta Crespo Sanchez

Agenda i Avaluació econòmica i financera

Promo Assessors Consultors, SA, Miquel Morell i Deltell, Agustí Jover Armengol i Marc Gras

Estudi ambiental estratègic

Minuartia Estudis Ambientals, SL, Roser Campeny i Valls



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Ignasi Grau Roca Enginyeria, Medi Ambient, Paisatge, SL (IGREMAP), Ignasi Grau i Roca, Ricard Molina i Castellà, Alba Daranas Llopart, Óscar Maeso i Lario, Eloi Parcerisa i Martínez, Candela Martínez i Moya, José Luis Gordon i Cabeza

Memòria social

Universitat de Lleida, Carme Bellet i Sanfeliu i Aaron Gutiérrez i Palomero

Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Desarrollo, Organización y Movilidad (DOYMO), David Soler i Grima, Antonio Márquez i Nogales, Lúdia Gonzalez, Daniel Cáceres i Raquel Ferreira

B) ESTUDIS COMPLEMENTÀRIS

Projecció demogràfica

Universitat de Lleida, Joan Ganau i Casas i Daniel Paül i Agustí

Projecció activitat econòmica

Universitat de Lleida, Ramon Morell i Rosell i Daniel Paül i Agustí

Diagnosi social

Universitat de Lleida, Carme Bellet i Sanfeliu i Aaron Gutiérrez i Palomero

Inventari de construccions, instal·lacions i usos en SNU

Universitat de Lleida, Ignasi Aldomà i Buixadé, Montserrat Guerrero i Lladós i Josep Ramon Mòdol i Ratés

Inventari d'infraestructures agrícoles

Universitat de Lleida, Ignasi Aldomà i Buixadé, Montserrat Guerrero i Lladós i Josep Ramon Mòdol i Ratés

Estudi de l'Horta

Universitat de Lleida, Ignasi Aldomà i Buixadé i Montserrat Guerrero i Lladós

Estudi comercial de la ciutat

Universitat de Lleida, Carme Bellet, Jaume Macià, Josep Ramon Mòdol i Albert Albet Xavier Roca i Torruella

Connexió ferroviària de Lleida

Transfer Enginyeria, SA, Jordi Julià i Sort

Lleida, abril de 2018

Coordenador tècnic
de planejament urbanístic

Joan Blanch i Ripoll

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL LLEIDA

MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

**ANNEX I. Conveni tipus formulació
Pla parcial de Delimitació del SNU**

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2018



Ajuntament de Lleida



ANNEX 1

1. Conveni tipus formulació Pla parcial de Delimitació del SND

A la ciutat de Lleida, el dia de de dos mil

REUNITS,

D'una banda, l'Il·lm. Sr.....

I d'altra, el Sr.....

ACTUEN,

L'Il·lm. Sr....., en nom i representació de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA, en la seva condició d'Alcalde, en exercici de les funcions que li atorga l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, les circumstàncies personals del qual s'ometen en raó de la condició en la qual intervé.

El Sr....., NIF....., en nom i representació de la mercantil, CIF....., amb domicili a, constituïda per escriptura atorgada en data autoritzada pel notari Sr..... amb el número del seu protocol, inscrita al Registre mercantil de, actua en la seva condició de, càrrec que assegura vigent.

MANIFESTEN,

I.- L'apartat 1 de l'article 234, del Capítol II del Títol VII del POUM, dedicat a la regulació del sòl urbanitzable no delimitat, estableix que els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat poden promoure iniciatives en ordre a l'assoliment del compliment dels indicadors de desenvolupament del sistema urbà que es recullen en l'esmentat precepte, la verificació dels quals justifica la coherència de la tramitació dels plans parcials de delimitació per als sectors previstos en el propi POUM, segons allò previst en l'article 66.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

II.- La mercantil és propietària per justos i legítims títols de les següents finques que continuació es relacionen amb expressió de la seva identificació cadastral:

(Segueix la relació de finques amb identificació registral i referència cadastral)

Les esmentades finques estan incloses dintre del Sector de Sòl Urbanitzable no delimitat SND i representen més del 50% de la superfície de l'esmentat sector.

III.- La mercantil està interessada en formular, per a la seva tramitació i aprovació, el Pla Parcial de Delimitació del Sector SND que ha de permetre l'execució urbanística de l'esmentat sector de planejament i, alhora, també està interessada en que l'execució del POUM de Lleida assoleixi els indicadors de desenvolupament del sistema urbà definits en l'article 233 del Capítol II del Títol VII, dedicat a la regulació del sòl urbanitzable no delimitat.



IV.- Per la seva banda, l'Ajuntament de Lleida està interessat en facilitar l'assoliment de les previsions del POUM, en especial, les relatives a les Àrees de Rehabilitació Urbana i les Àrees d'Innovació Social i Urbana que defineix el propi POUM, per la qual cosa, i d'acord amb les previsions dels articles 25 i 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, es formalitza el present CONVENI URBANÍSTIC amb els següents,

ACORDS,

Primer.- És objecte d'aquest conveni establir les condicions en les quals es podrà dur a terme la formulació i tramitació del Pla Parcial de Delimitació del Sector de Sòl Urbanitzable, en el marc de les previsions del POUM actualment vigent.

A tal efecte, i per tal d'assolir el compliment dels indicadors de desenvolupament social del sistema urbà establerts en el POUM, la mercantil es compromet dur a terme l'execució de la/les Àrea/es de Rehabilitació Urbana i/o Àrea/es d'Innovació Social i Urbana.....

(Es podria afegir una descripció de les finalitats, continguts i característiques de la concreta actuació en sòl urbà que es tracti)

L'execució d'aquesta iniciativa de desenvolupament social del sistema urbà es durà a terme mitjançant el mecanisme de(algun dels previstos en la Memòria de l'Ordenació, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 234. També podria afegir-se una descripció de com es pensa abordar aquesta actuació en concret: compra de terrenys, expropiació forçosa, reparcel·lació, etc)

Segon.- La mercantil s'obliga a formular tots els instruments urbanístics i, en el seu cas, d'edificació necessaris per a l'execució de l'actuació en sòl urbà identificada en el pacte Primer, i a dur a terme totes les actuacions urbanitzadores i, en el seu cas, d'edificació que siguin necessàries per a la total execució de l'actuació identificada en el pacte Primer.

Tercer.- Concloues totes les actuacions previstes en el POUM i en els instruments de desenvolupament d'aquest per a l'execució de l'actuació en sòl urbà identificada en el pacte Primer, la mercantil ho comunicarà a l'Ajuntament de Lleida.

L'Ajuntament de Lleida, prèvies les comprovacions oportunes, declararà complerta l'execució de l'àmbit identificat en el pacte Primer.

En altre cas, l'Ajuntament de Lleida requerirà la mercantil per tal que en el termini de temps que prudencialment assenyali la promotora de l'actuació completi o esmeni les actuacions dutes a terme.

Quart.- En ordre a la verificació del compliment de les obligacions d'execució de l'actuació en sòl urbà identificada en el pacte Primer a que es compromet la mercantil, l'Ajuntament de Lleida, en la seva condició d'administració urbanística actuant, pot requerir l'exhibició de la documentació tècnica i jurídica que estimi convenient, així com procedir a la inspecció de les obres.

Cinquè.- El termini per complimentar l'actuació en sòl urbà identificada en el pacte Primer serà de anys des de la signatura del present conveni.

Transcorregut l'esmentat termini sense que l'Ajuntament de Lleida hagi declarat executada l'actuació en sòl urbà identificada en el pacte Primer, aquest conveni quedarà resolt i sense efecte.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

La pròrroga de la durada d'aquest conveni requerirà acord exprés entre les dues parts i formalitzat per escrit.

Sisè.- D'acord amb allò previst en l'apartat 2 de l'article 233, del Capítol II del Títol VII del POUM, la declaració de total execució de l'actuació en sòl urbà identificada en el pacte Primer per part de l'Ajuntament de Lleida, habilitarà a la mercantil per a la formulació del Pla parcial de Delimitació del Sector, en el benentès que, sens perjudici del compliment dels altres paràmetres establerts en el POUM, el sostre total edificable previst en el Pla parcial no podrà superar en 10 vegades el sostre que hagi estat objecte de rehabilitació integral o recuperació urbana en l'actuació en sòl urbà identificada en el pacte Primer.

Un cop formulat el Pla parcial de Delimitació la seva tramitació atindrà a allò previst en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Setè.- La resolució d'aquest conveni per incompliment del termini d'execució previst o per qualsevol altre causa imputable a la promotora de l'actuació no genera cap mena de dret de indemnització a favor d'aquesta, sigui quin sigui l'estat d'execució de l'actuació en sòl urbà identificada en el pacte Primer.

Vuitè.- Sens perjudici de la resolució d'aquest conveni, la manca d'execució de l'actuació descrita en el pacte Primer, habilita a l'Ajuntament de Lleida per activar els mecanismes previstos en la legislació urbanística en ordre a assolir les previsions del planejament.

Novè.- Per a la resolució de qualsevol controvèrsia relativa al compliment i extinció d'aquest conveni s'assenyala l'ordre jurisdiccional del contenciós administratiu.

I en prova de conformitat signen la present en el lloc i la data que es diu en l'encapçalament de tot el qual jo com a Secretari en dono fe.

Ajuntament de Lleida.....

Il·lm. Sr.....Sr.....

En dono fe,

El Secretari