

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

NORMES URBANÍSTIQUES

APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2018



Ajuntament de Lleida



TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	13
Capítol I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL	13
Art.1. Objecte i àmbit territorial	13
Art.2. Principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM	13
Art.3. Marc legal	13
Art.4. Planejament territorial	14
Art.5. Plans directors urbanístics	14
Art.6. Compliment del POUM	14
Art.7. Iniciativa i competències	14
Art.8. Vigència i revisió del POUM	15
Capítol II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA	16
Art.9. Contingut del POUM	16
Art.10. Interpretació dels documents	19
Art.11. Seguiment del POUM	20
Art.12. Modificació i adaptació	20
Art.13. Actualització i informació urbanística	21
TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM	22
Capítol I. PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS	22
Art.14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl	22
Art.15. Plans de millora urbana	22
Art.16. Plans parcials urbanístics	23
Art.17. Plans parcials de delimitació	23
Art.18. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM	23
Art.19. Catàleg de béns a protegir de caràcter històric, arquitectònic i natural	24
Art.20. Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable	24
Capítol II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA	24
Art.21. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada	24
Art.22. Polígons d'actuació urbanística	25
Art.23. Sistemes d'actuació urbanística	25
Art.24. Projectes de reparcel·lació i expropiació	25
Art.25. Projectes d'urbanització	26
Art.26. Infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques	26
Art.27. Altres instruments de gestió	27
Capítol III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE	27
Art.28. Patrimoni públic de sòl i habitatge	27
Art.29. Plans locals d'habitatge	28
Art.30. Indicadors socials	28
Art.31. Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública	29
Art.32. Projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic	29
Art.33. Delimitació d'àrees de tempteig i retracte	29
Art.34. Registre municipal de solars sense edificar	29
Art.35. Terminis per a la edificació	30
Art.36. Gestió de l'habitatge protegit	30
Art.37. Promoció dels habitatges de lloguer	31
Art.38. Regeneració del teixit edificat existent	31



Capítol IV. INSTRUMENTS I MESURES AMBIENTALS: RISCOS, MOBILITAT, PAISATGE I MEDI NATURAL	31
Art.39. Indicadors ambientals	31
Art.40. Riscos en el planejament i en la seva execució	31
Art.41. Risc d'inundabilitat	31
Art.42. Risc geològic	33
Art.43. Risc d'incendi	33
Art.44. Risc químic	34
Art.45. Risc en el transport de mercaderies perilloses per carretera	35
Art.46. Catàleg, directrius i Ordenança del paisatge	36
Art.47. Estudis d'impacte i integració paisatgística	36
Art.48. Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada	38
Art.49. Condicions particulars per al foment de l'accessibilitat en edificis existents	38
Art.50. Condicions particulars per a la millora de l'eficiència energètica dels edificis existents	39
Art.51. Cicle de l'aigua	39
Art.52. Condicions de qualitat acústica	39
Art.53. Condicions de qualitat lumínica	41
Art.54. Ordenances ambientals	41
Capítol V. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES	42
Art.55. Actes subjectes a llicència urbanística i a comunicacions prèvies de les obres	42
Art.56. Llicències en sòl urbà	42
Art.57. Llicències en sòl no urbanitzable	42
Art.58. Llicències provisionals	42
Art.59. Simultaneïtat de les obres d'urbanització i d'edificació	42
Art.60. Actuacions en edificacions existents	43
Art.61. Ordenació de volums	44
Art.62. Implantacions singulars	44
Art.63. Edificacions inacabades	44
TÍTOL III. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL	45
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	45
Art.64. Regulació del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental	45
CAPÍTOL II. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR	45
Art.65. Naturalesa i contingut del Catàleg dels béns a protegir	45
Art.66. Objecte del Catàleg	45
Art.67. Procediment d'inclusió i d'exclusió d'elements del Catàleg	45
Art.68. Mesures de foment i ajut a les iniciatives privades	46
Art.69. Drets i deures dels propietaris de béns catalogats	46
Art.70. Regulació urbanística de les edificacions catalogades	47
Art.71. Assoliment de l'edificabilitat prevista en el planejament vigent	47
Art.72. Condicions dels plans de millora urbana d'edificis catalogats	47
Art.73. Adaptació funcional a les normatives sectorials	48
Art.74. Normativa relativa als entorns de protecció	48
Art.75. Usos	48
CAPÍTOL III. CRITERIS DE CATALOGACIÓ	48
Art.76. Naturalesa dels béns catalogats	48
Art.77. Categories de protecció dels béns catalogats	51
Art.78. Nivells de protecció dels béns catalogats	51



Art.79.	Intervencions admeses en els béns catalogats en funció del nivell de protecció	54
Art.80.	Troballes fortuïtes	56

TÍTOL IV. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 58

Art.81.	Instrumentos bàsics del règim urbanístic del sòl	58
Art.82.	Classificació del sòl	58
Art.83.	Qualificació del sòl.....	58
Art.84.	Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació.....	60
Art.85.	Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística.....	60
Art.86.	Condicions d'ordenació detallada en els plànols d'ordenació.....	61
Art.87.	Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents	62

TÍTOL V. SISTEMES URBANÍSTICS 64

Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS 64

Art.88.	Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics	64
Art.89.	Tipus de sistemes urbanístics i identificació.....	64
Art.90.	Els plans directors urbanístics i els plans especials autònoms	64
Art.91.	Titularitat i afectació del sòl.....	64
Art.92.	Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials	65
Art.93.	Gestió i execució dels sistemes urbanístics	65
Art.94.	La compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl	66
Art.95.	Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències.....	66

Capítol II. SISTEMA DE COMUNICACIONS 66

Art.96.	Definició i tipus.....	66
---------	------------------------	----

Secció 1ª. Sistema viari. Clau SX..... 67

Art.97.	Definició, identificació i tipus	67
Art.98.	Titularitat i manteniment.....	68
Art.99.	Normes de mobilitat aplicables	68
Art.100.	Regulació de l'ordenació segons tipus	68
Art.101.	Condicions dels projectes d'urbanització del sistema viari	69
Art.102.	Regulació de les construccions i instal·lacions vinculades al sistema viari	69
Art.103.	Aparcaments públics i privats	69
Art.104.	Proteccions del sistema viari.....	70

Secció 2ª. Sistema ferroviari. Clau SF..... 71

Art.105.	Definició i identificació.....	71
Art.106.	Titularitat i règim urbanístic.....	71
Art.107.	Regulació de les construccions del sistema ferroviari	72
Art.108.	Proteccions del sistema ferroviari	72

Secció 3ª. Sistema aeroportuari. Clau SA 73

Art.109.	Definició i identificació.....	73
Art.110.	Proteccions del sistema aeroportuari	73

Capítol III. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES 76

Art.111.	Definició i tipus.....	76
----------	------------------------	----

Secció 1ª. Sistema de zones verdes, Clau SV 76

Art.112.	Definició i tipus.....	76
Art.113.	Titularitat i manteniment.....	76
Art.114.	Condicions del desenvolupament	77

Subsecció 1ª. Sistema de parcs territorials, SV1 77



Art.115.	Definició.....	77
Art.116.	Condicions d'ordenació i ús	77
Subsecció 2ª. Sistema de parcs urbans. Clau SV2.....		78
Art.117.	Definició.....	78
Art.118.	Condicions d'ordenació i ús	78
Subsecció 3ª. Sistema de verds urbans. Clau SV3.....		79
Art.119.	Definició.....	79
Art.120.	Condicions d'ordenació i ús	79
Subsecció 4ª. Sistema de places. Clau SV4		80
Art.121.	Definició.....	80
Art.122.	Condicions d'ordenació i ús	80
Subsecció 5ª. Sistema de verds esportius. Clau SV5		80
Art.123.	Definició.....	80
Art.124.	Condicions d'ordenació i ús	80
Secció 2ª. Sistema hidrogràfic, Clau SH.....		81
Art.125.	Definició, identificació i àmbits	81
Art.126.	Titularitat i règim urbanístic	81
Art.127.	Condicions d'ordenació i ús	81
Art.128.	Proteccions del sistema hidrogràfic.....	81
Capítol IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS		82
Secció 1ª. Sistema d'equipaments comunitaris. Clau SE		82
Art.129.	Definició, identificació i tipus	82
Art.130.	Titularitat i gestió.....	83
Art.131.	Regulació dels usos.....	83
Art.132.	Condicions d'ordenació.....	84
Art.133.	Condicions d'edificació	85
Secció 2ª. Sistema de serveis tècnics. Clau ST		85
Art.134.	Definició, identificació i tipus	85
Art.135.	Titularitat i gestió.....	86
Art.136.	Regulació dels usos.....	86
Art.137.	Condicions de l'ordenació	86
Art.138.	Condicions de l'edificació.....	87
Capítol V. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC		87
Art.139.	Definició i identificació.....	87
Art.140.	Titularitat i gestió.....	87
Art.141.	Regulació dels usos.....	87
Art.142.	Condicions de l'ordenació	87
Art.143.	Condicions de l'edificació.....	88
TÍTOL VI. SÒL URBÀ.....		89
Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS		89
Art.144.	Definició de sòl urbà	89
Art.145.	Categories del sòl urbà	89
Art.146.	Delimitació del sòl urbà.....	89
Art.147.	Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà	89
Art.148.	Desenvolupament i execució del sòl urbà	90
Capítol II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ		91
Art.149.	Zones i subzones en sòl urbà. Identificació.....	91



Art.150.	Condicions d'integració urbana	93
Art.151.	Qualificacions amb habitatges de protecció	93
Secció 1ª. Zona de centre històric. Clau R1		94
Art.152.	Definició i subzones de la zona R1	94
Art.153.	Regulació general de la zona R1	94
Art.154.	Regulació de la subzona R1a1 "Residencial"	95
Art.155.	Regulació de la subzona R1a2 "Eix comercial"	95
Art.156.	Regulació de la subzona R1a3 "Teixits renovats"	96
Art.157.	Regulació de la subzona R1b "Recuperació urbana"	97
Secció 2ª. Zona d'Eixample Intensiu. Clau R2		98
Art.158.	Definició i subzones de la zona R2	98
Art.159.	Regulació general de la zona R2	98
Art.160.	Regulació de la subzona R2a "Eixample intensiu definit"	98
Art.161.	Regulació de la subzona R2b1 "Eixample intensiu flexible"	99
Art.162.	Regulació de la subzona R2b2 "Eixample intensiu primers assentaments"	101
Secció 3ª. Zona d'Eixample semi-intensiu. Clau R3		102
Art.163.	Definició i subzones de la zona R3	102
Art.164.	Regulació general de la zona R3	102
Art.165.	Regulació de la subzona R3a "Eixample semi-intensiu definit"	103
Art.166.	Regulació de la subzona R3b "Eixample semi-intensiu flexible"	103
Secció 4ª. Zona d'Eixample d'illa oberta. Clau R4		105
Art.167.	Definició i subzones de la zona R4	105
Art.168.	Regulació general de la zona R4	105
Art.169.	Regulació de la subzona R4a "Eixample d'illa oberta definida"	106
Art.170.	Regulació de les subzones R4b "Eixample d'illa oberta flexible"	106
Secció 5ª. Zona de cases agrupades. Clau R5		107
Art.171.	Definició i subzones de la zona R5	107
Art.172.	Regulació general de la zona R5	108
Art.173.	Regulació de la subzona R5a "Cases agrupades definida"	108
Art.174.	Regulació de les subzones R5b "Cases agrupades flexibles"	109
Secció 6ª. Zona de cases aïllades. Clau R6		109
Art.175.	Definició i subzones de la zona R6	109
Art.176.	Regulació general de la zona R6	110
Art.177.	Regulació de la subzona R6a "Cases aïllades definida"	110
Art.178.	Regulació de les subzones R6b "Cases aïllades flexibles"	111
Secció 7ª. Zona industrial. Clau A1		113
Art.179.	Definició i subzones de la zona A1	113
Art.180.	Regulació general de la zona A1	113
Art.181.	Regulació de la subzona A1a "Industrial definida"	114
Art.182.	Regulació de les subzones A1b1 "Industrial flexible entre mitgeres"	114
Art.183.	Regulació de les subzones A1b2 "Industrial flexible aïllada"	115
Secció 8ª. Zona de serveis. Clau A2		116
Art.184.	Definició i subzones de la zona A2	116
Art.185.	Regulació general de la zona A2	116
Art.186.	Regulació de la subzona A2a "Serveis definida"	117
Art.187.	Regulació de les subzones A2b1 "Serveis flexible entre mitgeres"	117
Art.188.	Regulació de les subzones A2b2 "Serveis flexible aïllada"	118
Secció 9ª. Zona logística. Clau A3		119
Art.189.	Definició i subzones de la zona A3	119



Art.190.	Regulació general de la zona A3	119
Art.191.	Regulació de la subzona A3a "Logística definida"	120
Art.192.	Regulació de les subzones A3b1 "Logística flexible entre mitgeres"	121
Art.193.	Regulació de les subzones A3b2 "Logística flexible aïllada"	121
Capítol III. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES AÏLLADES		122
Art.194.	Tipus, objecte i naturalesa les actuacions urbanístiques aïllades	122
Art.195.	Quadre resum de les actuacions urbanístiques aïllades	122
Art.196.	Paràmetres i condicions de les actuacions urbanístiques aïllades	122
Art.197.	Desenvolupament de les actuacions urbanístiques aïllades.....	123
Art.198.	Execució de les actuacions urbanístiques aïllades.....	123
Capítol IV. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA		123
Art.199.	Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística	123
Art.200.	Quadre resum dels polígons d'actuació urbanística	123
Art.201.	Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística	126
Art.202.	Desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística	126
Art.203.	Execució dels polígons d'actuació urbanística	126
Art.204.	Àrees d'Innovació Social i Urbana, AISU	127
Art.205.	Àrees de Rehabilitació Urbana, ARU	128
Capítol V. PLANS DE MILLORA URBANA		128
Art.206.	Tipus, objecte i naturalesa dels plans de millora urbana	128
Art.207.	Quadre resum dels plans de millora urbana	128
Art.208.	Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana	129
Art.209.	Desenvolupament dels plans de millora urbana	129
Art.210.	Execució dels plans de millora urbana	130
Capítol VI. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS EN SÒL URBÀ		130
Art.211.	Tipus, objecte i naturalesa dels plans especials urbanístics	130
Art.212.	Quadre resum dels plans especials urbanístics	130
Art.213.	Paràmetres i condicions dels plans especials urbanístics	130
Art.214.	Desenvolupament dels plans especials urbanístics.....	130
Art.215.	Execució dels plans especials urbanístics.....	131
TÍTOL VII. SÒL URBANITZABLE		132
Art.216.	Definició de sòl urbanitzable	132
Art.217.	Categories del sòl urbanitzable.....	132
Capítol I. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT		132
Secció 1ª. Condicions generals		132
Art.218.	Regulació del sòl urbanitzable delimitat	132
Art.219.	Sectors de sòl urbanitzable delimitat.....	132
Art.220.	Paràmetres i condicions dels plans parcials de sòl urbanitzable delimitat	133
Art.221.	Desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat.....	133
Art.222.	Execució del sòl urbanitzable delimitat.....	134
Secció 2ª. Urbanitzacions amb dèficits.....		134
Art.223.	Definició i regulació de les urbanitzacions amb dèficits	134
Art.224.	Règim urbanístic.....	134
Art.225.	Sectors d'urbanitzacions amb dèficits	135
Art.226.	Paràmetres i condicions dels sectors	135
Art.227.	Desenvolupament i execució de les urbanitzacions amb dèficits.....	136
Capítol II. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT		137



Secció 1ª. Condicions generals	137
Art.228. Regulació del sòl urbanitzable no delimitat	137
Art.229. Règim urbanístic.....	137
Art.230. Desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat.....	137
Secció 2ª. Indicadors per a la delimitació de sectors de caràcter principalment residencial.....	138
Art.231. Tipus d' Indicadors.....	138
Art.232. Indicadors del creixement demogràfic del municipi	138
Art.233. Indicadors del desenvolupament social del sistema urbà	138
Art.234. Iniciatives pel desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat	139
Secció 3ª. Paràmetres per a la delimitació dels sectors de caràcter principalment residencial.....	140
Art.235. Magnituds màximes i mínimes de les actuacions urbanístiques.....	140
Art.236. Usos urbanístics	140
Art.237. Intensitats màximes dels usos urbanístics	140
Art.238. Percentatges mínims de sòl de cessió obligatòria i gratuïta	141
Art.239. Connexions amb les infraestructures exteriors i relació amb els límits	142
Art.240. Determinacions específiques per àmbits.....	143
TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE.....	145
Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS	145
Art.241. Definició i objectius	145
Art.242. Delimitació i regulació del sòl no urbanitzable.....	146
Capítol II. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL	148
Art.243. Condicions generals	148
Art.244. Protecció de les aigües.....	148
Art.245. Normes urbanístiques relatives als residus	149
Art.246. Protecció de la biodiversitat	150
Art.247. Condicions d'implantació de les noves infraestructures tècniques i ambientals.....	151
Art.248. Normes territorials sobre la protecció del paisatge	152
Art.249. Protecció dels sòls i el relleu.....	153
Art.250. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic	154
Capítol III. REGULACIÓ DELS ELEMENTS PROPIS DEL TERRITORI.....	154
Secció 1ª. Elements estructuradors	154
Art.251. Xarxa hidrogràfica.....	154
Art.252. Xarxa de reg	155
Art.253. Xarxa viària rural.....	155
Art.254. Estructura de la propietat del sòl. Finques mínimes	156
Secció 2ª. Elements del Patrimoni Històric, Artístic i Ambiental	157
Art.255. Elements d'interès històric, artístic, ambiental i paisatgístic	157
Secció 3ª. Elements del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable	157
Art.256. Abast i objectius del Catàleg.....	157
Art.257. Inclusió al Catàleg	157
Art.258. Criteris per a la inclusió de les construccions al Catàleg.....	157
Art.259. Regulació dels usos de les construccions incloses al Catàleg.....	158
Capítol IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA.....	160
Secció 1. Disposicions generals.....	160
Art.260. Qualificació del sòl no urbanitzable de Lleida.....	160
Art.261. Qualificació urbanística de sistemes en sòl no urbanitzable.....	160



Art.262.	Qualificació urbanística de les zones del sòl no urbanitzable	160
Art.263.	Components de qualificació de les zones del sòl no urbanitzable	160
Art.264.	Filtres de protecció, de riscos i de serveis ecosistèmics.....	162
Secció 2. Disposicions específiques de la qualificació urbanística de les zones		163
Art.265.	Secans, Clau N1.....	163
Art.266.	Regs de l'Urgell, clau N2	164
Art.267.	Paisatge fluvial del Segre, clau N3.....	165
Art.268.	Regs de la Sèquia Major, clau N4.....	166
Art.269.	Regs de Pinyana, clau N5.....	167
Art.270.	La Cerdera, clau N6.....	168
Art.271.	Regs del Canal d'Aragó i Catalunya, clau N7.....	169
Capítol V. REGULACIÓ DELS USOS ADMESOS		170
Secció 1. Disposicions generals.....		170
Art.272.	Usos admesos en sòl no urbanitzable. Disposicions generals	170
Art.273.	Compatibilitat per filtres. Proteccions sectorials	171
Art.274.	Compatibilitat per filtres. Proteccions territorials.....	172
Art.275.	Compatibilitat per filtres. Riscos.....	173
Art.276.	Compatibilitat per filtres. Serveis ecosistèmics.....	174
Secció 2. Disposicions específiques de cada zona		176
Art.277.	Usos admesos en sòl no urbanitzable. Disposicions específiques	176
Capítol VI. REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS I DE LES INSTAL·LACIONS		176
Art.278.	Condicions generals de les edificacions.....	176
Art.279.	Edificacions pròpies de les activitats rústiques.....	177
Art.280.	Noves edificacions o ampliacions de les existents destinades a habitatge rural.....	178
Art.281.	Condicions generals de construccions destinades a l'explotació agrària	179
Art.282.	Condicions específiques de construcció, ampliació o reforma de magatzems i coberts.....	180
Art.283.	Condicions específiques de les construccions ramaderes.....	181
Art.284.	Actuacions específiques d'interès públic i altres noves construccions.....	183
Capítol VII. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS EN SÒL NO URBANITZABLE		184
Art.285.	Tipus, objecte i naturalesa dels plans especials urbanístics	184
Art.286.	Quadre resum dels plans especials urbanístics	185
Art.287.	Paràmetres i condicions dels plans especials urbanístics	185
Art.288.	Desenvolupament dels plans especials urbanístics.....	185
Art.289.	Execució dels plans especials urbanístics.....	185
Capítol VIII. SECTORS D'INTERÈS SUPRAMUNICIPAL		185
Art.290.	Sector d'interès supramunicipal de Torreblanca.....	185
TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS		187
Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS		187
Art.291.	Estructura dels paràmetres urbanístics	187
Art.292.	Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística.....	187
Art.293.	Paràmetres bàsics del POUM.....	188
Art.294.	Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic.....	188
Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ		189
Secció 1ª. Paràmetres referits als sectors i polígons.....		189
Art.295.	Superfície del sector i del polígon.	189
Art.296.	Superfície computable del sector i del polígon	189
Art.297.	Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon	189



Art.298.	Sostre edificable màxim del sector i del polígon.....	189
Art.299.	Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons.....	189
Art.300.	Densitat màxima d'habitatges bruta	190
Secció 2ª. Paràmetres referits a la parcel·la.....		190
Art.301.	Parcel·la	190
Art.302.	Solar.....	190
Art.303.	Illa.....	190
Art.304.	Unitat de zona	190
Art.305.	Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals	190
Art.306.	Parcel·la mínima	191
Art.307.	Terreny i pendent de la parcel·la.....	191
Art.308.	Índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.....	191
Art.309.	Sostre edificable màxim de la parcel·la	191
Art.310.	Nombre màxim d'habitatges per parcel·la	191
Art.311.	Ocupació màxima de la parcel·la	192
Art.312.	Espai lliure de parcel·la.....	192
Art.313.	Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la.....	193
Art.314.	Separacions mínimes entre edificacions	193
Art.315.	Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar	194
Art.316.	Tanques a l'espai públic	194
Secció 3ª. Paràmetres referits al carrer		194
Art.317.	Alineació de vial.....	194
Art.318.	Amplada del vial o carrer	195
Art.319.	Rasants del vial i de l'alineació del vial	195
Art.320.	Alineació de l'edificació respecte del carrer.....	195
Art.321.	Fondària edificable	195
Art.322.	Paret mitgera	196
Art.323.	Pati d'illa	196
Art.324.	Pati davanter i pati posterior de la parcel·la.....	196
Art.325.	Edificacions en els patis d'illa i tanques entre veïns	196
Secció 4ª. Paràmetres referits a l'edifici		197
Art.326.	Edificació principal, edificacions auxiliars i instal·lacions.....	197
Art.327.	Sostre d'un edifici	197
Art.328.	Envolupant màxima d'un edifici i volum d'un edifici	198
Art.329.	Façanes d'un edifici	198
Art.330.	Nombre màxim de plantes	198
Art.331.	Alçada reguladora màxima d'un edifici	198
Art.332.	Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima d'un edifici	199
Art.333.	Construccions per damunt de l'alçària reguladora.....	200
Art.334.	Planta baixa.....	201
Art.335.	Planta soterrani.....	202
Art.336.	Planta altell.....	203
Art.337.	Planta pis.....	203
Art.338.	Planta sotacoberta.....	203
Art.339.	Coberta.....	204
Art.340.	Alçada entre plantes	204
Art.341.	Cossos sortints	204
Art.342.	Elements sortints permanents.....	205
Art.343.	Espais oberts d'un edifici	206



Art.344.	Elements tècnics i compositius d'un edifici.....	206
Art.345.	Patis de llum	206
Art.346.	Patis de ventilació.....	206
Art.347.	Servitud de pas públic en planta baixa	207
Capítol III. PARÀMETRES D'ÚS		207
Art.348.	Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.....	207
Art.349.	Classificació dels usos.....	207
Secció 1ª. Usos segons la funció urbanística.....		207
Art.350.	Classificació segons la funció	207
Art.351.	Usos residencials.....	208
Art.352.	Usos terciaris i de serveis	208
Art.353.	Usos industrials, logístics i tecnològics	210
Art.354.	Usos agraris i d'explotació dels recursos naturals.....	211
Art.355.	Usos dotacionals	211
Art.356.	Usos de mobilitat	212
Art.357.	Usos de lleure i ambientals	212
Secció 2ª. Usos segons la permissibilitat		212
Art.358.	Classes d'usos segons la seva permissibilitat.....	212
Art.359.	Proporció dels usos compatibles.....	212
Secció 3ª. Usos segons la situació		213
Art.360.	Situacions relatives dels usos i les activitats	213
Art.361.	Usos específics en relació amb les situacions relatives	214
Secció 4ª. Paràmetres específics de l'ús d'aparcament		215
Art.362.	Reserves d'aparcament en el planejament derivat.....	215
Art.363.	Reserva d'aparcaments segons usos en les edificacions.....	215
Art.364.	Previsions de places d'aparcament en el sistema d'equipaments	215
Art.365.	Previsió mínima de places d'aparcament en funció de l'ús.....	216
Art.366.	Supòsits d'exempció de les previsions d'aparcament.....	217
DISPOSICIONS ADDICIONALS.....		218
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....		219
DISPOSICIONS DEROGATÒRIES		223
DISPOSICIONS FINALS		223



TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Capítol I. OBJECTE I ÀMBIT TERRITORIAL

Art.1. Objecte i àmbit territorial

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

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

1. Són principis de l'actuació urbanística d'aquest POUM, dins del concepte de desenvolupament sostenible definit en la legislació urbanística vigent, l'article 3 del TRLU, la utilització racional del territori i el medi ambient per tal de conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. En aquest sentit, el POUM proposa la configuració de models d'ocupació del sòl que eviten la dispersió en el territori; afavoreix la cohesió social; considera la rehabilitació i la renovació en sòl urbà; preserva i millora els sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolida un model de territori globalment eficient.

3. El preceptes continguts en aquestes Normes, en tots els seus apartats, es redacten, es justifiquen i s'han d'interpretar sota els principis fonamentals del desenvolupament urbanístic sostenible, definits a l'article 3 del TRLU.

Art.3. Marc legal

1. Els present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial aplicable, tot donant compliment a les directrius per al planejament urbanístic determinades a l'article 9 del TRLU.

2. Les referències a la "legislació urbanística vigent" fetes en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal de sòl i valoracions en allò que sigui d'aplicació a Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.

3. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment.

4. La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

a) Legislació urbanística estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (LS)

b) Legislació urbanística Catalana:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació dels text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme (RLU).



- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).

Art.4. Planejament territorial

Les determinacions del present Pla s'estableixen en coherència amb el Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida), aprovat definitivament el 24 de juliol de 2007.

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

Art.5. Plans directors urbanístics

1. Les determinacions del present Pla s'estableixen en coherència amb el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit de Ponent (Terres de Lleida) aprovat definitivament el 13 de març de 2009.

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

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

Art.6. Compliment del POUM

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

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

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

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

Art.7. Iniciativa i competències

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

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

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

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



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

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

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

Art.8. Vigència i revisió del POUM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Capítol II. CONTINGUT I SEGUIMENT DEL PLA

Art.9. Contingut del POUM

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

- a) Memòria descriptiva 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: Pendants > 20%	1/40.000
6.2.0	Proteccions ambientals	1/40.000
6.3.0	Proteccions infraestructures	1/40.000
INF 7.0.0	Centre Històric	
7.1.0	Estat de l'edificació	1/2.000
7.2.0	Usos de l'edificació	
7.2.1	Planta baixa	1/2.000
7.2.2	Principals	1/2.000
7.3.0	Tipologia parcel·lària	1/2.000



7.4.0 Parcel·les fora condicions planejament PGL	1/2.000
7.5.0 Alçades de l'edificació	1/2.000
7.6.0 Interès patrimonial	
7.6.1 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 Pendents dels carrers	1/2.000
7.8.2 Amplades dels carrers	1/2.000
7.8.3 Pendents i amplades dels carrers	1/2.000
INF 8.0.0 Diagnosi del Centre Històric	
8.1.0 Actuacions urbanístiques 1982-2014	1/2.000
8.2.0 Àrees amb dèficits urbanístics	1/2.000
8.2.1 Àrees de reestructuració	1/2.000
8.2.2 Àrees de renovació interior	1/2.000
8.2.3 Àrees de rehabilitació intensa	1/2.000
j) Plànols d'ordenació:	
OR 1 Classificació del sòl	
1a Classificació del sòl	1/25.000
1b Classificació del sòl	1/25.000
OR 2 Estructura general del territori	
2.1a Sistemes Generals	1/25.000
2.1b Sistemes Generals	1/25.000
2.2a Protecció infraestructures	1/25.000
2.2b Protecció infraestructures	1/25.000
OR 3 Ordenació del sòl no urbanitzable	
3.1a Qualificació del sòl	1/25.000
3.1b Qualificació del sòl	1/25.000
3.2a Components de qualificació	1/25.000
3.2b Components de qualificació	1/25.000
3.3 Filtres de protecció	
3.3.1a Proteccions sectorials i territorials	1/25.000
3.3.1b Proteccions sectorials i territorials	1/25.000
3.3.2a Riscos	1/25.000
3.3.2b Riscos	1/25.000
3.3.3a Serveis ecosistèmics. Proveïment i recàrrega	1/25.000
3.3.3b Serveis ecosistèmics. Proveïment i recàrrega	1/25.000



3.3.4a Serveis ecosistèmics. Culturals, béns i paisatge	1/25.000
3.3.4b Serveis ecosistèmics. Culturals, béns i paisatge	1/25.000
OR 4 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Plànols generals	
4.1 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 Àmbits de desenvolupament	1/10.000
OR 5 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable. Plànols detallats	
5.1 a 5.18 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (18 fulls)	1/2.000
5.19a a 5.20d Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (8 fulls)	1/1.000
5.21 a 5.25 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (5 fulls)	1/2.000
5.26a a 5.27d Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (8 fulls)	1/1.000
5.28 a 5.42 Ordenació del sòl urbà i urbanitzable (15 fulls)	1/2.000
OR 6 Xarxes generals de serveis. Dèficits en sòl urbà consolidat	1/10.000
k) 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	
l) Document Compensiu	
a) Suspensió de llicències	
b) Resum executiu	

Art.10. Interpretació dels documents

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

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



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

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

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

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

2. El Catàleg de béns protegits i el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, incorporats a la documentació del POUM, tenen caràcter de Pla especial. En aquest sentit, la modificació de les seves determinacions, sempre que no afectin preceptes i/o determinacions pròpies del POUM, es realitzarà seguint el procediment previst al TRLU.

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

Art.11. Seguiment del POUM

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

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

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

Art.12. Modificació i adaptació

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

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

3. La modificació de qualsevol dels elements del Pla resta subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

4. Les propostes de modificació hauran de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

5. Cal diferenciar entre les modificacions puntuals del POUM d'iniciativa municipal, d'aquelles que es formulen per adaptar el mateix a les determinacions de planejaments urbanístics de rang superior.

a) Les modificacions puntuals d'iniciativa municipal responen a alguna de les casuístiques particulars regulades per la legislació urbanística:

- Si la modificació comporta un increment de sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments determinats pels articles 65.3 i 4 del TRLU.
- La modificació que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel present planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha d'ésser aprovada segons el procediment singular establert per l'article 98.1 del TRLU, excepte que les modificacions esmentades siguin incloses en un procediment de revisió o es



tracti d'ajustos dels espais esmentats que no alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori, i en el percentatge que s'estableix en aquesta normativa.

b) Les modificacions puntuals per a l'adaptació a plans o normes de rang superior o per incorporar infraestructures projectades a nivell estatal o autonòmic, s'hauran de formular en els terminis establerts en aquestes disposicions de rang superior.

Art.13. Actualització i informació urbanística

1. La informació urbanística continguda al POUM és pública i ha d'estar permanentment accessible per als ciutadans per mitjans telemàtics.

2. El planejament vigent que integra el POUM estarà permanentment actualitzat com a document de treball sense efectes jurídics.

3. Cada 6 anys, com a mínim, es formalitzarà un document refós, que es tramitarà com a modificació del POUM, tret que mitjançant alguna disposició legal estableixi el procediment específic per actualitzar i refundre la documentació del planejament urbanístic. La refosa de la documentació del POUM s'aprofitarà per esmenar els desajustos observats o per introduir millores puntuals al document, si s'escau.



TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL POUM

Capítol I. PLANEJAMENT DERIVAT I CATÀLEGS

Art.14. Desenvolupament del POUM en relació amb la classificació del sòl

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

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

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

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

Art.15. Plans de millora urbana

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

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

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

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

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

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

- a) Plans de millora urbana de regulació dels usos, PMUu.
- b) Plans de millora urbana d'ordenació del subsòl, PMUs.
- c) Plans de millora urbana d'ordenació d'un equipament, PMUe.
- d) Plans de millora urbana d'ordenació d'un àmbit d'habitatge dotacional, PMUd.

3. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, tal com estableix l'article 70.4 del TRLU.



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

Art.16. Plans parcials urbanístics

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

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

Art.17. Plans parcials de delimitació

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

Art.18. Plans especials en tota classe de sòl en el desenvolupament del POUM

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Art.19. Catàleg de béns a protegir de caràcter històric, arquitectònic i natural

1. El Catàleg de béns a protegir és un document integrant del present POUM que recull els elements objecte de protecció per raó dels seus valors.

2. El POUM regula el Catàleg de béns a protegir al TÍTOL III. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL.

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

Art.20. Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable

1. El Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable és un document integrant del present POUM que determina un règim urbanístic del sòl específic per a les construccions incloses en el mateix, possibilitant-ne la implantació d'usos complementaris no admesos en altres situacions.

2. El POUM regula el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable al TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE.

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

4. La modificació dels criteris establerts al Catàleg que comporten la possibilitat d'incorporació o exclusió de nous elements, requerirà la tramitació d'una modificació puntual del POUM.

Capítol II. INSTRUMENTS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ URBANÍSTICA

Art.21. Gestió urbanística integrada i gestió urbanística aïllada

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

2. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens



perjudici dels deures sobre urbanització, rehabilitació i terminis d'edificació establerts a l'article 42 del TRLU.

Art.22. Polígons d'actuació urbanística

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

2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació podrà ésser diferent per a cadascun dels polígons.

3. La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits específics fixats a l'article 119 del TRLU.

4. En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística que no hi siguin inclosos s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici del que estableix l'article 70.4 del TRLU, respecte determinats plans de millora urbana.

5. La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el procediment específic establert per l'article 119 del TRLU. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.

Art.23. Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic d'aquest POUM, s'efectua per qualsevol dels sistemes d'actuació urbanístic previstos a a l'article 121 del TRLU.

2. En tota actuació urbanística d'iniciativa particular serà d'aplicació el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica o de compensació per concertació front a altres sistemes d'actuació, llevat l'acord de tots els propietaris i titulars de drets afectats en la distribució de beneficis i càrregues, que presentin escriptura d'equidistribució voluntària i amb les garanties suficients per l'execució urbanística de l'àmbit.

3. En els casos que aquest POUM estableixi sistemes concrets d'actuació per determinats polígons, aquests es podran modificar mitjançant el tràmit establert legalment, l'article 119.1.d del TRLU, sense ser necessària la modificació del planejament general, entenent-se a tots els efectes que aquella determinació ho és com a indicativa del sistema preferit. El mateix serà aplicable en la determinació de sistemes en els plans parcials, en els plans de millora urbana o en els plans especials.

Art.24. Projectes de reparcel·lació i expropiació

1. Els projectes de reparcel·lació tindran per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic. La seva formulació i tramitació es realitzarà d'acord amb les determinacions contingudes als articles 124 a 151 del TRLU i als articles 130 a 168 del RLU.

2. Els projectes d'expropiació tindran per objecte l'execució del planejament urbanístic i també, si s'escau, l'edificació. La seva legitimació, formulació i tramitació es realitzarà d'acord amb les determinacions dels articles 109 a 114 i 152 a 155 del TRLU i dels articles 208 a 214 del RLU. També podrà ser aplicable l'expropiació, en aquells casos que la legislació urbanística preveu per incompliment dels deures urbanístics, o altres supòsits.



Art.25. Projectes d'urbanització

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

Art.26. Infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques

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

- a) Infraestructura comuna de cobriment de les vies del ferrocarril, a l'avinguda de Prat de la Riba, entre el carrer de les Corts Catalanes i el carrer dels Comtes d'Urgell.
- b) Infraestructura comuna del Pont de prolongació del carrer de Príncep de Viana, entre les dos marges del riu Segre.
- c) Infraestructura comuna de la rotonda del barri de La Bordeta, entre l'avinguda de les Garrigues i l'avinguda d'Artesa, i que connecta amb els carrers de Palauet, Juneda, Hostal de la Bordeta i avinguda de Fontanet.
- d) Infraestructura comuna del nou vial entre els carrers Alcalde Costa i Ramon Soldevila.
- e) Infraestructura comuna del vial de ronda de Sucs, entre la carretera LV-810, el carrer de Navarra, el carrer de Suquets i el camí del cementiri.

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

- a) Infraestructura comuna de cobriment de les vies del ferrocarril, a Prat de la Riba.

Sector urbà PMU 1 Estació	82,52%
Polígon d'actuació urbanística G18	7,58%
Polígon d'actuació urbanística G21	9,90%

- b) Infraestructura comuna del Pont de Príncep de Viana.

Sector urbà PMU 1 Estació	48,81%
Polígon d'actuació urbanística G25	1,75%
Polígon d'actuació urbanística G41	2,03%
Sector urbanitzable PPU R1 Cappont-Fontanet	47,41%

- c) Infraestructura comuna de la rotonda del barri de La Bordeta.

Polígon d'actuació urbanística G46	10,77%
Polígon d'actuació urbanística G47	2,14%
Polígon d'actuació urbanística G48	19,57%
Polígon d'actuació urbanística G49	7,31%
Polígon d'actuació urbanística G50	48,04%
Polígon d'actuació urbanística G51	12,17%



d) Infraestructura comuna del vial entre els carrers Alcalde Costa i Ramon Soldevila.

Polígon d'actuació urbanística G37	62,35%
Polígon d'actuació urbanística G38	37,65%

e) Infraestructura comuna del vial de ronda de Sucs.

Polígon d'actuació urbanística G70	19,92%
Polígon d'actuació urbanística G71	26,18%
Polígon d'actuació urbanística G72	38,84%
Sector urbà PMU 6 Suquets	15,06%

3. Dins dels costos necessaris per a fer efectiva l'execució de la infraestructura s'inclouen l'obtenció del sòl, si s'escau, les despeses de projectes i estudis necessaris, les direccions de les obres, els costos d'execució per contracta de les obres, les despeses de gestió de l'actuació i la inscripció de l'obra nova la Registre de la Propietat, si s'escau.

4. La quota de participació en el cost d'execució que pertoca a cada polígon afectat, respectivament, s'estableix en proporció a l'aprofitament urbanístic assignat a cada actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla i el càlcul efectuat a la memòria justificativa.

5. Correspon a l'Administració o entitat que formuli el projecte d'obres per a l'execució d'una infraestructura comuna d'executar-les a càrrec dels propietaris.

6. L'Administració actuant pot exigir el pagament de bestretes, exigibles per la via de constrenyiment en cas d'impagament, als propietaris dels terrenys inclosos en els polígons afectats per l'execució d'una infraestructura comuna.

7. El cost d'execució d'una infraestructura comuna s'ha de fer repercutir en els projectes de reparcel·lació de cada polígon afectat com a despesa d'urbanització a càrrec dels propietaris en proporció a la quota de participació respectiva. En cas que no s'hagin abonat bestretes, s'ha d'actualitzar la quota a la data d'aprovació inicial dels projectes de reparcel·lació corresponents a les actuacions urbanístiques que iniciïn la gestió integrada amb posterioritat a l'execució de la infraestructura. Per acord entre l'entitat urbanística col·laboradora corresponent i l'Administració o entitat que hagi executat la infraestructura es pot fer el pagament de la quota que pertoqui mitjançant l'adjudicació de solars resultants de la reparcel·lació dins del polígon afectat.

8. Les infraestructures comunes a diverses actuacions urbanístiques es delimiten als plànols d'ordenació i s'indiquen a l'Annex IV. Fitxes de les infraestructures comunes.

Art.27. Altres instruments de gestió

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

Capítol III. INSTRUMENTS DE POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE

Art.28. Patrimoni públic de sòl i habitatge

1. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptibles de complir les finalitats especificades a l'article 160.5 del TRLU.

2. Els àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament determinen l'obligació de constituir el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.



El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

3. El volum del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'haurà d'ajustar tant a les necessitats previstes pel POUM i per la seva agenda i/o programa d'actuació urbanística municipal, com als mitjans econòmics de l'Ajuntament de Lleida.

4. El seu objecte, constitució i gestió atendran a les determinacions dels articles 160 a 171 del TRLU i els articles 220 a 233 del RLU.

Art.29. Plans locals d'habitatge

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

2. D'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge a Catalunya, l'Ajuntament de Lleida va redactar el corresponent PLH com a instrument marc per a definir la política d'habitatge municipal a curt, mig i llarg termini.

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

Art.30. Indicadors socials

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

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

b) Justifica la inclusió de les reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics per satisfer aquestes demandes.

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

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

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

a) La població

b) Les llars

c) La capacitat econòmica de la població

d) Les característiques socials de la població

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

f) Les característiques de l'evolució demogràfica

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

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

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

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



nou en desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística i dels sectors de planejament derivat de caràcter residencial, previstos en aquest POUM.

Art.31. Instruments urbanístics per a l'obtenció de sòl per a habitatge de protecció pública

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

2. El planejament derivat que desenvolupi aquest POUM, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, fixarà la localització del sòl destinat a habitatges en règim de protecció pública, quan sigui el cas, en la proporció determinada per aquest Pla i, com a mínim, del 30% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, del qual un 20% s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial de règim general i/o de règim especial, i un 10% a habitatges amb protecció oficial de preu concertat, d'acord amb el que disposa l'article 57.3 del TRLU.

Art.32. Projecte de delimitació per a l'adquisició de patrimoni públic

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl per constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 160.5 del TRLU.

2. El procediment per a la seva aprovació s'ajustarà a l'aprovació dels plans d'ordenació urbanística municipal, així com allò previst en el desenvolupament de polígons d'actuació per l'aplicació del sistema d'actuació urbanística per expropiació, d'acord amb l'establert a l'article 152 del TRLU.

3. Mitjançant les corresponents modificacions del Pla es poden establir reserves addicionals de terrenys de possible adquisició, referides a qualsevol classe de sòl, per constituir o ampliar els patrimonis públics de sòl i d'habitatge que, entre altres finalitats, serveixin per fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

Art.33. Delimitació d'àrees de templeig i retracte

1. Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, i d'acord amb les determinacions de l'article 172 del TRLU, l'Ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, que correspon al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant.

2. La delimitació d'aquestes àrees es pot fer directament en el planejament urbanístic i també mitjançant el procediment de delimitació de polígons en desplegament del que determina el POUM.

Art.34. Registre municipal de solars sense edificar

1. El registre municipal de solars sense edificar té per objecte la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar referides a solars concrets. El registre és públic, i tothom pot obtenir certificats de les inscripcions que hi constin.

2. L'obligació d'edificar s'incompleix si no s'inicia l'edificació dels solars subjectes a aquesta obligació dins dels terminis fixats pel planejament i si no s'acaba en els terminis fixats per la llicència atorgada o en els fixats per les pròrrogues d'aquestes, i també quan s'incompleixen els terminis fixats en les ordres d'execució d'obres que es refereixin a obres de conservació o rehabilitació requerides per la seguretat de les persones o per la protecció del patrimoni arquitectònic o cultural, d'acord amb l'article 110.1.e) quart, del TRLU.



3. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar comporta la iniciació de l'expedient d'alienació forçosa, mitjançant expropiació o venda, o de substitució forçosa. En aquest expedient s'ha de determinar el preu just del solar mitjançant un procediment individualitzat o per taxació conjunta.

4. La inscripció en el registre municipal de solars sense edificar produeix, al llarg de dos anys, els efectes determinats a l'article 179 i següents del TRLU, amb l'objectiu d'aconseguir l'efectiva edificació dels solars, mitjançant la substitució del promotor.

Art.35. Terminis per a la edificació

1. Als efectes previstos als articles 175 i 178 del TRLU, referits a l'obligació d'edificar i a la declaració de l'incompliment de l'obligació d'edificar, respectivament; la construcció dels solars compresos en l'àmbit d'aquest POUM, s'ha d'efectuar en els terminis següents, a comptar des de la data de la vigència del Pla:

a) En l'àmbit central de la ciutat, delimitat per avinguda de Catalunya, rambla d'Aragó, avinguda de Balma, avinguda de Prat de la Riba, carrer del Príncep de Viana, avinguda del Segre, avinguda de Blondel i avinguda de Madrid; el termini és de 2 anys per a l'inici de les obres. El termini per acabar-les és de 3 anys, a comptar des de la data de l'obtenció de la llicència.

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

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

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

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

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

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

Art.36. Gestió de l'habitatge protegit

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

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

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



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

Art.37. Promoció dels habitatges de lloguer

1. En totes les zones urbanes i en tots els sectors de planejament derivat de caràcter residencial, sense necessitat de modificar el planejament, es pot incrementar en un 10% el nombre d'habitatges de protecció pública, establert per aquest Pla, si el 50% dels habitatges objecte de la promoció es destinen al lloguer per un període mínim de 15 anys.
2. En aquest supòsit, si el nombre d'habitatges de protecció pública no ultrapassa el que resulta d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació, no resulta necessària la reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments prevista a l'article 10.b del TRLU.
3. El Registre municipal d'habitatges de lloguer constitueix l'instrument, de caràcter públic, per al control i la difusió dels habitatges sotmesos a aquest règim de tinença.

Art.38. Regeneració del teixit edificat existent

Les Àrees d'Innovació Social i Urbana, AISU, i les Àrees de Rehabilitació Urbana, ARU, definides en l'Art.204 i l'Art.205, respectivament, són instruments de política de sòl i habitatge específics destinats a promoure la renovació i rehabilitació del teixit urbà preexistent.

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

Art.39. Indicadors ambientals

El desenvolupament del POUM atindrà a les mesures de seguiment i supervisió incloses al document de l'Estudi ambiental estratègic i els indicadors que determina la Memòria ambiental, si s'escau.

Art.40. Riscos en el planejament i en la seva execució

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

Art.41. Risc d'inundabilitat

1. Qualsevol desenvolupament de planejament general que comporti la concreció o la modificació de l'ordenació proposada i estigui inclòs en els àmbits delimitats per l'avinguda 500 anys, haurà d'incorporar un estudi d'avaluació del risc d'inundació, segons les directrius establertes per l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb l'Estudi d'inundabilitat del POUM i seguint els criteris fixats a les fitxes dels àmbits.
2. Es redactarà un pla d'autoprotecció que inclogui les mesures de prevenció i gestió d'avingudes fluvials segons els riscos identificats en l'Estudi d'inundabilitat del POUM, que s'incorpora en l'Estudi ambiental estratègic.
3. S'elaboraran plans de contingència i directrius d'actuació davant avingudes quan sigui necessari per garantir la seguretat en casos en què es produeixi la presència notable, temporal



o permanent de persones en les zones urbanes amb risc d'inundació moderat o greu identificades en l'Estudi d'Inundabilitat del POUM.

4. El POUM identifica, en els plànols d'ordenació, les delimitacions de la zones afectades pel règim específic fluvial.

5. Les edificacions, construccions i instal·lacions que se situïn en les àrees inundables identificades als plànols d'ordenació com a zones d'afectació del règim fluvial, i en situació bàsica de sòl rural (segons el DL 7/2015, pel que s'aprova la Ley de suelo y rehabilitación urbana) s'ajustaran al que es disposa en els articles 9bis i 14bis del RD 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, amb la redacció donada pel RD 638/2016, pel que es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic; segons estiguin en zona de flux preferent (corresponent a la zona per l'avinguda de 100 anys de període de retorn amb un calat superior a un metre i/o una velocitat superior a 1 m/s i/o que el producte del calat i la velocitat sigui superior a 0,5 m²/s) o en zona inundable (corresponent a l'àmbit d'inundació a 500 anys), respectivament.

6. Les noves edificacions o les modificacions de les existents situades en sòl urbà consolidat o situació bàsica del sòl urbanitzat (segons el RDL 7/2015, Ley del suelo y rehabilitación urbana) que es localitzin en les àrees inundables identificades als plànols d'ordenació com a zones d'afectació del règim fluvial, s'ajustaran al que es disposa en els articles 9ter i 14bis del RD 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, amb la redacció donada pel RD 638/2016, pel que es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic; segons estiguin en zona de flux preferent o en zona inundable, respectivament, i hauran de donar compliment als següents aspectes:

a) Comptar amb una assegurança obligatòria que cobreixi els potencials danys que puguin patir.

b) Maximitzar la superfície tancada de la planta baixa, reduint el nombre d'obertures i dotant amb tancaments estancs portes i finestres.

c) Dotar de vàlvules antiretorn els desaigües de l'edificació i instal·lar bombes de drenatge en el punt més baix de l'edificació, no connectada a la xarxa de clavegueram alimentades mitjançant grup electrogen.

d) Ancorar els elements flotants, com ara dipòsits de gas o aigua, que no puguin ubicar en emplaçaments exempts de risc.

e) Aplicar mesures estructurals de defensa de les edificacions en el càlcul de fonamentacions, forjats, estructures i tancaments capaços de suportar els esforços produïts per l'altura d'aigua corresponent a l'avinguda de retorn de 500 anys. Així mateix s'haurà de valorar l'estabilitat dels terrenys propers a l'edificació per tal d'evitar descalçaments o empentes dels mateixos a l'edifici o a la seva fonamentació.

f) Aplicar les mesures que indiqui el pla d'autoprotecció.

g) Incloure les directrius establertes per la legislació vigent en relació als àmbits d'inundació a 500 anys i els àmbits de flux preferent.

7. En els àmbits que el POUM no hagi delimitat concretament la inundabilitat, es prendrà com a línia de referència la del Domini públic hidràulic (DPH), llevat d'aquells casos on la lectura de la geomorfologia sigui prou determinant per excloure el risc d'inundabilitat.

8. Les autoritzacions per a la realització d'obres, treballs, plantacions, sembres o activitats en les lleres públiques o en els espais fluvials subjectes legalment a algun tipus de limitació en la seva destinació o ús s'atorguen previ l'informe favorable de l'organisme de Conca competent.

9. En qualsevol cas, per a la realització d'activitats en zona inundable serà necessari presentar la Declaració responsable d'inundació, prevista legalment.



Art.42. Risc geològic

1. Es redactarà un Pla d'autoprotecció que reculli les mesures de manteniment i seguiment dels riscos geològics identificats en l'Estudi per a la identificació de riscos geològics incorporat a l'Estudi ambiental estratègic del POUM.
2. El POUM identifica, en els plànols d'ordenació, les delimitacions de la zones afectades pels riscos geològics i els terrenys amb pendents superiors al 20%.
3. La regulació específica dels terrenys amb riscos geològics situats en sòl no urbanitzable s'efectua al TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE, referit a aquest tipus de sòl.
4. En sòl urbà, en l'àmbit del Turó de Gardeny, les intervencions que es realitzin tindran en compte la consolidació dels vessants sud-est i sud-oest del Turó, per tal de prevenir despreniments o esllavissades, d'acord amb l'ordenació del Pla especial vigent.
5. No es permet l'edificació, ni computen com a sistemes d'espais lliures ni d'equipaments comunitaris els terrenys amb pendents superiors al 20%. Aquests àmbits rebran el tractament estructural, preferentment de caràcter vegetal, que assegurï la seva consolidació geològica.

Art.43. Risc d'incendi

1. Qualsevol actuació, planejament o execució del planejament, en un àmbit discontinu del nucli urbà, a menys de 500 metres de masses forestals contínues, haurà d'incorporar un estudi de risc d'incendi, adoptant les seves determinacions en l'instrument de desenvolupament o execució que s'estigui portant a terme.
2. Les zones urbanes, nuclis de població i el desenvolupament de sectors de planejament que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals, han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi homologada d'acord normativa vigent, de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994 i l'art. 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
3. Les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior d'acord amb l'article 2.a) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
4. Les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis que compleixin les característiques establertes per la legislació sectorial vigent d'acord el què preveu l'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 de Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals.
5. Les urbanitzacions, els nuclis de població, les edificacions i les instal·lacions situades en terrenys forestals han d'assegurar l'existència d'una franja exterior de protecció d'almenys 25 metres d'amplada al voltant, lliure de vegetació seca i amb la massa arbòria aclarida. A instàncies de les administracions competents es pot incrementar l'amplada de la franja de protecció o modificar-ne les característiques sempre que es disposi d'un informe tècnic forestal que ho justifiqui, d'acord el què preveu l'article 179 de la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003 de Prevenció d'incendis forestals en urbanitzacions, nuclis de població, edificacions i instal·lacions en terrenys forestals.
6. En els documents urbanístics que tinguin per objectiu l'ordenació o reordenació de sòl, amb creació de nous espais públics i ordenació de l'edificació, caldrà justificar de forma específica, el compliment de la normativa sectorial en relació a les mesures de prevenció, extinció d'incendis, la justificació sobre el compliment de les condicions d'aproximació i entorn dels edificis, l'accessibilitat per façana per a la intervenció dels bombers i les franges de protecció



quan concorrin les condicions de proximitat a sòls forestals i/o no urbans. En aquests cassos, caldrà sol·licitar informe de l'organisme competent en matèria de seguretat i extinció d'incendis.

Art.44. Risc químic

1. Qualsevol implantació o canvi substancial d'un establiment afectat per la normativa d'accidents greus, s'ha de sotmetre al procediment d'autorització ambiental d'acord amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

2. El POUM identifica en els plànols d'ordenació, en l'entorn dels establiments afectats per la legislació d'accidents greus, la delimitació de les zones següents:

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

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

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

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

Aquestes zones estan definides en la instrucció IRP/971/2010, de 31 de març, per la qual es dona publicitat als criteris per a l'elaboració dels informes referents al control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió dels riscos de protecció civil, i concretades en el Mapa de Protecció Civil de Catalunya.

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

3. Concreció dels usos admesos en les zones delimitades al voltant dels establiments industrials afectats per la legislació d'accidents greus:

a) Infraestructures (carrers, vials o carreteres, entre d'altres). Les autopistes, les carreteres amb més de 2.000 vehicles per dia i les vies de ferrocarril amb transport de passatgers, si estan dins de la franja de seguretat, seran objecte d'un tractament individualitzat d'acord amb les circumstàncies específiques que concorrin en cada cas.

b) Infraestructures de telecomunicacions fora de la franja de seguretat.

c) Industrials i magatzems. La zona destinada a oficines d'aquests usos ha de ser inferior a 150 m² i tenir capacitat per menys de 50 persones. La zona destinada a oficines, fora de la franja de seguretat, ha de tenir una capacitat per menys de 250 persones per edifici.

d) Completar nuclis residencials urbans amb un increment màxim de població del 5 % o de 500 persones.

e) Edificis d'oficines fins a 150 m² i capacitat de menys de 50 persones. Edificis d'oficines, fora de la franja de seguretat, de fins a 250 persones de capacitat per edifici.

f) Instal·lacions d'intervenció en una situació d'emergència (per exemple, parc de bombers).

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

a) Habitatges de tercers en un nombre superior a 5 unitats per hectàrea.

b) Instal·lacions no incloses en les àrees esmentades en el primer punt com ara:

- Edificis d'oficines amb més de 5.000 m² o amb capacitat de més de 500 persones.
- Establiments que reben públic (amb capacitat per més de 50 persones):
 - Hospitals i altres centres sanitaris.



- Residències de la tercera edat o altres centres d'allotjament de col·lectius més indefensos.
- Centres penitenciaris.
- Guarderies, escoles i altres centres educatius.
- Càmpings.
- Establiments que reben públic (indrets de més de 5.000 m² de superfície o amb una capacitat per més de 500 persones):
 - Instal·lacions esportives que poden rebre públic (camps de futbol, per exemple).
 - Centres comercials o similars.
 - Hotels, restaurants o llocs d'esbarjo.

c) Instal·lacions d'alt valor estratègic com ara estacions transformadores, estacions depuradores d'aigua que puguin sofrir danys estructurals com a conseqüència de l'activitat AG.

d) Qualsevol altre que reuneixi característiques semblants atenent essencialment a: la capacitat de les persones sotmeses a risc per posar-se a lloc segur de forma autònoma, el nombre de persones exposades i la durada de l'exposició.

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

a) Habitatges de tercers en un nombre superior a 3 unitats per hectàrea i inferior a 5 unitats per hectàrea.

b) Instal·lacions no incloses en les àrees esmentades en el primer punt com ara:

1. Edificis d'oficines amb més de 150 m² o amb capacitat de més de 50 persones que no estiguin inclosos en la categoria d'elements molt vulnerables.

2. Establiments que reben públic (amb 150 m² de superfície o una capacitat per més de 50 persones i que no siguin inclosos en la categoria d'elements molt vulnerables).

– Instal·lacions esportives que poden rebre públic.

– Centres comercials o similars.

– Restaurants, bars o llocs d'esbarjo.

– Edificis destinats a professar cultes religiosos o altres tipus de pràctiques.

– Locals de reunió (associacions de veïns, etc.)

– Parcs i jardins

3. Instal·lacions esportives que no reben públic (piscines sense graderies per exemple).

c) Qualsevol altre que reuneixi característiques semblants atenent essencialment a: la capacitat de les persones sotmeses a risc per posar-se a lloc segur de forma autònoma, el nombre de persones exposades i la durada de l'exposició i que no estiguin inclosos en la relació d'elements molt vulnerables.

Art.45. Risc en el transport de mercaderies perilloses per carretera

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

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

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



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

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

Art.46. Catàleg, directrius i Ordenança del paisatge

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

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

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

Art.47. Estudis d'impacte i integració paisatgística

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

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

a) La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.

b) Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.

c) Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.

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

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



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

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

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

- Ocupació en planta: 500 m²
- Sostre: 1.000 m²
- Alçada total: 10 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Art.48. Plans de mobilitat urbana i estudis de mobilitat generada

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

2. A més dels supòsits previstos per la legislació sectorial vigent, caldrà efectuar un estudi de la mobilitat i adoptar les mesures escaients, en qualsevol implantació que pugui generar més de 1.000 moviments en dia punta.

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

4. En un termini màxim de dos anys des de la vigència del POUM, caldrà disposar de la revisió del Pla de mobilitat urbana que, redactat segons les determinacions de la legislació sectorial vigent, prengui en consideració els objectius i alternatives que s'inclouen en la Memòria i en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada del POUM, amb especial atenció a la incorporació de les mesures per a la reducció de l'impacte de l'increment de la mobilitat rodada.

5. La revisió del Pla de mobilitat urbana haurà de preveure la seva difusió social per tal de fomentar la mobilitat sostenible, donant difusió del seus continguts i promovent els desplaçaments a peu, en bicicleta, en transport públic i en cotxe compartit.

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

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

Art.49. Condicions particulars per al foment de l'accessibilitat en edificis existents

1. Les obres de gran rehabilitació i/o ampliació hauran de justificar el compliment de la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.

2. En els edificis residencials existents, de caràcter plurifamiliar, es podran redactar Plans especials per a la instal·lació d'ascensors quan requereixin de forma justificada sobrepassar els paràmetres d'ordenació i edificació definits per aquest POUM. Aquests Plans especials podran establir les noves condicions d'ordenació de la volumetria resultant i permetre l'ocupació de l'espai públic amb les condicions següents:

- a) Justificar la idoneïtat de la proposta en relació a les alternatives possibles, essent l'ocupació de l'espai públic la darrera de les opcions.
- b) Abastar tot el conjunt compositiu o edificatori que compregui l'edifici o conjunt i justificar la seva integració paisatgística.



3. L'excés d'edificabilitat que pugui suposar la nova volumetria no generarà drets urbanístics, ni serà presa en consideració en cas que l'edifici s'integri en un àmbit de gestió urbanística.

Art.50. Condicions particulars per a la millora de l'eficiència energètica dels edificis existents

En obres de rehabilitació o gran rehabilitació en què es conservin les façanes, es permetrà sobrepassar els límits que defineixen el volum edificable en les plantes pis, en intervencions que compreguin la instal·lació de sistemes d'aïllament tèrmic per l'exterior amb les següents condicions:

- a) S'admetrà sobrepassar les alineacions fixades pel planejament, per damunt de la planta baixa, amb un gruix màxim total de 25 centímetres.
- b) En qualsevol cas, s'haurà garantir la correcta entrega constructiva de l'increment de gruix amb les finques adjacents.

Art.51. Cicle de l'aigua

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

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

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

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

Altrament, participarà en el finançament del sistema de tractament d'aigües residuals municipals via Conveni de Sanejament en els termes establerts en el PSARU, o altres instruments que responguessin al mateix criteri, i el finançament del sistema d'abastament.

5. La xarxa d'aigües residuals de nova creació serà separativa (pluvials - residuals). En el cas de la xarxa de pluvials caldrà incorporar sistemes de separació d'hidrocarburs.

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

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

Art.52. Condicions de qualitat acústica

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

Quant a la contaminació acústica, s'atendrà a allò que queda establert en el Mapa de Capacitat Acústica de Lleida.



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

Zonificació acústica del territori	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	$L_d(7h-21h)$	$L_e(21h-23h)$	$L_n(23h-7h)$
Zona de sensibilitat acústica alta (A)	60	60	50
Zona de sensibilitat acústica moderada (B)	65	65	55
Zona de sensibilitat acústica baixa (C)	70	70	60

L_d , L_e i L_n : índexs d'immissió de soroll per al període de dia, vespre i nit, respectivament.

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

Zones de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	$L_d(7h-21h)$	$L_e(21h-23h)$	$L_n(23h-7h)$
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

L_d , L_e i L_n : índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

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



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

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

L_d , L_e i L_n : índexs d'immissió de soroll en el període de dia, vespre i nit, respectivament.

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

Art.53. Condicions de qualitat lumínica

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

2. Quant a la contaminació lluminosa, s'atendrà a allò que estableix el Mapa de protecció contra la contaminació lumínica de Catalunya.

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

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

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

Art.54. Ordenances ambientals

1. En desenvolupament de les determinacions del POUM, poden redactar-se ordenances com annexos a les Normes urbanístiques, d'acord amb l'article 74 del RLU.

2. Les ordenances ambientals, són les referents a la eficiència energètica, al cicle de l'aigua, la recollida i tractament dels residus i altres que afecten la sostenibilitat ambiental de les edificacions o de l'espai públic.



Capítol V. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

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

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

Art.56. Llicències en sòl urbà

1. Els terrenys situats en sòl urbà on es sol·liciti edificar-hi, hauran de tenir façana a la via pública, oberta en tota la seva extensió, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigua potable, evacuació d'aigües residuals, explanació del vial, encintat de les voreres i subministrament d'energia elèctrica.

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

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

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

Art.57. Llicències en sòl no urbanitzable

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

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

Art.58. Llicències provisionals

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

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

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

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

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



urbanística per a la realització, de manera prèvia o simultània, de les obres d'urbanització complementàries.

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

Art.60. Actuacions en edificacions existents

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

a) Manteniment i conservació, que tenen per objectiu reparar, restaurar i/o reposar a l'edifici existent les condicions de salubritat, higiene, seguretat i ornament públic sense que aquestes comportin modificació del volum existent, modificació del sostre existent, modificació de les d'entitats existents, intervenció general en elements estructurals de l'edifici, alteració física dels espais comuns de l'edifici o canvi d'ús. Entre d'altres, comprèn:

- arrebossat o canvi de material de paraments exteriors.
- reparació, reforç i substitució d'elements estructurals simples (jàsseres/bigues/revoltos), sempre que es justifiqui el seu caràcter puntual
- excepcionalment la reparació, reforç, o substitució d'algun element estructural compost puntual (sostres/escales/coberta), quan quedi degudament justificada la seva necessitat per garantir les condicions de salubritat pública i/o la seguretat de les persones.
- modificació puntual de la distribució interior.
- reparació i substitució dels revestiments, de les instal·lacions, i nova instal·lació d'ascensors si el seu destí es per a facilitar l'accessibilitat d'acord amb la legislació sectorial.

b) Consolidació, que tenen per objectiu reparar, restaurar o reforçar elements compostos de l'estructura de l'edifici per garantir i/o restablir les condicions de seguretat estructural, sense que aquestes comportin modificació del volum existent, modificació del sostre existent, modificació del nombre d'entitats existents, modificació de la distribució i superfícies de les entitats existents o canvi d'ús.

c) Reforma, que tenen per objecte una actuació parcial a l'edifici que suposin redistribució de les entitats sense modificació ni alteració dels seus límits o canvi d'ús, sense comportar modificació del volum existent, modificació del sostre global existent o modificació del nombre d'entitats existents.

d) Rehabilitació, que tenen per objecte una actuació parcial a l'edifici que suposin modificació del volum existent sense ampliació, modificació del sostre global existent sense increment de volum edificat, modificació del nombre d'entitats existents, redistribució de les entitats amb alteració dels seus límits, canvi d'ús.

e) Gran rehabilitació, que d'acord el què estableix l'article 119.3 del RLU, comprèn:

- El conjunt d'obres que constitueixin una actuació global en tot l'edifici i que comportin, a més, alguna de les actuacions següents: increment de volum o sostre edificable, increment del nombre de departaments o unitats funcionals anteriorment existents, redistribució general d'espais i canvi de l'ús principal de l'edifici.
- La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural.
- L'execució simultània o successiva d'altres obres de reforma o rehabilitació que tinguin un cost igual o superior al 50 per cent del valor d'una construcció de nova planta de característiques similars i amb el mateix sostre que l'edificació existent.

f) Ampliació, que comprèn una actuació d'increment de volum i/o de sostre de l'edifici existent.



Art.61. Ordenació de volums

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

Art.62. Implantacions singulars

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

Art.63. Edificacions inacabades

En el supòsit d'edificis que al final del termini de la llicència i de les seves pròrrogues legals romanguin inacabats, així com en el supòsit d'obres paralitzades per termini superior al que determinin les ordenances municipals o la pròpia llicència, els propietaris i promotors, en el termini de 2 anys, hauran de procedir a rematar les façanes, amb aparença de acabades, i fins i tot les obertures de la planta baixa. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà procedir d'ofici a càrrec dels titulars de la llicència i, subsidiàriament, dels propietaris de la finca, a realitzar l'obra o enderrocar-la segons la importància de la part ja construïda. Això sense perjudici de les ordres d'execució que es puguin dictar en qualsevol moment per raons de seguretat o salubritat.



TÍTOL III. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art.64. Regulació del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental

La protecció, defensa i recuperació del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental s'ordena a través d'aquestes normes i del Catàleg de béns a protegir.

CAPÍTOL II. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

Art.65. Naturalesa i contingut del Catàleg dels béns a protegir

1. El Catàleg de béns a protegir és un document integrant del present POUM que recull els monuments, edificis, jardins, paisatges o béns culturals; d'interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, natural, ambiental i paisatgístic i els hi assigna el grau de protecció adequat, en funció el seu valor.
2. El Catàleg de béns a protegir del municipi, 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 complerta, el entorn urbà o rural del que formen part.
3. El Catàleg integra la regulació detallada de cadascun dels elements catalogats, a través de les fitxes corresponents a cada element.
4. El Catàleg té rang de pla especial, als efectes de la seva modificació i revisió.

Art.66. Objecte del Catàleg

El Catàleg de béns a protegir té com a objectius:

- a) Establir les mesures urbanístiques de protecció jurídica necessàries per a la preservació dels béns que, pels seus valors singulars o per les seves característiques arquitectòniques, històriques o ambientals siguin objecte d'especial protecció, de conformitat amb la legislació aplicable en matèria urbanística i de protecció del patrimoni.
- b) Identificar els elements i els conjunts patrimonials (arquitectònics, arqueològics paleontològics, socioculturals etnològics, naturals o ambientals paisatgístics) que, considerats aïlladament o en conjunt, juntament amb els seus entorns d'influència, constitueixen la identitat històrica de Lleida i representen un llegat cultural a transmetre a les generacions futures.
- c) Regular les intervencions en els béns catalogats a través de la present normativa i de la regulació detallada de cada element.
- d) Establir i fomentar les mesures i les actuacions públiques i privades necessàries per a la protecció d'aquests béns i determinar les formes d'actuació, col·laboració i ajut per part de l'administració.

Art.67. Procediment d'inclusió i d'exclusió d'elements del Catàleg

Les inclusions de béns al Catàleg es poden iniciar d'ofici o a instància de particulars, iniciant un expedient individualitzat per a cada bé, que inclourà els antecedents, dictàmens, i altres elements necessaris per a justificar la modificació proposada.

De l'inici i tramitació de l'expedient d'inclusió al Catàleg es notificarà de forma individualitzada als propietaris, titulars de drets reals, arrendataris i ocupants del bé afectat, i en cas d'impossibilitat en la seva localització es publicarà per edictes. Tots ells tindran la consideració d'interessant a l'expedient.



Els expedients de catalogació i descatalogació tindran el tràmit de pla especial, donat que es considera una modificació del Catàleg. En el cas de descatalogar un Bé Cultural d'Interès Nacional, s'haurà de seguir el tràmit fixat a l'article 14 de la LPCC i en el cas de un Bé Cultural d'Interès Local, el tràmit de l'article 17 de la LPCC.

Des del moment de l'aprovació definitiva de la catalogació, els nous béns passaran a ser part integrant del Catàleg, i s'acolliran tant als avantatges que això comporta com a l'acompliment de les normes establertes en aquest Pla.

Art.68. Mesures de foment i ajut a les iniciatives privades

L'Ajuntament podrà incloure en els seus programes d'inversions i pressupostos les previsions econòmiques per desenvolupar programes d'inversió i foment, tant per als béns catalogats de propietat privada com per als de propietat pública.

L'Ajuntament inclourà una partida en el pressupost municipal pel manteniment dels béns catalogats de titularitat pública.

Es determinaran, d'acord amb la normativa d'aplicació, les condicions i requisits que hauran de complir els propietaris dels béns catalogats per acollir-se als programes i la forma en què es distribuiran i atorgaran les ajudes.

Els béns catalogats gaudiran de les exempcions i bonificacions d'impostos i taxes municipals que graven directament a la propietat, l'ús o les activitats mercantils i industrials i l'execució d'obres, amb les modalitats i condicions que s'estableixin a les respectives ordenances fiscals, sempre i quan se'n derivin perjudicis o limitacions econòmiques o patrimonials directes i no compensables d'altra manera (Articles 54 al 59 de la LPCC).

Art.69. Drets i deures dels propietaris de béns catalogats

1. Els propietaris, titulars de drets reals i posseïdors de béns inclosos en el Catàleg de béns a protegir tenen dret a:

- a) Utilitzar el bé catalogat, amb les limitacions que deriven de la seva protecció.
- b) Realitzar les obres que hi són admeses, especialment aquelles que tenen per finalitat mantenir la funcionalitat de l'edifici o millorar-ne les condicions estructurals o de salubritat.
- c) Acollir-se a les mesures de foment i ajut estipulades per les administracions públiques per tal de complir el deure de preservació, manteniment i conservació.
- d) Transmetre els béns catalogats, seguint els procediments legalment establerts, sens perjudici als drets que la legislació atorga a l'Ajuntament o altres administracions públiques en matèria d'adquisició de béns culturals.
- e) Sol·licitar a l'administració de la Generalitat o a l'administració local l'admissió de la cessió en propietat dels béns catalogats en pagament dels seus deutes.

2. Els propietaris, titulars de drets reals i posseïdors de béns inclosos en el Catàleg tenen el deure de:

- a) Preservar, conservar i mantenir els seus béns protegits, garantint la integritat de llur valor cultural i assegurant-ne les condicions de seguretat, salubritat i ornat públic.
- b) Facilitar, en tot moment, la informació que l'Ajuntament requereixi sobre l'estat dels béns i sobre la seva utilització i, en el seu cas, facilitar l'accés d'especialistes en patrimoni, depenent de les característiques del bé, per a procedir al seu estudi i avaluació.
- c) Permetre la col·locació de plaques de senyalització patrimonial en les façanes dels seus immobles catalogats, un cop degudament informats i assabentats.
- d) L'Ajuntament podrà ordenar als propietaris de béns catalogats l'execució de les obres o actuacions necessàries dirigides al manteniment del bé en condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, així com aquelles obres dirigides a la conservació, la consolidació i el manteniment



del propi bé catalogat (articles 78 i 93 del Decret 64/2014 de 13 de maig del Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística i 21, 25 i 29 de la LPCC).

e) L'Ajuntament podrà ordenar l'adaptació d'una activitat que es desenvolupi a un immoble catalogat quan aquesta activitat o ús posi en perill la permanència o la integritat del bé i dels seus valors protegits a través del Catàleg.

f) Queda prohibida la destrucció dels béns inclosos en el Catàleg, llevat que la fitxa del bé catalogat ho admeti expressament o bé determini que gaudeix únicament de protecció documental.

g) La declaració d'estat ruïnós no eximeix a les persones propietàries de les responsabilitats de tot ordre que els puguin ser exigides pel que fa als deures de conservació que els corresponen (article 94 del Decret 64/2014 del Reglament sobre la protecció de la legalitat urbanística).

h) En cas d'incompliment d'aquests deures, per part de la propietat d'elements inclosos en el Catàleg, l'administració podrà exercir al seu favor els drets establerts a la legislació d'expropiació forçosa (article 104.e. Quart de la TRLU).

Art.70. Regulació urbanística de les edificacions catalogades

1. Els edificis incorporats al Catàleg no es consideraran en situació de fora d'ordenació ni de volum disconforme, per raó de la seva protecció total o parcial.

2. L'ampliació dels edificis catalogats està subjecta a la regulació detallada que conté el Catàleg i als paràmetres i condicions de la zona on s'ubica.

3. En els casos en què el sostre existent sigui superior al previst per l'ordenació del Pla, la densitat màxima d'habitatges es l'establerta a la zona corresponent i es prendrà, com a superfície de referència, la part del sostre existent que reuneixi les condicions per ser habitatge.

4. Quan d'acord amb les determinacions del Catàleg calgui mantenir el volum edificat, s'admetrà l'ús d'habitatge en les plantes existents a l'interior d'illa.

Art.71. Assoliment de l'edificabilitat prevista en el planejament vigent

1. De forma general i per als béns catalogats on el planejament vigent prevegi una edificabilitat potencial superior a l'actual, es desenvoluparan els següents instruments amb l'objectiu d'integrar l'edificabilitat no esgotada a l'element catalogat:

a) Plans de millora urbana per regular la composició volumètrica i de façanes en sòl urbà consolidat, en els termes que estableix l'article 68.1.b del TRLU.

b) Concreció de l'ordenació volumètrica prèvia o simultània a la concessió de llicència d'edificació, de conformitat amb l'article 58.3 del TRLU.

2. Si la fitxa particularitzada de l'element no ho prohibeix expressament, aquestes normes permeten la modificació de la volumetria en els casos que l'edificació no assoleixi l'aprofitament permès pel planejament vigent, mitjançant un pla de millora urbana o una ordenació volumètrica. En aquests casos, la volumetria proposada haurà d'integrar-se de forma adequada a les característiques de l'edifici protegit i en la nova volumetria prevaldrà l'ocupació en planta en front de la remunta o addició.

Art.72. Condicions dels plans de millora urbana d'edificis catalogats

Els Plans de millora urbana de regulació de la composició volumètrica i de façanes, referits als edificis inclosos al Catàleg de béns a protegir, compliran les condicions següents:

a) L'àmbit del Pla serà el determinat per la parcel·la que conté el bé. Si s'escau, per raó de la propietat o per la millora de l'ordenació, l'àmbit també pot abastar les parcel·les veïnes.

b) El Pla haurà de justificar la solució adoptada en relació a la preservació i la posada en valor del bé catalogat en els termes establerts en la fitxa de protecció del Catàleg.



- c) L'ordenació dels volums respectarà el sostre màxim previst pel POUM.
- d) El Pla de millora justificarà que s'ha prioritzat, per aquest ordre:
 - Primer, l'ampliació de nou sostre a l'interior de l'edifici existent.
 - Segon, l'ampliació en profunditat edificable.
 - Tercer, l'ampliació amb major alçària.
- e) L'increment del nombre de plantes necessàries per a assolir el sostre màxim permès, només es admissible quan el coronament dels edificis veïns sigui superior.

Art.73. Adaptació funcional a les normatives sectorials

1. S'admetran les actuacions d'adaptació de l'edifici a les condicions exigides per normatives sectorials per al desenvolupament adequat dels usos admesos.
2. Les actuacions que tendeixen a millorar l'accessibilitat es consideren de caràcter prioritari.
3. L'adaptació haurà de ser respectuosa amb els valors patrimonials de l'element, que en cap cas podran quedar desvirtuats o compromesos de manera severa.

Art.74. Normativa relativa als entorns de protecció

Les fitxes dels elements catalogats poden establir un entorn de protecció, espai en el qual les intervencions resten subjectes a les condicions següents:

- a) Les mitgeres que formin part de l'entorn d'un element seran tractades com a façanes en allò referent als acabats.
- b) Els edificis que formin part de l'entorn d'un element s'ajustaran a allò establert a la normativa específica de cada element contemplada en la fitxa de protecció.
- c) Les façanes que formin part al mateix temps d'un conjunt arquitectònic compliran aquesta normativa de l'entorn sense perjudici de la normativa dels ambients.
- d) En tot cas, l'adequació que s'exigeix en l'entorn d'elements catalogats ha d'evitar solucions falsament mimètiques i, pel contrari, buscar propostes arquitectòniques que no distorsionin la percepció de l'objecte de protecció ni el desmereixin en virtut de tractaments poc curiosos o cridaners.
- e) Les intervencions a l'espai públic hauran de tenir en compte la visualització dels elements protegits.

Art.75. Usos

1. En els béns protegits es permetran tots aquells usos permesos per aquest Pla, a través de la clau urbanística que tenen assignada i que siguin compatibles amb la conservació dels seus valors, i no impliquin obres diferents dels graus d'intervenció admesos en cada cas.
2. L'Ajuntament podrà denegar els canvis d'ús que comportin actuacions que es considerin incompatibles amb el manteniment o millora de les característiques morfològiques del bé protegit.

CAPÍTOL III. CRITERIS DE CATALOGACIÓ

Art.76. Naturalesa dels béns catalogats

Els béns del catàleg, segons la seva naturalesa i el tipus de valors associats, es classifiquen en les tipologies següents:

- a) Béns Arquitectònics (CA i EA)



El patrimoni arquitectònic, el conformen els elements o conjunts amb valor cultural, històric o identitari dels municipis. Els béns arquitectònics els podem dividir en dos grups: els elements i els conjunts.

Elements Arquitectònics (EA):

- Monuments arquitectònics historicoartístics declarats.
- Elements singulars: escuts, pedres heràldiques, creus de terme, etc.
- Fragments: portalades, tanques, tribunes, relleus, pintures murals o esgrafiats a una façana, etc.
- Obra civil: camins, vies de transport, ponts i túnels, obres d'abastament d'aigua o electricitat, mines, etc.
- Construccions i edificacions singulars: cases de cós, capelles, molins, edificis d'habitatge urbans, etc.

Conjunts Arquitectònics (CA):

- Conjunts històrics, ambients de carrers i fronts edificats, conjunts d'habitatges i explotacions agropecuàries.

b) Béns Arqueològics i Paleontològics (BARP)

Formen part del patrimoni arqueològic els béns mobles i immobles de caràcter històric situats o procedents de la superfície, del subsòl o de sota l'aigua que poden servir com a instruments per al coneixement de la història o la cultura, sempre que per obtenir aquest coneixement calgui estudiar-los amb metodologia arqueològica.

Formen part del patrimoni paleontològic els elements fòssils no relacionats amb l'ésser humà ni amb els seus orígens o antecedents, situats o procedents de la superfície, del subsòl o de sota l'aigua, i que són susceptibles de ser estudiats amb una metodologia paleontològica.

El catàleg haurà d'incloure tots els béns d'aquesta naturalesa que ja hagin estat localitzats, estudiats o referenciats en els diferents graus de protecció establerts per la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català i pel Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

Constitueixen el patrimoni arqueològic i paleontològic:

- Els Jaciments Arqueològics (JA) són aquells llocs on existeixen restes constructives o elements de cultura material fruit de l'activitat humana, documentats a través de prospeccions superficials o d'excavacions del subsòl.
- Zona Arqueològica (ZA) - Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN), en el cas que els béns immobles declarats tinguin en el subsòl restes que siguin susceptibles d'ésser estudiades arqueològicament. La declaració del bé especificarà la delimitació de l'entorn necessari per a la seva protecció, que pot incloure el subsòl, si la seva alteració afecta els valor o l'estudi. Articles 7.2. f i 11.1. b de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
- Zona Paleontològica (ZP) - Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN): llocs on hi ha vestigis fossilitzats (fòssils com esquelets, closques, impressions de plantes, etc., petjades, fems fossilitzats, etc.), que constitueixen una unitat coherent i amb entitat pròpia, encara que cadascun individualment no tingui valors rellevants.
- Espais de Protecció Arqueològica (EPA) és la categoria de protecció atorgada per l'Administració de la Generalitat de Catalunya a aquells llocs que no han estat declarats BCIN on, per evidències materials, per antecedents històrics o d'altres indicis, es presumeix l'existència de restes arqueològiques. Els Espais de Protecció Arqueològica (EPA) mantenen una alta expectativa arqueològica i són objecte de la protecció que determini la resolució per la qual han rebut aquella classificació, d'acord amb l'article 49 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.



- Àrees d'Expectativa Arqueològica (AEA): zones on s'han produït troballes aïllades i superficials, que no proporcionen la suficient informació per situar el jaciment possible. En aquestes zones, prèviament a la concessió de llicències d'obres, s'haurien de realitzar sondeigs i prospeccions arqueològiques d'acord amb el Servei d'Arqueologia de la Direcció General del Patrimoni Cultural, per tal de confirmar l'existència del jaciment. Poden tenir aprofitament privat sempre i quan no hi hagi restes arqueològiques.
- Àrees d'Expectativa Paleontològica (AEP): llocs en que pels coneixements geològics, paleontològics o altres és plausible suposar l'existència de restes paleontològiques

c) Béns Socioculturals i Etnològics (BSE)

Es considera patrimoni sociocultural i etnològic els elements o indrets d'interès sociocultural de la memòria històrica, com:

Zones d'interès etnològic: formes residencials (tipologies de famílies, relacions econòmiques i arquitectura), testimonis i vestigis d'activitats industrials, militars, religioses, agropecuàries, forestals, pesqueres, o llocs d'interès per esdeveniments concrets (indrets de batalles bèl·liques, indrets d'aparicions religioses, llocs d'interès artesanal, etc.)

Llocs de transformació urbana: camins, fonts, pous, basses o pantans.

d) Béns Naturals (BN)

El patrimoni natural conté indrets i/o elements puntuals amb valor en si mateixos amb independència del seu entorn com són:

- Rius, rieres, rases i torrents.
- Comunitats vegetals d'interès.
- Espais d'interès natural.
- Espais connectors.
- Arbres d'interès local o monumentals.

Comprenen espais, àrees o elements que cal preservar, mantenir i consolidar de processos de degradació o desaparició, així com de qualsevol que pugui afectar negativament els valors naturals i/o patrimonials, sense perjudici de les activitats o condicions autoritzades d'acord amb la normativa sectorial i urbanística aplicable en cada moment.

e) Béns Ambientals i Paisatgístics (BAMP)

El patrimoni paisatgístic, el conformen les àrees el valor de les quals és el resultat de la interacció dinàmica entre els factors naturals (geologia, climatologia, hidrologia, etc.) i els humans (activitat econòmica, assentaments, etc.). En aquesta tipologia s'hi inclouen:

- Els tossals i els miradors.
- Els elements que caracteritzen el paisatge: cabanes, feixes, marges, etc.
- Fonts, dolls, basses i obres d'abastament d'aigua com els canals industrials o les mines.
- Àrees i entorn d'interès paisatgístic.
- Jardins històrics.
- Recorreguts: camins i itineraris paisatgístics, etc.

Comprenen espais, àrees o elements que cal preservar, mantenir i consolidar de processos de degradació o desaparició, així com de qualsevol que pugui afectar negativament els valors paisatgístics, ambientals, i/o patrimonials, sense perjudici de les activitats o condicions autoritzades d'acord amb la normativa sectorial i urbanística aplicable en cada moment.



Art.77. Categories de protecció dels béns catalogats

Les categories de protecció dels béns recollits en el Catàleg són les que estableix el document Directrius de contingut per als catàlegs de béns protegits i plans especials de protecció, redactat conjuntament pel Departament de Territori i Sostenibilitat i el Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya (febrer de 2013) i s'emmarquen en la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català (LPCC).

La categoria a la que pertany cada bé s'ha determinat atenent als principis derivats de la legislació sectorial i a les característiques particulars de cada un dels elements.

S'estableixen quatre categories: tres que corresponen a les definides per la LPCC (BCIN, BCIL i EPA) i una quarta per als béns que es protegeixen per via urbanística (BPU); aquesta darrera categoria pot tenir tants subtipus com es desitgi en funció de les diferents especificitats.

Els Béns amb Protecció Urbanística (BPU) són aquells béns immobles (elements, conjunts, indrets, etc.), no declarats ni incoats BCIN o BCIL, els valors dels quals identifiquen a l'arquitectura tradicional del lloc i/o el paisatge del municipi, que el Catàleg vol protegir pels seus valors d'interès cultural. Tindran o poden tenir aquesta categoria:

- Els béns inclosos en els Catàlegs municipals o sectorials incorporats en plans urbanístics, aprovats a partir de l'entrada en vigor de la LPCC que no han estat comunicats al Departament de Cultura, i per tant no estan inscrits.
- Els béns reconeguts pel pla urbanístic anterior a la LPCC o els béns inventariats que no poden tenir la consideració de BCIL.
- Els béns existents reconeguts per aquest Pla que no gaudeixen de cap protecció sectorial.

Art.78. Nivells de protecció dels béns catalogats

Cada bé incorporat al Catàleg gaudirà d'un nivell de protecció diferent en funció dels seus valors. En un mateix bé podem trobar valors de diferents tipologies i fins i tot de categories diferents; aquest bé podrà tenir un nivell diferent de protecció per a cada una de les tipologies i/o categories dels elements.

Un element pot tenir un o més dels nivells de protecció següents:

a) Nivell 1. Integral

La protecció Integral és aplicable als elements amb la categoria de:

- BCIN
- BCIL
- BPU
- BCIN en la categoria de ZA
- EPA

Aplicable als béns que, per les seves característiques constructives, arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o funcionals, representen un testimoniatge de primer ordre a conservar i transmetre íntegrament a les generacions futures, com a document històric, de gran rellevància.

Tots els elements declarats per la legislació sectorial protegits de forma integral, com els Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) i els Espais de protecció arqueològica (EPA) declarats per la Generalitat, d'acord amb la Llei 9/1993, del patrimoni cultural català, i considerats de primera categoria, tindran aquest tipus de protecció.

Només es permetran actuacions de restauració i consolidació que no malmetin, perjudiquin o desvirtuin el bé. De vegades s'haurà d'intervenir per garantir el manteniment del bé.



L'atribució de la protecció integral a un bé, independentment de la seva categoria, té efectes fiscals i suposa l'exempció de l'IBI d'acord amb allò que determina la llei.

b) Nivell 2. Conservació

La protecció de Conservació és aplicable als elements amb la categoria de:

- BCIL
- BPU

Nivell de protecció per als elements o conjunts lliures de modificacions substancials que els desfigurin, els quals cal preservar i revalorar globalment.

En termes generals són permeses les actuacions encaminades a la seva conservació i posta en valor i a la recuperació d'aquells aspectes que s'hagin vist alterats. L'atribució d'una protecció amb nivell de conservació pot suposar restriccions d'ús.

En el cas del patrimoni arquitectònic, aquest nivell de protecció afecta aquells edificis o elements de singular valor, BCIL o BPU, bé perquè conserven la seva fesomia original, bé perquè, tot conservant-la en els aspectes bàsics, han perdut la coherència unitària genuïna a causa d'intervencions sobre la construcció original, d'un procés de degradació o d'un canvi d'ús.

En aquests edificis i elements, les actuacions permeses seran les de restauració dels seus valors primitius mitjançant projectes unitaris de reforma i/o restauració. El grau de protecció, en el cas dels edificis, afectarà la composició i elements constitutius de façanes principals i secundàries visibles des del carrer, volums generals –és a dir, límits exteriors dels edificis, cobertes i aquells espais interiors que, en cada cas particular, tinguin un valor espacial i artístic, com ara vestíbuls, escales, sales nobles, torres, etc.

Aquest nivell de protecció implica també la conservació "in situ" dels elements d'interès que, es troben en els edificis, com poden ser arcs, llindes, elements escultòrics, paviments, vidrieres, elements ceràmics, peces d'ofici, pintures murals exteriors o interiors, etc.

c) Nivell 3. Parcial

La protecció Parcial és aplicable als elements amb la categoria de:

- BCIL
- BPU
- AEA

Nivell de protecció per als béns on interessa preservar i revalorar algun dels seus elements. Són permeses obres sempre i quan no es perdin els valors dels elements que van originar la protecció. Aquesta protecció és aplicable a BCIL i BPU, els valors dels quals resideixen principalment en la seva estructura tipològica, exteriorment reflectida en la façana i en la disposició dels elements comuns (vestíbuls i caixes d'escala), que serien les parts protegides; la resta de l'edifici podrà ser afectat per actuacions de rehabilitació o d'ampliació, sempre que mantinguin o revalorin els esmentats elements comuns.

En el cas del patrimoni arqueològic i paleontològic el nivell de protecció parcial podrà afectar al jaciment un cop hagin estat descobertes, investigades i documentades les restes arqueològiques o paleontològiques, i sempre d'acord amb el que estableix el Decret 78/2002, de 5 de març, de la Generalitat de Catalunya.

Es pot aplicar als jaciments arqueològics (JA), ja siguin BCIL o BPU, i a les Àrees d'Expectativa arqueològica (AEA) -espais urbans, rurals o naturals que són susceptibles de contenir en el subsòl elements o jaciments d'interès arqueològic-. Per a les AEA el nivell de protecció parcial es tracta d'una protecció transitòria, ja que una vegada descobertes s'haurà de valorar si requereix protecció, així com el nivell d'aquesta. Qualsevol intervenció en aquestes AEA, incloent-hi el subsòl d'elements immobles, ha d'anar precedida d'exploracions i dels pertinents



informes arqueològics que justifiquin l'oportunitat de l'obra projectada. Als jaciments arqueològics les intervencions tenen per finalitat descobrir, documentar o investigar restes.

Es poden distingir bàsicament dos tipus de protecció Parcial, lligada a la naturalesa del bé:

c.1) Nivell 3. Parcial. Manteniment de la tipologia.

Aplicable als béns immobles en els quals el 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.

c.2) Nivell 3. Parcial. Manteniment de l'essència.

Aplicable als 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.

d) Nivell 4. Protecció ambiental

La protecció Ambiental és aplicable als elements amb la categoria de:

- BPU
- BCIL

Nivell de protecció per a béns i/o conjunts, el valor dels quals resideix principalment en la configuració del paisatge urbà, rural, natural o paisatgístic de notable valor ambiental.

Quant als béns arquitectònics, aquest nivell protegeix els béns, els valors dels quals es troben fonamentalment a les façanes, per formar part d'un context d'edificacions d'una mateixa tipologia que defineix un determinat ambient o paisatge urbà o rural.

En aquest cas, independentment de l'obra a realitzar, fins i tot la substitució total o parcial de l'edificació, caldrà una adequació ambiental, mantenir els trets tipològics de les façanes, línies de coronament, així com parcel·lació en el nou projecte.

Quant als Béns naturals i ambientals-paisatgístic, aquest nivell protegeix àrees, entorns i elements puntuals, que tinguin valor ecològic i mediambiental (ex: boscos, miradors, cingleres, abrics, jardins històrics, fonts naturals i arbres monumentals)

e) Nivell 5. Documental

La protecció Documental és aplicable als elements amb la categoria de:

- BIPCC (Béns integrants del Patrimoni cultural català)
- JA (Jaciments arqueològics documentats)

Aquests béns estan inclosos en inventaris i no gaudeixen d'una protecció legal, ni des de la Llei del patrimoni cultural ni des de la Llei d'Urbanisme.

Nivell de protecció que permet les intervencions de conservació, restauració, reforma o rehabilitació, ampliació i, fins i tot, enderroc, condicionades a deixar constància documental (planimetria i fotogràfica) per tal de garantir la permanència de la seva memòria històrica.

Quan a jaciments arqueològics, el nivell de protecció 5 Documental és aplicable als casos en què les intervencions tenen com a finalitat descobrir, investigar i documentar restes o vestigis.

f) Nivell 6. Àrees d'Expectativa Arqueològica (AEA)

Les AEA s'apliquen a espais urbans, rurals o naturals que són susceptibles de contenir en el subsòl elements o jaciments d'interès arqueològic. Qualsevol intervenció en aquests espais, incloent-hi el subsòl d'elements immobles, hauria d'anar precedida d'exploracions i dels pertinents informes arqueològics que justifiquin l'oportunitat de l'obra projectada.



Art.79. Intervencions admeses en els béns catalogats en funció del nivell de protecció

En funció del nivell de protecció de l'element catalogat, les intervencions admeses són les següents:

1) Nivell de protecció 1. Integral

Les intervencions han de garantir el manteniment del paratge o immoble protegit, conservar la seva estructura i fesomia originals i possibilitar el seu correcte funcionament, sense que les actuacions de restauració i condicionament suposin aportacions de reinvençió o de nou disseny. La utilització de tècniques i materials contemporanis no suposarà de cap manera la modificació de l'aspecte general del bé, i aquests hauran de possibilitar un correcte ús i salvaguarda del mateix, sense malmetre'n la genuïnitat ni representar aportacions formals gratuïtes. El disseny formal i els materials utilitzats en les actuacions necessàries hauran d'ésser elaborats, triats i utilitzats sense que produeixin un impacte visual i cultural sobre el lloc. No es tracta de realitzar obres que singularitzin aquests espais, sinó d'instal·lar-hi, en cas que sigui necessari, els elements imprescindibles per garantir-ne la correcta i segura utilització, així com la senyalització i l'accessibilitat.

En els béns adscrits a aquest nivell s'admeten les intervencions següents:

- a) Obres de consolidació i conservació per assegurar l'estabilitat de l'edifici i que afectin a fonaments, estructura portant, coberta i escala sense que afectin la seva posició i mida.
- b) Obres de restauració pel restabliment de l'estat original dels elements arquitectònics alterats, emprant la reconstrucció de les parts eventualment enderrocades.
- c) Obres de rehabilitació per adequar, millorar o actualitzar les condicions d'ús i habitabilitat, amb el manteniment de les característiques tipològiques de l'element tot i incorporar nous possibles usos.
- d) Obres de desmuntatge i eliminació de cossos i altres elements sobreposats que no siguin d'interès per la història de l'edifici i es demostrin incoherents amb l'estructura originària i a les ampliacions orgàniques que l'edifici hagi suportat en el temps.
- e) Obres o treballs per la inclusió d'elements tecnològics i higiènics o sanitaris essencials pel seu ús i, en general, per la seva habitabilitat, sempre que es respectin les normes abans esmentades.
- f) Obres per millorar l'accessibilitat i eliminar barreres arquitectòniques

2) Nivell de protecció 2. Conservació

La intervenció en aquest béns comporta realitzar prèviament un estudi acurat del bé i/o del seu projecte originari, en cas que existeixi, a través de documentació gràfica, escrita i oral, per poder establir una correcta directriu d'intervenció, orientada a retornar-li els valors constructius, arquitectònics, històrics, paisatgístics o funcionals originals que s'hagin vist alterats.

Cal considerar que, en aquest tipus de protecció, és igual d'important l'estat o el projecte original com els possibles posteriors projectes de reconversió i condicionaments que el bé hagi sofert, ja que les transformacions esdevingudes al llarg del temps li poden suposar un valor afegit que caldrà conèixer per poder discriminar o integrar en el projecte de intervenció proposat.

Aquest coneixement ha de possibilitar la lectura dels seus valors patrimonials i l'establiment de les actuacions necessàries per a la seva consolidació i el seu correcte funcionament. En aquest cas es poden arribar a proposar intervencions de caràcter integral que poden, fins i tot, representar l'enderrocament o retirada de determinades parts o elements, segons el que es desprengui del seu estudi.

El grau de protecció, en el cas dels edificis, afectarà la composició i elements constitutius de les façanes principals i secundàries visibles des del carrer, els volums generals (és a dir, límits exteriors dels edificis), les cobertes i aquells espais interiors que, en cada cas particular, tinguin un valor espacial i artístic (com ara vestíbuls, escales, sales nobles, torres i altres elements



amb valor històric o arquitectònic). Aquest nivell de protecció implica també la conservació in situ dels elements d'interès que, d'una manera zonal o puntual, es troben en l'edifici o element, com poden ser arcs, llindes, elements escultòrics, paviments, vidrieres, elements ceràmics, pintures murals exteriors o interiors, etc. En tots els elements adscrits en aquest nivell, es protegeix la tipologia (constituïda per l'estructura tipològica, la posició de la caixa d'escala, els nivells de forjat) així com les façanes.

En els béns adscrits a aquest nivell s'admeten les intervencions següents:

- a) Obres de consolidació i conservació per assegurar l'estabilitat de l'edifici i que afectin a fonaments, estructura portant, coberta i escala sense que afectin la seva posició i mida.
- b) Obres de restauració tipològica i de restabliment als seus valors originals d'aspectes arquitectònics significatius, com les façanes i els ambients de determinats espais interiors.
- c) Obres de restauració tipològica que comportin la consolidació de l'estructura de l'edifici i la substitució de les parts inseparables del mateix, sense modificar els elements estructurals que configuren la pròpia construcció.
- d) Obres de rehabilitació per a adequar, millorar o actualitzar les condicions d'habitabilitat, accessibilitat i seguretat, mantenint les característiques tipològiques de l'element tot i incorporar nous possibles usos.
- e) Obres d'ampliació d'acord amb les determinacions del Planejament General i/o derivat.
- f) Obres o treballs d'eliminació d'elements sobreposats que es verifiquin incoherents amb l'estructura originària de l'edifici i amb les ampliacions orgàniques del mateix.
- g) Obres o treballs de restabliment tipològic i de renovació d'una part parcial o totalment enderrocada de l'edifici, sempre que es demostrï documentalment la coherència de la proposta amb l'estructura originària de l'immoble o d'un altre mentre respongui al mateix tipus i període històric. L'actuació ha de reforçar les característiques tipològiques estructurals, funcionals i formals.
- h) Obres de desmuntatge sense possibilitat de reconstrucció d'elements estranys sobreposats a la implantació originària i que contribueixin a la recuperació funcional i formal d'espais lliures vinculats a l'edifici.
- i) Obres o treballs per a la inclusió d'elements tecnològics, higiènics o sanitaris essencials per al seu ús i, en general, per a la seva habitabilitat, sempre que es respectin les normes precedents.
- j) Obres per millorar l'accessibilitat i eliminar barreres arquitectòniques.

3) Nivell de protecció 3. Parcial

- a) La intervenció en els béns arquitectònics i/o arqueològics com també socioculturals i etnològics amb un Nivell de protecció 3.1. Parcial. Manteniment de la tipologia, pel que fa al seu aspecte exterior, només es permetran intervencions de manteniment i consolidació, o canvis per retornar al conjunt l'estat genuí de la seva evolvent, sense modificar en cap cas la volumetria de la construcció històrica. Interiorment, s'hauran de mantenir els elements que configuren l'estructura constructiva i arquitectònica de la seva tipologia. Cal ser conscients que el valor patrimonial de la tipologia d'un immoble no resideix només en els trets externs que el determinen, sinó que és inherent al sistema estructural, espacial o d'acabats que el configura i que dona sentit a la lògica global.
- b) La intervenció en els béns naturals, paisatgístics i ambientals, amb un Nivell de protecció 3.2 Parcial. Manteniment de l'essència, les intervencions aniran destinades a recuperar l'espai original amb els seus trets naturals, ecològics o paisatgístics, de manera que, malgrat que hagin desaparegut en part o en la seva totalitat, se'n pugui reinterpretar l'essència o reconèixer el valor històric o etnològic amb nous materials, elements o vegetals.



4) Nivell de protecció 4. Ambiental

Fonamentalment es protegeix la façana o façanes, que, per formar part d'un context d'edificacions tipològicament reiteratives que defineix un determinat ambient o front edificat, és on radiquen la majoria dels valors motiu de catalogació. En aquest cas, independentment de l'obra a realitzar, fins i tot amb la substitució total o parcial de l'edificació, caldrà mantenir els trets tipològics de les façanes en el nou projecte.

La protecció de la façana d'un sol edifici o del paisatge urbà d'un conjunt determinarà el manteniment de la façana en la seva composició i materials originals, permetent-s'hi intervencions de manteniment i consolidació o canvis per retornar a la façana es seu estat genuí, sense que les actuacions de restauració suposin aportacions de reinvençió o nou disseny. La utilització de tècniques i materials contemporanis no suposarà de cap manera la modificació de l'aspecte general de l'exterior del bé, i aquests hauran d'ésser utilitzats com a veritables eines, per possibilitar un correcte ús i salvaguarda de l'immoble.

En el cas de béns arquitectònics adscrits a aquest nivell de protecció s'admeten els següents tipus d'intervenció, respectant les condicions establertes en la fitxa corresponent del Catàleg:

a) Obres de reforma parcial, siguin majors o menors, sempre d'acord amb els tipus edificats definits i les condicions generals d'edificació.

b) Obres de rehabilitació per a adequar, millorar o actualitzar les condicions d'habitabilitat, accessibilitat i seguretat, mantenint les característiques tipològiques de l'element tot i incorporar nous possibles usos.

c) Obres de desmuntatge parcial que permetin la reconstrucció immediata segons les directrius que la Normativa estableix, pel seu cas, en la fitxa individualitzada.

d) Obres d'ampliació parcial, sempre que ho permeti la normativa urbanística derivada del planejament general i/o derivat.

e) Obres de substitució de l'edificació, sempre d'acord amb la normativa urbanística derivada del planejament general i/o derivat.

5) Nivell de protecció 5. Documental

Quant als béns immobles, s'admeten les intervencions de conservació, restauració, reforma o rehabilitació, ampliació i enderroc, condicionades a deixar constància documental (planimètrica i fotogràfica) per tal de garantir la permanència de la seva memòria.

6) Nivell de protecció 6. Àrea d'expectativa arqueològica (AEA).

Qualsevol intervenció en aquests espais que afecti al subsòl d'elements immobles, ha d'anar precedida d'exploracions i dels pertinents informes arqueològics que justifiquin l'oportunitat de l'obra projectada.

En les Àrees d'Expectativa Arqueològica (AEA) s'admeten les intervencions que aniran destinades a localitzar i documentar l'àrea establerta. Preveient que l'expectativa es pugui acomplir, la metodologia de treball emprada en aquesta intervenció ha de garantir la possible conservació de les restes localitzades. Un cop localitzades les restes s'haurà d'establir la protecció que es consideri més oportuna sobre el conjunt o element trobat.

Art.80. Troballes fortuïtes

1. El patrimoni arqueològic i paleontològic que incorpora el Catàleg de béns a protegir, és susceptible d'incrementar-se per la troballa per atzar de restes en superfície i per descobriments fortuïts i imprevistos durant la realització de remocions del subsòl o d'edificis.

2. D'acord amb el que s'estableix a l'article 22 del Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic, si durant el desenvolupament d'obres públiques o privades es descobrissin restes arqueològiques o paleontològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra són responsables solidaris de les obligacions de paralitzar immediatament els treballs, prendre les mesures adequades per a la protecció de les restes i



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

comunicar el descobriment a l'Ajuntament i al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, en un termini màxim de 48 hores i en cap cas no se'n pot donar coneixement públic abans d'haver informat les dites administracions.

3. Els treballs es mantindran suspesos durant el termini i condicions que estableixen l'Article 51 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i l'Article 22 del Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.



TÍTOL IV. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art.81. Instruments bàsics del règim urbanístic del sòl

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

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

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

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

Art.82. Classificació del sòl

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.83. Qualificació del sòl

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



A1	Zona industrial	A1
A2	Zona de serveis	A2
A3	Zona logística	A3
N1	Secans	N1
N2	Regs de l'Urgell	N1
N3	Regs de Pinyana	N1
N4	Regs de la Sèquia Major	N1
N5	Paisatge fluvial del Segre	N1
N6	La Cerdera	N1
N7	Regs del Canal d'Aragó i Catalunya	N1

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

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

Art.84. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació

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

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

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

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

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

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

Art.85. Paràmetres urbanístics dels sectors i de la qualificació urbanística

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



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

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

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

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

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

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

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

Art.86. Condicions d'ordenació detallada en els plànols d'ordenació

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

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

- a) Les condicions d'ordenació volumètrica de l'edificació i d'espais no edificables, segons les determinacions i paràmetres propis d'una ordenació volumètrica flexible o definida, regulada en el TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS, d'aquestes Normes urbanístiques.
- b) Les proteccions d'àmbits, edificacions o elements del catàleg de béns protegits del patrimoni arquitectònic, històric o natural, que es regulen d'acord amb el TÍTOL III. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL, d'aquestes normes urbanístiques. En el cas que una parcel·la contingui elements catalogats identificats en els plànols d'ordenació, li correspon un règim urbanístic del sòl diferent de la zona on es situa. L'edifici, jardí o element, identificats com a part del Catàleg de béns protegits, amb la simbologia o codi corresponent, suposa sistemàticament la creació d'una subzona en l'àmbit de la parcel·la, dins de la zona general on es troba, on resulten d'aplicació els paràmetres resultants de la regulació del Catàleg.



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

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

Art.87. Ajust de límits en els plànols d'ordenació i de les superfícies corresponents

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

a) En el cas d'edificacions situades en relació amb el vial, en el tràmit de la llicència urbanística, es poden ajustar alineacions i profunditats edificables dibuixades en els plànols d'ordenació, amb un marge de 0,5 m, sempre i quan es respecti el criteri del planejament pel que fa a l'alineació dels carrers o dels patis d'illa ja configurats i existents i, per tant, es consideri una errada de precisió del planejament general.

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

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



TÍTOL V. SISTEMES URBANÍSTICS

Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS

Art.88. Definició i naturalesa dels sistemes urbanístics

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

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

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

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

Art.89. Tipus de sistemes urbanístics i identificació

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

- a) Sistema de comunicacions.
- b) Sistema d'espais lliures.
- c) Sistema d'equipaments comunitaris.
- d) Sistema d'habitatge dotacional públic.

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

- a) Sistema de comunicacions:
 - Sistema viari. Clau SX
 - Sistema ferroviari. Clau SF
 - Sistema aeroportuari. Clau SA
- b) Sistema d'espais lliures:
 - Sistema de zones verdes. Clau SV
 - Sistema hidrogràfic. Clau SH
- c) Sistema d'equipaments comunitaris
 - Sistema d'equipaments. Clau SE
 - Sistema de serveis tècnics. Clau ST
- d) Sistema d'habitatge dotacional públic
 - Sistema d'habitatge dotacional públic. Clau SD

Art.90. Els plans directores urbanístics i els plans especials autònoms

En el moment de la formulació d'aquest POUM no consta el requeriment o existència d'un pla director urbanístic o un pla especial autònom, de competència superior a la municipal, per la construcció o reserva de sòl per algun tipus de sistema urbanístic en el municipi.

Art.91. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl que el POUM afecta a sistemes queda vinculat a aquest destí.



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

Art.92. Desenvolupament dels sistemes urbanístics a través de plans especials

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

Art.93. Gestió i execució dels sistemes urbanístics

1. La gestió i execució dels sistemes urbanístics delimitats per aquest POUM es realitzarà en virtut d'allò que disposen els articles 34 i 36 del TRLU, en relació als diferents tipus i a la seva inclusió en sectors o polígons d'actuació.
2. L'execució d'aquest POUM se subjecta a les majors reserves de sòl per a sistemes que imposi la legislació urbanística vigent en cada moment.
3. Les superfícies destinades a reserves per a sistemes urbanístics que figuren als Annexos de les fitxes normatives, d'aquest POUM tindran la consideració de valors mínims, per a la suma dels sistemes i per als sistemes d'equipaments i espais lliures públics, mentre que tindran la consideració de valors indicatius, per a les reserves de vialitat de caràcter local.
4. La modificació dels sistemes establerts, sigui de qualsevol dels elements o de la seva totalitat, comportarà la modificació del POUM en ordre a mantenir la necessària proporció entre aquests i la població prevista, en raó a la superfície i funcionalitat afectada per les diferents qualificacions urbanístiques del sòl. No obstant això, els petits ajustos per límits de propietat i els ajustaments a escala detallada per a facilitar la gestió, seran permesos dins la tramitació del



planejament derivat o mitjançant la delimitació exacta de polígons, en la reparcel·lació o expropiació del sistema.

Art.94. La compatibilitat de diferents sistemes i aprofitaments en el sòl, vol i subsòl

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

1. Els terrenys que el planejament urbanístic reserva a sistemes urbanístics, que l'administració actuant ha obtingut o ha d'obtenir mitjançant la cessió obligatòria o l'expropiació urbanístiques, s'han de destinar íntegrament a l'ús públic previst, sens perjudici del règim de compatibilitat d'usos regulat per aquest article.
2. El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema. Aquesta compatibilitat d'usos diferents només pot comportar una qualificació urbanística d'aprofitament privat en subsòl si el planejament urbanístic ordena nous sistemes urbanístics, no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no són exigibles en compliment dels estàndards mínims establerts per la legislació urbanística o pel planejament urbanístic general. En el cas del sistema viari, la qualificació urbanística d'aprofitament privat del subsòl només es pot admetre si l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit urbà o la trama urbana.
3. El planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, com també per a facilitar l'accés dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació si l'immoble afectat no és part d'un polígon d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.
4. Si, d'acord amb els apartats 2 i 3 d'aquest article, el planejament urbanístic preveu la compatibilitat d'una qualificació urbanística d'aprofitament privat i la destinació a sistemes de titularitat pública del sòl, del vol o del subsòl d'un terreny, es pot constituir el règim de propietat horitzontal més adequat d'entre els establerts per la legislació civil catalana, amb les limitacions i servituds que siguin procedents per a la protecció del domini públic.
5. El règim de compatibilitat que regula aquest article no impedeix l'ús privatiu dels béns de domini públic que, d'acord amb la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques, no comporta la transformació o la modificació d'aquest domini.

Art.95. Protecció dels sistemes i règim jurídic relacionat amb les llicències

1. Les proteccions dels sistemes estan indicades als plànols d'ordenació.
2. Els sòls necessaris per a la protecció dels sistemes no tenen necessàriament la qualificació de sistema ja que poden tractar-se d'àmbits qualificats de zones de titularitat privada. La seva protecció consistirà en les limitacions a què estan sotmesos com a conseqüència dels requeriments establerts a la legislació sectorial corresponent, tant pel que fa a les possibles usos i/o possibilitats d'edificació, com pel que fa a la tramitació d'autoritzacions.
3. Aquelles porcions de parcel·les en sòl urbà afectades a protecció de sistemes en raó de la legislació sectorial d'aplicació, computaran als efectes de considerar els paràmetres urbanístics de regulació de la clau urbanística corresponent.

Capítol II. SISTEMA DE COMUNICACIONS

Art.96. Definició i tipus

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



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

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

Secció 1^a. Sistema viari. Clau SX

Art.97. Definició, identificació i tipus

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

- Xarxa bàsica, Clau SX1
- Xarxa urbana, Clau SX2
- Itineraris de vianants, Clau SX3
- Camins rurals, Clau SX4
- Aparcaments públics, Clau SX5

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

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

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

5. Integren els Itineraris de vianants aquells vials on es determina el pas exclusiu o prioritari de vianants i que tenen caràcter d'eix cívic. També es qualifica d'Itinerari de vianants, la Ronda Verda, que constitueix un sistema viari específic.

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

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

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

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

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

7. Es qualifiquen de sistema viari de Camins rurals, el conjunt de camins públics existents al terme municipal amb diferents nivells de jerarquia, d'acord amb el seu valor de connexió territorial o de caràcter local. També integren els Camins rurals, les carrerades o camins ramaders.

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



Art.98. Titularitat i manteniment

1. La titularitat de la Xarxa bàsica és de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya, o de l'administració local, segons correspongui la categoria de la infraestructura. El manteniment i conservació correspon a cada un dels titular del sistema general de comunicacions.
2. La Xarxa urbana i els Itineraris de vianants són de titularitat municipal i en correspon a l'ajuntament la seva conservació i manteniment.
3. La Xarxa de Camins rurals del sòl no urbanitzable, així delimitada en el POUM, és de titularitat i domini públic. Als efectes de la consolidació o ampliació de la Xarxa de Camins rurals, caldrà tenir en consideració el que estigui estipulat en els títols de propietat de les finques que travessen o/i a les condicions dominicals de les finques a les quals serveixen.
4. El manteniment i conservació dels camins que no siguin de titularitat pública correspondrà als seus titulars de la forma convinguda als pactes que estableixin amb els usuaris, els beneficiaris i l'Ajuntament.
5. Els Aparcament públics poden ser de titularitat municipal o d'altres administracions públiques, amb independència del seu règim de gestió, que pot ser directa o indirecta.

Art.99. Normes de mobilitat aplicables

1. Els sistemes generals queden regulats, quan a mobilitat, al que estableix la vigent Llei de Carreteres i el seu Reglament, així com al que determina la legislació de Trànsit.
2. La mobilitat de la xarxa viària urbana està supeditada al que estipula la legislació general de trànsit de vehicles. L'ajuntament establirà i fixarà l'ordenació de la mobilitat generada en quan eficiència i eficàcia en tot el sòl urbà, tant per a la circulació de vianants com per a la de vehicles.
3. Serà competència municipal la regulació de la xarxa de camins rurals, els quals també estan supeditats al compliment de la normativa sectorial específica per al tipus de sòl no urbanitzable en que estan ubicats. Les interconnexions amb el sistema general viari està supeditat al compliment de les normes específiques de la legislació de Carreteres.

Art.100. Regulació de l'ordenació segons tipus

1. Els usos vinculats al sistema viari són:
 - a) Generals: aquells que fan referència a la mobilitat viària i al transport, i en especial el trànsit de vianants i l'ús públic de relació social i cultural dels ciutadans.
 - b) Complementaris: l'aparcament i l'estacionament en les seves diverses modalitats, en superfície, en el subsòl i en vol. L'ocupació del subsòl per aparcament es pot donar, també, en alguns terrenys qualificats de sistema d'espais lliures de zones verdes i de sistema d'equipaments comunitaris. També es consideren usos complementaris del sistema viari, els punts de subministrament d'energia i de servei als vehicles.
2. En el sòl urbà consolidat i sòl urbà no consolidat inclòs en un polígon d'actuació urbanística, les alineacions i rasants de la xarxa viària local vénen assenyalades als plànols d'ordenació d'aquest Pla.

En el sòl urbà no consolidat subjecte a planejament derivat i en el sòl urbanitzable, serà el pla de millora urbana o el pla parcial corresponent el que definirà de forma precisa les alineacions i rasants d'aquesta xarxa local.
3. La xarxa bàsica de vianants i la xarxa bàsica de carrils bici s'estableix, de manera gràfica, al plànol de Sistemes generals de l'Estructura general del territori. Aquestes xarxes bàsiques, en el sòl urbà, es completaran en el marc del desenvolupament del Pla de la mobilitat urbana de Lleida i, en els sectors urbanitzables, es completaran mitjançant els corresponents plans parcials urbanístics, a partir dels requeriments municipals.



Art.101. Condicions dels projectes d'urbanització del sistema viari

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

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

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

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

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

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

7. Els criteris per a la redacció dels projectes, l'emplaçament dels elements i la definició de les característiques tècniques de la urbanització de l'espai públic, paviments, xarxes serveis, instal·lacions, mobiliari urbà, vegetació i arbrat, es determinaran en l'Ordenança d'urbanització.

Art.102. Regulació de les construccions i instal·lacions vinculades al sistema viari

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

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

Art.103. Aparcaments públics i privats

1. En els plànols d'ordenació es grafia la localització de les àrees destinades a l'aparcament públic de vehicles. En tots els casos, aquestes àrees han de ser de titularitat pública.



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

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

Art.104. Proteccions del sistema viari

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

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

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

4. La zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals i, llevat que excepcionalment es justifiqui per raons geotècniques del terreny que és innecessària, una franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de vuit metres d'amplada en les autopistes i les vies preferents i de tres metres en les carreteres convencionals.

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

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

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

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

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

8. La regulació de la utilització dels terrenys compresos dins de les franges de domini públic, de servitud i d'afectació de la xarxa viària, i dins de la línia de l'edificació es l'establerta per la legislació sectorial de carreteres vigent.

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



Secció 2ª. Sistema ferroviari. Clau SF

Art.105. Definició i identificació

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

Art.106. Titularitat i règim urbanístic

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

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

3. El POUM té en compte la legislació sectorial ferroviària, les normes bàsiques de la qual són, en l'àmbit de les competències de l'Estat, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario i el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, en tots aquells aspecte que no contravinguin la nova Llei; i en l'àmbit de les competències de la Generalitat de Catalunya, la Llei 4/2006, de 31 de març, ferroviària.

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

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

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

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

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

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

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



Art.107. Regulació de les construccions del sistema ferroviari

1. Les obres i les instal·lacions que són destinades als usos ferroviaris resten subjectes a la normativa específica sobre la matèria.
2. L'ordenació del sistema ferroviari, referit als nous traçats de línies ferroviàries, incorpora les previsions efectuades al planejament territorial, el Pla Territorial de Ponent (Terres de Lleida).
3. S'incorporen i s'ordenen gràficament al POUM les reserves de sòl per a la construcció de parades-baixadors en les línies de ferrocarril convencional, dins o tocant al sòl urbà de Lleida (Onze de Setembre, Polígon El Segre, Pla de Vilanoveta, Les Canals i Bordeta-Magraners) i del nucli de Raïmat (a La Valleta), atenent la previsió d'una futura gestió de la xarxa radial convencional mitjançant un sistema de tren-tramvia de rodalies que abasti el conjunt del sistema urbà de Lleida: Balaguer, Mollerussa, Borges i Monsó.
4. El desenvolupament d'aquestes parades-baixadors s'efectuarà mitjançant els projectes tècnics corresponents, que tindran en compte el seu funcionament com a intercanviadors modals amb altres sistemes de transport públic, amb el vehicle privat, cotxes i bicicletes, i la seva connexió a les xarxes per a vianants i ciclistes.
5. S'incorpora, sense grafia específica, la reserva d'una estació-intercanviador de mercaderies, en la línia del ferrocarril convencional de Lleida a Tarragona, en l'àmbit del futur sector d'activitat econòmica de Torreblanca. La ubicació precisa i la determinació de les característiques d'aquesta estació s'efectuarà en la redacció del planejament urbanístic pel desenvolupament del sector.

Art.108. Proteccions del sistema ferroviari

1. El Pla assenyala als plànols d'ordenació, les zones de domini públic i de protecció i el límit d'edificació, d'acord amb el que determina la legislació sectorial de ferrocarrils vigent, per a cada règim de sòl.
2. En relació amb la definició de la zona de domini públic, la zona de protecció i la línia límit d'edificació, a no ser que el Ministeri de Foment, de forma expressa, determini unes distàncies inferiors aplicables a una determinada línia ferroviària, les limitacions seran les següents:
 - a) La zona de domini públic que comprendrà els terrenys ocupats per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de 8 metres a cada banda de la mateixa, mesurada en horitzontal i perpendicularment al eix de la línia des de les arestes exteriors de la explanació. No obstant, en sòl qualificat urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament derivat que requereixi la legislació urbanística aplicable per iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a cinc (5) metres.
 - b) La zona de protecció constituïda per les franges de terreny situades als dos costats de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment, per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a setanta (70) metres de l'aresta exterior de la explanació més pròxima. No obstant, en sòl qualificat d'urbà o urbanitzable, i sempre que el mateix compti amb el planejament derivat que requereixi la legislació urbanística aplicable per iniciar la seva execució, aquesta distància es redueix a vuit (8) metres.
 - c) Les línies límit d'edificació se situen a cinquanta (50) metres de l'aresta exterior de la plataforma, mesurades horitzontalment a partir de la mateixa. No obstant, en els trams de les línies que discorren per zones urbanes, dita distància es redueix amb caràcter general a vint (20) metres.
3. En relació a les mesures de seguretat, caldrà adoptar les següents:
 - a) Les actuacions urbanístiques en sòls urbanitzables, contigus o que inclouen elements dels sistema ferroviari, exigiran la col·locació de tanques o de sistemes de seguretat, els quals seran considerats com despeses d'urbanització, a càrrec del subjecte que ha d'assumir el cost de les obres d'urbanització.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Secció 3ª. Sistema aeroportuari. Clau SA

Art.109. Definició i identificació

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.

Art.110. Proteccions del sistema aeroportuari

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

2. Les zones de servitud que s'indiquen als plànols d'ordenació, són les següents:



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

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

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

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

- a) Les activitats que suposin o portin associada la construcció d'obstacles de tal índole que puguin produir turbulències.
- b) L'ús de llums, inclosos projectes o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- c) Les activitats que impliquin l'ús de grans superfícies molt reflectants que puguin donar lloc a enlluernaments.
- d) Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna en l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- e) Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutica o afectar-los negativament.
- f) Les activitats que facilitin o portin associada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boira o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- g) L'ús de mitjans de propulsió o suspensió aeris.

6. Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués originar radiacions electromagnètiques perturbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, tot i que no vulneri les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització d'acord amb el previst a l'article 16 del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques. Igualment caldrà indicar que, donat que les servituds



aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacués no generarà cap tipus de dret a indemnització.

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

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

9. Cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duguin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

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

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

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

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

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



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

Capítol III. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Art.111. Definició i tipus

1. El sistema d'espais lliures al terme municipal de Lleida comprèn els terrenys destinats a zones verdes en les diferents categories, i els terrenys fluvials.
2. El sistema d'espais lliures està constituït per un conjunt d'espais del territori diversificats i localitzats estratègicament, format tant per elements de la xarxa urbana com de la rural i que estan interrelacionats a través dels recorreguts per a vianants i per itineraris paisatgístics, amb la finalitat de garantir l'existència d'un entorn ambiental de qualitat.
3. Els terrenys destinats per aquest POUM al sistema d'espais lliures s'inclouen en una de les següents categories regulades a les seccions corresponents:
 - Secció 1ª. Sistema de zones verdes, Clau SV
 - Secció 2ª. Sistema hidrogràfic, Clau SH

Secció 1ª. Sistema de zones verdes, Clau SV

Art.112. Definició i tipus

1. 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.
2. El sistema d'espais lliures està constituït per un conjunt d'elements d'alt contingut estructurador del territori per a la potenciació dels valors mediambientals, com a reservoris naturals, i per articular la relació de la Ciutat amb l'Horta.
3. Tal com s'indica en els plànols d'ordenació, el sistema de zones verdes s'estructura en les categories següents:
 - Parcs Territorials, Clau SV1
 - Parcs Urbans, Clau SV2
 - Verds Urbans, Clau SV3
 - Places, Clau SV4
 - Verds esportius, Clau SV5

Art.113. Titularitat i manteniment

1. Els sòls qualificats de sistema de zones verdes seran de titularitat pública.
2. En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels elements del sistema de zones verdes s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes i la legislació vigent en matèria urbanística o, si s'escau, subsidiàriament, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial, o a través de les ordenances municipals.
3. Els aprofitaments o usos compatibles que es desenvolupin en les zones verdes no modificarà el caràcter global d'espai lliure i aportaran els elements de gestió dels mateixos. No obstant, mentre no s'aprovin els instruments urbanístics corresponents seran aplicables els criteris generals del Sistema, restringint els usos admesos.



Art.114. Condicions del desenvolupament

1. Els elements del sistema de zones verdes corresponents als Parcs Territorials (SV1), s'hauran d'ordenar bàsicament mitjançant Plans especials per a la seva ordenació detallada i els projectes d'urbanització i d'obres que els materialitzin.
2. La sistematització de l'ordenació física dels Parcs Urbans (SV2), Verds urbans (SV3), Places (SV4) i Verds esportius (SV5), un cop definit el tipus d'espai i els objectius que es proposen, es concretarà mitjançant projectes d'urbanització o projectes d'obra, amb els elements propis d'urbanització per a l'ús a que estan destinats.
3. 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.

Subsecció 1ª. Sistema de parcs territorials, SV1

Art.115. Definició

El sistema de Parcs Territorials comprèn aquelles àrees qualificades com a tal, que destaquen per la seva extensió i per les seves condicions ambientals, paisatgístiques i de localització, i són significants en la geomorfologia i paisatge del territori.

Són espais amb presència de masses arbòries consolidades, de comunitats de vegetació natural d'especial interès, de visuals privilegiades sobre el territori o d'una relació directa amb els cursos d'aigua.

Aquest espais tenen un elevat potencial com a àrees mixtes de protecció i de gestió del sistema d'espais lliures territorials, que cal promocionar com a seu d'activitats socials i esportives, educatives, 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

Art.116. Condicions d'ordenació i ús

1. En l'ordenació dels Parcs Territorials es promourà la combinació ordenada dels usos d'esbarjo i lleure i els usos ambientals, tot conservant i regenerant la massa arbòria existent i les connexions dels parcs amb l'entorn en el que es troben.
2. La ocupació per a usos complementaris als propis del Parc territorial, es limiten al 20% de la superfície total i les edificacions a un 1% de la superfície qualificada.
3. Específicament, pel Parc Territorial Alcalde Pons - Les Basses i d'acord a l'estat actual, s'estableixen les condicions següents:
 - a) 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.
 - b) L'ordenació i urbanització de l'àmbit garantirà el caràcter de parc, amb un clar domini dels espais lliures del sector.
 - b) Es facilitarà l'accés a l'àmbit mitjançant modalitats de transport sostenibles (transport públic, accessos per a vianants, carrils bici, etc.)
 - c) Mitjançant els corresponents projectes d'urbanització s'eliminaran les espècies al·lòctones amb capacitat per alterar els hàbitats naturals propers, s'utilitzaran espècies autòctones en el disseny dels nous espais lliures, s'efectuarà un disseny naturalitzat dels elements i infraestructures hidràuliques (basses, fonts ...), es minimitzaran els tancaments, que seran



tancaments permeables, i també, es minimitzarà la superfície impermeabilitzada com a conseqüència de l'aplicació de paviments i d'acabats propis de l'espai urbà.

Subsecció 2^a. Sistema de parcs urbans. Clau SV2

Art.117. Definició

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

2. El sistema de Parcs urbans, en funció de la seva ubicació, també qualifica els terrenys públics que serveixen de protecció del sistema de comunicacions, viàries i ferroviàries, i del sistema hidrogràfic.

3. L'estructura dels Parcs Urbans de Lleida es centra en la recuperació i potenciació de l'espai central més característic de la ciutat, el Turó de la Seu Vella, l'articulació d'un conjunt de parcs de contacte de la Ciutat amb l'Horta, relacionats per un anell concèntric, i un conjunt de parcs de caràcter radial o lineal al llarg de certs elements urbans.

4. Constitueixen el sistema de Parcs Urbans els següents:

- Parc Urbà del Turó de la Seu Vella
- Parc Urbà de Gardeny-Templers
- Parc Urbà de la Ciutat Jardí
- 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

Art.118. Condicions d'ordenació i ús

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

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

b) Destinats per a l'ús de les persones sense distinció, especialment de la gent gran i dels infants, amb adequació funcional en relació a l'edat (accessibilitat, seguretat, benestar...), simbòlica (educació en l'espai, descoberta de l'entorn...) i experimentació de la plàstica i la topologia de l'espai (seqüències, distàncies, separacions...)

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

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

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

2. Els terrenys destinats a Parcs urbans seran permeables i arbrats amb espècies autòctones i sostenibles pel seu baix manteniment i consum d'aigua, i mantindran el terra natural en una proporció important de la seva superfície, sense perjudici que calgui millorar-lo amb l'aportació de terres vegetals, per incrementar la seva vegetació.



3. La plantació d'arbrat 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.
4. En els terrenys destinats a Parcs urbans només es permet la construcció d'edificacions al servei dels usuaris d'aquest espais, que no poden ocupar més d'un 2% de la superfície qualificada.
5. En els terrenys qualificats com sistema de Parcs urbans no s'admet l'aparcament de vehicles en superfície.
6. Els Parcs urbans objecte de cessió com a resultat del desenvolupament del planejament derivat, per a que siguin computables, compliran totes les condicions següents:
 - a) No es disposaran en sòls amb pendent superior al 20%.
 - b) Ha de permetre inscriure una circumferència amb un diàmetre mínim de 30 metres.
 - c) No es podran disgregar en superfícies fraccionades. Per això, es concentraran en una única extensió contínua, ocupant almenys el 70% del total del sòl a reservar per al sistema d'espais lliures de zones verdes.

Subsecció 3^a. Sistema de verds urbans. Clau SV3

Art.119. Definició

1. 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.
2. El sistema de Verds urbans, en funció de la seva ubicació, també qualifica els terrenys públics que serveixen de protecció del sistema de comunicacions, viàries i ferroviàries, i del sistema hidrogràfic.
3. Els "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.

Art.120. Condicions d'ordenació i ús

1. L'ordenació d'aquests espais obehirà als mateixos criteris generals de projecte establerts per als Parcs urbans.
2. Els Verds urbans estaran formats per sòls permeables i masses arbòries i vegetals de espècies autòctones i sostenibles pel seu baix manteniment i consum d'aigua.
3. 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, de 1 arbre cada 25 m² de superfície.
4. Les parts del sòl impermeabilitzades o cobertes no superaran el 20% de la superfície qualificada.
5. 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.
6. 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.



7. En els terrenys qualificats com sistema de Verds urbans no s'admet l'aparcament de vehicles en superfície.

8. Els Verds urbans objecte de cessió com a resultat del desenvolupament del planejament derivat, les parts que siguin computables compliran totes les condicions següents:

- a) No es disposaran en sòls amb pendent superior al 20%.
- b) Ha de permetre inscriure una circumferència amb un diàmetre mínim de 12 metres.
- c) No es podran disgregar en superfícies fraccionades de superfície inferior a 400m².

Subsecció 4^a. Sistema de places. Clau SV4

Art.121. Definició

Compren els terrenys del sistema d'espais lliures de caràcter urbà, amb valor representatiu a nivell de ciutat o de barri, i els espais públics molt urbanitzats amb una alta activitat urbana, que habitualment acullen activitats lúdiques, de festa, de participació ciutadana i manifestacions diverses.

Art.122. Condicions d'ordenació i ús

1. El disseny de les Places permetrà una utilització intensiva de l'espai i es basarà en superfícies el més planes possibles, amb sistemes de pavimentació resistents a les activitats massives i amb un tractament simbòlic i identitari significatiu, que posi en valor el disseny urbà de l'espai públic.
2. En els espais destinats a Places es procurarà la formació de zones d'ombra, que protegeixin de les inclemències climàtiques de la ciutat, preferentment amb la formació de masses d'arbrat i de pèrgoles vegetals.
3. En els terrenys destinats a Places només es permet la construcció d'edificacions al servei dels usuaris d'aquest espai, que no poden ocupar més d'un 5% de la superfície qualificada.
4. Es permet l'ús d'aparcament i/o d'equipament en planta soterrani, de titularitat i servei públic. En aquest cas, sobre del darrer forjat caldrà deixar un gruix mínim d'un metre de terra que permeti la plantació d'espècies vegetals. No s'admet l'aparcament de vehicles en superfície.
5. Temporalment s'admeten usos provisionals, com ara la instal·lació de firetes o d'atraccions, sempre que no malmetin els espais enjardinats i els elements d'urbanització.

Subsecció 5^a. Sistema de verds esportius. Clau SV5

Art.123. Definició

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

Art.124. Condicions d'ordenació i ús

1. En els terrenys destinats a Verds esportius només es permet la construcció d'edificacions al servei de les instal·lacions esportives, emmagatzematge, informació, quiosc-bar i similars, que no poden ocupar més d'un 5% de la superfície qualificada.
2. En els terrenys destinats a verds esportius es podrà tancar el seu perímetre en funció de les activitats esportives principals.
3. En la proximitat dels terrenys destinats a Verds esportius caldrà preveure les àrees d'aparcament públic necessari en funció de les pràctiques esportives previstes.



Secció 2^a. Sistema hidrogràfic, Clau SH

Art.125. Definició, identificació i àmbits

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

Art.126. Titularitat i règim urbanístic

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

Art.127. Condicions d'ordenació i ús

1. En els terrenys qualificats com a sistema hidràulic no s'admet l'edificació de cap tipus, ni cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.
2. Les lleres públiques no computaran a efectes del repartiment de càrregues i beneficis.
3. Les lleres de domini privat s'ajustaran al que estableix l'article 5 del Text refós de la Llei d'Aigües.
4. Les intervencions que tinguin per objecte la reforestació, revegetació o, en general, l'actuació sobre la vegetació o l'arbrat existent en parcs fluvials o zones de ribera es portaran a terme mitjançant la plantació d'espècies autòctones o pròpies dels espais de ribera.
5. L'autorització de construcció de minicentrals hidroelèctriques al sistema hidrogràfic estarà condicionada al respecte a les condicions de protecció i d'integració mediambiental que s'especifiquen en aquestes normes.
6. Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa i prèvia de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre.
7. Les autoritzacions d'obres en zona de domini públic hidràulic i en zona de policia s'hauran de tramitar d'acord amb allò establert a la legislació sectorial vigent, actualment al Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües; al Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic; al Decret Legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya; i al Reial Decret 9/2008, d'11 de gener que modifica el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Art.128. Proteccions del sistema hidrogràfic

1. A banda i banda del domini públic hidràulic es delimita una franja de servitud de 5 m des del marge, d'acord amb la legislació sectorial vigent, actualment el Decret Legislatiu 3/2003 de 4 de novembre del Text refós de la legislació catalana en matèria d'aigües, i d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, que aprova el text refós de la Llei d'Aigües i el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En aquesta franja no s'admeten moviments de terres, tanques, ni edificacions. Aquesta franja de terrenys serà apta i practicable en tot moment. Qualsevol obra o actuació en la zona de servitud haurà d'adequar-se a l'article 7.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
2. Les franges de 100 m de policia de lleres, definides per la legislació vigent, quedaran sotmeses a les disposicions legals de l'esmentada llei en sòl no urbanitzable. En tot cas s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



3. 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.
4. En sòl urbà s'adoptaran les mesures de protecció per un nivell de risc corresponent a un període de retorn de 500 anys.
5. Els terrenys compresos dins de les franges de protecció del sistema hidrogràfic i que no estiguin destinats al servei del propi sistema, estan qualificats urbanísticament d'acord amb la destinació que aquest POUM els hi assigna. Els terrenys urbans de titularitat pública es qualifiquen, principalment, de sistema de zones verdes de Parcs urbans i de Verds urbans.
6. Les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals ...) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà tenir en compte el document tècnic redactat per l'ACA "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial".
7. Els càlculs hidrològics i hidràulics es determinaran seguint el document tècnic "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local", aprovat per l'ACA.
8. Les actuacions que es prevegin sobre l'espai fluvial (per exemple, mesures correctores de la inundabilitat) hauran de fer-se d'acord amb els "Criteris d'intervenció dels espais fluvials. ACA, març 2002" i les "Directrius de planificació i gestió de l'espai fluvial. ACA, 2007".

Capítol IV. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

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

Art.129. Definició, identificació i tipus

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

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

a) De titularitat pública

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

b) De titularitat privada

- Docent, Clau SEp1
- Sanitari-assistencial, Clau SEp2
- Administratiu-proveïment, Clau SEp3
- Cultural-social-religiós, Clau SEp4



- Esportiu, Clau SEp5
- Funerari-cementiri, Clau SEp6
- Ambientals i de lleure, Clau SEp7
- Transport, Clau SEp8
- Seguretat i defensa, Clau SEp9
- Reserva sense ús assignat, Clau SEp0

Art.130. Titularitat i gestió

1. El sistema urbanístic d'equipaments serà de titularitat pública amb excepció dels sòls i/o edificacions qualificats d'equipament que siguin de titularitat privada amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUM, que mantindran la seva titularitat.
2. La titularitat pública dels equipaments permet la possibilitat de la concessió o altra forma de gestió indirecta de l'activitat, quan aquest sistema de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i els objectius marcats per aquest POUM.
3. La transmissió de terrenys i edificis destinats a sistemes urbanístics d'equipaments que siguin de titularitat privada, donarà dret a l'Administració a l'exercici dels drets de tanteig i retracte, quan la transmissió es produeixi havent cessat l'activitat permesa per la normativa urbanística.
4. La titularitat privada d'un equipament podrà ser modificada a pública, quan estigui degudament motivat i justificat, a través d'un pla especial d'iniciativa municipal.

Art.131. Regulació dels usos

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

a) Docent, Clau SE1/SEp1

– Centres educatius i docents, incloses les llars d'infants i els centres universitaris, centres d'educació especial, centres de formació professional, centres de recerca i de desenvolupament de nous coneixements i tecnologies.

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.
2. Els usos principals indicats a l'apartat anterior s'han d'entendre amb la seva accepció literal o d'altres equivalents, o altres usos similars.
3. En cada categoria d'equipament s'admeten els usos complementaris que resulten necessaris per desenvolupar l'ús principal assignat. En aquest sentit, en funció de les característiques de l'equipament i vinculats a l'ús principal, es poden admetre petits locals destinats a la venda, oficines d'administració, aparcaments, així com altres construccions i instal·lacions relatives a altres categories d'equipaments. S'admet l'ús residencial de l'habitatge destinat a la vigilància o manteniment de la instal·lació.
4. Mitjançant la tramitació d'un Pla especial es podrà efectuar l'assignació d'un nou ús o variar l'ús principal assignat a un equipament.

Art.132. Condicions d'ordenació

1. La ubicació dels nous equipaments es determinarà en funció del millor grau de servei per a la població, en funció dels usos a que van destinats.
2. En general, els nous equipaments s'ubicaran connectats amb els eixos cívics de vianants i, si s'escau per proximitat, connectats amb la Ronda Verda.
3. El sòl corresponent als nous equipaments es localitzarà de forma contigua a altres sistemes, especialment, als espais lliures de Parcs urbans, de Verds urbans o de Verds esportius, quan això resulti compatible i beneficiós per ambdós sistemes.
4. Quan l'equipament se situï o confronti amb sòl no urbanitzable, la seva construcció i utilització garantirà la no afectació de les activitats agràries contigües.
5. Caldrà aportar i tramitar un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada per a la implantació d'aquells equipaments previstos en la legislació sectorial sobre mobilitat. En la resta de casos, el projecte calcularà i resoldrà l'aparcament de cotxes i bicicletes, necessari per al funcionament adequat de l'equipament.



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

- a) Superfície mínima de la unitat de sistema o de la parcel·la: 5.000 m².
- b) Pendent màxim del sòl, del 3% a les instal·lacions i del 10% en l'espai per a jocs.
- c) Orientació que garanteixi, com a mínim, tres hores d'insolació amb un assoliment de 30° d'inclinació.

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

- a) Superfície mínima de la unitat de sistema o de la parcel·la: 1.000 m².
- b) Pendent màxim: 3% en el sòl de les instal·lacions i del 10% per a la resta del sòl.

Art.133. Condicions d'edificació

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

2. L'ordenació de l'edificació s'establirà en funció de les necessitats funcionals del servei, de les característiques de l'entorn on se situa i de la seva funcionalitat urbana. En aquest sentit, els plànols d'ordenació poden delimitar espais que obligatòriament han de quedar lliures d'ocupació.

3. Els paràmetres principals de l'edificació en relació al sostre edificable, l'ocupació, el nombre màxim de plantes i l'altura reguladora màxima, seran els paràmetres de l'edificació de la zona on se situï. Si l'equipament es troba en una situació aïllada del continu edificat urbà, es prendran com a referència els paràmetres de les zones de l'entorn més proper.

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

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

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

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

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

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

Secció 2ª. Sistema de serveis tècnics. Clau ST

Art.134. Definició, identificació i tipus

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdes d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telefonia, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus i altres serveis similars.



2. El present POUM assenyala les infraestructures tècniques dels serveis públics bàsics, a nivell general, que es desenvoluparan i concretaran mitjançant la tramitació de Plans especials o Projectes d'obres. Les reserves de sòl i el traçat definitiu de les xarxes serà el que determinin els documents tècnics corresponents.

3. Els tipus de sistemes que 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.

4. El POUM estableix, en els plànols d'ordenació, les reserves de sòl necessàries per a l'execució de les instal·lacions corresponents al sistema de serveis tècnics, d'acord amb la legislació vigent.

Art.135. Titularitat i gestió

1. El sòl qualificat de sistema de serveis tècnics tipus a), b) serà preferentment de titularitat pública, sens perjudici de la concessió administrativa del servei o altres fórmules de gestió admeses en dret. També es podrà desenvolupar dins de terrenys de propietat privada amb la corresponent servitud pública. La resta d'infraestructures poden ésser de titularitat pública o privada.

2. Aquelles infraestructures o xarxes de serveis, i les corresponents instal·lacions, que en la data d'entrada en vigor del present POUM siguin de titularitat privada, mantindran aquesta titularitat.

Art.136. Regulació dels usos

1. L'ús principal és el de infraestructures de serveis objecte de la qualificació.

2. S'admetran com a usos compatibles els vinculats directament amb la instal·lació o servei referit, amb les condicions de funcionament específicament regulades en la legislació tècnica en la matèria, especialment la que garanteix les condicions de protecció de la instal·lació. S'admet l'ús residencial de l'habitatge destinat a la vigilància o manteniment de la instal·lació.

Art.137. Condicions de l'ordenació

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de les infraestructures i dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.

2. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema de serveis tècnics el sòl necessari. El Pla especial que caldrà redactar vetllarà per l'adequació ambiental i d'impacte paisatgístic.

3. L'ordenació del sistema s'ajustarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas i, específicament, el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants.



4. En el sòl urbà consolidat, mitjançant els processos de reurbanització que li són propis, es soterraran totes les xarxes de serveis o, si tècnicament resultés inadequat amb l'edificació existent, es deixaran preparades les canalitzacions adequades per quan es renovi l'edificació. En el sòl urbà generat per consolidació dels polígons d'actuació o per transformació del sòl urbanitzable, totes les xarxes, incloses les de comunicacions i les elèctriques, seran soterrades.

5. L'espai de protecció de les infraestructures serà el determinat per la legislació sectorial sobre la matèria i la normativa particular de cada servei. En les infraestructures soterrades de titularitat municipal que creuen el territori no urbanitzat s'estableix una franja de protecció de 3 metres, a cada costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes. Aquest espai de protecció no serà edificable.

Art.138. Condicions de l'edificació

1. L'ordenació dels terrenys de serveis tècnics serà, en general, el tipus bàsic d'edificació en relació amb la parcel·la.

2. Els paràmetres principals de l'edificació en relació al sostre edificable, l'ocupació, el nombre màxim de plantes i l'altura reguladora màxima, seran funció de les necessitats del servei i tindran en consideració els paràmetres de les edificacions de la zona on se situïn o, fora del continu urbà, de les zones més properes.

3. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es tractaran com a zones verdes en la modalitat de Parc urbà o Verd urbà, sempre que resulti compatible amb el funcionament del servei tècnic corresponent.

Capítol V. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC

Art.139. Definició i identificació

Compren 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.

Art.140. Titularitat i gestió.

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.

Art.141. Regulació dels usos

1. S'estableix com ús principal l'ús d'habitatge.

2. 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.

Art.142. Condicions de l'ordenació

1. 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.

2. 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.



3. La delimitació de 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.

Art.143. Condicions de l'edificació

1. L'ordenació de l'edificació del Sistema d'habitatge dotacional públic s'adequarà 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.

2. En els casos que aquest criteri no es pugui aplicar per manca de continuïtat del teixit edificat, les condicions d'ordenació i els paràmetres reguladors de l'edificació, seran el següents:

a) Tipus bàsic d'edificació: en relació amb la parcel·la.

b) Tipologia oberta o en bloc d'habitatge plurifamiliar.

c) L'índex d'edificabilitat neta: 1,80 m²st/m²sòl.

d) Ocupació màxima de la parcel·la: 70 %.

e) Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima: En referència a les edificacions confrontants, no sobrepasant-les en més d'una planta.

3. En tots els casos es respectaran els paràmetres següents:

a) Densitat màxima d'habitatges: 1 hab/50 m²st residencial.

b) Dotació mínima d'una plaça d'aparcament de cotxe i dos de bicicleta, per cada dos habitatges.

c) El paviment de la planta baixa podrà elevar-se fins a una alçada màxima de 1,50 m. respecte la rasant del carrer.



TÍTOL VI. SÒL URBÀ

Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS

Art.144. Definició de sòl urbà

1. Aquest POUM, d'acord amb allò que prescriu l'article 26 del TRLU, classifica com a sòl urbà:

a) Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.

b) Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina.

2. En qualsevol cas, els serveis urbanístics bàsics han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst per aquest POUM.

Art.145. Categories del sòl urbà

En el sòl urbà, el POUM estableix dues categories que comporten un règim urbanístic del sòl diferents:

a) Sòl urbà consolidat. Tenen aquesta condició els terrenys del conjunt del teixit urbà amb solars urbanitzats i edificats, i les parcel·les amb l'ordenació urbanística detallada, pendents només de completar la urbanització per assolir la condició de solar.

Els sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'únic objecte de millorar o completar la urbanització, són també sòl urbà consolidat.

Així mateix, tenen aquesta consideració els sòls inclosos en plans de millora urbana, l'objecte dels quals és la regulació de la composició volumètrica i de façanes.

b) Sòl urbà no consolidat. Tenen aquesta condició els terrenys del sòl urbà inclòs en àmbits sotmesos a una gestió urbanística integrada per actuacions de compleció, transformació o reordenació, o pendents d'una gestió per a cessions o adquisicions de sòl públic, i l'execució de la corresponent urbanització. Amb aquesta finalitat té la consideració de sòl urbà no consolidat:

- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un sector sotmès a un pla de millora urbana pendent d'ordenació urbanística detallada.
- El sòl inclòs dins l'àmbit d'un polígon d'actuació urbanística, amb ordenació urbanística detallada.
- Aquelles parcel·les o conjunt de parcel·les afectades parcialment per un vial, no incloses en un àmbit de gestió de forma expressa, però que han de cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl afectat pel vial, prèviament a la llicència urbanística d'edificació.

Art.146. Delimitació del sòl urbà

En els plànols d'ordenació es delimita el sòl urbà, també es delimiten els sistemes i les zones i subzones del sòl urbà, els àmbits a gestionar mitjançant polígons d'actuació urbanística i els sectors a desenvolupar mitjançant el planejament derivat.

Art.147. Estructura de l'ordenació i regulació del sòl urbà

El sòl urbà d'aquest POUM es regula bàsicament pels instruments següents:

a) La qualificació urbanística de sòl urbà, amb sistemes i zones. Les zones es divideixen amb diferents subzones, si s'escau.



b) En cada qualificació s'estableix l'ordenació detallada de l'edificació o establint els paràmetres propis de cada zona i subzona, d'acord amb la regulació del Capítol II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ, següent.

c) Els polígons d'actuació urbanística, que són els àmbits de compleció, remodelació o millora urbana que tenen la qualificació i l'ordenació urbanística detallada, i que s'executen mitjançant el sistema d'actuació urbanística corresponent. Els polígons d'actuació urbanística es regulen en el Capítol IV. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, d'aquest Títol, i els paràmetres i les condicions per a cada un d'ells, en les fitxes corresponents de l'Annex V. Fitxes dels polígons d'actuació urbanística.

d) Els sectors de plans de millora urbana, que són àmbits de transformació d'ús, de remodelació urbana, o de completar del teixit urbà, pendents d'aquest planejament derivat que determinarà l'ordenació urbanística detallada de l'àmbit.

Els plans de millora urbana es regulen en el Capítol V. PLANS DE MILLORA URBANA d'aquest Títol, i els paràmetres generals i les condicions detallades en les fitxes corresponents de l'Annex VIII. Fitxes dels sectors de plans de millora urbana.

Art.148. Desenvolupament i execució del sòl urbà

1. En sòl urbà consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:

a) Llicències urbanístiques en les parcel·les sobre sòl amb ordenació i qualificació urbanística detallada, que no estiguin pendents de cap cessió de sòl públic. Si les parcel·les encara no tenen la condició de solar, es tramitarà conjuntament l'obra d'urbanització necessària amb el dipòsit de la fiança prèvia, per a fer efectius els drets i deures dels propietaris del sòl, que s'estableixen en els articles 37 i 38 del RLU.

b) Gestió urbanística aïllada mitjançant l'expropiació de sòl qualificat de sistemes públics, no inclosos en polígons d'actuació urbanística o sectors de plans de millora urbana, per part de l'Administració pública competent i, si escau, el corresponent projecte d'urbanització o obra pública.

c) Polígons d'actuació urbanística d'urbanització d'un àmbit, sense sistemes públics pendents de cessió, mitjançant la reparcel·lació econòmica per a sufragar les despeses d'acord amb el projecte d'urbanització corresponent.

d) Polígons d'actuació urbanística d'actuacions de dotació, quan ja estigui aprovat i sigui executiu el projecte de reparcel·lació econòmica corresponent. En aquest cas, es podran concedir llicències, prèviament al pagament de la càrrega urbanística econòmica que es determini en el projecte de reparcel·lació.

e) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, per establir l'ordenació volumètrica precisa, la reordenació volumètrica i/o la composició de les façanes de l'edificació, en una parcel·la o conjunt de parcel·les.

f) Plans de millora urbana, no delimitats prèviament en el POUM, que proposin reordenacions urbanes en un àmbit inicial de sòl urbà consolidat, sense modificar aprofitaments i càrregues, ni l'estructura general dels sistemes urbanístics, ni les zones bàsiques de sòl urbà, i que esdevé no consolidat en el moment en que s'acorda el primer tràmit. Aquest tipus de PMU, d'acord amb l'article 70.4 de la TRLU, no requereix modificació puntual del POUM.

g) Plans especials urbanístics puntuals, no delimitats prèviament en el POUM, per a l'ordenació detallada de diferents sistemes urbanístics (equipaments i serveis tècnics, habitatges dotacionals, etc.), o altres objectius i finalitats establertes legalment, com regular usos urbanístics, el subsòl, el paisatge urbà, àmbits protegits etc., segons regula l'article 67.1 del TRLU, sense necessitat de modificació puntual del POUM, d'acord amb l'article 68.4 del mateix text legal.

2. En sòl urbà no consolidat aquest POUM es desenvolupa i s'executa amb els projectes, tràmits i actuacions següents:



a) Llicències urbanístiques directes segons l'ordenació detallada de sòl urbà, en el cas que una parcel·la estigui afectada per un sistema viari, tramitant prèviament la cessió corresponent i, en el seu cas, fent efectiu el cost i l'execució de la urbanització, d'acord amb l'art. 40.3 del RLU.

b) Polígons d'actuació urbanística d'actuacions de dotació, que s'han d'executar mitjançant la tramitació del projecte de reparcel·lació econòmica corresponent.

c) Polígons d'actuació urbanística, delimitats en el POUM i amb l'ordenació detallada, a executar mitjançant el sistema d'actuació urbanística determinada per aquest Pla, fent efectius els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU. Amb aquesta finalitat, caldrà elaborar i tramitar els projectes de reparcel·lació o d'expropiació, segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

d) Plans de millora urbana de sectors delimitats per aquest POUM, que es desenvolupen amb l'elaboració i la tramitació d'aquest instrument de planejament derivat, per a determinar l'ordenació detallada de la qualificació urbanística i, si s'escau, amb ordenacions volumètriques precises, concretant els drets i deures dels propietaris del sòl urbà no consolidat, regulats en els articles 39, 40.1 i 40.2 del RLU, els quals s'executen mitjançant els projectes de reparcel·lació o d'expropiació segons es determini, i els d'urbanització corresponents.

3. En el sòl urbà no consolidat les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures relatives als sistemes d'abastament i sanejament d'aigua (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació.

4. En el marc de la vigència del POUM, es consideren instruments de desenvolupament del sòl urbà del POUM, les diferents modificacions puntuals en aquesta classe de sòl, que sorgeixen per motius diversos, basats en l'interès públic d'una nova actuació, d'acord amb el que regula l'article 97 de la TRLU.

Capítol II. REGULACIÓ DE LES ZONES EN SÒL URBÀ

Art.149. Zones i subzones en sòl urbà. Identificació

1. Les zones bàsiques del sòl urbà es determinen segons els diferents teixits urbans, i les subzones corresponents a cada zona bàsica es diferencien per regular diferents règims urbanístics del sòl, segons els paràmetres urbanístics específics associats a cada subzona.

2. Les zones i subzones regulades per aquest POUM son les següents:

Zona de Centre Històric	Clau R1
Subzona Residencial	Clau R1a1
Subzona Eix comercial	Clau R1a2
Subzona Teixits renovats	Clau R1a3
Subzona Recuperació urbana	Clau R1b
Zona d'Eixample intensiu	Clau R2
Subzona d'Eixample intensiu definit	Clau R2a
Subzona d'Eixample intensiu flexible	Clau R2b1
Subzona d'Eixample intensiu primers assentaments	Clau R2b2
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
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

3. En el desenvolupament del planejament derivat o en les modificacions puntuals del POUM, l'ordenació urbanística detallada es regularà mitjançant les mateixes zones bàsiques del sòl urbà i amb la possibilitat d'establir noves subzones, que seran integrades en aquest POUM en el moment d'elaborar les actualitzacions i refoses del planejament vigent.

4. En el cas que una modificació puntual del POUM introdueixi una nova zona bàsica, la codificació corresponent haurà de ser coherent amb l'ordre i el sistema de codificació establert en aquest POUM i amb els criteris del Mapa urbanístic de Catalunya (MUC).

5. El POUM incorpora, de caràcter indicatiu, un resum esquemàtic dels paràmetres de cada zona a l'Annex I. Resum dels paràmetres reguladors de les zones urbanes.

Art.150. Condicions d'integració urbana

Les característiques de les noves intervencions, quant a composició, materials, textura i color, hauran de justificar-se a partir de la seva contribució a la correcta integració en l'entorn urbà on se situen. Amb aquesta finalitat, la sol·licitud de llicència d'obres o comunicació s'acompanyarà de la documentació necessària que permeti valorar aquesta integració, amb els termes, els principis generals i els instruments determinats a l'Ordenança del paisatge de Lleida.

Art.151. Qualificacions amb habitatges de protecció

1. Amb l'epígraf "hp" afegit a la clau de subzona s'indica que els terrenys són vinculats al desenvolupament d'habitatge protegit.

2. Es diferencien els règims de protecció amb la numeració 1, 2 o 3, completant l'epígraf "hp". La numeració 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

3. 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.

4. La densitat màxima per als habitatges de protecció en qualsevol dels seus règims s'estableix en: 1 habitatge / 80 m² sostre residencial.



5. En totes les zones urbanes, sense necessitat de modificar el planejament, es pot incrementar en un 10% el nombre d'habitatges de protecció pública establert per aquest Pla, si el 50% dels habitatges objecte de la promoció es destinen al lloguer per un període mínim de 15 anys, d'acord amb els termes previstos a l'Art.37.

Secció 1ª. Zona de centre històric. Clau R1

Art.152. Definició i subzones de la zona R1

1. Correspon al teixit històric del nucli antic de Lleida en el qual perduren les traces de l'estructura medieval.

2. Dins la clau de Centre Històric es distingeixen les subzones següents:

- Residencial, clau R1a1, de teixit residencial.
- Eix comercial, clau R1a2, de potenciació dels eixos comercials.
- Teixits renovats, clau R1a3, recull les ordenacions específiques de les zones de renovació dutes a terme en els darrers anys.
- Recuperació urbana, clau R1b, de renovació del teixit residencial

Art.153. Regulació general de la zona R1

1. Correspon al nucli original de residència de la ciutat, amb predomini de la tipologia en alineació a vial.

2. Objectius:

a) Mantenir l'estructura urbana del teixit edificat i facilitar el manteniment de les construccions.

b) Potenciar la rehabilitació dels immobles o, quan aquesta no sigui viable, facilitar-ne la substitució dels mateixos per aconseguir unes condicions residencials adequades.

3. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316 de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Intensitat d'ús: 1 habitatge / 80 m² sostre residencial

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

La planta baixa serà edificable en la seva totalitat.

En les plantes pis, el límit de fons edificable és la línia paral·lela al front de parcel·la situada a 18 m de distància de la mateixa i amb una separació mínima al fons de parcel·la de 2 m. En parcel·les passants, que facin façana a dos carrers confrontants, i que tinguin més de 24 metres de fondària, caldrà deixar un pati central de parcel·la, amb un mínim de 4 metres de fons per tota l'amplada de la parcel·la. Aquest pati de parcel·la se situarà preferentment donant continuïtat als patis de les parcel·les veïnes, si existeixen.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.317 a l'Art.325, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

c.1) Es prohibeixen els vols tancats i s'admeten els vols oberts o balcons en voladís d'un màxim de 0,50 m. respecte del pla de façana.

c.2) Els balcons tindran una longitud màxima 2 m. i estaran separats almenys 0,40 m. del cos volat veí immediat, sigui o no del mateix edifici. La longitud de vol serà com a màxim dues



terceres parts de la longitud de façana, excepte en el primer pis que podrà ocupar la seva totalitat menys 0,80 m. (descompte corresponent a 0,40 m. de distància de la mitgera.

4. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

5. En el marc de la protecció del patrimoni, l'actuació arqueològica serà preceptiva prèviament a la substitució de l'edificació d'acord amb l'establert per a les Àrees d'expectativa arqueològica. Els projectes públics i privats contemplaran pressupostàriament una dotació per prospeccions i excavacions no inferior al 2% del pressupost de contracta.

6. Altres condicionants de la zona:

a) Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.363 a l'Art.366. L'aparcament en el subsòl està condicionat i a reserva de les determinacions de l'actuació arqueològica.

b) Finestres, balconeres, portes i aparadors, en els edificis rehabilitats i de nova planta: es respectaran els criteris compositius de l'edificació tradicional del Centre Històric.

Art.154. Regulació de la subzona R1a1 "Residencial"

1. Compren la major part del Centre Històric de la ciutat, on l'ús és predominantment residencial i on s'ha mantingut l'estructura urbana històrica de la ciutat de manera rellevant.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS::

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Parcel·la mínima: es fixa en 100 m² i un front mínim de 6 m.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Nombre màxim de plantes i altura reguladora màxima:

En funció de l'amplada del carrer:	< 4 m	PB + 2PP - 9,90 m.
	≥ 4 m	PB + 3PP - 12,90 m.

b.2) Plana baixa: L'alçada màxima serà de 3,5 m lliures des de la vorera.

b.3) Planta altell: no s'admet.

4. Condicions d'ús: l'ús principal és el residencial d'habitatge plurifamiliar. Les parcel·les de superfície inferior a 60 m² o amb un front mínim inferior a 4 m. es destinaran a habitatge unifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

Art.155. Regulació de la subzona R1a2 "Eix comercial"

1. Compren els eixos comercials centrals de la ciutat, completant-los de manera que es conforma una xarxa viària estructurant del comerç del Centre Històric.

Es considera viari estructurant principal, els eixos viaris que constitueixen els carrers següents:

Carrers Sant Antoni, Major, Sant Joan, Carme i Magdalena.



Rambles Ferran, Francesc Macià, carrer Blondel i avinguda Catalunya.

Carrers Cavallers, Sant Carles

Carrer Tallada

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria definida bàsica (Vb), d'acord amb el que regula l'Art.292, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Parcel·la mínima: es fixa en 100 m² i un front mínim de 6 m.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Nombre màxim de plantes i altura reguladora màxima:

En funció del carrer:	PB + 3PP – 14,90 m.	Carrers Sant Carles i Tallada
	PB + 4PP – 17,90 m.	Carrers Sant Antoni, Major, Sant Joan, Carme, Magdalena i Cavallers
	PB + 5PP – 20,90 m.	Carrer Blondel, Rambla de Ferran, Rambla de Francesc Macià i Avinguda Catalunya.

b.2) Plana baixa: L'alçada màxima serà de 5,5 m lliures des de la vorera.

b.3) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la planta baixa comercial o de serveis.

4. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar, amb l'obligatorietat de destinar la planta baixa a l'ús comercial o de serveis. Les parcel·les inferiors a 60 m² i un front mínim inferior a 4 m. es destinaran a habitatge unifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

Art.156. Regulació de la subzona R1a3 "Teixits renovats"

1. Compren determinats àmbits on s'ha produït una renovació del teixit i de l'edificació a través d'actuacions detallades d'ordenació específica.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i on es defineix la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la.

3. Es manté l'ordenació concreta i detallada de cada àmbit, quedant definida la volumetria en els plànols de qualificació i ordenació.

4. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.



Art.157. Regulació de la subzona R1b “Recuperació urbana”

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

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

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294, d'acord amb el que regula l'apartat 4 d'aquest article i el nombre màxim de plantes definit en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Parcel·la mínima: es fixa en 600 m² i un front mínim de 20 m.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.317 a l'Art.325, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

S'admeten les reculades de les edificacions per a la millora de l'espai públic, que abastaran tot el front d'alineació entre carrers transversals. La reculada de l'edificació no limitarà el sostre edificable del conjunt.

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

c.1) El projecte arquitectònic serà unitari per a tota la unitat de la subzona, tret que prèviament es tramiti un pla de millora urbana d'ordenació de la volumetria i de les façanes de l'edificació.

El projecte que es desenvolupi ha de garantir una adequada integració urbana i el respecte per al teixit edificat característic del Centre Històric. Sense necessitat de mimetismes, el projecte d'arquitectura tindrà en compte la forma i les dimensions del parcel·lari original, l'escala i el gra del teixit edificat en l'entorn i les característiques tipològiques de les edificacions tradicionals.

S'estableixen com a paràmetres secundaris orientatius la fondària edificable, el nombre màxim de plantes, l'altura reguladora màxima i la formalització volumètrica i compositiva de l'edificació.

c.2) Nombre màxim de plantes i altura reguladora màxima:

En funció de l'amplada del carrer:	< 4 m	PB + 2PP - 9,90 m.
	≥ 4 m	PB + 3PP - 12,90 m.

c.3) Plana baixa: L'alçada màxima serà de 3,5 m lliures des de la vorera, excepte en els fronts de façana als eixos comercials centrals de la ciutat, especificats en l'Art.155 de regulació de la subzona R1a2 “Eix comercial”, que serà de 5,5 m.

c.4) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la plana baixa comercial o de serveis, en els eixos comercials centrals de la ciutat, especificats en l'Art.155 de regulació de la subzona R1a2 “Eix comercial”.

5. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar amb la possibilitat de destinar la planta baixa a l'ús comercial, de serveis o a tallers artesanals. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.



Secció 2^a. Zona d'Eixample Intensiu. Clau R2

Art.158. Definició i subzones de la zona R2

1. Correspon als primers creixements d'extensió del Centre Històric, amb predomini de tipologia plurifamiliar, així com els primers assentaments del barri dels Magraners i dels nuclis de Sucs i Raïmat.
2. Dins la clau de primers creixements es distingeixen les següents subzones:
 - Eixample intensiu definit, clau R2a, que reconeix ordenacions específiques dins del primer eixample dutes a terme al llarg dels darrers anys.
 - Eixample intensiu flexible, clau R2b1, de teixit residencial coincident amb 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.

Art.159. Regulació general de la zona R2

1. Correspon als primers creixements d'extensió del Centre Històric, amb predomini de la tipologia en alineació a vial.
2. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:
 - a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:
 - a.1) Parcel·la mínima:

Es fixa en 250 m² i un front mínim de 12 m. Les parcel·les inferiors a 80 m² o amb un front inferior a 6 m seran no edificables en substitució de l'edificació.
 - a.2) Intensitat d'ús: 1 habitatge / 90 m² sostre residencial
 - b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:
 - b.1) Alçada reguladora màxima: en funció del nombre màxim de plantes, d'acord a l'Art.331.
 - b.2) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la plana baixa comercial o de serveis.
3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.
4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.363 a l'Art.366.

Art.160. Regulació de la subzona R2a "Eixample intensiu definit"

1. Compren aquells creixements que s'han desenvolupat al voltant del nucli antic i l'àrea central de la ciutat, que s'han organitzat seguint les alineacions del sistema viari, amb una ordenació volumètrica en illa tancada, i on l'edificació està definida gràficament de manera precisa.
2. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions preservant les condicions actuals.
3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i on es defineix la posició de les plantes en



relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols d'ordenació per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la: la determinada en els plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.317 a l'Art.325, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Alineació de façana: les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

5. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

Art.161. Regulació de la subzona R2b1 "Eixample intensiu flexible"

1. Compren aquells creixements que s'han desenvolupat al voltant del nucli antic i l'àrea central de la ciutat, que s'han organitzat seguint les alineacions del sistema viari, amb una ordenació volumètrica en illa tancada, i on l'edificació és desenvolupa amb un cert grau de flexibilitat.

2. L'objectiu general és la millora de la qualitat de l'espai lliure privat alhora que es flexibilitza l'estructura clàssica d'illa tancada.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat d'aplicar a una franja paral·lela a l'alineació de vial a 16 metres de fondària o a 3 metres del fons de la parcel·la, si resulta menor; el número de plantes indicades als plànols d'ordenació; més la resta de planta baixa fins a un màxim de 35 metres de profunditat edificable.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

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, regulat a l'Art.312.



b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.317 a l'Art.325, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Alineació del vial:

Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

b.2) Fondària edificable:

S'estableix una profunditat edificable de referència de les plantes pisos de 16 metres.

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). Aquest espai verd lliure privat resultant està regulat a l'Art.312, amb les mateixes condicions d'ordenació que els espais lliures de verds urbans de l'Art.120.

El projecte arquitectònic resoldrà la diferència de fondària edificada de les plantes pisos, en relació amb els edificis veïns preexistents, si s'escau. En aquest sentit, en els casos que se superi la fondària de referència, les plantes pisos no sobrepassaran un pla virtual traçat a 45°, a partir del punt situat al límit de parcel·la i a un metre més enfora de la fondària de l'edifici veí. Les parets mitgeres que restin a la vista, fruit d'aquesta diferència de fondàries, tindran el caràcter de mitgeres permanents i tindran el mateix tractament que la façana.

En tots els casos, la fondària màxima de les plantes pisos queda limitada per una distància de separació de 3 metres, paral·lela al fons de la parcel·la.

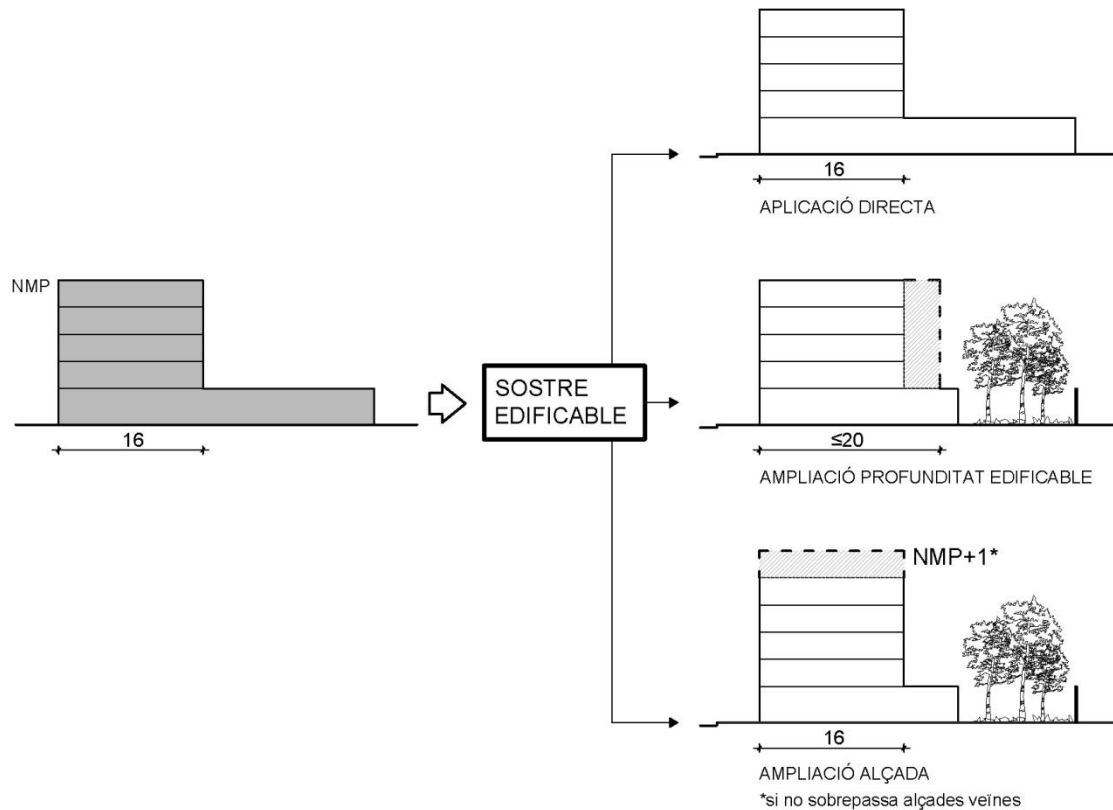
c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes:

Indicades als plànols d'ordenació, en funció de l'amplada del carrer:

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

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.



5. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

Art.162. Regulació de la subzona R2b2 "Eixample intensiu primers assentaments"

1. Compren els assentaments inicials del barri dels Magraners i dels nuclis de Sucs i Raïmat.
2. L'objectiu general és el reconeixement de la singularitat dels tres assentaments permeten que es mantingui o s'implanti en les operacions de substitució.
3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.
4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat d'aplicar una franja paral·lela a l'alineació de vial de 16 m de fondària, amb una separació mínima al fons de parcel·la de 2 m, i el número de plantes indicades als plànols d'ordenació, més la resta de planta baixa.

a.2) Densitat màxima: 1 habitatge / 90 m² sostre residencial

a.3) Parcel·la mínima:

Es fixa en 100 m² i un front mínim de 6 m.



a.4) Ocupació màxima de la parcel·la:

Serà edificable en la seva totalitat, excepte en aquelles illes detallades en els plànols d'ordenació on es determina un espai verd lliure privat obligatori (EP2), on l'ocupació màxima de la planta baixa està limitada gràficament.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.317 a l'Art.325, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

S'admeten les reculades de les edificacions, en tot el front d'alineació entre carrers transversals. La reculada de l'edificació no limitarà el sostre edificable del conjunt.

d) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

c.1) Nombre màxim de plantes:

Indicades als plànols d'ordenació.

c.2) Totes les façanes que no quedin amagades per mitgera tindran el mateix tractament a nivell de material d'acabat.

5. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. Les parcel·les de superfície inferior a 60 m² o amb un front mínim inferior a 4 m. es destinaran a habitatge unifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

Secció 3^a. Zona d'Eixample semi-intensiu. Clau R3

Art.163. Definició i subzones de la zona R3

1. Correspon als creixements més recents, en eixample d'illa tancada, amb edificació en alineació a vial i predomini de tipologia plurifamiliar.

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

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

Art.164. Regulació general de la zona R3

1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Parcel·la mínima:

Parcel·la mínima: es fixa en 250 m² i un front mínim de 12 m. Les parcel·les inferiors a 80 m² o amb un front inferior a 6 m seran no edificables en substitució de l'edificació.

a.2) Intensitat d'ús: 1 habitatge / 90 m² sostre residencial

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.317 a l'Art.325, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

c.1) Alçada reguladora màxima: en funció del nombre màxim de plantes, d'acord a l'Art.331.

c.2) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la plana baixa comercial o de serveis.



2. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.363 a l'Art.366.

Art.165. Regulació de la subzona R3a "Eixample semi-intensiu definit"

1. Compren aquells creixements més recents en eixample on l'edificació s'ha organitzat seguint l'esquema viari i té una ordenació volumètrica definida.

2. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions preservant les condicions actuals.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria definida bàsica (Vb), d'acord amb el que regula l'Art.292, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols d'ordenació per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la: la determinada en els plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.317 a l'Art.325, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

Art.166. Regulació de la subzona R3b "Eixample semi-intensiu flexible"

1. Compren aquells creixements més recents en eixample on l'edificació s'ha organitzat seguint l'esquema viari, que s'han organitzat seguint les alineacions del sistema viari, amb una ordenació volumètrica en illa tancada, i on l'edificació és desenvolupa amb un cert grau de flexibilitat.

2. L'objectiu general és la millora de la qualitat de l'espai lliure privat alhora que es flexibilitza l'estructura clàssica d'illa tancada.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294, d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.



4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat d'aplicar a una franja paral·lela a l'alineació de vial a 14 metres de fondària o a 3 metres del fons de la parcel·la, si resulta menor; el número de plantes indicades als plànols d'ordenació, més la resta de planta baixa fins a un màxim de 35 metres de profunditat edificable.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

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, regulat a l'Art.312.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.317 a l'Art.325, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Alineació del vial:

Les alineacions de l'edificació coincidiran amb les alineacions viàries.

b.2) Fondària edificable:

S'estableix una profunditat edificable de referència de les plantes pisos de 14 metres.

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). Aquest espai verd lliure privat resultant està regulat a l'Art.312, amb les mateixes condicions d'ordenació que els espais lliures de verds urbans de l'Art.120.

El projecte arquitectònic resoldrà la diferència de fondària edificada de les plantes pisos, en relació amb els edificis veïns preexistents, si s'escau. En aquest sentit, en els casos que se superi la fondària de referència, les plantes pisos no sobrepassaran un pla virtual traçat a 45°, a partir del punt situat al límit de parcel·la i a un metre més enfora de la fondària de l'edifici veí. Les parets mitgeres que restin a la vista, fruit d'aquesta diferència de fondàries, tindran el caràcter de mitgeres permanents i tindran el mateix tractament que la façana.

En tots els casos, la fondària màxima de les plantes pisos queda limitada per una distància de separació de 3 metres, paral·lela al fons de la parcel·la.

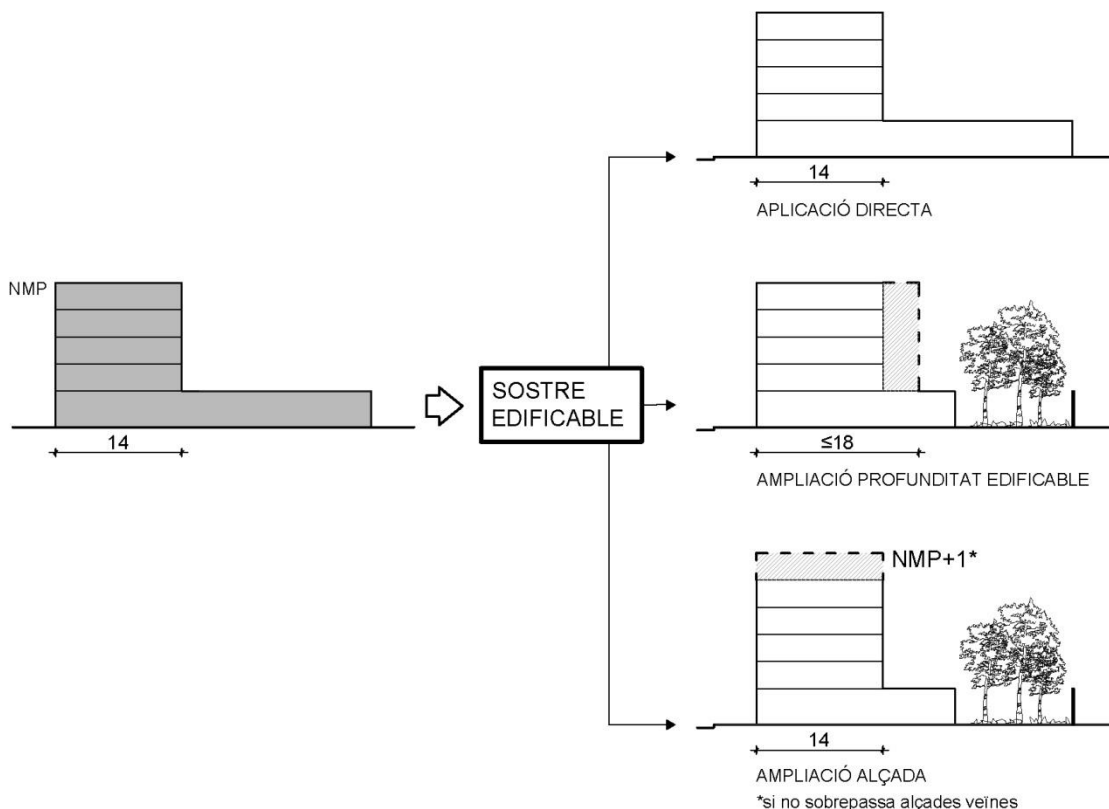
c) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Número màxim de plantes:

Indicades als plànols d'ordenació, en funció de l'amplada del carrer:

De menys de 8 m	PB + 1PP
de 8 a menys 12 m	PB + 2PP
de 12 a menys 20 m	PB + 3PP
de 20 a menys 30 m	PB + 4PP
de 30m o més	PB + 5PP

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.



Secció 4ª. Zona d'Eixample d'illa oberta. Clau R4

Art.167. Definició i subzones de la zona R4

1. Correspon als creixements moderns en eixample d'illa oberta amb edificació aïllada i predomini de la tipologia plurifamiliar o ordenacions per definició volumètrica on l'edificació plurifamiliar i l'espai lliure defineixen una unitat formal i compositiva. Correspon a les ordenacions obertes de blocs i/o torres, amb espais lliures generalment comunitaris que fan de transició entre edificacions i carrer.

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

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

Art.168. Regulació general de la zona R4

1. L'objectiu en aquesta zona és la millora qualitativa de l'espai públic, de l'espai lliure privat i el manteniment i rehabilitació de l'edificació existent.

2. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:



a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Parcel·la mínima: es fixa en 600 m² i un front mínim de 20 m.

a.2) Intensitat d'ús: 1 habitatge / 90 m² sostre residencial

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Nombre màxim de plantes definit en els plànols d'ordenació.

b.2) Alçada reguladora màxima en funció del nombre màxim de plantes, d'acord a l'Art.331.

b.3) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la plana baixa comercial o de serveis, d'acord amb l'Art.336.

3. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge plurifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

4. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

5. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.363 a l'Art.366.

Art.169. Regulació de la subzona R4a "Eixample d'illa oberta definida"

1. Compren aquells creixements desenvolupats en edificació oberta procedents d'anteriors ordenacions seguint una ordenació volumètrica definida.

2. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions tot preservant les condicions actuals i millorant la qualitat de l'espai lliure privat.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació, ocupació i nombre màxim de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a l'illa i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

La determinada en els plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

Art.170. Regulació de les subzones R4b "Eixample d'illa oberta flexible"

1. Compren aquells eixamples en illa oberta amb edificació aïllada amb ordenació volumètrica flexible.



2. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions tot preservant les condicions actuals i millorant la qualitat de l'espai lliure privat.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per volumetria flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a l'illa i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
R4b1	1,00 m ² st/m ² sòl
R4b2	1,50 m ² st/m ² sòl
R4b3	2,00 m ² st/m ² sòl
R4b4	2,50 m ² st/m ² sòl
R4b5	3,00 m ² st/m ² sòl
R4b6	3,50 m ² st/m ² sòl

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

Subzona	Ocupació màxima
R4b1	35 %
R4b2	45 %
R4b3	55 %
R4b4	65 %
R4b5	75 %
R4b6	75 %

a.3) Separacions mínimes a llindars:

Establertes a través del gàlib màxim d'edificació definit en els plànols d'ordenació detallada. Quan aquest no es defineix, la parcel·la actua com a gàlib.

Secció 5^a. Zona de cases agrupades. Clau R5

Art.171. Definició i subzones de la zona R5

1. Correspon als conjunts d'habitatges unifamiliars en filera que configuren uns fronts unitaris característics.

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

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



Art.172. Regulació general de la zona R5

1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Parcel·la mínima: es fixa en 150 m² i un front mínim de 5,5 m.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la: és fixa en el 60 %.

a.3) Intensitat d'ús: 1 habitatge / superfície de la parcel·la mínima.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Planta altell: no s'admet.

2. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge unifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.363 a l'Art.366.

Art.173. Regulació de la subzona R5a "Cases agrupades definida"

1. Compren aquells creixements de cases agrupades, tant existents com nous, on l'edificació s'organitza de forma diversa, seguint una ordenació volumètrica definida.

2. L'objectiu de la subzona és el manteniment de l'actual ordenació, admetent la substitució de les edificacions preservant les condicions actuals.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació, ocupació i nombre màxim de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

La determinada en els plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

b.2) Alçada reguladora màxima:

En funció del nombre màxim de plantes: PB+1PP 7 m



PB+2PP

10 m

Art.174. Regulació de les subzones R5b “Cases agrupades flexibles”

1. Compren els nous creixements unifamiliars de cases en filera, i té una ordenació volumètrica flexible.
2. L'objectiu general de les subzones és establir unes condicions d'edificació confortables amb la unificació i el perfeccionament de la normativa anterior.
3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.
4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:
 - a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
R5b1	0,75 m ² st/m ² sòl
R5b2	0,90 m ² st/m ² sòl
R5b3	1,20 m ² st/m ² sòl

a.1) Separacions mínimes a llindars:

Subzona	Front	Fons
R5b1	6,00	6,00
R5b2	3,00	5,00
R5b3	4,00	8,00

Quan la parcel·la limiti amb parcel·la de tipologia aïllada caldrà que l'edificació es separi d'aquest límit un mínim de 2 m.

- b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima:

Subzona	NMP	ARM
R5b1	2P	7
R5b2	3P	10
R5b3	3P	10

Secció 6^a. Zona de cases aïllades. Clau R6**Art.175. Definició i subzones de la zona R6**

1. Correspon al teixit extensiu de baixa densitat, d'habitatges aïllats o aparellats, en forma de ciutat jardí.
2. Dins la clau de cases aïllades es distingeixen les següents subzones:



- Cases aïllades definida, clau R6a, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 1, clau R6b1, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 2, clau R6b2, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 3, clau R6b3, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 4, clau R6b4, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 5, clau R6b5, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 6, clau R6b6, de teixit residencial.
- Cases aïllades flexibles 7, clau R6b7, de teixit residencial.

Art.176. Regulació general de la zona R6

1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Intensitat d'ús: 1 habitatge / superfície de la parcel·la mínima.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la plana baixa comercial o de serveis, d'acord amb l'Art.336.

2. Condicions d'ús: l'ús general és el residencial d'habitatge unifamiliar. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.363 a l'Art.366.

Art.177. Regulació de la subzona R6a "Cases aïllades definida"

1. Compren aquelles edificacions existents que pel seu valor o caràcter singular, s'ordenen mitjançant una volumètrica definida.

2. L'objectiu de la subzona és el reconeixement i manteniment de les edificacions existents, admetent, en els casos que no tinguin un valor arquitectònic, la substitució de les edificacions preservant les condicions actuals.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació, ocupació i nombre màxim de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:



És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

La determinada en els plànols d'ordenació.

a.3) Parcel·la mínima: es fixa en 400 m² i un front mínim de 8 m.

a.4) Separacions mínimes a llinars:

Les determinades en els plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

b.1) Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

b.2) Alçada reguladora màxima:

En funció del nombre màxim de plantes:	PB	4 m
	PB+1PP	7 m

Art.178. Regulació de les subzones R6b "Cases aïllades flexibles"

1. Compren aquells creixements residencials de baixa densitat caracteritzats per tenir una ordenació volumètrica flexible.

2. L'objectiu general de les subzones és establir unes condicions d'edificació confortables amb la unificació i el perfeccionament de la normativa anterior.

3. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a l'alineació de l'edificació, la fondària edificable i el nombre de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

4. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
R6b1	0,10 m ² st/m ² sòl
R6b2	0,15 m ² st/m ² sòl
R6b3	0,35 m ² st/m ² sòl
R6b4	0,40 m ² st/m ² sòl
R6b5	0,50 m ² st/m ² sòl
R6b6	0,90 m ² st/m ² sòl
R6b7	1,50 m ² st/m ² sòl

a.2) Ocupació màxima de la parcel·la:

Subzona	Ocupació màxima
R6b1	10 %
R6b2	15 %



R6b3	35 %
R6b4	40 %
R6b5	50 %
R6b6	60 %
R6b7	60 %

a.3) Parcel·la mínima:

Subzona	Superfície mínima	Front mínim
R6b1	2.500 m ²	15 m
R6b2	1.500 m ²	15 m
R6b3	1.000 m ²	15 m
R6b4	800 m ²	10 m
R6b5	600 m ²	10 m
R6b6	400 m ²	8 m
R6b7	400 m ²	8 m

a.4) Separacions mínimes a llinars:

Subzona	Front	Fons	Lateral
R6b1	5 m	3 m	3 m
R6b2	5 m	3 m	3 m
R6b3	5 m	3 m	3 m
R6b4	5 m	3 m	3 m
R6b5	5 m	3 m	3 m
R6b6	4 m	2 m	2 m
R6b7	2 m	2 m	2 m

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima:

Subzona	NMP	ARM
R6b1	2P	7 m
R6b2	2P	7 m
R6b3	3P	10 m
R6b4	3P	10 m
R6b5	2P	7 m
R6b6	2P	7 m
R6b7	3P	10 m



Secció 7^a. Zona industrial. Clau A1

Art.179. Definició i subzones de la zona A1

1. Correspon a les àrees d'activitat econòmica destinades predominantment a l'ús industrial, tant a la indústria tradicional integrada a la trama urbana com a les àrees industrials en totes les seves possibles tipologies.
2. Dins la clau de zona industrial es distingeixen les següents subzones:
 - Industrial definida, clau A1a.
 - Industrial flexible entre mitgeres 1, clau A1b11.
 - Industrial flexible entre mitgeres 2, clau A1b12.
 - Industrial flexible entre mitgeres 3, clau A1b13.
 - Industrial flexible aïllada 1, clau A1b21.
 - Industrial flexible aïllada 2, clau A1b22.
 - Industrial flexible aïllada 3, clau A1b23.

Art.180. Regulació general de la zona A1

1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Nombre màxim de plantes: s'estableix en PB + 1PP

a.2) Alçada reguladora màxima:

És de 12 m.

Excepcionalment, per a determinats elements tècnics vinculats a l'activitat, que per raons de funcionalitat ho requereixin i així es justifiqui, aquesta alçada reguladora es podrà ultrapassar quan l'element es reuli dels límits de parcel·la, sense superar l'alçada de 22,50 metres, ni la línia definida per un plànol inclinat a 45° respecte a l'horitzontal, traçat des de la línia del plànol de façana situat a l'altura màxima genèrica.

Aquests elements tècnics no podran ocupar més d'un 25% de la superfície total de la parcel·la i, en cap cas, no suposaran un augment del volum ni del sostre edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres generals en la parcel·la.

a.3) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la plana baixa comercial o de serveis, d'acord amb l'Art.336.

2. Condicions d'ús: l'ús general és l'industrial en totes les seves modalitats. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.363 a l'Art.366.



Art.181. Regulació de la subzona A1a “Industrial definida”

1. Compren aquelles edificacions que per necessitats de l'activitat poden requerir d'una ordenació volumètrica específica.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació, ocupació i nombre màxim de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a l'illa i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / 500 m²st.

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

La determinada en els plànols d'ordenació.

a.4) Parcel·la mínima: es fixa en 2.500 m².

a.5) Separacions mínimes a llinars:

Les determinades en els plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

Art.182. Regulació de les subzones A1b1 “Industrial flexible entre mitgeres”

1. Compren aquells creixements industrial amb tipologia entre mitgeres i parcel·la petita, que té una ordenació volumètrica flexible.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294, on les alineacions de l'edificació, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
A1b11	1,00 m ² st/m ² sòl
A1b12	1,50 m ² st/m ² sòl
A1b13	1,80 m ² st/m ² sòl

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / superfície de la parcel·la mínima.



a.3) Ocupació màxima de la parcel·la: és fixa en el 100 %.

a.4) Parcel·la mínima:

Subzona	Superfície mínima	Front mínim
A1b11	600 m ²	12 m
A1b12	300 m ²	10 m
A1b13	150 m ²	9 m

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.317 a l'Art.325, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Alineació de façana:

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

Art.183. Regulació de les subzones A1b2 "Industrial flexible aïllada"

1. Compren aquells creixements industrial amb tipologia aïllada, amb parcel·les petites, mitjanes i grans, i que tenen en comú l'ordenació volumètrica flexible.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294, i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
A1b21	0,60 m ² st/m ² sòl
A1b22	0,75 m ² st/m ² sòl
A1b23	1,00 m ² st/m ² sòl

a.2) Intensitat d'ús:

Subzona	Intensitat d'ús
A1b21	1 establiment / 1.000 m ² st
A1b22	1 establiment / 500 m ² st
A1b23	1 establiment / 500 m ² st

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

Subzona	Ocupació màxima
A1b21	60 %
A1b22	75 %
A1b23	80 %

a.4) Parcel·la mínima:

Subzona	Superfície mínima
---------	-------------------



A1b21	10.000 m ²
A1b22	5.000 m ²
A1b23	2.500 m ²

a.5) Separacions mínimes a llindars: és de 5 m a tots els llindars.

Secció 8ª. Zona de serveis. Clau A2

Art.184. Definició i subzones de la zona A2

1. Correspon a les àrees d'activitat econòmica diferents de la industrial o la logística amb predomini d'un ús concret. S'inclouen en aquest concepte, entre altres, els usos hotelers, els usos terciaris, comercials i d'exposició, les dotacions privades socials, educatives, culturals, recreatives, esportives, turístiques i lúdiques, i altres serveis a les persones.

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

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

Art.185. Regulació general de la zona A2

1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Nombre màxim de plantes:

Les determinades en els plànols d'ordenació.

a.2) Alçada reguladora màxima:

En funció del NMP tal com segueix:	PB	12,00 m
	PB+1PP	12,00 m
	PB+2PP	13,00 m
	PB+3PP	16,50 m
	PB+4PP	20,00 m

a.3) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la plana baixa comercial o de serveis, d'acord amb l'Art.336.

2. Condicions d'ús: l'ús general és el terciari i serveis en totes les seves modalitats. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.



3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complerts respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.363 a l'Art.366.

Art.186. Regulació de la subzona A2a "Serveis definida"

1. Compren aquelles edificacions que per posició i/o necessitats de l'activitat poden requerir d'una ordenació volumètrica específica.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació, ocupació i nombre màxim de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a l'illa i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel.la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / 500 m²st.

a.3) Ocupació màxima de la parcel.la:

La determinada en els plànols d'ordenació.

a.4) Parcel.la mínima: es fixa en 4.000 m².

a.5) Separacions mínimes a llindars:

Les determinades en els plànols d'ordenació.

Art.187. Regulació de les subzones A2b1 "Serveis flexible entre mitgeres"

1. Compren aquelles àrees d'activitat econòmica amb tipologia entre mitgeres i ordenació volumètrica flexible.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294, el nombre màxim de plantes, està definit en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementa mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel.la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
A2b11	1,00 m ² st/m ² sòl



A2b12	1,50 m ² st/m ² sòl
A2b13	2,00 m ² st/m ² sòl
A2b14	2,50 m ² st/m ² sòl
A2b15	3,00 m ² st/m ² sòl

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / superfície de la parcel·la mínima.

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

Subzona	Ocupació màxima
A2b11	90 %
A2b12	100 %
A2b13	100 %
A2b14	100 %
A2b15	100 %

a.4) Parcel·la mínima:

Subzona	Superfície mínima	Front mínim
A2b11	1.000 m ²	15 m
A2b12	800 m ²	15 m
A2b13	600 m ²	15 m
A2b14	600 m ²	15 m
A2b15	600 m ²	15 m

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.317 a l'Art.325, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Alineació de façana:

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

Art.188. Regulació de les subzones A2b2 "Serveis flexible aïllada"

1. Compren aquelles àrees d'activitat econòmica amb tipologia aïllada i ordenació volumètrica flexible.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294; el nombre màxim de plantes, està definit en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementa mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
A2b21	0,40 m ² st/m ² sòl
A2b22	0,60 m ² st/m ² sòl



A2b23	1,00 m ² st/m ² sòl
A2b24	1,25 m ² st/m ² sòl

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / 500 m²st.

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

Subzona	Ocupació màxima
A2b21	50 %
A2b22	60 %
A2b23	60 %
A2b24	75 %

a.4) Parcel·la mínima:

Subzona	Superfície mínima
A2b21	4.000 m ²
A2b22	4.000 m ²
A2b23	2.000 m ²
A2b24	1.000 m ²

a.5) Separacions mínimes a lindars:

Establertes a través del gàlib màxim d'edificació definit en els plànols d'ordenació detallada. Quan aquest no es defineix, la parcel·la actua com a gàlib.

Secció 9^a. Zona logística. Clau A3

Art.189. Definició i subzones de la zona A3

1. Correspon a les àrees d'activitat econòmica destinades als processos d'emmagatzematge i distribució, que permeten assegurar el flux eficient de productes des dels centres de producció fins als centres de consum. Inclou els centres d'intercanvi de mercaderies. Són ordenacions específiques, en general adaptades al trànsit prioritari de vehicles de transport de mercaderies i/o camionatge pesant.

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

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

Art.190. Regulació general de la zona A3

1. Són aplicables amb caràcter general els paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS i els següents:

a) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Nombre màxim de plantes: s'estableix en PB + 1PP.

a.2) Alçada reguladora màxima: és de 12 m.



Excepcionalment, per a determinats elements tècnics vinculats a l'activitat, que per raons de funcionalitat ho requereixin i així es justifiqui, aquesta alçària reguladora es podrà ultrapassar quan l'element es recli dels límits de parcel·la, sense superar l'alçada de 22,50 metres, ni la línia definida per un plànol inclinat a 45° respecte a l'horitzontal, traçat des de la línia del plànol de façana situat a l'altura màxima genèrica.

Aquests elements tècnics no podran ocupar més d'un 25% de la superfície total de la parcel·la i, en cap cas, no suposaran un augment del volum ni del sostre edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres generals en la parcel·la.

a.3) Planta altell: s'admeten els altells vinculats a la plana baixa comercial o de serveis, d'acord amb l'Art.336.

2. Condicions d'ús: l'ús principal és el logístic. La resta d'usos en relació a aquesta clau resten regulats a l'Annex II. Usos de les zones.

3. Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest POUM es podran redactar PMU de reordenació volumètrica amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

4. Altres condicionants de la zona:

Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art.363 a l'Art.366.

Art.191. Regulació de la subzona A3a "Logística definida"

1. Compren aquelles edificacions que per necessitats de l'activitat poden requerir d'una ordenació volumètrica específica.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica definida (Vd), d'acord amb el que regula l'Art.294, on els paràmetres de l'ordenació volumètrica referents a la posició de l'edificació, ocupació i nombre màxim de plantes, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

És el resultat de les condicions fixades gràficament en els plànols per l'aplicació del número de plantes i l'ocupació.

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / 500 m²st.

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

La determinada en els plànols d'ordenació.

a.4) Parcel·la mínima: es fixa en 2.500 m².

a.5) Separacions mínimes a l'indars:

Les determinades en els plànols d'ordenació.

b) Paràmetres referits a l'edifici, de l'Art.326 a l'Art.347, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Nombre màxim de plantes: definit en els plànols d'ordenació.

**Art.192. Regulació de les subzones A3b1 “Logística flexible entre mitgeres”**

1. Compren aquells creixements logístics amb tipologia entre mitgeres i parcel·la petita, que té una ordenació volumètrica flexible.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294, on les alineacions de l'edificació, estan definits en els plànols d'ordenació detallada de sòl urbà i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació al vial i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable: IEN és de 1,00 m²st/m²sòl.

a.2) Intensitat d'ús: 1 establiment / superfície de la parcel·la mínima.

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la: és fixa en el 100 %.

a.4) Parcel·la mínima: es fixa en 1.000 m², amb un front mínim de 20 m.

b) Paràmetres referits al carrer, de l'Art.317 a l'Art.325, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

Alineació de façana:

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

Art.193. Regulació de les subzones A3b2 “Logística flexible aïllada”

1. 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.

2. El tipus de regulació volumètrica d'aquesta subzona és per ordenació volumètrica flexible (Vf), d'acord amb el que regula l'Art.294, i es complementen mitjançant els paràmetres definits en aquestes normes.

3. Aquesta subzona es regula segons l'edificació situada en relació a la parcel·la i, per tant, li són d'aplicació també els següents paràmetres d'ordenació del Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ del TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

a) Paràmetres referits a la parcel·la, de l'Art.301 a l'Art.316, de paràmetres comuns a tot tipus d'ordenació, amb les següents regulacions específiques que prevalen a la general:

a.1) Sostre edificable:

Subzona	IEN
A3b21	0,50 m ² st/m ² sòl
A3b22	0,60 m ² st/m ² sòl
A3b23	0,75 m ² st/m ² sòl
A3b24	1,00 m ² st/m ² sòl

a.2) Intensitat d'ús:

Subzona	Intensitat d'ús
A3b21	1 establiment / 1.000 m ² st
A3b22	1 establiment / 500 m ² st



A3b23	1 establiment / 500 m ² st
A3b24	1 establiment / 500 m ² st

a.3) Ocupació màxima de la parcel·la:

Subzona	Ocupació màxima
A3b21	40 %
A3b22	50 %
A3b23	60 %
A3b24	75 %

a.4) Parcel·la mínima:

Subzona	Superfície mínima
A3b21	20.000 m ²
A3b22	10.000 m ²
A3b23	5.000 m ²
A3b24	2.500 m ²

a.4) Separacions mínimes a llinars:

És de 10 m a front de parcel·la i 5 m a fons i laterals.

Capítol III. ACTUACIONS URBANÍSTIQUES AÏLLADES

Art.194. Tipus, objecte i naturalesa les actuacions urbanístiques aïllades

1. El POUM delimita diverses actuacions aïllades en sòl urbà i precisa en el seu àmbit les determinacions concretes dels sòls que els integren, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.
2. Els plànols d'ordenació del POUM delimiten cada actuació urbanística aïllada i defineixen l'ordenació vinculant de les zones i sistemes dels terrenys que hi són inclosos.

Art.195. Quadre resum de les actuacions urbanístiques aïllades

Aquest POUM delimita les actuacions urbanístiques aïllades següents:

AA 1 MERCAT DE BALÀFIA

AA 2 LA FONT DE L'AIGUARDENT 1

AA 3 LA FONT DE L'AIGUARDENT 2

Art.196. Paràmetres i condicions de les actuacions urbanístiques aïllades

1. La ordenació de les actuacions urbanístiques aïllades està fixada en els plànols d'ordenació i els paràmetres d'aplicació són els que resulten de l'aplicació d'aquestes Normes. Les esmentades actuacions estan indicades a l'Annex III. Fitxes de les actuacions urbanístiques aïllades. Els paràmetres continguts a les fitxes tenen caràcter indicatiu, donat que els aprofitaments urbanístics definitius són els que resulten de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació de les zones, a les superfícies reals de les diverses qualificacions.

2. Les actuacions aïllades sobre sòls urbans subjectes únicament a cessió obligatòria i gratuïta de vialitat per adquirir la condició de solars, i les actuacions d'abast limitat per a l'ajust, l'ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en sòl urbà no es consideren actuacions de transformació urbanística a l'efecte de l'aplicació de la Llei estatal de sòl, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes que estableix la legislació urbanística.



Art.197. Desenvolupament de les actuacions urbanístiques aïllades

1. La gestió urbanística aïllada no requereix la delimitació de polígons d'actuació urbanística, i es pot du a terme mitjançant l'expropiació forçosa, l'ocupació directa i també a iniciativa de les persones propietàries, especialment en els supòsits d'edificació prèvia cessió de terrenys destinats a vialitat.

2. Per a desenvolupar de les actuacions urbanístiques aïllades per expropiació, s'han d'elaborar i tramitar els projectes d'expropiació corresponents, preferentment, amb la modalitat de taxació conjunta.

Art.198. Execució de les actuacions urbanístiques aïllades

1. L'execució de les actuacions urbanístiques aïllades es justificarà en relació als terminis establerts en les condicions de gestió i execució de la fitxa corresponent, i a l'interès públic del seu desenvolupament.

2. El terminis d'execució fixats per a cada actuació urbanística aïllada, en la fitxa corresponent, es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de la inscripció dels terrenys destinats a sistemes al Registre de la Propietat.

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

4. Els terminis per a la construcció de la resta dels solars, seran el fixats a l'Art.35, Terminis per a la edificació.

Capítol IV. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

Art.199. Tipus, objecte i naturalesa dels diferents polígons d'actuació urbanística

1. El POUM delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà i precisa en el seu àmbit les determinacions concretes dels sòls que els integren, els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

2. Aquest POUM determina diferents tipus de polígons d'actuació urbanística, en funció de la seves condicions objectives:

a) Polígons d'actuació urbanística d'urbanització, en àmbits que disposen de la reparcel·lació aprovada i inscrita al registre de la propietat, però que encara no han completat el seu desenvolupament. També s'inclouen en aquesta categoria aquells àmbits consolidats que provenen d'actuacions conjuntes d'habitatges i urbanització però que encara no han estat objecte de cessió dels sòls públics. Aquests àmbits s'identifiquen amb l'epígraf U (PAU U).

b) Polígons d'actuació urbanística de gestió, en àmbits de compleció del teixit urbà, de reordenació o transformació urbana pendents de gestió mitjançant la reparcel·lació o l'expropiació. Aquests àmbits s'identifiquen amb l'epígraf G (PAU G).

3. Els plànols d'ordenació del POUM delimiten cada polígon d'actuació urbanística i defineixen l'ordenació vinculant de les zones i sistemes dels terrenys inclosos al polígon.

Art.200. Quadre resum dels polígons d'actuació urbanística

Aquest POUM delimita els polígons d'actuació urbanística següents:

a) Polígons d'actuació urbanística d'urbanització:

PAU U1 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 VALLRUFEEA

PAU U14 CARRER PALAUET

PAU U15 MAGRANERS SUD

PAU U16 BORDETA SUD

PAU U17 LLÍVIA

PAU U18 LA CERDERA ALTA

b) Polígons d'actuació urbanística de gestió:

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 FONTSERÉ–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 NOSTRA SRA. DE MIG-ARAN

PAU G20 CARRER PRINCEP 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 G29 AISU 5. PLAÇA DEL DIPÒSIT – MÚRCIA – ASSALT - SANT CARLES
PAU G30 AISU 3. JAUME I – MÚRCIA – VEGUER DE CARCASSONA - BOTERS
PAU G31 AISU 2. VEGUER DE CARCASSONA – MÚRCIA – TALLADA - BOTERS
PAU G32 AISU 1. CAVALLERS – GRAMÀTICS – LA SUDA
PAU G33 AISU 4. ESCALES DE L'ERETA – GALERA - ALSAMORA
PAU G34 AISU 7. COMPANYIA GAIROLES
PAU G35 AISU 6. PLAÇA DEL SEMINARI - COMPANYIA
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 IMPRESOR 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 RAIMAT. LA VALLETA
PAU G69 RAIMAT. CARRER TEMPRANILLO
PAU G70 SUCS. CARRER MAJOR NORD
PAU G71 SUCS. CARRER MAJOR SUD
PAU G72 SUCS. CARRER SUQUETS
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

Art.201. Paràmetres i condicions dels polígons d'actuació urbanística

1. Les fitxes de cadascun dels polígons d'actuació urbanística, contingudes, a l'Annex V. Fitxes dels polígons d'actuació urbanística, defineixen els objectius, àmbit, règim del sòl, figures i procés de desenvolupament, superfícies, paràmetres bàsics resultants, condicions d'ordenació, edificació i ús, condicions d'urbanització, regulació dels sistemes de cessió mínims, cessió d'aprofitament, condicions de gestió i execució, mesures ambientals, i proteccions patrimonials, si s'escau.

2. En cada fitxa es determina de manera detallada quines són les obligacions respecte de la cessió de sòl per a sistemes i d'aprofitament urbanístic, si és procedent, i la reserva de sostre destinats a habitatges de protecció pública, si s'escau.

3. Els paràmetres de l'edificació continguts a les fitxes tenen caràcter indicatiu, donat que els aprofitaments urbanístics definitius són els que resulten de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació de les zones, a les superfícies reals de les diverses qualificacions.

Art.202. Desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística

1. Per a desenvolupar els polígons d'actuació urbanística s'han d'elaborar i tramitar els projectes d'urbanització i els projectes de reparcel·lació o d'expropiació, d'acord amb el que es determina per a cada àmbit, a la fitxa corresponent.

2. Els propietaris hauran de cedir i costejar la urbanització dels sistemes urbanístics inclosos en el polígon d'actuació, així com de les infraestructures necessàries per al funcionament d'aquestes, d'acord amb les obligacions establertes en aquestes normes.

3. Així mateix, les obres d'urbanització hauran de preveure i costejar a càrrec del polígon els nous accessos a les carreteres així com les actuacions d'adequació d'aquestes que siguin necessàries.

Art.203. Execució dels polígons d'actuació urbanística

1. L'execució dels polígons d'actuació urbanística es justificarà en relació als terminis establerts en les condicions de gestió i execució, de la fitxa corresponent, i a l'interès públic del seu desenvolupament.



2. El terminis d'execució fixats per a cada polígon d'actuació urbanística, en la fitxa corresponent, es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de l'acabament de la urbanització del polígon d'actuació.
3. L'incompliment d'aquests terminis faculta a l'Ajuntament a assumir la iniciativa pública de la actuació i justifica el canvi del sistema d'actuació urbanística, amb aquesta finalitat.
4. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en determinats polígons d'actuació urbanística no seran superiors a dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
5. Els terminis per a la construcció de la resta dels solars, seran el fixats a Art.35, Terminis per a la edificació.

Art.204. Àrees d'Innovació Social i Urbana, AISU

1. Les Àrees d'Innovació Social i Urbana són àmbits territorials específics, bàsicament situats al Centre Històric de la ciutat, que és delimiten amb l'objectiu d'aconseguir la renovació del teixit urbà consolidat i la millora del teixit social que el conforma; dignificar l'entorn urbà, augmentar la qualitat residencial i la qualitat de vida dels residents i generar nova activitat social i econòmica.
2. La delimitació de les Àrees d'Innovació Social i Urbana comporta actuacions innovadores des del punt de vista social i econòmic; establint mesures d'intervenció d'ordre fiscal, i altres proposicions de gestió i d'operativa innovadora, tot desenvolupant projectes específics amb la implicació i participació del sector públic i privat.
3. Les Àrees d'Innovació Social i Urbana estan delimitades als plànols d'ordenació i estan descrites i quantificades a l'Annex VI. Fitxes de les àrees d'innovació social i urbana. Els terrenys compresos dins de les AISU estan qualificades com una subzona específica, als efectes de la seva regulació urbanística, i estan delimitades per un polígon d'actuació urbanística, a efectes de la seva gestió.
4. En el àmbit del Centre Històric es delimiten les Àrees d'Innovació Social i Urbana següents:
AISU 1 PAU G32 Cavallers - Gramàtics - La Suda
AISU 2 PAU G31 Veguer de Carcassona - Múrcia - Tallada - Boters
AISU 3 PAU G30 Jaume I - Múrcia - Veguer de Carcassona - Boters
AISU 4 PAU G33 Escales de l'Ereta - Galera - Alsamora
AISU 5 PAU G29 Plaça del Dipòsit - Múrcia - Assalt - Sant Carles
AISU 6 PAU G35 Plaça del Seminari - Companyia
AISU 7 PAU G34 Companyia - Gairoles
5. Els objectius generals de les Àrees d'Innovació Social i Urbana, són:
 - a) Recuperar la vida urbana, amb un elevat nivell de qualitat.
 - b) Promoure i facilitar la implantació de nous residents i el reallotjament dels anteriors veïns, formant una composició i estructura social diversa.
 - c) Renovar els teixits urbans obsolets.
 - d) Activar econòmicament l'àmbit i el seu entorn.
 - e) Facilitar les relacions socials en un entorn urbà dignificat.
 - f) Incrementar l'autoestima dels residents i dels veïns.



Art.205. Àrees de Rehabilitació Urbana, ARU

1. Les Àrees de Rehabilitació Urbana són àmbits territorials específics, bàsicament situats al Centre Històric de la ciutat, que és delimiten amb l'objectiu d'aconseguir la renovació del teixit urbà consolidat mitjançant operacions de gran rehabilitació, que de manera integral abastin els elements comuns i els individuals dels immobles.

2. La delimitació de les Àrees de Rehabilitació Urbana s'efectua en base l'existència de teixits urbans consolidats, densos i poc ocupats, que presenten un estat físic acceptable que permet pressuposar l'oportunitat de la seva rehabilitació en front de la seva substitució, tot desenvolupant projectes específics amb la implicació i participació del sector públic i privat.

3. Les Àrees de Rehabilitació Urbana estan delimitades als plànols d'ordenació i estan descrites i quantificades a l'Annex VII. Fitxes de les àrees de rehabilitació urbana. El terrenys compresos dins de les ARU tenen la qualificació urbanística de la zona on s'ubiquen, i no tenen una qualificació específica que determini obligatòriament la rehabilitació o la renovació de l'edificació, als efectes de la seva regulació urbanística.

4. La delimitació de les Àrees de Rehabilitació Urbana comporta el reconeixement de l'àmbit com d'interès preferent en relació als programes, ajuts i subvencions en matèria de rehabilitació urbana.

5. Les Àrees de Rehabilitació Urbana es consideren polígons d'actuació urbanística, a efectes de la gestió econòmica de les despeses de rehabilitació dels elements comuns dels immobles, si s'escau. En aquest sentit, es possible subdividir un polígon d'actuació en altres de menors, als efectes de facilitar la gestió de les operacions de rehabilitació.

6. En el àmbit del Centre Històric es delimiten les Àrees de Rehabilitació Urbana 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

Capítol V. PLANS DE MILLORA URBANA

Art.206. Tipus, objecte i naturalesa dels plans de millora urbana

1. El POUM delimita diversos plans de millora urbana en sòl urbà i precisa en el seu àmbit els objectius de la seva delimitació i els paràmetres bàsics de l'ordenació.

2. Aquest POUM determina diferents tipus de plans de millora urbana en funció de la seva condició d'instrument de transformació urbana en el sòl urbà no consolidat que han de desenvolupar.

3. Els plànols d'ordenació del POUM defineixen la ubicació, amb caràcter vinculant, dels sistemes necessaris per garantir una adequada estructura del sol urbà. La seva superfície i forma es podran ajustar en l'ordenació detallada del sector, mitjançant el pla de millora urbana corresponent.

Art.207. Quadre resum dels plans de millora urbana

Aquest POUM delimita els plans de millora urbana següents:



PMU 1 ESTACIÓ

PMU 2 SEMINARI

PMU 3 BAFART

PMU 4 TEATRE PRINCIPAL

PMU 5 MARIOLA

PMU 6 SUQUETS

Art.208. Paràmetres i condicions dels plans de millora urbana

1. Els sectors de sòl urbà subjectes a plans de millora urbana es detallen, en forma de fitxa, en l'Annex VIII. Fitxes dels sectors de plans de millora urbana.
2. En les fitxes de cadascun dels plans de millora urbana es defineixen els objectius, àmbit, règim del sòl, figures i procés de desenvolupament, superfícies, paràmetres bàsics, condicions d'ordenació, edificació i ús, condicions d'urbanització, regulació dels sistemes de cessió mínims, cessió d'aprofitament, condicions de gestió i execució, mesures ambientals, i proteccions patrimonials, si s'escau.
3. En cada fitxa es determina, també, de manera detallada quines són les obligacions respecte de la cessió de sòl per a sistemes i d'aprofitament urbanístic, si és el cas, i la reserva de sostre destinats a habitatges de protecció pública.
4. Les fitxes tenen caràcter vinculant, sens perjudici del resultat de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació a les superfícies reals resultants de l'ordenació detallada, de la utilització d'una cartografia més precisa i dels ajustaments efectuats, d'acord amb aquestes Normes, en el desenvolupament dels plans de millora urbana.

Art.209. Desenvolupament dels plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana determinaran l'ordenació detallada de l'àmbit.
2. Els plans de millora urbana hauran de justificar, en base a criteris d'interès general i de funcionalitat, la proposta d'ordenació relativa als sistemes i les zones d'aprofitament privat que s'estableixin.
3. L'ordenació de l'edificació i dels espais lliures d'edificació, públics o privats, caldrà justificar-los, també, en relació a les visuals de referència del paisatge urbà, així com de l'espai obert, si s'escau.
4. Els plans de millora urbana podran preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses alternatives, especificant gràficament aquestes alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament
5. S'haurà de concretar el nombre d'habitatges, diferenciant els de règim lliure dels que tenen algun règim de protecció.
6. S'utilitzarà la mateixa qualificació que en el sòl urbà, establint les subzones o subsistemes que resulti imprescindible per a diferenciar paràmetres específics o per a remetre l'ordenació precisa del planejament derivat.
7. Pel que fa als àmbits adjacents a la xarxa ferroviària, caldrà justificar l'ordenació per tal de garantir la limitació de la transmissió de vibracions i l'aïllament acústic adequat.
8. Els propietaris hauran de cedir i costejar la urbanització dels sistemes urbanístics inclosos en els polígons d'actuació que delimiti el pla de millora, així com de les infraestructures necessàries per al funcionament d'aquestes, d'acord amb allò establert en aquestes normes.
9. El desenvolupament del sector es realitzarà per polígons complets. El nombre de polígons així com l'àmbit territorial de cadascun el determinarà el pla de millora urbana corresponent.



10. Els plans de millora urbana determinaran el sistema d'actuació per cadascun dels polígons, que serà preferentment el de reparcel·lació, i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats d'iniciativa privada, ja sigui la compensació o la concertació. En els sectors o polígons d'actuació on la propietat del sòl sigui majoritàriament pública, el sistema preferent serà el d'expropiació.

Art.210. Execució dels plans de millora urbana

1. L'execució dels sectors de plans de millora urbana es justificarà en relació als terminis establerts en les condicions de gestió i execució, de la seva fitxa corresponent, i a l'interès públic del seu desenvolupament.
2. El terminis d'execució fixats per a cada pla de millora urbana, en la fitxa corresponent, es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de l'acabament de la urbanització del polígon o polígons d'actuació del pla de millora.
3. L'incompliment d'aquests terminis faculta a l'Ajuntament a assumir la iniciativa pública de la actuació i justifica el canvi del sistema d'actuació urbanística, amb aquesta finalitat.
4. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en determinats polígons d'actuació urbanística no seran superiors a dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
5. Els terminis per a la construcció de la resta dels solars, seran el fixats a l'Art.35, Terminis per a la edificació.

Capítol VI. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS EN SÒL URBÀ

Art.211. Tipus, objecte i naturalesa dels plans especials urbanístics

1. El POUM delimita dos plans especials urbanístics en sòl urbà, fonamentalment destinats a la protecció de béns catalogats i a la regulació del seu entorn, i determina els objectius de la seva delimitació i els paràmetres bàsics de l'ordenació.
2. Els plànols d'ordenació del POUM defineixen la ubicació i delimiten els sectors a desenvolupar mitjançant plans especials urbanístics en sòl urbà.

Art.212. Quadre resum dels plans especials urbanístics

Aquest POUM delimita els plans especials urbanístics en sòl urbà següents:

PEU 1 TURÓ DE LA SEU VELLA

PEU 2 TERMES ROMANES DE CARDENAL REMOLINS

Art.213. Paràmetres i condicions dels plans especials urbanístics

1. Els sectors de sòl urbà subjectes a plans especials urbanístics es detallen, en forma de fitxa, a l'Annex XI. Fitxes dels plans especials urbanístics.
2. En les fitxes de cadascun dels plans especials urbanístics es defineixen els objectius, àmbit, règim del sòl, figures i procés de desenvolupament, superfícies, condicions d'ordenació, edificació i ús, condicions de gestió i execució i proteccions patrimonials.
3. Les fitxes tenen caràcter vinculant, sens perjudici del resultat de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació a les superfícies reals resultants de l'ordenació detallada, de la utilització d'una cartografia més precisa i dels ajustaments efectuats, d'acord amb aquestes Normes, en el desenvolupament dels plans especials.

Art.214. Desenvolupament dels plans especials urbanístics

1. Els plans especials urbanístics determinaran l'ordenació detallada de l'àmbit.



2. Els plans especials urbanístics hauran de justificar, en base a criteris d'interès general i de funcionalitat, la proposta d'ordenació relativa als sistemes i les zones d'aprofitament privat que s'estableixin.
3. L'ordenació de l'edificació i dels espais lliures d'edificació, públics o privats, caldrà justificar-los, també, en relació a les visuals de referència del paisatge urbà, així com de l'espai obert, si s'escau.

Art.215. Execució dels plans especials urbanístics

1. L'execució dels sectors de plans especials urbanístics es justificarà en relació als terminis establerts en les condicions de gestió i execució, de la seva fitxa corresponent, i a l'interès públic del seu desenvolupament.
2. El terminis d'execució fixats per a cada pla especial urbanístic, en la fitxa corresponent, es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de l'aprovació definitiva del pla especial.
3. L'incompliment d'aquests terminis faculta a l'Ajuntament a assumir la iniciativa pública de la actuació i justifica el canvi del sistema d'actuació urbanística, amb aquesta finalitat.



TÍTOL VII. SÒL URBANITZABLE

Art.216. Definició de sòl urbanitzable

1. 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.

2. El sòl classificat com a urbanitzable és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, es localitza de manera que evita la dispersió en el territori, afavoreix la continuïtat urbana, el lligam amb les xarxes viàries i de serveis, permet el desplegament dels programes de sòl i d'habitatge i incideix amb la regeneració urbana del centre de la Ciutat, en funció dels principis generals definits a l'article 3 del TRLU.

Art.217. Categories del sòl urbanitzable

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

a) Sòl urbanitzable delimitat. Són àmbits amb sectors delimitats, que poden ser continus o discontinus, regulats per l'índex de l'edificabilitat brut, la densitat o intensitats dels usos principals i compatibles, i els estàndards de les reserves mínimes per als sistemes, d'acord amb l'establert a l'article 68.4 del RLU.

b) Sòl urbanitzable no delimitat. Són àmbits sense delimitació precisa dels sectors, pendents de justificar la seva delimitació en tant que són necessaris per un creixement sostenible en relació amb els aspectes ambientals, econòmics i socials, i en relació amb la disponibilitat de recursos hídrics i energètics. D'acord amb l'establert a l'article 52.2 del TRLU, el règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es delimiti el sector, s'ajusta al règim d'utilització establert per al sòl no urbanitzable.

Capítol I. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Secció 1ª. Condicions generals

Art.218. Regulació del sòl urbanitzable delimitat

1. La regulació del sòl urbanitzable delimitat s'estableix mitjançant la determinació dels paràmetres bàsics que cal aplicar en el desenvolupament de cada sector.

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

Art.219. Sectors de sòl urbanitzable delimitat

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

a) Sectors urbanitzables delimitats residencials

PPU R1 CAPPONT-FONTANET

b) Sectors urbanitzables delimitats d'activitats econòmiques

PPU A1 LES CANALS

PPU A2 TORRE SOLÈ

PPU A3 FONDO DELS MAGRANERS

PPU A4 CAMÍ DE LA MOREDILLA

PPU A5 CAMÍ DE LA BASSA

PPU A6 LA CREU DEL BATLLE



Art.220. Paràmetres i condicions dels plans parcials de sòl urbanitzable delimitat

1. Els paràmetres dels sectors de sòl urbanitzable delimitat es detallen, en forma de fitxa, a l'Annex IX. Fitxes dels sectors urbanitzables delimitats.
2. En les fitxes de cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat es defineixen els objectius, àmbit, règim del sòl, figures i procés de desenvolupament, superfícies, paràmetres bàsics, condicions d'ordenació, edificació i ús, condicions d'urbanització, regulació dels sistemes de cessió mínims, cessió d'aprofitament, condicions de gestió i execució, mesures ambientals, i proteccions patrimonials, si s'escau.
3. En cada fitxa, també, es determina de manera detallada quines són les obligacions respecte de la cessió de sòl per a sistemes i d'aprofitament urbanístic, i la reserva de sostre destinats a habitatges de protecció pública.
4. Les fitxes tenen caràcter vinculant, sens perjudici del resultat de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació a les superfícies reals resultants de l'ordenació detallada, de la utilització d'una cartografia més precisa i dels ajustaments efectuats, d'acord amb aquestes Normes, en el desenvolupament dels plans parcials urbanístics dels sectors.

Art.221. Desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat

1. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat es desenvolupen mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents, l'eficàcia dels quals serà condició indispensable per a la realització de les intervencions corresponents, llevat del supòsit de sistemes generals que s'executin de forma independent del desenvolupament dels sectors.
2. Els plans parcials tenen per objecte desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:
 - a) Contenir totes les determinacions necessàries per a la determinació de l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.
 - b) Qualificar el sòl i regular els usos i paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest POUM per a cada sector.
 - c) Assenyalar les alineacions i rasants del viari.
 - d) Definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
 - e) Establir les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació municipal.
 - f) Determinar detalladament l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i justificar que disposen de capacitat suficient per a poder abastar aquesta demanda.
 - g) Precisar, si escau, les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 72 del TRLU i avaluar-ne el seu cost.
 - h) Dividir, si escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.
 - i) Establir, si escau, uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció posterior dels projectes d'urbanització.
 - j) Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures relatives als sistemes d'abastament i sanejament d'aigua (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació.
3. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.



4. L'ordenació de l'àmbit haurà de garantir la integració paisatgística dels nous creixements en relació als elements preexistents de l'àmbit urbà i de l'espai obert, si s'escau.
5. Els plans parcials podran preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses alternatives, especificant gràficament aquests alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament.
6. S'utilitzarà la mateixa qualificació que en el sòl urbà, establint les subzones o subsistemes que resulti imprescindible per a diferenciar paràmetres específics o per a remetre l'ordenació precisa del planejament derivat.
7. Pel que fa als àmbits adjacents a la xarxa ferroviària, caldrà justificar l'ordenació per tal de garantir la limitació de la transmissió de vibracions i l'aïllament acústic adequat.
8. El desenvolupament del sector amb planejament parcial es realitzarà per polígons complets. El nombre de polígons així com l'àmbit territorial de cadascun el determinarà el pla parcial corresponent.
9. Els plans parcials determinaran el sistema d'actuació per cadascun dels polígons, que serà preferentment el de reparcel·lació, i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats d'iniciativa privada, ja sigui la compensació o la concertació. En els sectors o polígons d'actuació on la propietat del sòl sigui majoritàriament pública, el sistema preferent serà el d'expropiació.

Art.222. Execució del sòl urbanitzable delimitat

1. L'execució dels sectors de sòl urbanitzable delimitat es justificarà en relació als terminis establerts en les condicions de gestió i execució, de la seva fitxa corresponent, i a l'interès públic del seu desenvolupament.
2. El terminis d'execució fixats per a cada sector urbanitzable delimitat, en la fitxa corresponent, es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de l'acabament de la urbanització del polígon o polígons d'actuació del pla parcial.
3. L'incompliment d'aquests terminis faculta a l'Ajuntament a assumir la iniciativa pública de la actuació i justifica el canvi del sistema d'actuació urbanística, amb aquesta finalitat.
4. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció pública compresos en determinats polígons d'actuació urbanística no seran superiors a dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a tres anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
5. Els terminis per a la construcció de la resta dels solars, seran el fixats a l'Art.35, Terminis per a la edificació.

Secció 2ª. Urbanitzacions amb dèficits

Art.223. Definició i regulació de les urbanitzacions amb dèficits

1. 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.
2. La regulació de les urbanitzacions amb dèficits s'estableix mitjançant la determinació dels paràmetres bàsics que cal aplicar en el desenvolupament de cada àmbit, mitjançant la tramitació del corresponent pla parcial urbanístic.

Art.224. Règim urbanístic

1. 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.



2. La consolidació urbanística de les urbanitzacions amb dèficits també ha de suposar la millora de les condicions ambientals i paisatgístiques d'aquest àmbits i la cessió de sistemes i d'aprofitament urbanístic, previstos legalment.

3. El desenvolupament urbanístic de les urbanitzacions amb dèficits no pot comportar la seva ampliació física incorporant altres terrenys veïns, tret que siguin imprescindibles per a complir les obligacions establertes legalment.

Art.225. Sectors d'urbanitzacions amb dèficits

El POUM delimita els sectors d'urbanitzacions amb dèficits, mitjançant els perímetres assenyalats als plànols d'ordenació i els detalla a l'Annex X. Fitxes de les urbanitzacions amb dèficits.

Art.226. Paràmetres i condicions dels sectors

1. Règim del sòl:

Classificació: Sòl urbanitzable delimitat.

2. Figures i procés de desenvolupament:

Pla parcial urbanístic, projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació.

3. Superfícies:

Indicades a les fitxes corresponents

4. Paràmetres bàsics:

- a) Índex d'edificabilitat bruta, IEB: El que resulta de dividir el sostre edificable màxim per la superfície computable, a cada sector.
- b) Sostre edificable màxim: El que resulta de multiplicar el nombre de parcel·les de cada sector per 250 m² de sostre.
- c) Parcel·la mínima: 2.500 m²
- d) Densitat bruta: 1 habitatge per parcel·la
- e) Reserva d'habitatge de protecció pública: No se'n estableix

5. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

L'ordenació del sector s'efectuarà amb criteris de consolidació de l'edificació preexistent. No s'admet el creixement o l'extensió perimetral del sector, tret que sigui necessari per a resoldre els sistemes urbanístic públics.

El Pla parcial utilitzarà obligatòriament les claus de sòl urbà residencial definides a les Normes del POUM.

L'ús general del sector serà el residencial amb un màxim del 10% del sostre que es podrà destinar a usos no residencials compatibles amb el residencial.

Les reserves per aparcament s'estaran a les determinacions d'aquestes Normes urbanístiques.

6. Condicions d'urbanització:

L'objectiu del projecte d'urbanització és definir tècnicament les obres necessàries per la consolidació del sector dotant a les parcel·les dels accessos i dels serveis adequats.

Els serveis es plantejaran, preferentment, de manera autònoma de les xarxes dels serveis urbans, amb criteris d'eficiència energètica i de sostenibilitat ambiental (per exemple, utilització d'energies renovables) i econòmica.

Pel que fa al cicle de l'aigua, el projecte haurà de donar compliment a les determinacions de la Memòria ambiental.



Càrregues externes: els accessos i les connexions de serveis necessàries per al funcionament de l'àmbit, si s'escau.

El projecte d'urbanització preveurà les fases d'urbanització en funció dels subsectors, polígons i/o unitats funcionals definits.

7. Regulació dels sistemes de cessió mínims:

Les reserves de sòls de cessió per als sistemes de zones verdes i equipaments, previstes legalment, es podrà encabir dins de l'àmbit delimitat o, per raons d'impossibilitat material, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi.

Per al càlcul de les reserves de sòl de cessió destinat a zones verdes i equipaments, previstes legalment, no computarà el sostre edificat preexistent, ni els habitatges, que hagin estat degudament autoritzats i que resultin conformes amb el planejament derivat que és tramiti en desenvolupament de l'àmbit.

8. Cessió d'aprofitament:

El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Per al càlcul de la cessió del sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic, previst legalment, no computarà el sostre edificat preexistent, ni els habitatges, que hagin estat degudament autoritzats i que resultin conformes amb el planejament derivat que és tramiti en desenvolupament de l'àmbit.

9. Condicions de gestió i execució:

Mitjançant els instruments d'ordenació i gestió adients, es podran definir, si és el cas, els subsectors, polígons i/o unitats funcionals necessaris per facilitar el desenvolupament del sector.

Sistema i modalitat de l'actuació: compensació bàsica

Terminis d'execució: tercer quinquenni.

El terminis d'execució es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de l'acabament de la urbanització del sector.

L'incompliment d'aquests terminis faculta a l'Ajuntament a assumir la iniciativa pública de la actuació i justifica el canvi del sistema d'actuació urbanística, amb aquesta finalitat.

10. Mesures ambientals:

El pla parcial haurà de donar compliment a totes les determinacions recollides en la documentació ambiental i en la normativa del POUM.

Art.227. Desenvolupament i execució de les urbanitzacions amb dèficits

1. Els sectors delimitats com urbanitzacions amb dèficits es desenvolupen mitjançant els plans parcials urbanístics corresponents, l'eficàcia dels quals serà condició indispensable per a la realització de les intervencions corresponents, llevat del supòsit de sistemes generals que s'executin de forma independent del desenvolupament dels sectors.

2. Les determinacions per als plans parcials de les urbanitzacions amb dèficits són les mateixes que per a la resta del sòl urbanitzable delimitat.

3. Ateses les característiques singulars de les urbanitzacions amb dèficits, on s'ha produït la consolidació d'habitatges degudament autoritzats, juntament amb altres amb situació irregular; les cessions de sòl destinades a zones verdes i equipaments i les destinades al 15% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit, aniran a càrrec dels propietaris que obtinguin nou aprofitament urbanístic, d'acord amb el còmput de sostre i habitatges previst a l'article anterior. Conseqüentment, els propietaris d'edificacions degudament autoritzades no tenen l'obligació d'efectuar la cessió del sòl corresponent a zones verdes i equipaments, ni del 15%



d'aprofitament urbanístic de l'àmbit; tret de la part proporcional corresponen a l'increment del sostre edificat que, si s'escau, permeti el planejament derivat respecte el sostre prèviament autoritzat.

4. Ateses les característiques singulars de les urbanitzacions amb dèficits, que tenen per objecte la consolidació dels àmbits que no responen a les demandes de creixement de la ciutat, els terminis d'execució per al desenvolupament dels sectors es fixen en el tercer quinquenni.

Capítol II. SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Secció 1^a. Condicions generals

Art.228. Regulació del sòl urbanitzable no delimitat

1. Correspon als sòls urbanitzables susceptibles de desenvolupament subjecte al grau de desenvolupament del sòl urbà i del sòl urbanitzable delimitat i, per tant, en general, a més llarg termini.

2. El POUM identifica els terrenys qualificats de sòl urbanitzable no delimitat, mitjançant els perímetres assenyalats als plànols d'ordenació en contacte amb el nucli urbà de Lleida, en els àmbits següents:

PPD 1 Límit nord amb el Turó de Gardeny

PPD 2 Sota el Turó de Gardeny, en contacte amb la N-II i el curs del Segre

PPD 3 Bordeta sud, a l'oest del pas de l'AVE

PPD 4 Bordeta sud, a l'est del pas de l'AVE

PPD 5 A l'oest de Mangraners, al sud de la CN-240

PPD 6 Quatre Pilans, entre la CN-240 i la variant sud de Lleida

PPD 7 Àrea nord-est de Pardinyes

PPD 8 Àrea nord i oest de Balàfia

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

3. 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

Art.229. Règim urbanístic

El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició establert per al sòl no urbanitzable, d'acord amb la qualificació establerta per aquest POUM en cada àmbit concret, mentre no es delimitin nous sectors de sòl urbanitzable.

Art.230. Desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat poden promoure'n la transformació, d'acord amb el que estableixen els apartats següents.

2. La delimitació de sectors en terrenys classificats de sòl urbanitzable no delimitat s'efectua mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic de delimitació.

3. La tramitació i aprovació el Pla parcial urbanístic de delimitació ha de justificar que l'actuació és coherent amb els indicadors i els paràmetres, determinats en els articles següents.



Secció 2^a. Indicadors per a la delimitació de sectors de caràcter principalment residencial

Art.231. Tipus d' Indicadors

Per decidir sobre l'oportunitat i la conveniència d'aprovar un Pla parcial urbanístic de delimitació, es consideraran algun dels dos indicadors següents:

- a) Indicadors del creixement demogràfic del municipi, per a noves extensions urbanes de caràcter principalment residencial.
- b) Indicadors del desenvolupament social del sistema urbà, per a noves extensions urbanes de caràcter principalment residencial.

Art.232. Indicadors del creixement demogràfic del municipi

1. Per als supòsits de noves extensions urbanes, de caràcter principalment residencial, que pretenguin donar resposta a les necessitats derivades del creixement demogràfic del municipi, es consideraran els indicadors que es defineixen en els apartats següents.

2. El nombre total d'habitatges potencials del municipi, inclòs el nou sector que es proposa delimitar, no pot superar el nombre d'habitatges necessaris per a fer front al creixement demogràfic previst per als següents 10 anys. En aquest sentit, el nombre màxim d'habitatges potencials a preveure, en termes absoluts, és de 10.000 habitatges; tret que es prevegi un creixement residencial de caràcter excepcional i l'estudi demogràfic corresponent estableixi unes previsions diferents.

3. El nombre total d'habitatges potencials del municipi no pot ser inferior al nombre d'habitatges necessaris per a fer front al creixement demogràfic previst per als següents 4 anys. En aquest sentit, el nombre mínim d'habitatges potencials existents, en termes absoluts, ha de ser de 4.000 habitatges. Altrament, l'Ajuntament ha de promoure els plans parcials de delimitació que estimi escaients i necessaris, amb al límit previst a l'apartat anterior.

4. El nombre total d'habitatges potencials es calcula per la suma dels habitatges existents o dels previstos pel planejament, en les situacions següents:

a) Habitatges buits inscrits al Cens municipal d'habitatges buits o, si el nombre fos major, al Registre d'habitatges buits i habitatges ocupats sense títol habilitant de la Generalitat de Catalunya, o els registres que els substitueixin.

b) Solars no edificats.

c) Solars infraedificats, amb menys del 15% del sostre previst pel planejament.

d) Edificacions en construcció.

e) Edificacions construïdes i no ocupades.

f) Edificacions que hagin estat objecte de declaració de ruïna.

g) Polígons d'actuació urbanística pendents de gestió i/o d'urbanització.

h) Sectors de planejament en sòl urbà, pendents de desenvolupament.

i) Sectors delimitats en sòl urbanitzable, pendents de desenvolupament.

5. El nombre d'habitatges potencials dels terrenys que el planejament no atribueix un densitat específica es calcularan a raó d'1 hab/100m² de sostre edificable.

Art.233. Indicadors del desenvolupament social del sistema urbà

1. Per 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, es consideraran els indicadors que es defineixen en els apartats següents.



2. 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.

3. 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

4. Les actuacions de recuperació urbana corresponen a les Àrees d'Innovació Social i Urbana, AISU, delimitades als plànols d'ordenació, següents:

AISU 1 PAU G32 Cavallers - Gramàtics - La Suda

AISU 2 PAU G31 Veguer de Carcassona - Múrcia - Tallada - Boters

AISU 3 PAU G30 Jaume I - Múrcia - Veguer de Carcassona - Boters

AISU 4 PAU G33 Escales de l'Ereta - Galera - Alsamora

AISU 5 PAU G29 Plaça del Dipòsit - Múrcia - Assalt - Sant Carles

AISU 6 PAU G35 Plaça del Seminari - Companyia

AISU 7 PAU G34 Companyia - Gairoles

Art.234. Inicatives pel desenvolupament del sòl urbanitzable no delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat poden promoure iniciatives en ordre a l'assoliment del compliment dels indicadors abans esmentats. A aquests efectes, entre altres mesures, es poden signar convenis de col·laboració entre l'ajuntament i els propietaris del sòl urbanitzable no delimitat que garanteixin el desenvolupament dels àmbits d'actuació assenyalats als apartats 3 i 4, de l'article anterior, fins assolir l'execució completa d'un àmbit.

2. 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. 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.

3. Les persones interessades poden presentar la consulta prèvia a la delimitació de sòl urbanitzable, prevista a l'article 75 del TRLU, formulant avanços d'un pla parcial urbanístic de delimitació, per a determinar la viabilitat de la futura formulació i perquè serveixin d'orientació a l'hora de fer-ne la redacció.



Secció 3^a. Paràmetres per a la delimitació dels sectors de caràcter principalment residencial

Art.235. Magnituds màximes i mínimes de les actuacions urbanístiques

La delimitació d'un nou sector de caràcter principalment residencial tindrà una superfície mínima de 5 Ha i una superfície màxima de 30 Ha.

Art.236. Usos urbanístics

1. L'ús principal és el residencial amb la modalitat d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars.

2. Es prohibeixen específicament:

a) Els usos industrials, tret dels petits tallers de caràcter artesanal.

b) Els usos logístics amb una superfície construïda superior a 400 m².

c) 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 i que el sostre d'ús residencial es construeixi prèviament o simultàniament amb el sostre comercial i tingui, almenys, la mateixa superfície.

3. El pla parcial de delimitació corresponent establirà, entre la resta dels usos admesos, els usos compatibles i la seva proporció, d'acord amb les intensitats màximes previstes.

Art.237. Intensitats màximes dels usos urbanístics

1. 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.

2. Els àmbits tipus A, corresponen al PPD 1 Límit nord amb el Turó de Gardeny; PPD 3 Bordeta sud, a l'oest del pas de l'AVE; PPD 4 Bordeta sud, a l'est del pas de l'AVE; PPD 6 Quatre Pilans, entre la CN-240 i la variant sud de Lleida; PPD 9 Àrea nord i oest de Ciutat-Jardí i Vila Montcada; i PPD 10 La Valleta de Raimat.

3. Àmbits tipus B, corresponen al PPD 2 Sota el Turó de Gardeny, en contacte amb la N-II i el curs del Segre; PPD 5 A l'oest de 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.

4. Àmbits tipus C, corresponen al PPD 7 Àrea nord-est de Pardinyes, en part; i part del PPD 8 Àrea nord i oest de Balàfia.

Art.238. Percentatges mínims de sòl de cessió obligatòria i gratuïta

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. El sòl destinat al sistema de comunicacions i de serveis tècnics que resultin necessaris.
5. Les cessions per al conjunt de sistemes públics seran, com a mínim, les següents:
 - a) Àmbits tipus A: 50% de la superfície del sector delimitat.
 - b) Àmbits tipus B: 55% de la superfície del sector delimitat.
 - c) Àmbits tipus C: 60% de la superfície del sector delimitat.

La diferència que en resulti de l'aplicació d'aquests percentatges, respecte 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.

6. El sector es vincularà amb el sistema de la Ronda Verda en els trams en sòl urbà i en sòl no urbanitzable, als efectes de la seva obtenció i execució, amb una superfície proporcional a l'aprofitament urbanístic del sector delimitat, en relació al conjunt del sòl urbanitzable no delimitat previst al POUM.



7. Es cedirà el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector que es delimiti, en la part que adquireix la condició de sòl urbanitzable en aquest POUM. Es cedirà el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic en la resta dels àmbits; d'acord amb l'apartat 2 de la Disposició Transitòria Tercera 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.

Art.239. Connexions amb les infraestructures exteriors i relació amb els límits

1. La delimitació del sector ha de comportar la continuïtat física amb el teixit urbà consolidat.
2. El sector s'ha de delimitar de manera que es garanteixi uns accessos viaris adequats i la continuïtat de la xarxa de vials urbans.
3. Els eixos de la xarxa bàsica del sector, determinats al plànol de Sistemes generals de l'Estructura general del territori i, específicament, els vials que conformen la Tercera Ronda de la Ciutat, formaran part de la xarxa bàsica de vianants i incorporaran un carril bici segregat, que tindran continuïtat amb la xarxa existent a la ciutat. Altres eixos de vianants o preferentment de vianants, es disposaran de manera que creuin el sector i connectin amb la Ronda Verda i amb els eixos de vianants dels àmbits confrontants, sempre que sigui viable tècnicament.
4. En aquest mateix sentit, el sector es vincula a la obtenció i urbanització d'una part de la Ronda Verda inclosa en sòl urbà o en sòl no urbanitzable, com a càrrega externa, de manera proporcional a l'aprofitament del sector.
5. Els espais d'aparcament dels sectors s'organitzaran, preferentment, formant petites illes d'estacionament properes als pols d'atracció del mateix sector, integrades amb l'entorn i pacificades. En aquells sectors que és delimitin en la proximitat de les carreteres d'accés a Lleida, aquests espais s'ordenaran de manera que facin funcions d'aparcament dissuasiu de l'accés amb vehicle privat a l'interior de la ciutat. A aquest efectes, els espais d'aparcament dissuasiu es dissenyaran de manera que:
 - a) Ofereixin serveis bàsics al vehicle privat, com poden ser la vigilància, la recàrrega d'energia elèctrica, el subministrament de carburants, els petits tallers de reparació de neumàtics o de la part elèctrica dels vehicles, entre altres.
 - b) Tinguin funcions d'intercanvi modal amb el transport públic, amb el transport amb bicicleta i amb els recorreguts de vianants.
 - c) Permetin la parada i l'aparcament d'autocars.
 - d) Disposin de cobertes, preferentment vegetals, que procurin ombra i protecció.
6. La delimitació del sector ha de permetre la connexió amb les xarxes de serveis bàsics d'aigua potable, d'aigua de reg, de clavegueram separatiu, d'electricitat, d'enllumenat públic, de gas i de comunicacions, amb criteris de sostenibilitat ambiental i econòmica.
7. El sector delimitat ha d'assumir la connexió amb el sistema de depuració d'aigües residuals i reaprofitament de les aigües netes i les depurades.
8. Les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures relatives als sistemes d'abastament i sanejament d'aigua (o l'ampliació de les existents) corresponen als propietaris afectats per la nova actuació.
9. En la delimitació i ordenació del sector s'ha de preveure la facilitat de connexió dels sistemes d'equipaments i d'espais lliures de zones verdes, amb els eixos cívics de vianants estructurants i, especialment, amb la Ronda Verda.
10. En els corresponents plans parcials de delimitació caldrà estudiar i determinar la destinació i els usos de la superfície de terrenys que limita amb el sòl classificat com a no urbanitzable, amb l'objectiu de garantir que la façana de la ciutat resulta adequada amb l'espai obert amb el



que confronta i que, al mateix temps, es produeix una adequada transició de la urbs amb el sòl no urbanitzable de l'Horta.

Art.240. Determinacions específiques per àmbits

1. PPD 1 Límit nord amb el Turó de Gardeny.
 - a) Desenvolupar un teixit residencial que suposi la incorporació del Turó de Gardeny a dins de la ciutat.
 - b) Cuidar paisatgísticament la transició entre el vessant nord del Turó i el nou teixit residencial.
 - c) Continuar la prolongació de l'avinguda de l'Onze de Setembre, com un vial de ronda pel nord de Gardeny.
2. PPD 2 Sota el Turó de Gardeny, en contacte amb la N-II i el curs del Segre.
 - a) Desenvolupar un teixit residencial que suposi la incorporació del Turó de Gardeny a dins de la ciutat.
 - b) Cuidar paisatgísticament la nova façana residencial del riu i de l'accés viari principal a la ciutat.
 - c) Integrar ambientalment la nova façana residencial del riu concentrant els espais lliures destinats a zones verdes a la vora del Segre.
 - d) Continuar l'anella viària de ronda de la ciutat, amb el vial paral·lel a la via del ferrocarril d'alta velocitat.
3. PPD 3 Bordeta sud, a l'oest del pas de l'AVE.
 - a) Completar l'extensió urbana residencial del barri de La Bordeta.
 - b) Cuidar paisatgísticament la nova façana de la ciutat en relació a la variant Sud i al ferrocarril, tractant acuradament els espais de relació amb aquestes infraestructures.
4. PPD 4 Bordeta sud, a l'est del pas de l'AVE.
 - a) Desenvolupar un teixit residencial que completi el teixit urbà entre els barris de La Bordeta i Magraners.
 - b) Cuidar paisatgísticament la nova façana de la ciutat en relació a la variant Sud i al ferrocarril, tractant acuradament els espais de relació amb aquestes infraestructures.
5. PPD 5 A l'oest de Magraners, al sud de la CN-240.
 - a) Completar el teixit residencial de la ciutat i el connecti amb el del barri de Magraners.
 - b) Establir els espais lliures de manera que es garanteixi una adequada relació i transició entre el teixit residencial i els teixits industrials confrontants.
6. PPD 6 Quatre Pilans, entre la CN-240 i la variant sud de Lleida.
 - a) Completar l'extensió urbana residencial del barri de Magraners.
 - b) Dotar aquesta part de la ciutat d'una important àrea d'equipaments esportius d'abast territorial.
7. PPD 7 Àrea nord-est de Pardinyes.
 - a) Desenvolupar un teixit residencial que completi el creixement de la ciutat sobre la carretera de Balaguer per Corbins.
 - b) Cuidar paisatgísticament les noves façanes de la ciutat que es generen sobre l'espai obert i sobre aquest vial d'accés.
 - c) Generar unes noves connexions viàries de la carretera de Balaguer per Corbins, pel nord, cap a l'avinguda de Pinyana i per l'est, cap a l'avinguda de Pearson, avinguda de Tortosa i avinguda del Segre.



8. PPD 8 Àrea nord i oest de Balàfia.

- a) Desenvolupar un teixit residencial de compleció urbana del barri de Balàfia.
- b) Concentrar espais lliures de zones verdes, a l'est de l'àmbit, ocupant el vessant oest del barri del Secà de Sant Pere, per a efectuar la transició topogràfica i funcional adequada amb el nou teixit residencial.
- c) Concentrar terrenys destinats a equipaments, a l'oest de l'àmbit, amb contacte amb les instal·lacions de l'Hospital Arnau de Vilanova.
- d) Generar els nous accessos a la ciutat des de la l'autovia A-14, a través de la nova carretera del camí de Montcada i la seva connexió amb l'avinguda de Pinyana i fins a l'avinguda de l'Onze de Setembre.
- e) Dotar de nous accessos a la ciutat, als barris de Balàfia i de Pardinyes, des de la carretera de Vielha, cap al carrer de Baró de Maials i avinguda de Corregidor Escofet

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

- a) Completar el teixit residencial de baixa densitat de Ciutat-Jardí i Vila Montcada.
- b) Cuidar paisatgísticament la façana d'accés a la ciutat des de la carreta d'Ozca.

10.PPD 10 La Valleta de Raimat.

- a) Desenvolupar un teixit residencial d'extensió urbana de Raïmat, integrant el tossal del Castell dins del nucli.
- b) Cuidar paisatgísticament la nova façana que es conforma en front al ferrocarril.
- c) Concentrar terrenys destinats a equipaments públics i al sistema ferroviari de parada-baixador intermodal, en el front del carrer Sifó, al límit del sòl urbà.



TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE

Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS

Art.241. Definició i objectius

1. En general, tenen la condició de sòl no urbanitzable:

a) Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:

a.1) Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per a protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus;

a.2) Que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del TRLU; i/o

a.3) Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b) Aquells terrenys que el present Pla considera necessari classificar com a tals per raó de la seva necessitat per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLU.

c) Aquells terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable.

2. Les finalitats del POUM en la regulació del sòl no urbanitzable són:

a) Preservar el medi natural de Lleida amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

b) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.

c) Preservar aquells sòls de major valor agrícola en el seu conjunt mantenint la capacitat productiva, i de forma específica l'Horta de Lleida, on hi conviuen les activitats agràries, amb una important relació amb l'àmbit urbà de Lleida.

d) Protegir i millorar les explotacions agrícoles, ramaderes i forestals.

e) Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configuren corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.

f) Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts pel TRLU, la legislació sectorial i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

g) Regular els sistemes i elements generals que estructurin el territori.

h) Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el TRLU.

i) Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori.

j) Evitar la implantació d'activitats en el sòl rural afectat per riscos ambientals.



3. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori basat en la conjugació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors productius primaris, paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment dels serveis ecosistèmics, que són les següents:

a) Suport: en aquest sòl es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.

b) Proveïment: aquest sòl és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

c) Regulació: aquest sòl es la base per a que es desenvolupin les funcions clau dels ecosistemes, que ajuden a reduir impactes locals i globals, com la regulació del clima, del cicle de l'aigua, el control de l'erosió del sòl, la pol·linització...

d) Culturals: aquest sòl és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural; i funció lúdica per a la població com a espai d'esplai, lleure i repòs dels ciutadans.

4. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha decidit de protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els dits valors o finalitats.

Art.242. Delimitació i regulació del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl no urbanitzable i el delimita en els plànols d'ordenació.

2. La regulació del sòl no urbanitzable es realitza en base a:

a) les condicions generals de protecció ambiental

b) les condicions de protecció del paisatge, i concretament les unitats de paisatge, definides en el Catàleg de paisatge de les terres de Lleida

c) la regulació dels elements propis del territori

d) la qualificació urbanística del sòl

e) la regulació dels usos admesos

f) la regulació de les construccions, instal·lacions i serveis tècnics

3. Les condicions generals de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable, que s'estableixen en el Capítol II. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL d'aquest mateix Títol, són els següents:

a) protecció de les aigües

b) normes relatives als residus

c) protecció de la biodiversitat

d) condicions d'implantació de noves infraestructures

e) normes territorials sobre el paisatge

f) protecció dels sòls i el relleu

g) altres condicions relatives a la protecció del medi físic

4. La regulació dels elements propis del territori s'estableixen en el Capítol III. REGULACIÓ DELS ELEMENTS PROPIS DEL TERRITORI, d'aquest mateix Títol. Els elements que vertebreren el sòl no urbanitzable de Lleida són:



- a) la xarxa hidrogràfica
- b) la xarxa viària rural
- c) l'estructura de la propietat del sòl
- d) els elements d'interès històric, tradicional i paisatgístic
- e) les construccions existents

5. Sistemes i zones. El Pla qualifica urbanísticament el sòl en sistemes i zones. Pel que fa a l'establiment i regulació dels sistemes urbanístics, s'estarà a les condicions que es determinen, de forma general, en el TÍTOL V. SISTEMES URBANÍSTICS, d'aquestes Normes urbanístiques. Pel que fa referència a l'establiment de les zones específiques del sòl no urbanitzable, aquest Pla defineix, en el Capítol IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA, d'aquest mateix Títol, les següents, que es defineixen en base a les unitats de paisatge del catàleg de paisatge de les terres de Lleida:

- a) Secans
- b) Regs de l'Urgell
- c) Regs de Pinyana
- d) Regs de la Sèquia Major
- e) Paisatge fluvial del Segre
- f) La Cerdera
- g) Regs del Canal d'Aragó i Catalunya

6. Components de qualificació. Per complementar la qualificació en zones, en l'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest Pla, s'identifiquen els denominats "components de qualificació" que suposen condicionaments i regulacions específiques a la regulació general de cada zona, i estableixen la vocació de cada una de les parcel·les que conformen el sòl no urbanitzable. Els components de qualificació, són els següents:

- a) Aigües
- b) Hàbitats d'interès comunitari (HIC)
- c) Boscos de protecció
- d) Boscos
- e) Matollars, prats i herbassars
- f) Sòl agrícola de secà
- g) Sòl agrícola de regadiu

7. Filtres. S'identifiquen condicionants transversals que actuen sobre el suport, definit per les zones (unitats de paisatge) i pels components de qualificació. Aquests condicionants transversals, anomenats "filtres", condicionen els usos i la seva intensitat que poden comprometre l'objecte de la seva protecció o servei. Els filtres s'identifiquen en:

- a) Proteccions sectorials
- b) Proteccions territorials
 - Sòl de valor natural i de connexió
 - Sòl de protecció territorial
- c) Riscos
 - Risc d'inundació
 - Risc químic



- Risc tecnològic
- d) Serveis ecosistèmics:
- Serveis de proveïment
 - Serveis de regulació
 - Serveis culturals

8. La regulació dels usos admesos s'estableix en el Capítol V. REGULACIÓ DELS USOS ADMESOS, d'aquest mateix Títol.

9. La regulació de les edificacions i instal·lacions del sòl no urbanitzable s'estableix en el Capítol VI. REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS I DE LES INSTAL·LACIONS d'aquest mateix Títol.

10. La delimitació precisa dels elements que ordenen el territori, els sistemes, les zones, els components de qualificació i els filtres del sòl no urbanitzable de Lleida, es reflecteix en els plànols d'ordenació.

Capítol II. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL

Art.243. Condicions generals

1. Per a totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determinin la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar una avaluació de l'impacte ambiental que haurà d'acompanyar-se amb el projecte corresponent.

2. En tot cas, les actuacions que s'hagin de realitzar en el sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions de protecció establertes en els articles d'aquest Títol.

Art.244. Protecció de les aigües

1. Disposicions específiques quant a l'abastament.

a) Per a les noves construccions caldrà definir i justificar el sistema d'abastament d'aigua.

b) L'aprofitament d'aigües superficials o subterrànies, les actuacions en lleres públiques, així com les autoritzacions relacionades amb el sanejament de les aigües residuals, generades en les construccions, i instal·lacions en el sòl no urbanitzable, atendran a la legislació sectorial vigent, i sol·licitaran autorització expressa de l'administració competent en matèria d'aigües.

2. Disposicions específiques quant a les aigües residuals.

a) Les construccions en sòl no urbanitzable que serà necessari definir i justificar el sistema de sanejament. En aquest sentit, qualsevol abocament directe o indirecte al domini públic hidràulic haurà de disposar prèviament de la corresponent autorització d'abocament d'aigües residuals.

b) Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (rius, torrents, barrancs, sèquies, etcètera).

c) Les edificacions ubicades al sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de depuració adequats:

- connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper;
- depuració mitjançant sistemes autònoms degudament autoritzats per l'administració competent en matèria d'aigües

d) Les activitats hauran d'assumir tots els costos econòmics corresponents al sanejament de les aigües generades per aquestes o, en cas de connectar al sistema públic de sanejament, els costos econòmics proporcionals d'acord amb la implantació de l'ús.



3. Regulació de les obres hidràuliques de reg.

a) La construcció d'obres hidràuliques de reg tindran per objectiu la millora de l'eficiència i de la gestió de les zones de regadiu existents o futures.

b) La construcció d'un embassament de reg (recinte artificial d'aigua limitat, en tot o en part, per la pressa) o d'una bassa de reg (infraestructura de retenció situada fora del cabal i delimitada total o parcialment per un dic de retenció) requerirà autorització municipal i, quan ho determini la llei, l'informe favorable de l'administració competent, molt especialment pel que fa a la prevenció de ruptura.

c) Les obres d'embassament hauran de considerar tots aquells elements que permetin la protecció de la fauna. El projecte constructiu valorarà quina és la solució més adient, segons les característiques de la infraestructura, de l'àmbit i localització, per a permetre que els límits siguin remuntables.

d) S'assegurarà la persistència d'aigua un cop l'embassament o la bassa es buidi per al reg, evitant, en les fluctuacions pròpies de la seva gestió, que l'embassament quedi buit del tot, a excepció de la necessitat de buidatge per realitzar tasques de neteja i inspecció visual de control, etc.

4. Tractament de les sèquies de reg.

a) Les millores en les instal·lacions de reg, que comportin la destrucció de la vegetació en les sèquies, hauran de justificar la millora de les condicions de la biodiversitat en l'estructura de drenatge, amb l'objectiu que una compensi l'altre.

b) En les noves construccions i les millores de canals i de sèquies de reg s'adoptaran mesures de seguretat per a la protecció de les persones que resultin necessàries en funció de les característiques i ubicació de la infraestructura.

Art.245. Normes urbanístiques relatives als residus

1. Es prohibeix l'abandonament dels residus, el seu dipòsit o emmagatzematge i qualsevol altre actuació en sòl no urbanitzable sense la corresponent autorització.

2. Residus ramaders:

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts en la normativa sectorial vigent que assegurin una gestió adequada, en funció del tipus d'explotació: dels excrements sòlids i líquids; dels animals morts; de les aigües residuals; dels efluent de fums i gasos, així com d'altres residus; i disposar de sistemes de càrrega i descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

3. Productes agroquímics:

Es prohibeix l'abandó d'envasos de productes agroquímics i la neteja de les cubes de tractament o aplicació de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

4. Residus de la construcció:

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavació i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions sectorials de residus i l'ordenança municipal que regula les llicències i comunicacions de les obres.

5. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:

a) Les instal·lacions de tractament de residus s'emplaçaran en els terrenys qualificats de sistemes de serveis tècnics on sigui expressament admès aquest ús, i requeriran l'elaboració d'un pla especial urbanístic on es consideri, entre altres qüestions tècniques, els efectes ambientals de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació de destí final dels residus tractats, amb independència del tràmit ambiental que estableixi la legislació sectorial de residus.



b) El tractament o l'eliminació dels residus propis d'una activitat concreta degudament autoritzada, estaran subjectes a la corresponent autorització municipal d'activitat i se sotmetran al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, si la legislació sectorial així ho exigeix.

c) Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.

Art.246. Protecció de la biodiversitat

1. Flora, fauna i hàbitats naturals:

Es protegeix la flora i la fauna autòctones i els hàbitats, d'acord amb la normativa sectorial vigent.

2. Zones humides:

Totes les obres o intervencions que s'efectuïn prop d'una zona humida, encara que aquesta no gaudeixi de figura de protecció específica, evitaran afectar la zona, ja sigui directament per ocupació física de la zona o alteració directa dels seus sistemes naturals, ja sigui de forma indirecta, a causa de l'abocament de qualsevol tipus de material en indrets propers a la seva perifèria, escolament de líquids o qualsevol altre motiu.

3. Marges dels conreus:

a) Per la seva importància com a refugis de biodiversitat, es procurarà el manteniment de la vegetació i els arbres que apareixen en els marges dels conreus.

b) Quan per les necessitats de la gestió agrària s'hagin d'afectar els marges dels conreus, es procurarà evitar la pèrdua de la superfície global de marges, disposant les superfícies perdudes derivades de les obres de millora en altres localitzacions. En aquest sentit, previ a l'anivellament de finques o a la unificació de parcel·les amb afecció a marges de conreu, amb la sol·licitud de llicència es presentarà la situació actual dels marges, amb la seva quantificació, i la proposta de restitució, indicant la ubicació i la superfície, que haurà de ser similar a l'afectada.

c) En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbustiu, mitjançant sega o desbrossada mecànica o manual.

d) Els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de reg es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, per obtenir la llicència municipal caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los. En qualsevol cas, es recomana no cremar i/o aplicar productes herbicides als marges.

4. Protecció del forest:

Els espais que tenen caràcter forestal d'acord amb allò establert a l'article 2 de la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, es regularan d'acord amb les seves determinacions pel que fa a les autoritzacions de tala i rompuda forestal. En tot cas, caldrà condicionar la tala i la rompuda de terrenys forestals a l'obtenció de les autoritzacions corresponents de l'administració forestal i a la tramitació l'avaluació ambiental que s'escaigui.

5. Protecció de l'arbrat:

Quan algun dels arbres inclosos en el Catàleg de béns a protegir, estiguin subjectes a alguna intervenció que comporti la seva afectació, sempre que sigui possible, s'han de trasplantar o realitzar plantació de restitució, segons les fórmules proposades a les normes tècniques de tractament d'arbrat NTJ 14C Manteniment de l'arbrat: altres operacions.

6. Tanques:

Les tanques dels conreus i de les zones ocupades per vegetació natural hauran de complir les condicions establertes en l'Art.248 d'aquestes Normes urbanístiques.



Art.247. Condicions d'implantació de les noves infraestructures tècniques i ambientals

1. Infraestructures per a la mobilitat:

a) La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, ...), o la reforma de les ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat general i biològica en particular. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables, especialment quan travessin algun element de la xarxa hidrogràfica, o separin dos sòls de protecció especial.

b) Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmunts, escombreres o superfícies ocupades pel parc de maquinària, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.

c) Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna: sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15 ° de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per escullera o per terra. Caldrà construir una vorera en els drenatges amb circulació d'aigües permanents, per facilitar el pas de petits mamífers, carnívors, rèptils i amfibis. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

2. Línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia:

a) Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o mitja tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, ..., aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran soterrats excepte per causes degudament justificades.

b) Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials urbanístics. Caldrà incorporar en aquests instruments de planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora, caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic.

c) En el cas de les línies aèries de transport elèctric d'alta tensió es col·locaran proteccions en les torres i els cables per evitar accidents a l'ornitofauna. Resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus.

3. Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals, gas i instal·lacions de telecomunicacions:

a) Caldrà que les instal·lacions fixes de dipòsit o elevació es disposin amb criteris d'encobriment, sia enterrant-les o amb tractament vegetal. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret.

b) L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les existents, es farà mitjançant un pla especial urbanístic o un projecte, segons el cas, que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i en les funcions productives del sòl, entre altres, i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on es situï.

c) Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant un projecte on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració.



d) L'ordenació i regulació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions requerirà la tramitació d'una ordenança específica d'acord amb la legislació vigent en matèria de telecomunicacions i prioritant la localització d'antenes en propietats públiques municipals.

Art.248. Normes territorials sobre la protecció del paisatge

1. En tot l'àmbit d'aplicació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida són d'aplicació les directius de paisatge establertes al Títol VI de les Normes d'ordenació territorial Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida), en especial el que s'estableix en relació a les Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals, les Condicions generals per a les edificacions aïllades i les tanques.

2. Condicions generals per a les transformacions del sòl en els paisatges rurals:

a) Les actuacions de transformació de sòl han de mantenir, en termes generals, l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals del municipi de Lleida.

b) Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents tractaments vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres,...).

c) Per tal de mantenir la biodiversitat en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc consolidat o antic.

d) Convé conservar i mantenir la xarxa de drenatge natural del territori (rieres, torrents, còrrecs,...) com a components destacats del paisatge del municipi de Lleida. Sense perjudici de les obres de transformació, manteniment i millora aprovades en els corresponents plans, programes o projectes, són objecte de protecció i s'han de conservar la xarxa de camins rurals, les feixes, les infraestructures de reg i les construccions d'abric tradicionals complementàries de l'ús agrari. Caldrà, a més, pel que fa als camins, mantenir-los oberts i accessibles.

e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'aprofitaran prioritàriament els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i evitar la fragmentació dels camps.

3. Condicions generals per a les edificacions aïllades:

a) Les edificacions aïllades podran, segons els casos, seguir les següents estratègies d'integració en el paisatge:

- Harmonització: és la preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.
- Mimesi, camuflatge o ocultació: és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la seva implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.
- Contraposició o monumentalització: excepcionalment pot ser indicada per a determinades construccions en què la seva imatge hagi de passar a ser un component principal i destacada del paisatge. L'oportunitat d'aquesta estratègia requerirà, en tot cas, un informe favorable de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.

b) Els projectes de construccions destinades a activitats agrícoles, ramaderes, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústiques, s'han de sotmetre al procediment regulat per l'article 49 del TRLU i els articles 57 i 59 del RPLU si, en el seu conjunt, superen una superfície de sostre edificat de 1.000 m², una ocupació en planta de 500 m² i/o una alçada de 10 metres.



c) Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del TRLU que, per motius funcionals inevitables, hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, utilitzarà els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

4. Tanques:

a) La construcció de tanques en els espais oberts ha de limitar-se a aquells casos en què siguin exigits per la legislació sectorial o resultin imprescindibles per a la gestió agrària, en funció de l'ús i les circumstàncies del lloc. Cal, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que les tanques per l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat.

b) Les tanques seran transparents i podran complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi.

c) Les tanques tindran un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.

d) Els materials manufacturats utilitzats en les tanques tindran colors discrets per tal que s'integrin bé en el fons cromàtic del lloc.

e) Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes permetran el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc, preveient una obertura a nivell de terra de 25 cm d'alçada i 1 m² de secció, com a mínim, cada 25 metres lineals de tanca.

f) Les tanques d'obra existents i les que preveu l'apartat g) es tractaran amb superposicions de elements vegetals vius per tal de millorar la seva integració en el paisatge.

g) Només s'admetran tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on, per motius de seguretat de les activitats autoritzades, calgui garantir la impossibilitat d'accés i de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.

h) En les tanques situades en terrenys forestals o en la franja dels cinc-cents metres que els envolta, les espècies vegetals a utilitzar hauran de ser de fulla ampla (llorer, baladre o boix) i s'evitaran els xiprers o elements secs (bruc o canya) o plàstics, per tal de prevenir els incendis. També caldrà preveure la possibilitat de travessar les tanques en cas de emergència.

Art.249. Protecció dels sòls i el relleu

1. Els moviments de terra estan sotmesos a l'obtenció de autorització municipal en tots els casos, tal com recull l'article 187 del TRLU i l'article 5 del RPLU i es regula en l'ordenança municipal de llicències i comunicacions d'obres.

2. No s'autoritzaran les activitats que comportin erosió o alteració irreversible de l'estructura del sòl.

3. En cas de rompuda de sòls de naturalesa no agrícola (forestal, pastures, matoll, o mata baixa) cal obtenir, prèviament, el corresponent permís de rompuda per part de l'administració competent. La tala i la rompuda de terrenys forestals estarà condicionada a l'obtenció de les autoritzacions corresponents de l'administració forestal i a la tramitació l'avaluació ambiental que s'escaigui.

4. Els moviments de terres que impliquin explanacions mitjançant desmantellament de marges, no podran superar un pendent final resultant del 15%.

5. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar ribes, desmunts o terraplens superiors a 3 metres d'alçada i pendents superiors a 3H:2V, i preferentment 2H:1V. Per solucions més verticals necessàriament s'hauran de portar a terme murs de pedra seca o escullera. Tret dels moviments de terra amb finalitat agrícola, caldrà plantar i hidrosemar, amb espècies autòctones, la superfície que separa les terrasses resultants, tret que s'estabilitzin amb pedra seca o escullera.



6. Els projectes de moviments de terres han d'estudiar i resoldre l'evacuació de les aigües de la finca, evitant l'afecció a tercers.
7. En el cas de moviments de terres derivats de la construcció d'infraestructures o instal·lacions en sòl no urbanitzable, s'admetrà per desmunts o terraplens acabats en terres un pendent màxim de 3H:2V, preferiblement 2H:1V. Si no són possibles aquestes geometries, s'entendrà que els materials de base són roca, i per tant es proposaran geometries a partir 1H:3V. En cap cas s'admetran geometries entre 3H:2V i 1H:3V, ambdues excloses.
8. En les superfícies amb pendents inferiors o iguals a 3H:2V, s'aportarà una capa mínima de 30 cm. de terra vegetal en tota la seva superfície, per a permetre la seva revegetació.
9. Qualsevol activitat que comporti moviments de terres en superfície comportarà necessàriament, previ a les excavacions o reblerts la retirada de la terra vegetal, amb una fondària mínima de 30 cm. Aquesta, en la totalitat necessària per a la restauració de les superfícies generades, es reservarà durant les obres en condicions adequades. Els possibles excedents de terres vegetals, es gestionaran preferentment per a la restauració d'espais degradats en el propi municipi.
10. Serà obligació del propietari realitzar un acurat ús i maneig dels sòls agrícoles per tal d'evitar la seva degradació.
11. No es poden dur a terme moviments de terres en els àmbits de protecció d'un jaciment o àrea d'expectativa arqueològica. En tot cas, les actuacions en aquests àmbits han de ser informades prèviament pel Departament de Cultura.

Art.250. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic

1. A les àrees del sòl no urbanitzable els serà d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial vigent relativa a la contaminació lumínica i acústica.
2. Quant a la contaminació acústica, s'atendrà a allò que queda establert en el Mapa de Capacitat Acústica de Lleida.
3. Quant a la contaminació lluminosa, s'atendrà a allò que estableix el Mapa de Zonificació Lumínica de Catalunya, i seguint els següents criteris:

ZONIFICACIÓ LUMÍNICA

Zonificació urbanística general	Recomanat	Màxima
Sòl no urbanitzable	E2	E3
Sòl no urbanitzable (PEIN o XN2000)	E1	E1

E1. Protecció Molt Alta
E2. Protecció Alta
E3. Protecció Moderada

Capítol III. REGULACIÓ DELS ELEMENTS PROPIS DEL TERRITORI

Secció 1ª. Elements estructuradors

Art.251. Xarxa hidrogràfica

1. Es consideren elements propis del territori de Lleida les fonts i els cursos d'aigua naturals (rius, torrents, barrancs, rases i clamors de Lleida...) que formen la xarxa hidrogràfica. Aquests elements queden explícitament reflectits en els plànols d'ordenació
2. Totes les actuacions que afectin a la xarxa hidrogràfica hauran de garantir el compliment de les condicions generals de protecció de les aigües en el sòl no urbanitzable establertes a l'Art.244 d'aquestes Normes urbanístiques.



Art.252. Xarxa de reg

La xarxa de reg de Lleida, que inclou canals, sèquies i recs, queda definida com a sistema de serveis tècnics.

Art.253. Xarxa viària rural

1. El camins rurals i llurs condicions d'ordenació, vénen regulats com a sistema viari i queden explícitament reflectits en els plànols d'ordenació.

2. A més de la regulació particular d'aquest article, als elements de la xarxa viària rural els hi és d'aplicació la regulació general establerta de l'Art.97 a l'Art.104 d'aquestes Normes urbanístiques, relatius al sistema viari.

3. La jerarquia i amplades dels camins de la xarxa viària rural s'estableixen de la manera següent:

a) Camins de primer ordre, codi SX41: Responen a eixos estructuradors de les principals peces del territori municipal o be enllacen amb localitzacions singulars i poblacions veïnes.

La seva amplada mínima de rodadura serà de 5 metres, sempre que les tanques existents tradicionals ho permetin. En cas contrari, amb una distància màxima de 250 m, s'habilitaran punts que permetin l'encreuament de vehicles, mantenint invariable la secció a la resta del camí.

A l'amplada de 5 metres s'hi addicionarà una amplada mínima de 2 metres pel pas de bicicletes i vianants, que serà segregat, sempre que la intensitat de circulació així ho justifiqui.

b) Camins de segon ordre, codi SX42: Es tracta d'aquells camins que tenen, també, un cert paper estructurador o ajuden a enllaçar carreteres. Habitualment parteixen de camins de primer ordre i estructuren al seu voltant els de tercer ordre.

La seva amplada mínima de rodadura serà de 4 metres, sempre que les tanques existents tradicionals ho permetin. En cas contrari, amb una distància màxima de 250 m, s'habilitaran punts que permetin l'encreuament de vehicles, mantenint invariable la secció a la resta del camí.

A l'amplada de 4 metres s'hi addicionarà una amplada mínima de 1,5 metres pel pas de bicicletes i vianants, que serà segregat, sempre que la intensitat de circulació així ho justifiqui.

c) Camins de caràcter ambiental, codi SX4a: Es tracta d'aquells camins que també tenen valor estructurador i, a més del seu paper de connector viari, serveixen per relacionar àrees d'interès natural i paisatgístic. Habitualment, parteixen d'un situació urbana i tenen caràcter circular.

La seva amplada mínima serà de 5,5 metres, sempre que les tanques existents tradicionals ho permetin. En cas contrari, amb una distància màxima de 250 m, s'habilitaran punts que permetin l'encreuament de vehicles, mantenint invariable la secció a la resta del camí.

L'amplada de 5,5 metres estarà formada per una banda de rodadura de 3 metres més una franja de 2,5 metres pel pas de bicicletes i vianants, que serà segregat, sempre que la intensitat de circulació així ho justifiqui.

d) Camins de tercer ordre, codi SX43: Es tracta de la resta de camins que complementen la xarxa viària rural.

La seva amplada mínima serà de 3 metres, sempre que les tanques existents tradicionals ho permetin. En cas contrari, amb una distància màxima de 250 m, s'habilitaran punts que permetin l'encreuament de vehicles, mantenint invariable la secció a la resta del camí.

4. Tots els camins ha de tenir un gàlib lliure d'obstacles de 5 metres, per a permetre el pas dels equips de seguretat i d'extinció d'incendis.

5. Respecte a l'aresta de desmunt o peu de terraplè, que són les que defineixen la franja del domini públic dels camins municipals, per a noves actuacions, s'estableixen les següents línies:



	SX41	SX42	SX4a	SX43
Línia de posició de tanques de finques	5,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Línia de distància mínima de les edificacions	15,00 m	13,00 m	13,00 m	10,00 m
Les distàncies es mesuren a l'aresta de desmunt o peu de terraplè.				

6. Es procurarà el manteniment en bon estat de la base dels camins de la xarxa rural i tenir-los convenientment senyalitzats.

7. En el cas de camins previstos per a prevenció d'incendis, és a dir, els de primer i segon ordre, l'Ajuntament, sense prèvia notificació als particulars, podrà actuar per a garantir l'amplada i el gàlib lliure establert, amb l'objectiu de garantir el pas dels vehicles d'emergències.

8. D'ofici o a instància de particular, s'admetran petits ajustos de traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural,...), millorar l'impacte en el paisatge o millorar les condicions de trànsit a les cruïlles.

9. L'obertura de nous camins, vies rurals, itineraris o altre tipus de vialitat o actuacions sobre la xarxa viària rurals sol·licitades per un particular requeriran l'obtenció de llicència municipal. La sol·licitud s'ha d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat, característiques del vial, justificant la conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la xarxa bàsica i les mesures correctores d'integració paisatgística.

10. Els camins ramaders classificats, d'acord amb la Llei 3/1995, de 23 de març, de vies pecuàries es regiran per la seva legislació específica reguladora i per la corresponent resolució de classificació. Els camins ramaders classificats i, també, els documentats i pendents de classificació s'indiquen als plànols d'ordenació.

11. D'acord amb el que s'estableix a la disposició addicional primera de la Llei 3/1995, els camins ramaders no classificats conserven la seva condició originària. D'acord amb el que s'estableix a l'article 2 de la mateixa Llei es considera que les vies pecuàries són béns de domini públic de les Comunitats Autònòmiques i, en conseqüència, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Art.254. Estructura de la propietat del sòl. Finques mínimes

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús. Es prohibeixen, en tot cas, les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'article 47.2 del TRLU i a l'article 23 del RPLU.

2. La finca mínima admesa en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal, establertes en l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983, de 12 d'abril, sobre unitats mínimes de conreu, i al Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre unitats mínimes forestals.

3. Les unitats mínimes establertes per al municipi de Lleida són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1,5 ha.
- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 4 ha.
- Unitat mínima forestal: 25 ha.

4. D'acord amb l'anterior, serà d'aplicació tot el que s'assenyala en l'article 196 del TRLU respecte la indivisibilitat de finques i parcel·les i al que assenyalen els articles 18 a 21 del RPLU respecte a la divisió dels terrenys en sòl no urbanitzable.

També seran d'aplicació les excepcions previstes en la normativa sectorial vigent per a que el departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia autoritzi divisions o segregacions de finques rústiques per sota la Unitat Mínima de Conreu amb la finalitat de la seva inscripció en el Registre de la Propietat.



5. Les segregacions i agregacions en el sòl no urbanitzable, en tot cas, estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal, tret dels supòsits previstos legalment, en que cal que l'ajuntament declari la seva innecessarietat.

Secció 2ª. Elements del Patrimoni Històric, Artístic i Ambiental

Art.255. Elements d'interès històric, artístic, ambiental i paisatgístic

1. El sòl no urbanitzable de Lleida té un nombre considerable d'elements d'interès històric, artístic, ambiental i paisatgístic que cal mantenir per tal de permetre la comprensió del seu entorn, paisatge i història.
2. Aquests elements s'inclouen al Catàleg de béns a protegir, incorporat en aquest Pla i que es regulen al TÍTOL III. PATRIMONI HISTÒRIC, ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL.

Secció 3ª. Elements del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable

Art.256. Abast i objectius del Catàleg

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida incorpora el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable que, tramitat com a Pla especial i a tots els efectes, constitueix el catàleg específic de les construccions situades en aquest tipus de sòl susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, establert a l'article 50.2 del TRLU.
2. Els objectius del present Pla especial de Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable són:
 - a) Identificar les construccions en sòl no urbanitzable susceptibles de ser reconstruïdes o rehabilitades per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials.
 - b) Regular les intervencions admeses, de forma que respectin la composició volumètrica original.
 - c) Determinar els usos permesos per la Llei d'urbanisme que es consideren més adequats, d'acord amb el model per al sòl no urbanitzable establert pel planejament urbanístic general.

Art.257. Inclusió al Catàleg

Es consideren elements inclosos en el catàleg, o susceptibles de ser-hi inclosos, d'acord amb l'article 47 TRLU, els següents:

- a) Torres (masies). Correspon a l'art. 47.3a del TRLU.
- b) Cases rurals. Correspon a l'art. 47.3a del TRLU.
- c) Altres tipus de construccions anteriors a 1957. Correspon a l'art. 47.3b del TRLU.
- d) Construccions rurals en desús a corregir. Correspon a l'art. 47.3c del TRLU.

Art.258. Criteris per a la inclusió de les construccions al Catàleg

S'estableixen els criteris per a la inclusió en el catàleg que es relacionen a continuació. Només en aquells supòsits en què s'indica expressament, seran motiu d'inclusió directa en el Catàleg. La resta de criteris no són, individualment, suficients per a la inclusió directa. Caldrà que concorrin diversos d'aquests criteris perquè siguin considerats com a possibles elements del Catàleg.

1. Criteris arquitectònics i patrimonials:
 - a) Elements que catalogats com a BCIN o BCIL. Aquestes construccions queden incloses directament en el catàleg.
 - b) Edificacions que formen part de l'inventari del catàleg de patrimoni de béns a protegir (però que no tenen la consideració de BCIN o BCIL).



c) Edificis que per la seva morfologia, tècnica constructiva o composició arquitectònica posseeixin un valor remarcable.

2. Criteris històrics: elements que per la seva antiguitat i dimensió justifiquin la seva inclusió en el catàleg.

a) Construccions amb una antiguitat prou contrastada, anteriors a l'any 1800, sempre que mantingui el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original (amb independència del seu estat físic). Aquestes construccions queden incloses directament en el catàleg.

b) Construccions anteriors a 1957. Es tindran especialment en compte els edificis construïts en el segle XIX, tot i que no serà motiu d'inclusió directa en el catàleg.

c) Edificis que constitueixen un clar referent històric simbòlic dins del municipi o de la partida on estan situats.

3. Criteris ambientals:

a) Edificacions vinculades i necessàries per a un determinat ús del territori, ús que comporta uns valors ambientals que cal preservar i, en coherència, estiguin inclosos en els àmbits amb protecció ambiental pel planejament general municipal. Aquestes construccions queden incloses directament en el catàleg.

b) Construccions que presenten un clar interès agrícola per la seva integració en l'explotació on estan situades. En aquest sentit, es tindran en compte les edificacions situades dins les àrees que el planejament general municipal identifiqui com a sòl d'entorn agrícola a preservar.

c) Edificacions característiques, per dimensions i tipologia, d'un teixit rural característic.

4. Criteris paisatgístics:

a) Edificacions situades en àmbits d'especial interès paisatgístic que cal preservar o millorar. Es tindrà especial atenció a aquelles construccions ubicades dins de les àrees que el planejament general municipal identifiqui i catalogui com a paisatges a protegir. En aquests casos, es podrà considerar la inclusió directa de les construccions en el present catàleg.

b) Edificacions que per la seva posició topogràfica, proporcions i escala adequada tinguin efectes identificadors, de fita o de referència en el paisatge.

c) Construccions rurals en desús que cal que siguin rehabilitades o, si cal, enderrocades, per corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

5. Criteris socials:

a) Edificacions vinculades a una utilització social i/o col·lectiva relacionada amb l'entorn on estan ubicades.

b) Edificacions d'habitatge que són domicili del titular d'una Explotació Agrària Prioritària.

Art.259. Regulació dels usos de les construccions incloses al Catàleg

1. Els usos admesos en les edificacions incloses en el Catàleg són els establerts en la legislació urbanística vigent i la seva regulació segueix allò que estableix aquest POUM.

2. En tots els casos, els usos esmentats hauran de ser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu, així com amb l'establert a l'article 50.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Llei 3/2012) i amb el planejament general municipal.

3. Habitatge familiar: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposi d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotgi una sola família o llar.

Només podran tenir la funció d'habitatge aquelles edificacions que hagin tingut aquest ús anteriorment.



Els projectes hauran d'acreditar de forma fefaent l'existència de l'edifici abans de 1957 o acreditar que disposa de les autoritzacions corresponents i demostrar que compleix tots els requisits legals per a l'ús d'habitatge segons la normativa del sòl no urbanitzable vigent.

La divisió horitzontal de les construccions incloses en aquest Catàleg només es podrà admetre amb les condicions següents:

- a) Quan es respecti l'estructura de l'edificació i quan aquesta ho admeti sense ampliacions.
 - b) Quan la tipologia de l'edificació admeti aquesta divisió sense realitzar ampliacions.
 - c) La quantitat d'habitatges admesos serà en funció del sostre disponible, fins a un màxim de quatre, i a raó de: 350 m² per al primer habitatge (principal) i de 150 m² la mitjana dels restants habitatges. Si hi hagués més sostre i es volgués implantar una activitat complementària, es requerirà un Pla especial urbanístic.
 - d) Quan es realitzi sobre edificacions independents, l'espai exterior mantindrà l'aspecte unitari i en cap cas s'autoritzarà la col·locació de tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.
4. Establiment de turisme rural: comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer. Les modalitats i els requisits es regulen en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i habitatges d'ús turístic.
5. Establiment hotel·ler: es refereix als establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. Queda explícitament exclosa la modalitat d'aparthotel.
- Per complir la funció d'establiment hotel·ler serà necessari acreditar que les edificacions actuals incloses en el catàleg superen els 500 m² de sostre construït (sumant els cossos principals i auxiliars). Poden quedar exemptes d'aquest límit mínim les construccions catalogades que hagin estat un establiment hotel·ler amb anterioritat.
6. Establiment de restauració: comprèn les activitats de restauració establertes per la legislació sectorial vigent.
7. Activitat artesanal: comprèn les activitats vinculades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tingut com a destinació, una unitat d'explotació agropecuària.
8. Activitat artística: comprèn les activitats vinculades a professions liberals de caire creatiu.
9. Educació en el lleure i desenvolupament rural: comprèn les activitats d'ensenyament vinculades al medi natural i aquelles d'esbarjo, esplai o repòs que, necessàriament, s'han de desenvolupar en espais a l'aire lliure i en contacte amb la natura. S'admeten les activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries, i que comporti la integració i recuperació del caràcter rural de l'entorn.
10. Equipaments: comprèn aquells elements que configuren els equipaments públics permesos per la legislació vigent, vinculats a les activitats d'interès públic, social o comunitari.
11. Serveis comunitaris: comprèn aquells elements que configuren els serveis comunitaris permesos per la legislació vigent.



Capítol IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

Secció 1. Disposicions generals

Art.260. Qualificació del sòl no urbanitzable de Lleida

La regulació urbanística d'aquest Pla s'estableix a través de la qualificació següent:

- a) Sistemes: són els elements que configuren l'estructura general del territori.
- b) Zones: delimiten grans unitats de paisatge amb unes característiques geomorfològiques i de gestió característiques que les fa reconeixibles i perdurables en el temps.
- b) Components de qualificació: estableixen la vocació del sòl en cada unitat de gestió. S'entén com unitat de gestió l'àmbit mínim que compren un ús agrari estable dins d'una parcel·la. Els components de qualificació tenen un caràcter dinàmic que respon al suport i a la seva gestió.
- c) Filtres: responen a condicionants transversals que actuen sobre el suport físic, definit per les zones i pels components de qualificació. Aquests filtres, condicionen els usos i la intensitat dels usos que poden comprometre l'objecte de la protecció o servei del suport físic. Responen a aspectes de protecció sectorial, riscos, i serveis ecosistèmics.

Art.261. Qualificació urbanística de sistemes en sòl no urbanitzable

1. El terrenys qualificats de sistemes en sòl no urbanitzable configuren l'estructura general del territori i li donen servei.
2. La seva regulació s'efectua, amb caràcter general, en el TÍTOL V. SISTEMES URBANÍSTICS, d'aquest Pla.

Art.262. Qualificació urbanística de les zones del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla pren de base per a la qualificació de les zones del sòl no urbanitzable les unitats de paisatge del Catàleg de paisatge de les Terres de Lleida, ajustades a la concreció de la figura de planejament i a la centralitat de Lleida, que té una influència directe sobre l'àmbit més immediat de la ciutat, i alhora més enllà dels límits del seu terme municipal.
2. Les zones que configuren el sòl no urbanitzable de Lleida són:
 - Secans, clau N1
 - Regs de l'Urgell, clau N2
 - Paisatge fluvial del Segre, clau N3
 - Regs de la Sèquia Major, clau N4
 - Regs de Pinyana, clau N5
 - La Cerdera, clau N6
 - Regs del Canal d'Aragó i Catalunya, clau N7

Art.263. Components de qualificació de les zones del sòl no urbanitzable

1. Els components de qualificació s'estableixen en funció de la cobertura actual o potencial del suport, determinada a partir de la vocació de cada tipus de sòl, i de la resistència o tendència natural als canvis, incorporant criteris de protecció del sòl, dels valors naturals i ecològics, i de les activitats pròpies del sòl no urbanitzable, com són les activitats agrícoles i forestals.
2. La unitat superficial bàsica de caracterització dels components de qualificació és el recinte segons el Sistema d'informació geogràfica per a parcel·les agrícoles, SIGPAC, i que 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.) "



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

a) Aigües: inclou els àmbits lligats al sistema 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.

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

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

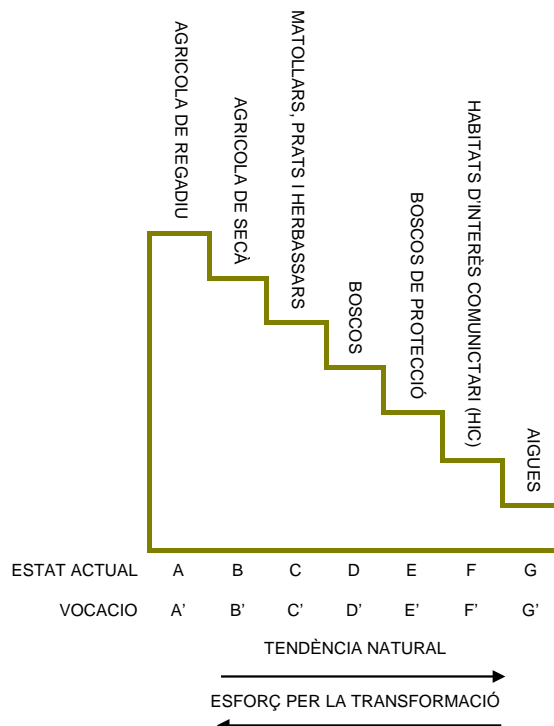
- Hàbitats d'interès comunitari (HIC). Les així definides per la Directiva d'Habitats.
- Boscos de protecció, que inclou aquells àmbits amb pendents superiors al 50%, i que per tant necessàriament, per a la protecció del sòl, han de ser masses forestals de protecció, amb cabudes cobertes tendents al 100%, i amb una gestió forestal necessàriament coherent amb aquest caràcter de protecció.
- Boscos, que inclou les formacions amb cobertura arbòria, sense un caràcter específic, i per tant en sòls amb pendents inferiors al 50%, i que no inclouen HIC.

c) Matollars, prats i herbassars: són espais en transició que inclouen àmbits en algun estadi de regeneració del bosc, ja sigui posterior a alguna actuació que hagi fet desaparèixer la cobertura arbòria, com focs forestals, o contràriament l'emboscament de camps de conreu per l'abandó d'explotacions agràries. Són principalment matollars, prats i herbassars.

d) Espais agrícoles: inclou els camps de conreu, tant de secà com de regadiu.

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

4. El Pla estableix la relació entre els diferents components de qualificació que mostra la seva evolució:





5. Les transicions d'un component de qualificació a un altre seran, preferentment, al graó veí, segons el gràfic inclòs en l'apartat anterior; de forma activa de dreta a esquerra (de matoll a conreu, per exemple), o de forma espontània d'esquerra a dreta (deixant emboscar camps, o establint estratègies de gestió forestal per arribar a masses més madures).

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

Art.264. Filtres de protecció, de riscos i de serveis ecosistèmics

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

2. Els filtres que s'identifiquen són:

a) Proteccions sectorials, concretament els espais inclosos en la Xarxa Natura 2000 (XN2000), i que a Lleida són:

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

b) Proteccions territorials, que venen en part definides pel Pla Territorial Parcial de Ponent i en part per aquest POUM, i que són:

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

Els sectors d'interès supramunicipal són actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars que promou l'Administració de la Generalitat mitjançant l'elaboració de plans directors urbanístics l'aprovació definitiva dels quals permet dur a terme directament la transformació urbanística del sòl.

El sector d'interès supramunicipal de Torreblanca se situa en un àmbit d'interès territorial i garanteix una bona accessibilitat a la xarxa de comunicacions. En el cas que l'actuació d'interès territorial no sigui prevista en el planejament territorial, és requisit previ per a la formulació i l'aprovació del Pla director urbanístic corresponent, l'acord de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme que reconegui l'interès territorial de l'actuació.

c) Riscos, on s'inclouen els següents:

- Risc d'inundació, que inclou:
 - + Zona de flux preferent, que és definida per l'administració hidràulica com aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones on es concentra preferentment el flux durant les avingudes, o via d'intens desguàs, i de la zona on, per l'avinguda de 100 anys de període de retorn, es puguin produir greus danys sobre les persones i els béns, quedant delimitat el seu límit exterior mitjançant l'envoltant de les dues zones.
 - + Zona inundable, que és definida per l'administració hidràulica com els terrenys que puguin resultar inundats pels nivells teòrics a que arribarien les aigües en les avingudes el període estadístic de retorn de 500 anys, atenent a estudis geomorfològics, hidrològics i hidràulics, així com de sèries d'avingudes històriques i documents o evidències històriques de les mateixes en els llacs, llacunes, embassaments, rius o rierols. Aquests terrenys compleixen tasques de retenció o alleugeriment dels fluxos d'aigua i càrrega sòlida transportada



durant aquestes crescudes o de resguard contra l'erosió. Aquestes zones es declararan en els llacs, llacunes, embassaments, rius o rierols.

- Risc químic, que inclou:
 - + Risc d'establiments comercials afectats per la normativa d'accidents greus en establiments industrials, i que s'inclouen i classifiquen tant en el Pla d'Emergència Exterior del Sector Químic de Catalunya (PLASEQCAT) com en el Mapa de Protecció Civil de Catalunya.
 - + Risc de transport de mercaderies perilloses, que inclou el transport de mercaderies perilloses, segons el mapa de flux del TRANSCAT, on cal distingir l'àmbit viari i ferroviari.
 - + Risc en els conductes de matèries perilloses, que a Lleida es concreten en oleoductes i gaseoductes.
- Risc tecnològic, que inclouen els que es puguin derivar de les xarxes de transport d'energia elèctrica, telecomunicacions, risc radiològic, o altres.

d) Serveis ecosistèmics, que incorporen la multitud de beneficis que la natura aporta a la societat, on s'inclouen els següents:

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

En aquest Pla es concreten:

- + Zones de recàrrega, que es delimiten en base a la permeabilitat de les formacions geològiques al voltant dels cursos fluvials principals.
- + Zones de major valor agrícola, incloent totes les zones d'horta o de sòls agrícoles de regadiu.
- Serveis de regulació, que són aquells que es deriven de les funcions clau dels ecosistemes, que ajuden a reduir certs impactes locals i globals (per exemple la regulació del clima i del cicle de l'aigua, el control de l'erosió del sòl, la pol·linització...).
- Serveis culturals, que són aquells que estan relacionats amb els aspectes més generals de la cultura i el paisatge.

En aquest Pla es distingeixen:

- + Béns a protegir, que s'assenyalen d'acord amb el Catàleg de béns a protegir d'aquest POUM.
- + Paisatge, que inclouen les zones més visibles del municipi, principalment els vessants dels tossals, els envoltants de la xarxa de camins de relació del sòl urbà amb els espais oberts, i el conjunt del riu Segre, incorporant la llera, les seves riberes, i la primera terrassa del riu, com element geomorfològic distintiu.

Secció 2. Disposicions específiques de la qualificació urbanística de les zones

Art.265. Secans, Clau N1

1. Definició:

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

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



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

Està inclòs totalment en Xarxa Natura 2000 (XN2000).

2. Objectius:

- a) Potenciar l'activitat agrícola de secà, fonamentalment, com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais, i de suport dels valors naturals que allotja.
- b) Protegir les comunitats vegetals més desenvolupades, situades majoritàriament en els marges de conreus, i vessants de tossals.
- c) Evitar i reduir, en tot allò que sigui possible, les noves ocupacions.
- d) Potenciar la vegetació al voltant dels cursos d'aigua, naturals però també els canals, que malgrat ser serveis tècnics allotgen espècies de valor, com en aquest cas la trenca, (*Lamnius minor*) espècie en perill d'extinció.
- e) Protegir i millorar la xarxa de camins, per permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme, i que són el nexa de relació i accés de la població a aquests espais de valor.

3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

4. Regulació particular:

- a) Els espais inclosos en aquesta zona, tenen una vocació pel manteniment dels conreus de secà, especialment herbacis, i en menor grau arboris. Aquesta explotació agrícola, ha de tendir a mantenir l'estructura agrària del territori, vetllant per la conservació dels marges i vessants. Aquesta conservació no ha de ser incompatible amb l'explotació agrària, i per tant tampoc amb de la possibilitat de la seva modernització, que haurà de contemplar en totes les actuacions, tant la millor gestió agrària, pròpia de la seva condició, com de la conservació de les espècies de flora i fauna protegides, o en general d'interès, que allotja.
- b) L'espai Secans de Mas de Melons - Alfés estan regulats pel Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge dels espais naturals protegits de la Plana de Lleida, aprovat en l'Acord GOV/185/2010, d'11 d'octubre.

Art.266. Regs de l'Urgell, clau N2

1. Definició:

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

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

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

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

2. Objectius:

- a) Potenciar l'activitat agrícola de regadiu, garantint l'activitat econòmica, i com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais de límit amb el sòl urbà, que li confereixen, en els àmbits més propers a la ciutat, un caràcter d'agricultura periurbana.
- b) Protegir les comunitats vegetals més desenvolupades, situades majoritàriament en els marges de conreus, i vessants de tossals que encara es mantenen.



- c) Evitar l'ocupació innecessària, en tot allò que sigui possible, per noves edificacions, tot i afavorir aquelles lligades directament als usos primaris que configuren aquest paisatge, garantint el seu dinamisme
- d) Potenciar la vegetació al voltant dels cursos d'aigua, especialment les clamors, sovint absorbides pel regadiu, però que mantenen el seu caràcter de drenatge.
- e) Millorar l'eficiència de les infraestructures lligades a l'activitat principal d'horta, i especialment els sistemes de reg, incrementant la seva eficiència.
- f) Protegir i millorar la xarxa de camins, per permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme, i que són el nexa de relació i accés de la població a aquests paisatges característics de l'entorn de Lleida.

3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

4. Regulació particular:

- a) Els espais inclosos en aquesta zona, tenen una vocació pel manteniment de l'agricultura, especialment basada en els fruiters i els conreus herbacis de regadiu.
- b) Aquesta explotació agrícola, ha de tendir a millorar l'estructura agrària del territori, per fer-la més competitiva, vetllant també per la conservació dels espais de valor que sustenten la biodiversitat en aquests espais agrícoles més intensius.

Art.267. Paisatge fluvial del Segre, clau N3

1. Definició:

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

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

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

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

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

2. Objectius:

- a) Mantenir i potenciar l'activitat agrícola de regadiu, garantint l'activitat econòmica, i com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais de límit amb el sòl urbà, que li confereixen, en els àmbits més propers a la ciutat, un caràcter d'agricultura periurbana.
- b) Protegir les comunitats vegetals i faunístiques, especialment aquelles lligades als entorns riparis.
- c) Potenciar el caràcter connector a escala territorial i local dels rius i torrents, i dels sistemes naturals que els acompanyen.
- d) Evitar l'ocupació innecessària, en tot allò que sigui possible, per noves edificacions, tot i afavorir aquelles lligades directament als usos primaris que configuren aquest paisatge, garantint el seu dinamisme. En aquest context vetllar especialment per la compatibilitat d'aquests espais amb el seu caràcter inundable.



e) Millorar l'eficiència de les infraestructures lligades a l'activitat principal d'horta, i especialment els sistemes de reg, incrementant la seva eficiència.

f) Protegir i millorar la xarxa de camins, que són el nexa de relació i accés de la població a aquests espais de valor, propers a la ciutat, a més de permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme. Té especial incidència aquells camins que ressegueixen la riba del riu, i que són continuïtat del parc urbà del Segre, alhora que connecten els enclaus naturals principals, com són el Parc Territorial de la Mitjana, i les zones humides de Ruffa.

3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

4. Regulació particular:

a) Els espais inclosos en aquesta zona, tenen una vocació pel manteniment de l'agricultura, i concretament l'Horta.

b) Aquesta explotació agrícola, ha de tendir a millorar l'estructura agrària del territori, per fer-la més competitiva, vetllant també per la conservació dels espais de valor que sustenten la biodiversitat en aquests espais agrícoles més intensius.

c) Les activitats que s'hi portin a terme sempre han de considerar el seu caràcter inundable.

Art.268. Regs de la Sèquia Major, clau N4

1. Definició:

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

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

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

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

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

Respon a la màxima expressió d'agricultura periurbana.

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

2. Objectius:

a) Mantenir i potenciar l'activitat agrícola d'horta, com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais de límit amb la ciutat, que li confereixen, un caràcter d'agricultura periurbana.

b) Evitar l'ocupació innecessària, i promoure la reutilització d'aquelles edificacions existents obsoletes, en tot allò que sigui possible, afavorint les lligades directament als usos primaris que són els que permeten mantenir aquest paisatge, al límit d'un nucli urbà de la potència de Lleida.

c) Permetre la convivència dels usos socials d'aquest espai periurbà, l'habitatge existent no sempre lligat a aquest espai agrari, i l'activitat primària, que és la que li confereix valor.



d) Protegir i millorar la xarxa de camins, que són el nexa de relació i accés de la població a aquests espais de valor, propers a la ciutat, a més de permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme.

e) Millorar les infraestructures lligades a l'activitat principal d'horta, i especialment els sistemes de reg, incrementant la seva eficiència.

f) Garantir la compatibilitat de l'estructura agrària d'aquest espai, camins, xarxa de reg, etc, amb les infraestructures viàries, ferroviàries i serveis que abasteixen la ciutat.

3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

4. Regulació particular:

Els espais inclosos en aquesta zona, s'hi barregen un seguit de demandes, lligades principalment al suport, que és l'horta i que li confereix el valor primari, i la proximitat a la ciutat, que li genera fortes pressions quant a activitats i habitatge, i alhora també pressions, per una demanda d'ús social que carrega principalment sobre la xarxa de camins i els seus entorns immediats.

Les activitats que s'hi portin a terme han de primer sempre el seu caràcter d'horta, per tant:

a) Les infraestructures lligades a les activitats primàries, han d'estar dimensionades per aquestes activitat primària. Alhora, complementàriament, i en determinats eixos, de relació amb la ciutat, han de permetre el seu ús social, principalment per bicicletes i vianants.

b) L'habitatge ha d'estar lligat a l'activitat primària, permetent i afavorint el manteniment de les activitats de custòdia i transformació d'aquest espai.

c) Altres habitatges, en cap cas poden estar en contradicció amb aquesta activitat principal que és l'associada al sector primari.

d) L'activitat ramadera, present i necessàriament possible, haurà de vetllar especialment en no interferir amb l'alta densitat d'habitatge, i amb la proximitat de la ciutat.

Art.269. Regs de Pinyana, clau N5

1. Definició:

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

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

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

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

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

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



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

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

2. Objectius:

- a) Mantenir i potenciar l'activitat agrícola d'horta, com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais.
- b) Evitar l'ocupació innecessària, en tot allò que sigui possible, per noves edificacions, tot i afavorir aquelles lligades directament als usos primaris que configuren aquest paisatge, garantint el seu dinamisme
- c) Potenciar la vegetació al voltant dels cursos d'aigua, especialment les clamors, sovint absorbides pel regadiu, però que mantenen el seu caràcter de drenatge.
- d) Millorar l'eficiència de les infraestructures lligades a l'activitat principal d'horta, i especialment els sistemes de reg, incrementant la seva eficiència.
- e) Protegir i millorar la xarxa de camins, per permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme, i que són el nexa de relació i accés de la població a aquests paisatges característics de l'entorn de Lleida.
- f) Garantir la compatibilitat de l'estructura agrària d'aquest espai, camins xarxa de reg, etc, amb les infraestructures viàries, ferroviàries i serveis que abasteixen la ciutat.

3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

4. Regulació particular:

Els espais inclosos en aquesta zona, tenen una vocació pel manteniment de l'agricultura, especialment basada en els fruiters i els conreus herbacis de regadiu.

Els espais inclosos en aquesta zona, s'hi mantenen, amb menor grau les demanades, lligades principalment al suport, l'horta, que li confereix el valor primari, i encara la proximitat a la ciutat, que li genera fortes pressions quant a activitats i habitatge, i alhora, també pressions, per una demanda d'ús social que carrega principalment sobre la xarxa de camins i els seus entorns immediats

Les activitats que s'hi portin a terme han atendre primer sempre el seu caràcter d'horta, per tant:

- a) Les infraestructures lligades a les activitats primàries, han d'estar dimensionades per aquestes activitat primària.
- b) L'habitatge, també present, ha d'estar lligat a l'activitat primària, permetent i afavorint el manteniment de les activitats de custòdia i explotació d'aquest espai.
- c) L'explotació agrícola, ha de tendir a millorar l'estructura agrària del territori, per fer-la més competitiva, vetllant també per la conservació dels espais de valor que sustenten la biodiversitat en aquests espais agrícoles més intensius.

Art.270. La Cerdera, clau N6

1. Definició:

Inclou els nous regs del Canal d'Aragó i Catalunya, des de l'altiplà de la Cerdera, fins a 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.

2. Objectius:

a) Potenciar l'activitat agrícola de regadiu, garantint l'activitat econòmica, i com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais de límit amb el sòl urbà, que li confereixen, en els àmbits més propers a la ciutat, un caràcter d'agricultura periurbana.

b) Protegir les comunitats vegetals més desenvolupades, situades majoritàriament en els marges de conreus, i vessants de tossals que encara es mantenen.

c) Evitar l'ocupació innecessària, en tot allò que sigui possible, per noves edificacions, tot i afavorir aquelles lligades directament als usos primaris que configuren aquest paisatge, garantint el seu dinamisme

d) Millorar l'eficiència de les infraestructures lligades a l'activitat principal agrícola, i especialment els sistemes de reg, incrementant la seva eficiència.

e) Protegir i millorar la xarxa de camins, per permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme.

3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques, es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

4. Regulació particular:

a) Els espais inclosos en aquesta zona, tenen una vocació pel manteniment de l'agricultura, especialment basada en els fruiters i els conreus herbacis de regadiu.

b) Aquesta explotació agrícola, ha de tendir a millorar l'estructura agrària del territori, per fer-la més competitiva, vetllant també per la conservació dels espais de valor que sustenten la biodiversitat en aquests espais agrícoles més intensius.

Art.271. Regs del Canal d'Aragó i Catalunya, clau N7

1. Definició:

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.



2. Objectius:

- a) Potenciar l'activitat agrícola de regadiu, garantint l'activitat econòmica, i com a millor activitat pel manteniment d'aquests espais de límit amb el sòl urbà, que li confereixen, en els àmbits més propers a la ciutat, un caràcter d'agricultura periurbana.
- b) Protegir les comunitats vegetals més desenvolupades, situades majoritàriament en els marges de conreus, i vessants d'alguns tossals que encara es mantenen.
- c) Evitar l'ocupació innecessària, en tot allò que sigui possible, per noves edificacions, tot i afavorir aquelles lligades directament als usos primaris que configuren aquest paisatge, garantint el seu dinamisme
- d) Millorar l'eficiència de les infraestructures lligades a l'activitat principal agrícola, i especialment els sistemes de reg, incrementant la seva eficiència.
- e) Protegir i millorar la xarxa de camins, per permetre la continuïtat de les activitats que s'hi porten a terme.

3. Regulació general:

A l'Annex II. Usos de les zones, d'aquestes Normes urbanístiques es regula el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins els usos generals admesos.

4. Regulació particular:

- a) Els espais inclosos en aquesta zona, tenen una vocació pel manteniment de l'agricultura, especialment basada en els fruiters i els conreus herbacis de regadiu.
- b) Aquesta explotació agrícola, ha de tendir a millorar l'estructura agrària del territori, per fer-la més competitiva, vetllant també per la conservació dels espais de valor que sustenten la biodiversitat en aquests espais agrícoles més intensius.
- c) Pel que fa als espais de Natura 2000 de les Basses de Sucs i Alcarràs, mentre no s'aprovin els respectius plans especials de desenvolupament, la seva regulació es regirà per la Llei 12/1985 d'espais naturals, el Pla d'espais d'interès natural (Decret 328/1992), i les directrius per a la gestió dels espais de la xarxa Natura 2000 aprovades per l'acord GOV/112/2006. També serà d'aplicació l'article 2.6 de les normes d'ordenació territorial del Pla territorial de Ponent.

Capítol V. REGULACIÓ DELS USOS ADMESOS

Secció 1. Disposicions generals

Art.272. Usos admesos en sòl no urbanitzable. Disposicions generals

La regulació dels usos en el sòl no urbanitzable s'estructuren en base a:

a) Usos admesos segons l'article 47 del TRLU, classificats de la següent forma:

RECONSTRUCCIÓ I REHABILITACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS EXISTENTS (ARTICLE 47.3 TRLU)	Habitatge familiar Establiment hoteler, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'article 55.1 RLU) Establiment de turisme rural Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració Equipaments o serveis comunitaris
ACTUACIONS ESPECÍFIQUES D'INTERÈS PÚBLIC (ARTICLE 47.4 TRLU)	Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo (d'acord amb l'article 47.1.a RLU) Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (d'acord amb l'article 47.1.b RLU) Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'article 47.1.c RLU) Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (d'acord amb l'article 47.1.d RLU)



ACTIVITATS AGRÍCOLES, RAMADERES O FORESTALS	Represa d'activitats rústiques Construccions-instal·lacions destinades a la cria d'animals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU) Construccions-instal·lacions destinades al conreu d'espècies vegetals (d'acord amb l'article 48.1.a RLU) Construccions destinades a la guarda de maquinària o estris (d'acord amb l'article 48.1.b RLU) Construccions destinades a l'emmagatzematge o elaboració de productes de/per a la pròpia explotació agroramadera (d'acord amb l'article 48.1.c RLU) Construccions destinades a l'emmagatzematge, o prestació de serveis propis dels centres de jardineria (d'acord amb l'art 48.1.d RLU) Allotjaments de treballadors temporers rurals (d'acord amb l'article 50.2.a RLU) Habitatges familiars rurals (d'acord amb l'article 50.2.b RLU)
ACTIVITATS D'EXPLOTACIÓ DE RECURSOS NATURALS	Activitats d'explotació de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.1 RLU) Primer tractament – selecció de recursos naturals (d'acord amb l'article 49.2 RLU)
ALTRES ACTIVITATS	Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària (d'acord amb l'article 47.6.c TRLU) Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques (d'acord amb l'article 47.6.d TRLU) Construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes i remolcs tenda (d'acord amb l'article 47.6.e TRLU) Construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural (d'acord amb l'article 47.6.f TRLU)

b) Components de qualificació: estan definits en l'Art.263, d'aquestes Normes. La compatibilitat dels components de qualificació s'estructura en tres nivells:

- Compatible: no hi ha condicionants específics per a un us concret en aquest component.
- Compatibilitat condicionada: quan es possible la implantació d'aquests usos, condicionats a que no produeixin danys irreversibles en els components a que afecten.

En aquelles zones no ocupades per edificació, no es permet la destrucció ni del sòl ni de la seva coberta, de manera irreversible, sent possible retornar a la component afectada, o l'adjacent, segons l'escala definida en l'Art.263, un cop finalitzada l'activitat.

Les superfícies complementàries no destinades a edificacions, tindran com a màxim 2 vegades la superfície del sòl afectat per l'edificació, no sent possible tampoc la destrucció del sòl ni de la seva coberta de manera irreversible.

- Incompatible, no es possible implantar els usos en aquest component de qualificació.

c) Filtres de protecció: responen a allò que ve definit en l'Art.264, d'aquestes normes. La compatibilitat o no dels filtres s'estructura en quatre nivells, que es detallen, per a cada un d'ells, en l'articulat específic de l'Art.272 a l'Art.276. En tot cas, els quatre nivells de compatibilitat segueixen per a tots la mateixa estructura:

- C. Compatible, i per tant sense restriccions
- C1. Compatible condicionat, sempre que l'ús o activitat doni valor al sòl no urbanitzable, i amb mesures en relació a la protecció específica.
- C2. Condicionat a la inexistència d'altres emplaçaments en àmbits no sensibles, i en qualsevol cas amb mesures en relació a la protecció específica.
- I. Incompatible.

Art.273. Compatibilitat per filtres. Proteccions sectorials

1. Els filtres de les proteccions sectorials corresponen a la protecció de la Xarxa Natura 2000.



2. Xarxa Natura 2000 (XN2000):

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai, i que la gestió derivada de nou ús, no pugui malmetre els valors de protecció dels secans i de la seva estructura, o de les basses de Sucs i Alcarràs.

C1. Compatible Condicionat: els nous usos estan associats a la gestió i millora del territori rural.

Es permetrà que les instal·lacions s'implantïn en aquest espai sempre que més del 50% de la finca estigui inclosa en aquest filtre. Per superfícies inferiors al 50%, la implantació de les instal·lacions i edificacions es situaran fora de Xarxa Natura 2000.

S'admetrà en casos excepcionals percentatges inferiors al 50% de la propietat, sempre que es pugui demostrar que no hi ha un emplaçament alternatiu viable per a la instal·lació, fora de la Xarxa Natura 2000.

C2. Condicionat: No contribueixen a la gestió, endreça i millora dels espais oberts.

Les instal·lacions i edificacions només s'implantaràn quant estigui expressament justificat que es estrictament necessari implantar-se en Xarxa Natura 2000, i que no hi ha la possibilitat de cap emplaçament alternatiu, fora de la Xarxa Natura 2000.

I. Incompatible: Totes aquelles instal·lacions i activitats intenses contràries als valors de protecció i que comporten una degradació de l'espai.

No es poden implantar en cap cas en Xarxa Natura 2000.

Tots els usos i activitats resten exclosos en l'espai XN2000 de les Basses de Sucs i Alcarràs.

Art.274. Compatibilitat per filtres. Proteccions territorials

1. Els filtres de les proteccions territorials són dos:

- Sòl de valor natural i de connexió
- Sòl de protecció territorial

2. Sòl de valor natural i de connexió:

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai, i la gestió derivada de nou ús, no malmet els valors de protecció dels secans i de la seva estructura.

C1. Compatible Condicionat: els nous usos estan associats a la gestió i millora del territori rural.

Es permetrà que les instal·lacions s'implantïn en aquest espai sempre que més del 50% de la finca estigui inclosa en aquest filtre. Per superfícies inferiors al 50%, la implantació de les instal·lacions i edificacions es situaran dels espais de protecció.

S'admetrà en casos excepcionals percentatges inferiors al 50% de la propietat, sempre que es pugui demostrar que no hi ha un emplaçament alternatiu viable per a la instal·lació, fora dels espais de protecció

C2. Condicionat: No contribueixen a la gestió, endreça i millora dels espais oberts.

Les instal·lacions i edificacions només s'implantaràn quant estigui expressament justificat que es estrictament necessari implantar-se en espais de protecció, i que no hi ha la possibilitat de cap emplaçament alternatiu, fora dels espais de protecció

I. Incompatible: Totes aquelles instal·lacions i activitats intenses contràries als valors de protecció i que comporten una degradació de l'espai.

No es poden implantar en cap cas en espais de protecció

3. Sòl de protecció territorial:

Correspon als sòl de reserva del sector d'activitat econòmica de Torreblanca.

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai.



C1. Compatible Condicionat: seran possibles aquelles instal·lacions que permetin un desplaçament fàcil, i la seva amortització no sigui llarga (inferior a 10 anys). Es situaran en punts que no afectin, o ho facin de forma mínima, la potencialitat del conjunt de l'àrea de protecció.

C2. Condicionat: les implantacions queden restringides al seu caràcter públic, que tenen un desplaçament fàcil o es situen en àmbits on no afecten a la potencialitat del conjunt de l'àrea de protecció, i no tenen alternativa per a la seva ubicació.

I. Incompatible, no es poden implantar en espais de protecció territorial

Art.275. Compatibilitat per filtres. Riscos

1. Els filtres per als riscos, són:

- Risc d'inundació, que són:
 - Zona de flux preferent
 - Zona inundable
- Risc químic, que inclouen:
 - Risc d'establiments comercials
 - Risc de transport de mercaderies perilloses
 - Risc en els conductes de matèries perilloses
- Risc tecnològic.

2. Zona de flux preferent:

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai, en els termes que estableix la legislació sectorial hidràulica

C1. Compatible Condicionat: excepcionalment només es permet la construcció de petites edificacions destinades a usos agrícoles amb una superfície màxima de 40 m², i sempre que es justifiqui la inexistència d'un emplaçament alternatiu.

Qualsevol implantació, que sigui admesa per l'administració hidràulica competent, en tot cas haurà de garantir:

- No hi ha un increment del risc per a les persones o els béns
- No comporta canvis en la inundabilitat de l'entorn que pugui afectar a tercers.

En tots els casos s'haurà de portar a terme un estudi d'avaluació dels riscos de bens i persones, segons els criteris que estableixi l'administració hidràulica.

C2. Condicionat: només es poden implantar instal·lacions de tractament de d'aigües residuals urbanes, o d'altres instal·lacions anàlogues, que siguin admeses per l'administració sectorial hidràulica, i només en els casos en què es comprovi que no hi ha una ubicació alternativa.

Qualsevol implantació, que sigui admesa per l'administració hidràulica competent, en tot cas haurà de garantir que:

- No hi ha un increment del risc per a les persones o els bens
- No comporta canvis en la inundabilitat de l'entorn que pugui afectar a tercers.

En tots els casos s'haurà de portar a terme un estudi d'avaluació dels riscos de persones i bens, segons els criteris que estableixi l'administració hidràulica.

I. Incompatible, inclou totes aquelles instal·lacions i activitats que poden comportar risc inassumible per a béns o persones, segons allò que preveu la legislació sectorial específica.

No es poden implantar en Zona de flux preferent.

3. Zona inundable:



C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai, en els termes que estableix la legislació sectorial hidràulica

C1. Compatible Condicionat: excepcionalment es permet la implantació en aquests espais sempre que es justifiqui la inexistència d'un emplaçament alternatiu.

Qualsevol implantació, que sigui admesa per l'administració hidràulica competent, en tot cas haurà de garantir:

- No hi ha un increment del risc per a les persones o els bens
- No comporta canvis en la inundabilitat de l'entorn que pugui afectar a tercers.

En tots els casos s'haurà de portar a terme un estudi d'avaluació de la inundabilitat, segons els criteris que estableixi l'administració hidràulica.

C2. Condicionat: només es poden implantar instal·lacions admeses per l'administració sectorial hidràulica, i només en els casos en què es comprovi que no hi ha una ubicació alternativa.

Qualsevol implantació, que sigui admesa per l'administració hidràulica competent, en tot cas haurà de garantir que:

- No hi ha un increment del risc per a les persones o els bens
- No comporta canvis en la inundabilitat de l'entorn que pugui afectar a tercers.

En tots els casos s'haurà de portar a terme un estudi d'avaluació dels riscos de persones i bens, segons els criteris que estableixi l'administració hidràulica.

I. Incompatible, inclou totes aquelles instal·lacions i activitats que poden comportar risc inassumible per a bens o persones, segons allò que preveu la legislació sectorial específica.

No es poden implantar en zones inundables.

4. Zones afectades per risc químic:

C. Compatible: no hi ha condicionants per a la seva implantació

C1. Compatible Condicionat: es permet la implantació en aquests espais sempre que l'activitat doni valor al medi rural, i no comporti un increment de risc per a bens i persones.

C2. Condicionat: només es poden implantar instal·lacions admeses per l'administració competent, i només en els casos en què es comprovi que no hi ha una ubicació alternativa.

Qualsevol implantació, que sigui admesa per l'administració competent, haurà d'incorporar un estudi específic de riscos, en relació a l'activitat o infraestructura que l'afecti, i les mesures correctores que s'escaigui.

L'estudi haurà d'estar validat per la Direcció General de Protecció Civil.

I. Incompatible, inclou totes aquelles instal·lacions i activitats que poden comportar risc inassumible per a béns o persones, segons allò que preveu la legislació sectorial específica.

No es poden implantar en zones de risc.

5. Zones afectades per riscos tecnològics:

Aquestes zones afectades per aquests riscos venen reflectides en els plànols d'ordenació, on es concreten les infraestructures que els poden produir. Els efectes, o els llindars a partir dels quals no es produeixen efectes en el seu voltant, venen determinats per la legislació sectorial de cada tipus d'infraestructura.

Art.276. Compatibilitat per filtres. Serveis ecosistèmics

1. Els filtres dels serveis ecosistèmics, són:

- Serveis proveïment, que són:
 - Zones de recàrrega



- Sòl de major valor agrícola
- Serveis de regulació.
- Serveis culturals, que són:
 - Béns a protegir
 - Paisatge

2. Zones de recàrrega, que generen un filtre que posa en valor els sòls que recarreguen els aqüífers, i que responen als sòls més permeables coincidint amb la proximitat de les lleres, rius i clamors, principals de Lleida.

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai, ni l'emmagatzematge o manipulació massiva de productes potencialment contaminants per les aigües.

C1. Compatible Condicionat: es permet la implantació de les instal·lacions i activitats que donen valor al medi rural.

En tot cas, no es permet cap tipus d'instal·lació, que comporti l'emmagatzematge de productes líquids que puguin vessar a l'aqüífer i contaminar-lo, com basses de purins, dipòsits enterrats de combustibles o d'altres matèries perilloses.

Aquestes només es podran autoritzar si no hi ha possibilitat de cap emplaçament alternatiu. En aquests casos, a més de la justificació de l'emplaçament, es presentarà una justificació hidrogeològica dels possibles efectes de l'activitat, i de la idoneïtat de les mesures proposades per evitar-los.

C2. Condicionat: només es poden implantar activitats, que incloguin l'emmagatzematge de productes líquids que puguin vessar a l'aqüífer i contaminar-lo, quan es justifiqui que no hi ha un emplaçament alternatiu fora de les zones de recàrrega.

En aquests casos, a més de la justificació de l'emplaçament, es presentarà una justificació hidrogeològica dels possibles efectes de l'activitat, i de la idoneïtat de les mesures proposades per evitar-los.

I. Incompatible, no es poden implantar en aquestes zones de proveïment.

3. Sòl de major valor agrícola, que generen un filtre que posa en valor els sòls més fèrtils, i concretament les zones de regadiu de Lleida.

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai.

C1. Compatible Condicionat: es permet la implantació de les instal·lacions i activitats que donen valor al medi rural. S'atendrà en tots els casos a limitar l'ocupació del sòl. En les instal·lacions o edificacions proposades es valorarà aquelles que comporten ocupació de sòl.

En tots els casos es portarà a terme el decapatge de la terra vegetal, en aquelles zones que es preveu alterar, i el reaprofitament per a la restauració d'espais degradats.

En el acte de llicència s'especificarà exactament el sòl que deixa d'estar vinculat al proveïment, indicant el que ho fa de forma permanent d'aquell altre que és temporal i per tant reversible.

C2. Condicionat: només es poden implantar activitats no vinculades al medi rural, quant es justifiqui que no hi ha un emplaçament alternatiu fora de les zones de proveïment.

En tots els casos es portarà a terme el decapatge de la terra vegetal, en aquelles zones que es preveu alterar, i el reaprofitament per a la restauració d'espais degradats.

En el acte de llicència s'especificarà exactament el sòl que deixa d'estar vinculat al proveïment, indicant el que ho fa de forma permanent d'aquell altre que és temporal i per tant reversible. En ambdós casos serà el mínim indispensable.

I. Incompatible, no es poden implantar en aquestes zones de proveïment.



4. Serveis de regulació, no tenen una regulació específica, ja que es tradueixen en la pròpia ordenació del sòl no urbanitzable, sense condicions addicionals.

5. Béns a protegir, és un filtre referit als elements i a les proteccions incorporades al Catàleg de béns a protegir d'aquest POUM.

Els seu grau de compatibilitat és funció de la protecció establerta en el Catàleg.

6. Paisatge:

C. Compatible: no comporten cap alteració de la parcel·lació ni de la morfologia de l'espai.

C1. Compatible Condicionat: es permet la implantació de les instal·lacions i activitats que donen valor al medi rural.

Qualsevol activitat, que comporti, moviments de terres, instal·lacions o edificacions, o un canvi de les cobertes del sòl, que s'implanti en aquests espais haurà d'incorporar amb la sol·licitud de llicència un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística

C2. Condicionat: només es poden implantar activitats no vinculades al medi rural, quant es justifiqui que no hi ha un emplaçament alternatiu fora de les zones de protecció del paisatge.

Qualsevol activitat, que comporti, moviments de terres, instal·lacions o edificacions, o un canvi de les cobertes del sòl, que s'implanti en aquests espais haurà d'incorporar amb la sol·licitud de llicència un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística

I. Incompatible, no es poden implantar en aquestes zones de proveïment.

Secció 2. Disposicions específiques de cada zona

Art.277. Usos admesos en sòl no urbanitzable. Disposicions específiques

1. La regulació dels usos admesos en cada zona del sòl no urbanitzable es detalla en l'Annex II. Usos de les zones.

2. La regulació dels usos s'estableix per quadres individualitzats per a cada una de les zones que componen el sòl no urbanitzable, en funció de les característiques de la zona, els components de qualificació i els filtres que, si s'escau, són d'aplicació.

Capítol VI. REGULACIÓ DE LES EDIFICACIONS I DE LES INSTAL·LACIONS

Art.278. Condicions generals de les edificacions

1. Les noves edificacions es projectaran respectant les tipologies existents o, en tot cas, el projecte en farà una interpretació arquitectònica justificada en relació a les característiques tipològiques que siguin pròpies de la zona.

2. Les ampliacions i les reformes de les edificacions no entraran en contradicció tipològica amb l'edifici objecte d'ampliació o reforma.

3. Tota construcció se situarà, com a mínim, a 10,00 metres dels límits de la propietat i respectarà, en tot cas, la distància respecte als camins rurals establerta en l'Art.253 d'aquestes Normes. Les ampliacions d'edificacions existents se subjectaran a les mateixes distàncies de separació dels límits de la propietat o a la màxima possible, si així resulta justificat per requeriments tècnics i funcionals del conjunt edificat.

4. L'ocupació de la construcció, respecte la totalitat de la superfície que forma una explotació, ve determinada en funció de les zones, i es limita per dos llindars:

– Llindar base, que correspon al percentatge d'ocupació permesa per a la implantació de nous edificis.



- Llíndar màxim, que correspon al percentatge d'ocupació màxima que es permet assolir, addicionalment al líndar base, sempre que el sostre provingui del reciclatge d'altres edificacions obsoletes.

5. 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, l'enderroc i la restauració del sòl.

En aquests cas, la llicència de construcció de la nova edificació portarà associada la llicència d'enderroc de les edificacions associades.

Les construccions enderrocades podran provenir de la mateixa finca, o d'altres.

En tots els casos, si el sostre a reciclar prové de zones diferents, s'aplicaran els coeficients de ponderació de correspondència d'edificacions entre zones, següents:

	SECANS	REGS DE L'URGELL	PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	LA CERDERA	REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA	
ZONA A EDIFICAR:								
		ZONA ON S'ENDERROCA L'EDIFICACIÓ						
SECANS	1,0	A2	A3	A4	A5	A6	A7	
REGS DE L'URGELL	B1	1,0	B3	B4	B5	B6	B7	
PAISATGE FLUVIAL SEGRE	C1	C2	1,0	C4	C5	C6	C7	
REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	D1	D2	D3	1,0	D5	D6	D7	
REGS DE PINYANA	E1	E2	E3	E4	1,0	E6	E7	
LA CERDERA	F1	F2	F3	F4	F5	1,0	F7	
REGS CANAL ARAGÓ I CAT.	G1	G2	G3	G4	G5	G6	1,0	

Mentre no s'hagi aprovat l'ordenança que els determina periòdicament, els coeficients de ponderació de correspondència d'edificacions entre zones seran els establerts en la DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA. Paràmetres del sòl no urbanitzable.

Art.279. Edificacions pròpies de les activitats rústiques

1. Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal o d'explotació de recursos naturals, o en general, rústica:

a) Les construccions o instal·lacions destinades específicament a la cria d'animals, al conreu d'espècies vegetals o bé a l'explotació dels recursos.

b) Les construccions destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals, de conreu d'espècies vegetals o d'explotació de recursos naturals.

c) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes (fermentació, assecatge, polvorització, premsat...) així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació



agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.

d) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.

2. El Pla reconeix les activitats agràries (agrícoles, ramaderes o forestals) com a estratègiques per al futur de la col·lectivitat social, en tant que garanteixen la producció d'aliments, ajuden a fixar població en el territori i contribueixen a la preservació de la qualitat del paisatge.

Art.280. Noves edificacions o ampliacions de les existents destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge familiar rural aquell vinculat funcionalment de manera expressa a l'explotació rústica (agrícola, ramadera, forestal o d'explotació de recursos naturals) de la finca on s'emplaça. L'habitatge familiar rural és l'únic tipus d'habitatge admès en el sòl no urbanitzable. D'aquesta condició tan sols s'excepciona la recuperació i rehabilitació d'edificacions incloses en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable.

2. Els habitatges rurals hauran de complir els requisits i condicions que determina l'article 50 del RLU i, en concret, les condicions següents:

a) La consolidació, ampliació o construcció de l'habitatge ha d'estar forçosament emplaçada a una explotació agrícola, ramadera, forestal o d'explotació de recursos naturals, de manera que aquesta explotació estigui configurada com una unitat econòmica des de la vessant de la legislació fiscal i sectorial o formi part d'un conjunt integrat d'unitats econòmiques sota una direcció empresarial comuna, i que la dimensió física o econòmica de l'explotació justifiqui la implantació de l'ús d'habitatge. L'habitatge destinat al domicili del titular d'una Explotació Agrària Prioritària es considera directament vinculat a l'explotació rústica.

b) L'explotació ha de complir amb els requisits de finca mínima establerts en l'Art.254 d'aquestes Normes. Per obtenir la condició de finca mínima, justificant-se per l'estructura de les finques en relació a l'explotació, podran agrupar-se diferents finques, contínues o discontinues, que formin una unitat orgànica, d'acord amb el que preveu l'apartat 3er de l'article 44 del Reglament Hipotecari, a fi i efecte d'aconseguir la superfície mínima establerta.

c) La consolidació, ampliació o construcció està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres finques del conjunt per a nous habitatges rurals, amb l'excepció establerta en el següent apartat.

d) En aquelles explotacions agràries que compleixin la condició de finca mínima i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent com a ampliació de la composició familiar, sense segregat la finca original, sempre que es justifiqui per estrictes necessitats de l'explotació agrària i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic unitari.

3. Es considera que es constitueix un conjunt arquitectònic unitari quan es donen simultàniament les condicions següents:

a) Està compostat arquitectònicament de manera conjunta amb l'edificació preexistent, bé formant part d'una ampliació directa, bé reformant cossos d'edificació annexes, o bé conformant un nou volum junt a l'actual.

b) No comporta la divisió horitzontal de la propietat, ni l'establiment de cap altra fórmula jurídica que comporti la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts del conjunt arquitectònic.

c) Els accessos i l'abastament dels serveis necessaris de l'habitatge es constitueixen de manera unitària.



4. Condicions de l'edificació:

a) Pel que fa a les obres de nova planta i ús d'habitatge o per ampliació de les existents, en cap cas, es superarà la superfície total del sostre de 300 m².

b) L'alçada reguladora màxima permesa serà de 7,00 metres, corresponent a planta baixa, planta pis i sotacoberta.

5. Tret dels supòsits establerts en l'article 48 del RPLU, les noves edificacions o ampliacions de les existents, destinades a habitatge rural, requeriran de l'aprovació d'un projecte d'actuació específica amb els continguts i el procediment previst en els articles 49 fins al 56 del RPLU.

Art.281. Condicions generals de construccions destinades a l'explotació agrària

1. Les construccions destinades a l'explotació agrícola seran, magatzems i coberts agraris, edificacions destinades a la transformació de productes agraris, o granges, destinades a l'explotació ramadera.

2. Únicament s'admet les construccions destinades a l'explotació agrària en aquelles explotacions rústiques que compleixin amb els requisits de finca mínima establerts en l'Art.254 d'aquestes Normes.

3. En el supòsit d'existir en la mateixa finca els components de qualificació agrícola i forestal (matollars i herbassars, forestal, forestal de protecció o HIC), caldrà justificar que es disposa de la superfície mínima de la finca de forma ponderada en relació a la superfície mínima establerta per a cada component de qualificació, havent-se d'obtenir un resultat no inferior a la unitat al sumar la fracció resultant de dividir la superfície real de la finca situada en zona agrícola de regadiu entre 1,5 ha, la superfície de secà entre 4,0 ha, més la fracció de la superfície de la finca situada en zona forestal entre 25 ha.

4. Per obtenir la condició de finca mínima, justificant-se per l'estructura de les finques en relació a l'explotació agrícola, ramadera o forestal, podran agrupar-se diferents parcel·les, contínues o discontinues, que formin una unitat orgànica, d'acord amb el que preveu l'apartat 3er de l'article 44 del Reglament Hipotecari, a fi i efecte d'aconseguir la superfície mínima establerta.

5. Les parts de la finca o finques vinculades a l'edificació, per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes, s'inscriurà en el Registre de la Propietat com una càrrega, servitud o altra figura registral que resulti procedent. La inscripció constitueix la expressió pública de la vinculació, a l'objecte de informar a tercers de la limitació del còmput de les finques per a altres edificacions del mateix tipus. La inscripció es mantindrà fins a la data que desapareix-hi la causa que la motiva.

6. Excepcionalment, s'admetran construccions amb una superfície màxima de 15 m², en explotacions agrícoles de regadiu intensives de superfície mínima de 5.000 m², sempre que estiguin destinades a l'ús estricte d'emmagatzematge d'estrís associats directament a la finca.

7. Les construccions descrites en l'apartat primer han de complir les condicions següents, sense perjudici de les disposicions establertes a la legislació sectorial vigent i del que aquest Pla determini per a cada zona del sòl no urbanitzable:

a) Justificar documentalment la necessitat, les dimensions i la ubicació de les edificacions en relació a l'explotació agrària.

b) L'ocupació de la construcció, respecte la totalitat de la superfície que forma una explotació, ve determinada en funció de les zones, i es limita per dos llindars:

- Llindar base, que correspon al percentatge d'ocupació permesa per a la implantació de nous edificis.
- Llindar màxim, que correspon al percentatge d'ocupació màxima que es permet assolir, addicionalment al llindar base, sempre que el sostre provingui del reciclatge d'altres edificacions obsoletes. Les condicions de reciclatge de sostre són les establertes a l'Art.278.



		SECANS	REGS DE L'URGELL	PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	LA CERDERA	REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA
	Llindar Màxim	Llindar base						
Agrícoles en regadiu %	10,00	R1	R2	R3	R4	--	R6	R7
Agrícoles en secà %	0,50	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7
Agrícoles en forest %	0,05	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7
Ramaderes %	10,00	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7

Mentre no s'hagi aprovat l'ordenança que els determina periòdicament, els llindars base que limiten l'ocupació màxima de la finca seran els establerts en la DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA. Paràmetres del sòl no urbanitzable.

c) Les edificacions s'ubicaran en els llocs sense producció o en aquells que es consideri més adient per la gestió de l'explotació agrària, essent preferiblement en sòls agrícoles improductius.

Art.282. Condicions específiques de construcció, ampliació o reforma de magatzems i coberts

1. S'entén com a magatzem agrícola l'edificació tancada destinada a l'ús per a l'emmagatzematge de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària agrícola i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrària i les edificacions destinades a l'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrària, amb les condicions de l'article 48.1.c) del RLU. S'entén per cobert agrícola l'edificació oberta destinada a l'ús per a l'emmagatzematge de productes relacionats directament amb l'explotació agrària.

2. Caldrà justificar documentalment la necessitat, les dimensions i la ubicació dels magatzems i coberts agraris en relació a l'explotació agrària, de la manera següent:

a) La necessitat vindrà justificada per donar servei majoritàriament a la finca adscrita a l'edificació. És a dir, per a processos de transformació de la producció o emmagatzematge de productes d'origen la pròpia finca, com a mínim en un 50 %.

b) La dimensió màxima de la instal·lació no podrà excedir la capacitat de transformació o emmagatzematge de més d'un percentatge "A%" del total de la zona on s'ubica.

c) Aquest percentatge "A%" vindrà regulat per la ordenança del sòl no urbanitzable de Lleida. Aquest percentatge "A%" es calcularà en base a la producció primària d'hortalisses, llenyosos, farratge o gra, en funció de la tipologia d'instal·lació a implantar.

d) Mentre no s'hagi aprovat l'ordenança que els determina periòdicament, els percentatges "A%" màxims de capacitat de transformació, que limiten la dimensió màxima de la instal·lació, es determinen a la DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA. Paràmetres del sòl no urbanitzable.

e) La capacitat de transformació o emmagatzematge de cada zona, expressada en kg/Ha, és la següent:



	SECANS	REGS DE L'URGELL	PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	LA CERDERA	REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA
Capacitat d'hortalisses	0			40.000			
Capacitat de llenyosos	3.500			35.000			
Capacitat de farratge	15.000			60.000			
Capacitat de gra	3.500			10.000			

f) Les construccions destinades a coberts agrícoles, oberts perimetralment almenys en 3 cares, seran de planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 9 metres, sense superar en el carener l'alçada de 10 metres.

g) Les construccions destinades a magatzems agrícoles, seran de planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 7 metres, excepte les sitges, dipòsits d'aigua i altres instal·lacions per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçada.

Art.283. Condicions específiques de les construccions ramaderes

1. S'entén per construccions ramaderes els allotjaments destinats a la cria i l'engreix de bestiar.

2. La justificació documental de la necessitat, les dimensions i les instal·lacions ramaderes en relació a l'explotació agrària serà la següent:

a) La dimensió màxima d'una instal·lació ramadera està limitada per la capacitat de gestió directa de les seves externalitats, que no podrà excedir el percentatge "R%" del total de la zona on s'ubica.

b) El percentatge "R%" màxim que podrà assolir una sola explotació ramadera vindrà regulat per la ordenança del sòl no urbanitzable de Lleida. Mentre no s'hagi aprovat l'ordenança, els percentatges "R%" màxims de gestió directa d'externalitats, que limiten la dimensió màxima de la instal·lació, es determinaran a la DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA. Paràmetres del sòl no urbanitzable.

c) La capacitat màxima de gestió directa d'externalitats de cada zona, expressada en Unitats de Bestiar Gros (UBG) equivalents, són les següents:



	SECANS	REGS DE L'URGELL	PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	LA CERDERA	REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA
Unitats de bestiar gros	1.000	7.500	3.000	3.250	5.000	2.500	7.000

d) L'equivalència de les Unitats de Bestiar Gros (UBG) és l'establerta per l'article 2, del Real Decret 1131/2010, de 10 de setembre, "por el que se establecen los criterios para el establecimiento de las zonas remotas a efectos de eliminación de ciertos subproductos animales no destinados a consumo humano generados en las explotaciones ganaderas":

Espècie animal: Oví-caprí:

Tipus d'animal: Corder llet i cabrits. UBG: 0,02.

Tipus d'animal: Corder ternasco. UBG: 0,05.

Tipus d'animal: Reposició UBG: 0,10.

Tipus d'animal: Reproductors. UBG: 0,15.

Espècie animal: Boví:

Tipus d'animal: Fins a 6 mesos. UBG: 0,20.

Tipus d'animal: Entre 6 i 24 mesos. UBG: 0,60.

Tipus d'animal: De més de 24 mesos. UBG: 1,00.

Espècie animal: Equí:

Tipus d'animal: Poltres. UBG: 0,30.

Tipus d'animal: Reposició. UBG: 0,60.

Tipus d'animal: Reproductors. UBG: 0,90.

Espècie animal: Porcí:

Tipus d'animal: Garrins. UBG: 0,02.

Tipus d'animal: Porc esquer. UBG: 0,12

Tipus d'animal: Reposició. UBG: 0,14.

Tipus d'animal: Truges reproductores. UBG: 0,25.

Tipus d'animal: Verros. UBG: 0,30.

Espècie animal: Conills:

Tipus d'animal: Reproductors. UBG: 0,01.

Tipus d'animal: Esquer. UBG: 0,004.

Espècie animal: Aus.

Tipus d'animal: Gallina. UBG: 0,009.

Tipus d'animal: Recria gallines. UBG: 0,004.

Tipus d'animal: Reproductors. UBG: 0,010.

Tipus d'animal: Recria reproductors. UBG: 0,006.

Tipus d'animal: Pollastre esquer. UBG: 0,004.

Tipus d'animal: Gall dindi. UBG: 0,004.

Tipus d'animal: Ànecs reproductors, ànecs embotits. UBG: 0,008.

Tipus d'animal: Ànecs engreix. UBG: 0,004.

Tipus d'animal: Estruços adults. UBG: 0,1

Tipus d'animal: Estruços esquer. UBG: 0,022

e) Les construccions destinades a construccions ramaderes, seran de planta baixa amb una alçada reguladora màxima de 7 metres.

f) Les construccions ramaderes estaran situades a una distància mínima de 400 metres del sòl urbà o urbanitzable residencial del nucli de Lleida o dels nuclis de Llívía, Sucs i Raimat i hauran



de complir-se les determinacions respecte a les distàncies entre granges i respecte a les vies de comunicació fixades a la legislació sectorial vigent.

g) Amb una justificació específica es podran admetre construccions per aixopluc de bestiar, amb una limitació de 300 m² d'ocupació, però mai es podran admetre sobre sòl amb els components de qualificació HIC, ni forestal de protecció.

h) En la tramitació de l'expedient de llicència d'activitats s'haurà d'especificar el sistema de tractament i depuració de les aigües residuals i el seu destí final, donant compliment al que preveu la normativa sectorial vigent al respecte.

Art.284. Actuacions específiques d'interès públic i altres noves construccions

1. Es podran autoritzar les actuacions específiques d'interès públic referenciades en els apartats a, b, c i d de l'article 47.4 del TRLU i les construccions referenciades en els apartats c, d, e, f i g de l'article 47.6 del TRLU sempre que es compleixin les regulacions generals del sòl no urbanitzable i les específiques de cadascuna de les qualificacions on s'ubiquin establertes en aquestes Normes urbanístiques.

2. Per a poder atorgar llicències a aquestes actuacions específiques caldrà seguir el procediment previst en els articles 46 a 64 del RPLU.

3. Juntament amb la documentació requerida en el procediment previst pel RPLU, caldrà que la memòria justificativa doni compliment a les determinacions següents:

a) Justificar l'interès públic de les actuacions referenciades en els apartats a, b, c i d de l'article 47.4 del TRLU, que es proposin.

b) Justificar la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on es situïn i amb les determinacions d'aquest Pla per la zona que es tracti, i raonar la impossibilitat de la seva implantació en el sòl urbà.

c) Acreditar, mitjançant un estudi econòmic-financer, les possibilitats reals d'execució i gestió de l'actuació proposada.

d) Justificar, explícitament, la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.

e) Aportar un estudi d'integració en el medi rural, en l'àmbit d'influència de l'activitat, que inclogui la descripció de les activitats agràries existents, l'anàlisi dels impactes i la proposta de mesures per evitar o reduir els impactes negatius, que garanteixin la compatibilitat de l'activitat amb l'entorn.

f) L'ocupació de la construcció, respecte la totalitat de la superfície que forma una explotació, ve determinada en funció de les zones, i es limita per dos llindars:

- Llindar base, que correspon al percentatge d'ocupació permesa per a la implantació de nous edificis.
- Llindar màxim, que correspon al percentatge d'ocupació màxima que es permet assolir, addicionalment al llindar base, sempre que el sostre provingui del reciclatge d'altres edificacions obsoletes. Les condicions de reciclatge de sostre són les establertes a l'Art.278.



	SECANS	REGS DE L'URGELL	PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	LA CERDERA	REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA	
Llindar Màxim								
Llindar base								
Actuacions específiques d'interès públic i altres noves construccions	10,00	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7

Mentre no s'hagi aprovat l'ordenança que els determina periòdicament, els llindars base que limiten l'ocupació màxima de la finca seran els establerts en la DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA. Paràmetres del sòl no urbanitzable.

h) Respectar les condicions d'edificació següents:

- Les edificacions s'ubicaran en els llocs sense producció o en aquells que es consideri més adient per la gestió de l'explotació agrària, essent preferiblement els prats i matollars i els agrícoles improductius.
- Les construccions seran, com a màxim, de planta baixa i planta pis amb una alçada reguladora màxima de 9 metres, excepte aquelles instal·lacions annexes per a les quals sigui tècnicament necessària una major alçària.

i) Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i el seu desenvolupament.

j) Caldrà contemplar, en cas que sigui necessari, les infraestructures necessàries per a extinció d'incendis i d'altres mesures preventives o correctores en relació a l'entorn, complint en qualsevol cas sempre la normativa vigent de prevenció d'incendis forestals respecte la reserva de franges de protecció.

4. En aquells casos en que s'autoritzi actuacions específiques d'interès públic o altres noves activitats i edificacions, l'ajuntament podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada finalitzi. Aquestes garanties podran ser de caràcter econòmic, per l'import dels costos de la restitució, o en qualsevol altra forma equivalent admesa en dret. En tot cas, caldrà la inscripció en el Registre de la propietat d'aquesta obligació de restitució del sòl afectat.

Capítol VII. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS EN SÒL NO URBANITZABLE

Art.285. Tipus, objecte i naturalesa dels plans especials urbanístics

1. El POUM delimita un pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable, fonamentalment destinats a la preservació, ordenació i utilització del riu Segre i a la regulació del seu entorn; i determina els objectius de la seva delimitació i els paràmetres bàsics de l'ordenació.

2. Els plànols d'ordenació del POUM defineixen la ubicació i delimiten els sectors a desenvolupar mitjançant plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable.



Art.286. Quadre resum dels plans especials urbanístics

Aquest POUM delimita el pla especial urbanístic en sòl no urbanitzable, següent:

PEU 3 RIU SEGRE

Art.287. Paràmetres i condicions dels plans especials urbanístics

1. Els sectors de sòl no urbanitzable subjectes a plans especials urbanístics es detallen, en forma de fitxa, a l'Annex XI. Fitxes dels plans especials urbanístics.
2. En les fitxes dels plans especials urbanístics es defineixen els objectius, àmbit, règim del sòl, figures i procés de desenvolupament, superfícies, condicions d'ordenació, edificació i ús, condicions de gestió i execució i proteccions patrimonials.
3. Les fitxes tenen caràcter vinculant, sens perjudici del resultat de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació a les superfícies reals resultants de l'ordenació detallada, de la utilització d'una cartografia més precisa i dels ajustaments efectuats, d'acord amb aquestes Normes, en el desenvolupament dels plans especials.

Art.288. Desenvolupament dels plans especials urbanístics

1. Els plans especials urbanístics determinaran l'ordenació detallada de l'àmbit.
2. Els plans especials urbanístics hauran de justificar, en base a criteris d'interès general i de funcionalitat, la proposta d'ordenació relativa als sistemes i les zones d'aprofitament privat que s'estableixin, d'acord amb la regulació establerta per la legislació d'urbanisme i per aquestes Normes referides al sòl no urbanitzable.
3. L'ordenació de l'edificació i dels espais lliures d'edificació, públics o privats, caldrà justificar-los, també, en relació a les visuals de referència del paisatge.

Art.289. Execució dels plans especials urbanístics

1. L'execució dels sectors de plans especials urbanístics es justificarà en relació als terminis establerts en les condicions de gestió i execució, de la seva fitxa corresponent, i a l'interès públic del seu desenvolupament.
2. El terminis d'execució fixats per a cada pla especial urbanístic, en la fitxa corresponent, es computen des de la data de vigència d'aquest POUM i es refereixen a la data de l'aprovació definitiva del pla especial.
3. L'incompliment d'aquests terminis faculta a l'Ajuntament a assumir la iniciativa pública de la actuació i justifica el canvi del sistema d'actuació urbanística, amb aquesta finalitat.

Capítol VIII. SECTORS D'INTERÈS SUPRAMUNICIPAL

Art.290. Sector d'interès supramunicipal de Torreblanca

1. El POUM estableix una protecció territorial en sòl no urbanitzable que constitueix una reserva de sòl destinada al desenvolupament d'un sector d'activitat econòmica d'abast territorial a Torreblanca, entre la CN-240 i la línia del ferrocarril de Saragossa cap a Tarragona.
2. Els sectors d'interès supramunicipal són actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars que promou l'Administració de la Generalitat mitjançant l'elaboració de plans directores urbanístics, l'aprovació definitiva dels quals permet dur a terme directament la transformació urbanística del sòl.
3. El sector d'interès supramunicipal de Torreblanca se situa en un àmbit d'interès territorial i garanteix una bona accessibilitat a la xarxa de comunicacions. En el cas que l'actuació d'interès territorial no sigui prevista en el planejament territorial, és requisit previ per a la formulació i l'aprovació del pla director urbanístic corresponent l'acord de la Comissió de Política Territorial i d'Urbanisme que reconegui l'interès territorial de l'actuació.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

4. Els usos principals del sector seran els industrials i els logístics. Específicament, dins dels usos logístics, s'admet l'ordenació d'un Port Sec com un terminal de gestió intermodal connectat per carretera i per ferrocarril amb els ports marítims de la Mediterrània.
5. L'ordenació urbanística ha de propiciar la sostenibilitat ambiental i econòmica en l'abastament i el manteniment dels serveis, i de la mobilitat generada, mitjançant els repartiments modals adequats dels trànsits de persones i mercaderies.
6. Cal preveure una franja de transició d'espais lliures entre la carretera i la façana edificable del sector. La vegetació en aquesta franja estarà integrada per espècies herbàcies i arbustives autòctones i fruiters de secà, evitant en tot cas la plantació d'espècies de port alt que poden afavorir la presència dels depredadors potencials de la trenca.



TÍTOL IX. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Capítol I. DISPOSICIONS GENERALS

Art.291. Estructura dels paràmetres urbanístics

1. Els paràmetres urbanístics tenen dues naturaleses diferents:

a) Els paràmetres d'ordenació són paràmetres de components físiques, formals i de mesura sobre el territori, per l'ordenació urbanística d'àmbits a desenvolupar, o per l'ordenació detallada del sòl, vol i subsòl associats a una qualificació urbanística.

b) Els paràmetres d'ús són paràmetres que regulen i relacionen les funcions de l'home amb els diversos elements i àmbits del territori, i s'associen a un àmbit de planejament o a una qualificació urbanística.

2. Els paràmetres d'ordenació es defineixen i regulen en el següent Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ i s'estructuren en quatre seccions. La primera secció, es refereix als paràmetres per a l'ordenació dels sectors i la gestió dels polígons i les altres tres seccions, es refereixen als paràmetres per a l'ordenació detallada de la qualificació urbanística, referits als tres elements bàsics que configuren els teixits urbans: la parcel·la, el carrer i l'edificació:

a) Secció 1a: Paràmetres referits als sectors i polígons.

b) Secció 2a: Paràmetres referits a la parcel·la.

c) Secció 3a: Paràmetres referits al carrer.

d) Secció 4a: Paràmetres referits a l'edifici.

3. Els paràmetres d'ús es defineixen i es regulen en el Capítol III. PARÀMETRES D'ÚS que s'estructura amb les seccions següents:

a) Secció 1a: Paràmetres segons la funció urbanística.

b) Secció 2a: Paràmetres segons la permissibilitat.

d) Secció 3a: Paràmetres segons la situació.

Art.292. Relació entre els paràmetres d'ordenació, el tipus d'edificació i la zona urbanística

1. Als efectes de relacionar els paràmetres d'ordenació amb les zones urbanístiques s'estableixen tres tipus bàsics de l'edificació, basats en la morfologia bàsica urbana o pròpia de l'edificació:

a) L'edificació situada en relació amb el vial, on l'alineació de l'edificació té relació amb l'alineació del vial. Per tant, són generalment ordenacions volumètriques definides en el planejament, tot i que en determinades zones, es permet certa flexibilitat en la volumetria final.

b) L'edificació situada en relació amb la parcel·la, són edificacions aïllades amb condicions de situació respecte dels límits de parcel·la, amb ordenacions volumètriques definides o flexibles segons cada planejament.

c) L'edificació situada en relació amb l'illa o part d'aquesta, com una variant de l'anterior i amb un tipus d'edificació singular condicionada, en algun cas, per usos específics. En aquest cas els paràmetres de l'ordenació volumètrica venen regulats en detall pel planejament, o directament pels paràmetres bàsics d'ordenació en relació amb la parcel·la amb ordenació volumètrica flexible.

2. Cada zona i subzona d'aquest POUM determina quin tipus bàsic d'edificació li correspon, als efectes de l'aplicació dels paràmetres de caràcter general. Independentment de l'aplicació d'aquests paràmetres, en cada zona o subzona es determinen els seus paràmetres específics.



3. En relació amb els tres tipus bàsics de l'edificació són d'aplicació els paràmetres de regulació general, definits i regulats en el Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ, que li siguin propis.

4. Les definicions i regulacions de caràcter general dels paràmetres d'ordenació i ús que aquest POUM determina, són aplicables tant al planejament de desenvolupament, derivat o modificació del planejament general, com en els projectes sotmesos a llicència urbanística.

Art.293. Paràmetres bàsics del POUM

1. Els paràmetres bàsics són els que es relacionen directament amb l'aprofitament urbanístic i el model de l'ordenació urbanística vinculada als sistemes públics, d'acord amb el que determina l'article 37 i 70.4 del TRLU.

2. Es consideren paràmetres bàsics del POUM els següents:

- a) El percentatge mínim global dels sistemes públics i l'específic dels espais lliures dels sectors.
- b) La posició i dimensionat dels espais lliures, equipaments i els sistemes generals de comunicacions.
- c) El sostre edificable màxim d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- d) La intensitat d'ús associada al nombre màxim d'habitatges o d'establiments, d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- e) Usos principals i incompatibles d'una parcel·la o àmbit de planejament.
- f) Els paràmetres de l'ordenació, propis de cada zona, que configuren l'aprofitament urbanístic.

3. La resta dels paràmetres no es consideren bàsics, tot hi que el seu compliment és igualment preceptiu.

Art.294. Tipus de regulació volumètrica en el planejament urbanístic

1. Independentment del tipus bàsic de l'edificació regulat a l'Art.292 d'aquest Capítol, hi han dos tipus bàsics de regulació volumètrica:

- a) Ordenació volumètrica flexible, Vf.
- b) Ordenació volumètrica definida, Vd.

2. L'ordenació volumètrica flexible, Vf, parteix sempre del paràmetre bàsic del sostre edificable màxim de parcel·la o el que resulta d'aplicar l'índex d'edificabilitat neta, i es regula segons:

- a) L'indadors màxims i perímetres reguladors, amb la variant possible de definir alguna alineació o límit de l'edificació fix, segons l'ordenació detallada dels plànols i es complementa amb la regulació dels paràmetres definits en les normes urbanístiques o,
- b) directament només pels paràmetres regulats en les normes urbanístiques. Amb caràcter genèric i propis d'una zona.

L'ordenació volumètrica flexible permet diverses alternatives volumètriques en el resultat final d'un projecte arquitectònic .

3. L'ordenació volumètrica definida (Vd), parteix directament del dibuix en els plànols d'ordenació amb dos nivells de concreció:

a) Volumetria bàsica (Vb): pròpia de l'ordenació detallada del sòl urbà del POUM i del planejament derivat, que es defineix en els plànols amb el perímetre de l'ocupació de l'edificació principal i el nombre de plantes, i es complementa la seva regulació amb els paràmetres aplicables a cada zona.

b) Volumetria precisa (Vp): pròpia només del detall del planejament derivat que es desenvoluparà a partir del POUM, on es defineix, a més de l'establert en l'apartat anterior, la posició de les plantes en relació amb la topografia modificada del sòl i el sostre edificable que li correspon a cada planta i parcel·la indicativa, si s'escau.



4. En cada zona i subzona del sòl urbà s'especifica el tipus de regulació volumètrica que se li associa, als efectes d'una correcta vinculació amb els paràmetres d'ordenació.

Capítol II. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ

Secció 1^a. Paràmetres referits als sectors i polígons

Art.295. Superfície del sector i del polígon.

1. És la superfície de sòl de cada sector de planejament derivat o polígon d'actuació urbanística que el planejament delimita en els plànols d'ordenació.

2. La superfície del sector o del polígon s'especifica en les fitxes dels annexos normatius. La superfície del sector pot ser ajustada en la formulació del planejament derivat i, en el cas del polígon d'actuació urbanística, en la formulació del projecte de reparcel·lació.

Art.296. Superfície computable del sector i del polígon

1. La superfície computable d'un sector de planejament és la que s'ha de considerar a efectes de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta i de les intensitats dels usos.

2. S'han d'excloure de la superfície computable del sector, si s'escau, el domini públic hidràulic. Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament que no experimenten variació, tampoc formen part de la superfície computable del sector, en els termes previstos legalment, article 126 TRLU.

3. La superfície computable precisa del sector de planejament, s'establirà i es justificarà en el projecte del planejament derivat corresponent, i la del polígon en el projecte de reparcel·lació.

Art.297. Índex d'edificabilitat bruta del sector i del polígon

1. És el quocient resultant entre el sostre edificable màxim d'un sector o polígon d'actuació urbanística i la seva superfície computable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²st/m²s).

2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i en els polígons d'actuació urbanística és un índex de referència informatiu i no normatiu, ja que el sostre edificable màxim del polígon es determina a partir de l'ordenació establerta pel planejament.

Art.298. Sostre edificable màxim del sector i del polígon

1. És la superfície màxima de sostre edificable en un sector de planejament o polígon d'actuació urbanística. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²st).

2. En els sectors pendents de planejament derivat és el producte entre l'índex d'edificabilitat bruta i la superfície computable del sector.

3. En els polígons d'actuació urbanística que no provenen d'un planejament derivat, el sostre edificable màxim del polígon s'ha de calcular sumant els diferents sostres edificables de cada zona.

Art.299. Percentatges de sòl mínim de sistemes en sectors i polígons

1. És la relació, en tant per cent, entre les superfícies de sòl destinades als diferents sistemes públics i la superfície del sector.

2. En l'ordenació del planejament derivat els percentatges dels sistemes és un paràmetre bàsic i invariable. Sense disminuir els percentatges destinats a zones verdes o equipaments esportius, es poden compensar els percentatges dels altres sistemes sempre hi quan es justifiqui per l'interès públic de l'ordenació i la seva vinculació als objectius normatius del sector.



3. En el cas dels polígons d'actuació urbanística, el tant per cent entre la superfície de sòl de sistemes públics definida per l'ordenació detallada en relació amb la superfície del polígon, i per tant, és un paràmetre resultant de referència.

Art.300. Densitat màxima d'habitatges bruta

1. És el nombre màxim d'habitatges en relació amb la unitat de superfície d'un sector o polígon. S'expressa en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/ha).
2. En els sectors de planejament derivat és un paràmetre bàsic normatiu i s'aplica per deduir-ne el nombre màxim d'habitatges del sector, que haurà de venir detallat i mesurat en cada zona del planejament.
3. En els polígons d'actuació urbanística es dedueix del nombre màxim d'habitatges resultant de l'ordenació detallada, segons els paràmetres aplicats a cada zona.

Secció 2ª. Paràmetres referits a la parcel·la

Art.301. Parcel·la

Parcel·la és la porció de sòl, edificable o no, que constitueix o pot constituir una unitat registral de propietat.

Art.302. Solar

1. És la parcel·la urbana apte per a l'edificació, perquè compleix els paràmetres de superfície mínima i de perímetre regulats en la zona; que limita amb un vial amb alineacions i rasants, pavimentat íntegrament, amb enllumenat públic; que disposa dels serveis bàsics definits en l'article 29 TRLU, i no està inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística.
2. Les obres d'urbanització necessàries per a que una parcel·la adquireixi la condició de solar es poden realitzar simultàniament, i acabar-se prèviament, a la construcció de l'edificació.

Art.303. Illa

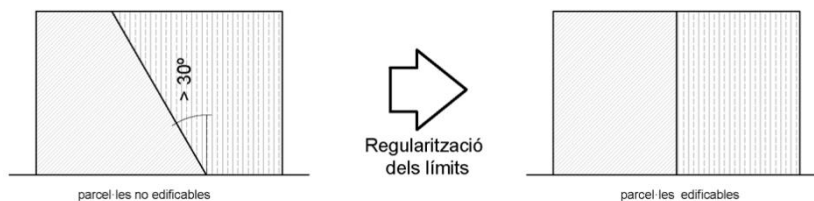
S'anomena illa al conjunt de parcel·les urbanes incloses en un mateix perímetre delimitat per les alineacions del vial i d'espais lliures públics.

Art.304. Unitat de zona

S'anomena unitat de zona un àmbit continu, format per una o varies parcel·les o parts de parcel·les, amb la mateixa qualificació urbanística.

Art.305. Forma d'una parcel·la urbana: front, fons, fondària i laterals

1. Front de parcel·la és el límit de la parcel·la amb el carrer.
2. Fons de parcel·la és la línia contraposada a la del front. En el cas de no haver-hi paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.
3. Fondària de parcel·la és la dimensió mitjana entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.
4. Laterals de parcel·la són els límits que s'interseccionen amb el front.
5. Les parcel·lacions i reparcel·lacions no poden generar parcel·les que tinguin laterals que formin un angle major de 30° amb la perpendicular al front. En el cas de dues parcel·les existents en zones d'edificació situades en relació amb el vial, que tinguin entre elles un lateral amb la condició anterior, i no estiguin edificades, aquestes parcel·les no tindran la condició d'edificables i prèviament a la llicència urbanística per edificar, hauran de regularitzar els seus límits.



Art.306. Parcel·la mínima

1. És la porció de sòl mínima i indivisible que es determina en cada zona segons els paràmetres de superfície i les dimensions lineals de les parts del seu perímetre.
2. La condició de parcel·la mínima és bàsica per poder edificar segons la regulació de cada zona. Queden excloses d'aquesta condició, les parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes, tant de superfície com de perímetre, preexistents i inscrites en el Registre de la propietat, d'acord amb les condicions del planejament vigent en el moment de la seva formació.
3. Com a resultat de la parcel·lació no es podrà generar nous volums disconformes en les parcel·les resultants, segons els paràmetres i les condicions aplicables a cada zona.
4. Les parcel·les mínimes seran indivisibles d'acord amb el que es determina en la legislació urbanística vigent. La qualitat d'indivisible caldrà fer-la constar obligatòriament en la inscripció de la finca en el Registre de la propietat.

Art.307. Terreny i pendent de la parcel·la

1. S'entén per terreny natural d'una parcel·la, el terreny existent en la mateixa d'acord amb la cartografia més detallada d'aquest Pla.

Els pendents naturals del terreny són les diferents seccions del terreny natural.

2. S'entén per terreny teòric d'una parcel·la, la superfície inferior formada per les línies que uneixen cada un dels punts del perímetre de la parcel·la.

Els pendents teòrics del terreny són les diferents seccions del terreny teòric.

3. S'entén per terreny modificat d'una parcel·la, el terreny que resulta de l'adaptació topogràfica d'una parcel·la per ser edificada.

Les seccions del terreny modificat en relació amb l'edificació, són documents essencials per la determinació de la posició de la planta baixa i el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, i pel còmput del sostre edificable urbanístic d'un projecte arquitectònic.

Art.308. Índex d'edificabilitat neta de la parcel·la

És el quocient entre el sostre edificable màxim d'una parcel·la i la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²st/m²s).

Art.309. Sostre edificable màxim de la parcel·la

1. El sostre edificable màxim de la parcel·la és la superfície de sostre que pot assolir l'edificació d'una parcel·la, com a resultat d'aplicar els paràmetres urbanístics segons la regulació de cada zona. S'expressa en metres quadrats de sostre (m²st).
2. El sostre edificable màxim d'una parcel·la es determina en les diferents zones del planejament de tres maneres:
 - a) Per l'aplicació de l'índex d'edificabilitat neta a la superfície de la parcel·la.
 - b) A partir de l'ordenació detallada pel planejament, de forma gràfica o de forma normativa. En aquest cas, el sostre edificable màxim de la parcel·la es calcularà a partir de la planta geomètrica definida i el nombre de plantes.
 - c) Directament, amb les unitats de m² de sostre edificable màxim indicats en una parcel·la.

Art.310. Nombre màxim d'habitatges per parcel·la

1. És el nombre màxim d'habitatges que es permet construir en una parcel·la.



2. El nombre màxim d'habitatges per parcel·la, segons la tipologia edificatòria de cada zona, es pot determinar de les maneres següents:

- a) Dividint el sostre edificable màxim de parcel·la, per la ràtio de la superfície de sostre per habitatge.
 - b) Establint en la zona corresponent el nombre absolut màxim d'habitatges en cada parcel·la, bé sigui directament, o bé en funció de les condicions d'ordenació o tipologia de l'edificació.
3. En el cas que el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la es dedueix a partir del sostre edificable màxim d'una parcel·la, s'ha excloure el sostre corresponent a usos no residencials.

Art.311. Ocupació màxima de la parcel·la

1. L'ocupació màxima d'una parcel·la és la superfície màxima que pot ocupar l'edificació, efectuant la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos sortints.

2. En les zones sense ordenació volumètrica precisa, es regula directament pel percentatge que relaciona la superfície màxima que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la.

3. En les zones amb ordenació volumètrica definida, l'ocupació màxima de parcel·la es calcula a partir de l'ocupació en planta de l'ordenació detallada proposada, i per calcular el percentatge en relació amb la parcel·la, es divideix aquesta superfície ocupada per l'edificació entre la superfície de la parcel·la.

4. Depenent de la naturalesa de la zona, es pot regular independentment l'ocupació de l'edificació en vol i el de la de la planta soterrani, segons es determini en cada zona.

5. No es comptabilitza a efectes d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona els permeti.

Art.312. Espai lliure de parcel·la

L'espai lliure de la parcel·la és l'espai no ocupat per l'edificació resultant, principal i auxiliar, a partir d'aplicar els paràmetres corresponents a cada zona. En el tipus d'edificació situada en relació amb el vial, els espais lliures de parcel·la forment part dels patis d'illa.

2. En els plànols d'ordenació detallada o en la regulació normativa de les zones s'ordenen els espais lliures de parcel·la o els patis d'illa, en els tipus següents:

- a) Espai lliure privat d'ús públic: EP1
- b) Espai verd privat d'ús privat: EP2
- c) Espai lliure privat d'ús privat: OP

3. Els espai lliures privats d'ús públic, EP1, corresponen a espais de titularitat privada, normalment de petita dimensió, que no son edificables i s'utilitzen com accessos públics. Han de tenir un tractament pavimentat i arbrat.

4. Els espai verds privats d'ús privat, EP2, corresponen a espais de titularitat privada que no son edificables, normalment són d'importantes dimensions i s'utilitzen com espais comunitaris. El seu tractament ha de ser equivalent al sistema d'espais lliures de verds urbans:

- a) Els terrenys estaran formats per sòls permeables i masses arbòries i vegetals de espècies autòctones i sostenibles pel seu baix manteniment i consum d'aigua.
- b) 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 o per l'existència de restes arqueològiques.

c) Les parts del sòl impermeabilitzades o cobertes no superaran el 20% de la superfície.



d) Es permet la construcció d'edificacions auxiliars, al servei dels usuaris d'aquest espais, de planta baixa i que no ocupin més d'un 5% de la superfície de l'espai. Aquestes edificacions computen com a sostre edificat de la parcel·la.

5. Els espai lliures privats d'ús privat, OP, corresponen a espais de titularitat privada que no són edificables. El seu subsòl pot ser ocupat per plantes soterrànies.

Art.313. Separacions mínimes i fixes als límits de la parcel·la

1. Les separacions mínimes als límits de parcel·la són les distàncies mínimes a què poden situar-se les façanes de les edificacions, inclosos els cossos sortints, respecte dels límits del front, laterals i fons de la parcel·la.

2. La separació mínima entre edificacions, són les distàncies mínimes entre façanes, inclosos els cossos sortints, de les diferents edificacions configurades pel planejament.

3. La separació fixa als límits de la parcel·la i entre edificacions és la que es regula de forma precisa, en concepte d'alineació de l'edificació, en els plànols d'ordenació detallada del planejament.

4. El perímetre regulador màxim d'edificació és el polígon configurat per les separacions mínimes o fixes, i regula l'àmbit on es poden situar les noves edificacions.

5. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos, es defineixen en el plànols d'ordenació del sòl urbà.

Art.314. Separacions mínimes entre edificacions

1. La distància mínima entre dos edificis es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de vol i es fixarà, en funció del nombre de plantes de les edificacions corresponents, d'acord amb la taula següent:

Nombre de plantes – Separació mínima

PB+2PP	4 metres
PB-3PP i PB+4PP	8 metres
PB + 5PP i PB+6PP	12 metres
PB + 7PP i PB+8PP	16 metres
MÉS DE PB+8PP	20 metres

2. La distància entre les edificacions i la seva alçària es determinarà de forma que s'asseguri a qualsevol planta destinada a habitatge, com a mínim, una hora de sol entre les 10 i les 14 hores solars el dia 21 de gener.

3. En els casos en què l'edificació se situï en les alineacions de carrer, el nombre de plantes es determina, en funció de l'amplada del carrer, en els plànols d'ordenació o en la regulació específica de cada zona.

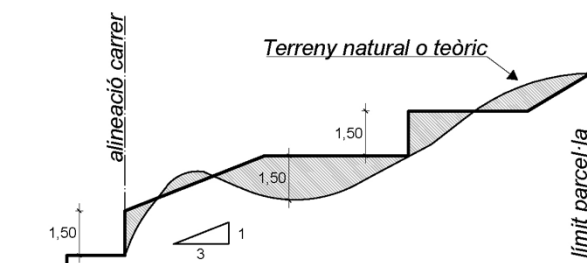
4. Com a criteri per al nous desenvolupaments urbans, el nombre de plantes s'estableix d'acord amb la taula següent:

Amplada del carrer – Nombre màxim de plantes

De menys de 8 metres	PB + 1PP
de 8 a menys 12 metres	PB + 2PP
de 12 a menys 20 metres	PB + 3PP
de 20 a menys 30 metres	PB + 4PP
de 30 metres o més	PB + 5PP

Art.315. Modificacions de la topografia del terreny d'una parcel·la per edificar

1. Són les modificacions de la topografia del terreny admeses, vinculades amb el projecte d'obres d'edificació.
2. En els límits amb l'alineació amb el carrer o altres espais públics, les parcel·les que presentin desnivells superiors a 1,5 metres, hauran d'anivellar el terreny de la parcel·la a fi que no se superi aquesta diferència.
3. En els límits amb les parcel·les no es podran superar en cap cas el nivell natural del terreny. En la franja de separació obligatòria de l'edificació es podrà modificar el terreny amb un talús segons el perfil transversal amb un màxim de proporció 1/3, sent 1 la dimensió vertical i 3 l'horitzontal.
4. En l'interior de la parcel·la podran disposar-se plataformes d'anivellament amb una diferència màxima de cotes d'1,5 metres per sobre de les rasants dels pendents naturals o teòriques del terreny, la més baixa de les dos. En el cas que les rasants dels pendents teòrics estiguin a més de 1,5 m per sota de rasants del terreny natural, la plataforma d'anivellament s'enrasarà a la part més baixa del terreny natural.
5. Les plataformes d'anivellament en l'espai lliure de la parcel·la, vinculades a la relació d'accessibilitat i continuïtat d'espais entre l'exterior i l'interior de l'edificació, no podran generar murs de més de 3 metres, i les altres plataformes d'anivellament en l'espai lliure de la parcel·la els murs no seran superiors a 1,5 metres.
6. En el cas de parcel·les, conjunt de parcel·les o illa, regulades amb edificació en relació amb el vial, el terreny a modificar partirà de la definició i la regulació del terreny teòric resultant.
7. Les adaptacions topogràfiques del terreny per a noves edificacions, no podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent, on el conjunt de les façanes de cada edificació superi el nombre de plantes màxim definit pel planejament.



Art.316. Tanques a l'espai públic

1. Les tanques són els paraments verticals, amb obra o altres materials, situats sobre els límits de la parcel·la amb els espais públics o altres espais privats, que tenen la funció d'evitar l'accés lliure a la parcel·la.
2. Les tanques que separin l'espai privat de l'espai públic s'hauran d'ajustar a les alineacions i rasants d'aquests, determinats pel Pla.
3. Les tanques de parcel·la entre els sòls lliures privats i l'espai públic, tret que es determinin específicament en la regulació de la zona, podran ser opaques fins una alçària màxima d'un metre i amb elements vegetals o lleugers i transparents, fins una alçada màxima de 1,80 metres.

Secció 3ª. Paràmetres referits al carrer

Art.317. Alineació de vial

1. L'alineació del vial és el límit entre la qualificació de sistema viari i qualsevol altre qualificació urbanística.



2. En sòl urbà, als efectes de la regulació dels paràmetres urbanístics, el vial també s'anomena carrer.

Art.318. Amplada del vial o carrer

1. L'amplada del vial o carrer és la distància mínima entre les alineacions enfrontades del vial o carrer.

2. L'amplada de vial és la que resulta de l'afectació real del sistema viari en el planejament urbanístic, als efectes d'aplicar els paràmetres relacionats amb l'edificació. En cas d'algun desajust de precisió entre el planejament i una alineació consolidada, les edificacions que tinguin a veure amb l'alineació es situaran en relació o en l'alineació consolidada existent.

3. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, l'amplada del vial teòrica és la mitjana de les amplades en un tram de carrer entre travessies.

Art.319. Rasants del vial i de l'alineació del vial

1. La rasant del vial és la línia que fixa l'altimetria de l'eix del vial.

2. La rasant de l'alineació del vial o carrer és la línia que fixa l'altimetria de l'alineació sobre el pla de la vorera definitivament urbanitzada.

Art.320. Alineació de l'edificació respecte del carrer

1. És la posició de la línia en planta de la façana de l'edificació que se situa en relació amb el carrer, coincident amb l'alineació del vial o en situació enretirada i paral·lela respecte d'aquesta.

2. Les alineacions de les edificacions que se situen en relació amb el carrer, estan totes definides en els plànols d'ordenació detallada. En el cas que un edifici es projecti respecte de l'alineació d'un vial, en una zona de regulació de volumetria flexible, s'aplicaran els paràmetres corresponents a l'edificació en relació amb el vial.

Art.321. Fondària edificable

1. La fondària edificable és la mesura perpendicular a l'alineació de l'edificació que se situa en relació amb el vial, i que fixa l'alineació posterior d'aquesta edificació. També s'utilitza aquest concepte de mesura, per blocs d'edificis amb fondàries uniformes en l'àmbit d'una illa oberta.

2. La fondària edificable màxima es determina en els plànols d'ordenació detallada o en la normativa de les zones del sòl urbà.

3. Els plans de façana de l'edificació definits per la fondària edificable, només poden sobrepassar-se per sobre de la planta baixa amb cossos i elements sortints regulats en cada zona, independentment de la regulació de l'edificació en planta baixa en els patis d'illa resultants.

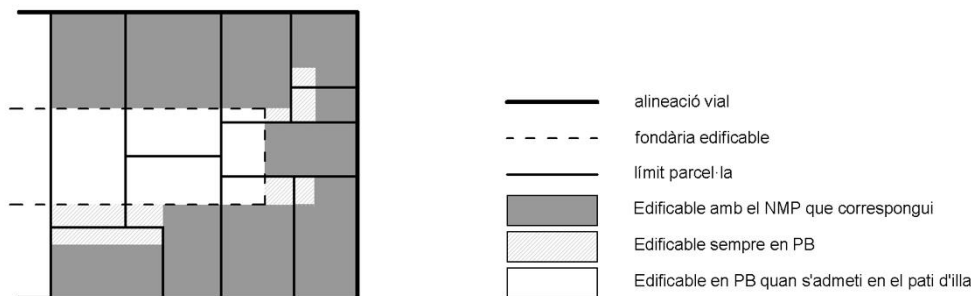
4. En relació amb la superposició dels límits de les parcel·les amb els espais edificables definits per les fondàries edificables, s'apliquen els criteris següents:

a) La distància entre el fons de parcel·la i l'alineació posterior de l'edificació, ha de ser com a mínim de 2 m, tret que en la regulació de la zona es determini una altra distància.

b) En cas que les mitgeres no siguin ortogonals a l'alineació interior del pati d'illa, aquesta es podrà redreçar ortogonalment sense cap escreix de sostre edificable, i sempre que no es produeixi una diferència superior a 1 m sobre la mitgera veïna, entre la nova façana posterior redreçada i la que defineix el planejament.

c) Les parcel·les no poden obtenir més sostre edificable, per aplicació de la fondària edificable des del front d'un vial corresponent a una altra parcel·la.

d) Les parets mitgeres resultants dels supòsits anteriors tindran la consideració de mitgeres permanents.



Art.322. Paret mitgera

1. És la paret que se situa en els laterals i límits entre parcel·les, i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que el seu pla s'interrompi per celoberts i patis de ventilació.
2. Totes les mitgeres vistes hauran de ser tractades amb la mateixa tonalitat que la façana, sigui en el moment de la seva construcció, o a resultes d'una actuació d'edificació d'una parcel·la veïna. Si les mitgeres vistes han de ser permanents per les disposicions del planejament, el material d'acabat i el color seran els mateixos que els de la façana.

Art.323. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les alineacions posteriors de l'edificació definides per les diferents fondàries edificables màximes, i també entre els límits de l'illa en els costats on no es preveu edificació.
2. En els plànols d'ordenació detallada o en la regulació normativa de les zones s'ordenen els patis d'illa, en funció que siguin edificables o no, i en aquest cas, del seu tractament de l'espai lliure com a zona verda privada o no.
3. Aquests espais lliures es regulen a l'Art.312, Espai lliure de parcel·la.

Art.324. Pati davanter i pati posterior de la parcel·la

1. Pati davanter de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està enretirada respecte de l'alineació de vial. La regulació de la situació de la planta baixa i del punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima de l'edificació enretirada, serà la mateixa regulació si la façana estigués alineada al vial, però traslladant les cotes al pla de la façana enretirada.
2. Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior, definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació estan regulades en els plànols d'ordenació detallada i en els paràmetres per a cada zona en aquestes normes urbanístiques.

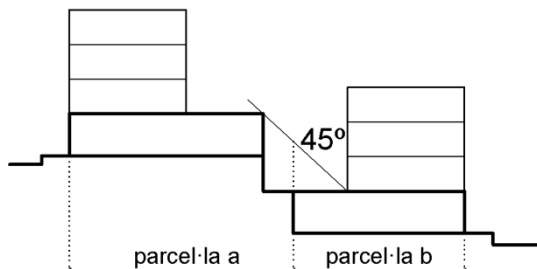
Art.325. Edificacions en els patis d'illa i tanques entre veïns

1. Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està adossada a la del cos principal, complirà les condicions següents:
 - a) Tindrà la mateixa alçada i rasant del forjat de planta baixa de l'edificació principal, amb una alçada lliure màxima de 5,20 metres a l'interior del pati d'illa.
 - b) La coberta serà plana i transitable, amb accés possible des de la planta primera de l'edificació principal de la parcel·la.
 - c) En una superfície mínima del 30% de l'espai edificable s'haurà de preveure un gruix mínim de 50 cm de terres que en permetin l'enjardinament de la coberta.
 - d) En cas que la zona admeti l'ús residencial en planta baixa, també s'admetrà aquest ús en la part d'ampliació situada en el pati, sense constituir un habitatge independent i amb la condició de complir les condicions d'habitabilitat.



e) En els casos de desnivell entre les rasants de les façanes oposades de l'illa, la porció de parcel·la que depassi la fondària equidistant entre les dues alineacions, no es podrà edificar a més alçària de la que correspondria a un solar amb front a l'alineació oposada.

f) En cas de fort desnivell entre les façanes oposades de l'illa, l'alçària de l'edificació a l'espai interior d'illa s'haurà de reduir, si cal, per no ultrapassar un pla ideal traçat a 45° des del límit de la fondària edificable de les parcel·les que conformen l'interior d'illa, a l'alçària de la planta baixa.



2. Quan l'edificació admesa en el pati d'illa està separada del cos principal, complirà les condicions següents:

a) Tindrà un alçada inferior a 3 metres, tant en relació amb la cota del pati on s'ubica, com en relació amb el pati veí en cas de situar-se al límit lateral o fons de la parcel·la.

b) En cas que el pati del veí estigui situat a una cota més baixa, l'edificació auxiliar s'haurà de projectar de manera que no sobrepassi l'envolupant teòrica formada pel pla vertical situat en el límit de la parcel·la fins a 3 metres respecte a la cota del veí, i a partir d'aquesta alçada un pla inclinat a 45°.

3. Les tanques de separació entre veïns en l'interior dels patis de l'illa, tret que es determinin específicament en la regulació de la zona, podran ser opaques i amb una alçada màxima de 1,80 metres.

Secció 4ª. Paràmetres referits a l'edifici

Art.326. Edificació principal, edificacions auxiliars i instal·lacions

1. Les edificacions principals són aquelles que acullen els usos principals definits per la zona, i constitueixen el volum o cos més important de la construcció de la parcel·la.

2. Les edificacions auxiliars són les construccions amb sostre edificable computable, independents o adossades a l'edificació principal, i que acullen usos complementaris al principal. Com per exemple, garatges, casetes de serveis, porxos independents, coberts per usos diversos, i altres similars.

3. Les instal·lacions i altres elements, són les construccions de servei a les edificacions principals sense sostre de coberta, com per exemple, piscines, pistes de tennis, frontons, barbacoes, i altres similars.

4. Les condicions de les edificacions principals i auxiliars, si s'escau, venen regulades en cada zona, i computen com a sostre edificable màxim de la parcel·la i la seva projecció en planta com a ocupació de la parcel·la.

Art.327. Sostre d'un edifici

1. El sostre d'un edifici és la suma en m² de les superfícies construïdes, cobertes i tancades amb paraments fixos o mòbils, de les plantes d'una edificació, sigui principal o auxiliar, d'acord amb els paràmetres referits a l'edifici regulats en aquestes normes.

2. El sostre corresponen als espais oberts d'un edifici també computaran en els supòsits indicats en aquestes normes.



3. El sostre corresponent a les plantes altells, a les plantes sota coberta, als cossos tancats i a les edificacions auxiliars en el pati d'illa o espais lliures de la parcel·la, en cas que les normes de la zona definida en el planejament els admeti, computaran com a sostre de l'edifici.
4. Les plantes soterrànies, en el cas que siguin admeses pel planejament, computaran com a sostre d'un edifici, excepte si es destinen a l'aparcament de vehicles, a l'emmagatzematge de materials, a dependències d'instal·lacions o altres tipus de locals similars que no requereixin la presència de les persones.
5. Les instal·lacions i altres elements sense coberta o sense accés no es consideraran sostre edificable computable.
6. El sostre d'un edifici mai podrà superar el sostre edificable màxim de la parcel·la, provinent d'un paràmetre absolut o resultat de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat neta de la parcel·la.
7. El sostre d'un edifici situat en relació amb un carrer o terreny de fort pendent, mai superarà el que resultaria d'edificar en un terreny pla.

Art.328. Envolupant màxima d'un edifici i volum d'un edifici

1. L'envolupant màxima d'un edifici en volumetries definides en el planejament és l'espai volumètric màxim format pels plans intersecats següents:
 - a) Els de posició vertical situats sobre els límits del perímetre de l'ocupació màxima o definida en planta, limitats per l'alçada reguladora màxima de les façanes i les mitgeres, segons es determini en els paràmetres de cada zona,
 - b) Els plans de les cobertes definides i admissibles en cada zona.
2. El volum d'un edifici és el que configura el projecte arquitectònic a partir d'aplicar els paràmetres vinculats a l'ordenació volumètrica corresponent:
 - a) En el cas de volumetries definides en els plànols d'ordenació, el volum d'un edifici no sobrepassarà l'envolupant màxima resultant.
 - b) En el cas de volumetries flexibles, els paràmetres principals que condicionen el volum d'un edifici, són el sostre edificable màxim de la parcel·la, el nombre màxim de plantes, l'ocupació màxima de la parcel·la, i les distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de la parcel·la.

Art.329. Façanes d'un edifici

1. Les façanes d'un edifici són els plans verticals que limiten l'edificació, incloses les parets mitgeres, resultant d'aplicar els paràmetres urbanístics de posició en planta de l'edificació i l'alçada reguladora corresponent, segons si l'edifici se situa en relació amb el vial o amb la parcel·la.
2. La façana mínima d'un edifici és el paràmetre que regula la mesura mínima en planta de la línia de façana que se situa en relació amb el front de parcel·la.

Art.330. Nombre màxim de plantes

1. El nombre màxim de plantes és el que comptabilitza conjuntament la planta baixa i les plantes pisos admeses en una parcel·la.
2. El nombre màxim de plantes es determina en cada zona o subzona i en els plànols d'ordenació detallada, si així es remet des de la regulació de la zona.

Art.331. Alçada reguladora màxima d'un edifici

1. L'alçada reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal, des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és pla com inclinat.



2. La mesura de l'alçària reguladora màxima es defineix a partir del nombre de plantes màxim regulat a l'article anterior.

3. Amb caràcter general, tret que en la regulació de la zona se'n estableixi una altra d'específica, l'alçada reguladora màxima serà la següent:

Nombre de plantes - Alçada reguladora màxima

PB	5,60 metres
PB+1PP	8,20 metres
PB+2PP	11,35 metres
PB+3PP	14,50 metres
PB+4PP	17,65 metres
PB+5PP	20,80 metres
PB+6PP	23,95 metres

4. Per calcular l'alçària reguladora màxima per damunt de PB+6PP, a l'alçària establerta al quadre anterior, cal sumar 3,15 metres per cada planta permesa més.

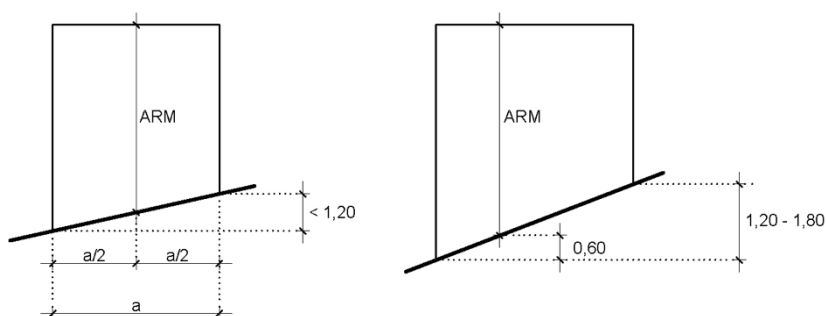
Art.332. Punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima d'un edifici

1. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la.

2. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima en edificis situats en relació amb el vial complirà les condicions següents:

a) El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de la façana del front principal. Si la parcel·la fa cantonada i té més fronts principals, el punt mig se situarà respecte dels fronts desplecats.

b) Quan el desnivell de cotes entre els extrems de l'alineació de la façana o façanes desplegades sigui superior a 1,20 metres i inferior a 1,80 m, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora se situarà sobre l'alineació de la façana en la cota +0,60 m per sobre la cota de l'extrem més baix.



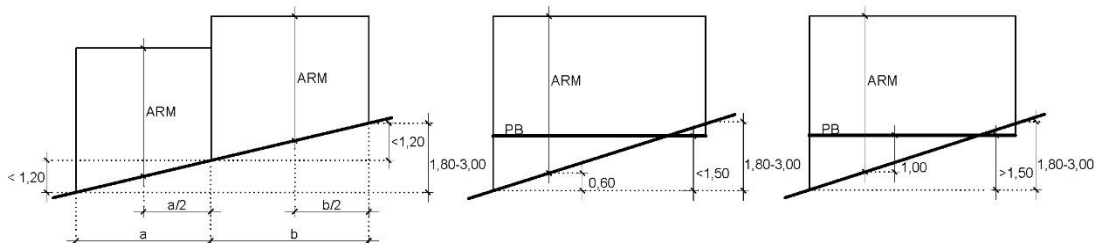
c) Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 1,80 m i inferior a 3 m, hi ha tres opcions:

c1) Esglaonar l'edifici en diferents trams, sempre que la mesura en planta del tram no sigui inferior a la façana mínima. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora en cada tram resultant se situarà d'acord amb la regulació dels punts anteriors.

c2) Si la planta baixa se situa entremig de les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació, a menys de 1,5 m de la cota inferior el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima, aquesta seguirà situant-se a 0,60 metres per sobre de la cota de l'extrem inferior de l'alineació de l'edificació.



c3) Si la planta baixa se situa a més de 1,5 m de la cota inferior de l'alineació de l'edificació, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà a una distància màxima d'1 m per sota de la cota del paviment de la planta baixa, encara que la distància



d'aquest punt d'aplicació a la cota més baixa de l'alineació sigui superior a 0,60 m.

d) Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 3 m, cal esglaonar l'edifici en diferents trams.

e) En parcel·les que tinguin fronts principals en carrers oposats, cada front tindrà el seu punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima. En aquest cas, si l'edificació és compacta entre els dos carrers i els plànols d'ordenació detallada no determinen la línia divisòria del canvi d'alçada, aquesta es produirà en el punt mig de la parcel·la.

f) En cas de parcel·les formant cantonada o xamfrà, quan les alçades reguladores siguin diferents per a cada front, els límits aplicables estan definits gràficament en els plànols d'ordenació segons el criteri de fixar el límit de l'alçària reguladora màxima de més alçada fins a una distància equivalent a la profunditat edificable, mesurada sobre l'alineació del carrer a partir de la inflexió de la cantonada o xamfrà o del punt de tangència en els xamfrans arrodonits. Aquesta major alçada quedarà limitada a 2 m del límit lateral de la parcel·la de la cantonada, als efectes de generar una nova façana sobre la part de l'edifici de menor alçada.

3. El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima per a edificacions situades en relació amb la parcel·la complirà les condicions següents:

a) El punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà en el punt més baix de la rasant definitiva del terreny en la línia de contacte amb la façana de l'edifici. D'haver-hi diverses façanes amb la condició anterior, es referirà a la façana que tingui l'alineació sobre el terreny en la cota més baixa.

b) En el cas que degut al pendent del terreny, el paviment de part d'una planta baixa es trobés situat a més d'1 m per sobre del terreny definitiu de la parcel·la, el punt d'aplicació de l'alçària reguladora màxima se situarà en la cota -1 m respecte del paviment de la planta baixa. En aquest cas, però, part de la planta de la baixa s'ha de situar per sota de la cota més alta de l'alineació de la façana sobre el terreny, a una distància igual o superior, a la diferència entre la cota més baixa de l'alineació i el punt d'aplicació.

Art.333. Construccions per damunt de l'alçària reguladora

1. Amb caràcter general, per damunt de l'alçària reguladora de l'edifici només es permeten els elements següents:

a) La coberta de l'edifici que, en qualsevol cas, no podrà excedir del perfil regulador màxim.

b) Les cambres d'aire, el material d'aïllament, d'impermeabilització, de cobertura i de paviment, que se situen sobre del darrer forjat, en els casos de terrats o cobertes planes, amb una alçada màxima de 60 cm.

c) Les baranes, l'alçària de les quals no podrà excedir d'un metre si són opaques i de dos metres si són transparents, mesurats des del paviment de la coberta plana o terrat.



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

d) Els elements de separació entre terrats, l'alçària dels quals no podrà excedir de 1,80 metres si són opacs i de 2,50 metres si són transparents, mesurats des del paviment de la coberta plana o terrat.

e) Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis comuns com filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, caixa d'escala i accés al terrat i cambra de màquines de l'ascensor. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada al pla de façana anterior i posterior a l'alçària reguladora de l'edificació. El seu volum s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició arquitectònica conjunta amb la de la resta d'edifici i amb acabats del nivell de qualitat d'una façana a carrer.

f) Els elements compositius de caràcter arquitectònic, els quals s'hauran de justificar en relació amb la composició de la façana i la volumetria del propi edifici i dels edificis del seu entorn més immediat. Aquests elements de caràcter arquitectònic podrà excedir del perfil regulador.

g) La formació d'espais verds amb vegetació i arbrat.

f) La formació d'altres espais d'ombra mitjançant pèrgoles amb coberta vegetal, tendals, veles i parasols que no vagin ancorats al terra i que siguin plegables. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual, traçat a 45°, l'origen del qual és una línia horitzontal situada al pla del límit de l'edificació i a 1 metre per damunt de l'alçària reguladora de l'edifici.

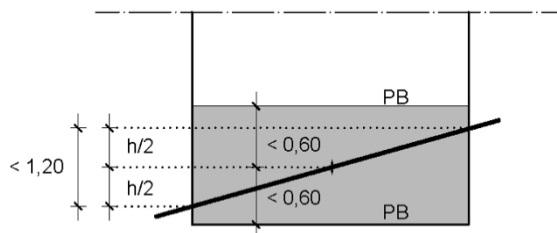
Art.334. Planta baixa

1. La planta baixa d'un edifici és la planta relacionada directament amb l'accés principal de l'edifici, situada a la cota més pròxima a la rasant del carrer o a les rasants del terreny de la parcel·la, amb les condicions i marges al·timètrics regulats en cada tipus d'edificació.

2. La planta baixa d'un edifici es regula per a cada tipus bàsic d'edificació, en relació amb el vial i amb la parcel·la.

3. La situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb el vial complirà les condicions següents:

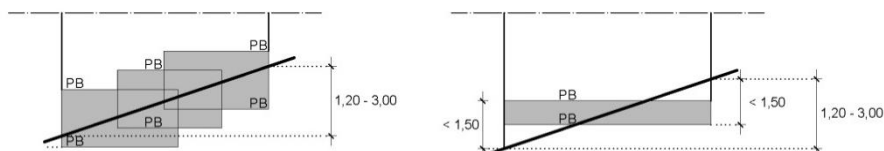
a) En el cas que la diferència entre les cotes dels extrems de l'alineació de l'edificació sigui igual o inferior a 1,20 metres, el paviment de la planta baixa es pot situar en qualsevol cota dins del marge definit entre 0,60 m per sobre i per sota del punt mitjà al·timètric de les rasants de la vorera en els extrems de l'alineació de l'edificació, sigui en un front principal o en dos fronts principals desplegats fent cantonada.



b) En el cas que la diferència de cotes dels extrems de l'alineació sigui superior a 1,20 metres, i inferior a 3 m, hi haurà dues opcions:

b1) Dividir el front de parcel·la en trams que compleixin la condició de l'apartat a) i situar la planta baixa de cada tram de forma que s'ajusti a les condicions fixades en el punt anterior.

b2) Situar la cota del paviment de la planta baixa en un marge comprès entre 1,50 m per sobre de la cota més baixa i 1,50 m per sota de la cota més alta de l'alineació.





c) Quan el desnivell entre els extrems de l'alineació de la façana del front o fronts principals, sigui superior a 3 m, cal esglaonar la planta baixa en diferents trams.

d) La part de la planta soterrani situada sota el tram de la planta baixa que sobrepassi la distància 1,5 m respecte a la cota més baixa de l'alineació de l'edificació, computarà a efectes de sostre i s'haurà de compensar en altres parts de l'edifici. Si aquesta diferència és superior a 2 metres, el tram de la planta baixa amb aquesta condició respecte de la rasant de l'alineació tindrà la consideració de planta pis.

4. La situació de la planta baixa en relació amb la cota del pati d'illa complirà les condicions següents:

a) En cas que la cota del paviment de la planta baixa tingui una alçada superior a 1,50 metres respecte de la cota del pati d'illa o pati posterior de parcel·la, la part de la planta soterrani que sobresurti haurà de computar en concepte de sostre edificable i aquest s'haurà de compensar en una altre part de l'edifici, d'acord amb el que regula l'apartat c) següent.

b) A partir de que la cota del paviment de planta baixa superi els 2 m respecte de la cota del pati, aquesta tindrà la consideració de planta pis i el darrer pis de l'edifici s'haurà de retirar d'aquesta façana posterior com a mínim 4 metres, condició que s'haurà de tenir en compte i integrar en la compensació de sostre regulada en l'apartat anterior.

c) El còmput de les superfícies de sostre a compensar que fa referència els dos apartats anteriors a) i b), es calcularà traçant unes línies obliqües en els plans verticals de les mitgeres, que vagin des de la cota del carrer a la cota del pati.

La superfície que computarà de la planta soterrani vindrà definida per una línia en planta entre els dos punts definits per les verticals sobre la mitgera on la distància entre el sostre de la planta baixa i la línia obliqua sigui 1,50 m.

5. En les parcel·les que tinguin fronts en carrers oposats, la posició de la planta baixa es referirà a cada front.

6. La situació de la planta baixa en les edificacions situades en relació amb la parcel·la complirà les condicions següents:

a) La cota del paviment de la planta baixa s'ha de situar com a màxim a 1 m per sobre de qualsevol cota exterior del terreny modificat i definitiu del projecte.

b) En el cas de topografies complexes amb forts pendents, caldrà dividir la planta baixa trams de forma que s'ajusti a les condicions fixades al punt anterior. En aquest cas, part de la planta baixa es podrà situar puntualment per sobre d' 1 m respecte del terreny modificat, quan una altra part de la planta baixa equivalent quedi per sota de la cota del terreny modificat.

7. La part de la planta soterrani situada sota el tram de la planta baixa que sobrepassi la distància 1,5 m respecte el terreny exterior, computarà a efectes de sostre i s'haurà de compensar en altres parts de l'edifici. Si aquesta diferència és superior a 2 metres, el tram de la planta baixa amb aquesta condició respecte el terreny exterior, tindrà la consideració de planta pis.

8. En tots els casos, quan la planta baixa de l'edificació es destini a l'ús d'habitatge, es podrà situar a una cota de 1,50 m per damunt de la rasant del vial en les edificacions situades en relació amb el carrer, o del terreny resultant, en les edificacions situades en relació amb la parcel·la.

9. En general, l'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 3,20 metres i la màxima de 5,20 metres, per a qualsevol ús. En el cas de les plantes baixes que es destinin a oficines, vestíbuls, restauració o comerç, es permetrà una alçària lliure mínima de 2,80 metres. Les plantes baixes que es destinin a habitatge poden tenir una alçària lliure mínima de 2,50 metres.

Art.335. Planta soterrani

1. La planta soterrani és la planta situada a sota de la planta baixa.



2. La planta soterrani computa a efectes del càlcul del sostre edificable d'una parcel·la o sostre d'un edifici, excepte si es destina a l'aparcament de vehicles, a l'emmagatzematge de materials, a dependències d'instal·lacions o altres locals similars que no requereixin la presència de persones.
3. L'alçària lliure mínima de la planta soterrània serà de 2,20 metres.
4. El nombre de plantes soterrànies, no es limita, tret que s'estableixi de manera específica en la regulació de la zona.
5. Tret que en la regulació de la zona s'estableixi una ocupació específica de la planta soterrani, aquesta es limita, amb caràcter general, a la mateixa ocupació de la planta baixa. En l'interior dels patis d'illa, la planta soterrani pot ocupar a més, de la planta baixa, les parts que puguin ser pavimentades o cobertes, d'acord amb la regulació del pati d'illa.

Art.336. Planta altell

1. La planta altell és la planta útil situada dins de la planta baixa d'un edifici, que queda enretirada respecte les façanes de les plantes baixes, creant àmbits de dobles espais.
2. Les plantes altells computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim d'una parcel·la i del càlcul del sostre d'un edifici.
3. Les plantes altells compliran les condicions següents:
 - a) No poden ocupar més del 70% de la superfície de planta baixa o de la part de la planta baixa a la que serveixen.
 - b) No poden tenir un accés independent del de la planta baixa a la que serveixen, excepte les sortides d'emergència que siguin preceptives.
 - c) Se separaran un mínim de 3 metres respecte la façana o les façanes de la planta baixa.
 - d) L'alçària lliure mínima per sota i per sobre de planta altell serà de 2,50 metres i 2,20 metres, respectivament.

Art.337. Planta pis

1. Les plantes pis d'un edifici són totes les situades per sobre la planta baixa, exceptuant la planta sota coberta.
2. Totes les plantes pis computen a efectes del càlcul del sostre edificable màxim de parcel·la, del sostre d'un edifici, i als efectes del càlcul del nombre màxim d'habitatges.
3. L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50 metres.

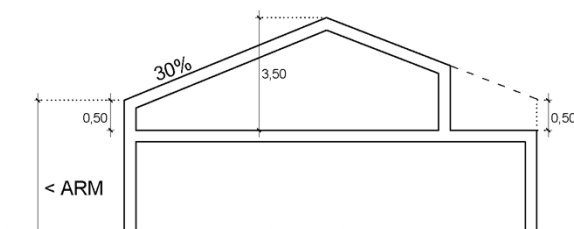
Art.338. Planta sotacoberta

1. La planta sotacoberta és l'espai creat entre la part superior del forjat del sostre del darrer pis i la part inferior de la coberta inclinada.
2. L'espai computable de la planta sotacoberta, pel que fa al sostre d'un edifici i del sostre edificable màxim d'una parcel·la, és el que té una alçada lliure igual o superior a 1,50 metres.
3. L'espai de la planta sotacoberta només es pot destinar a:
 - a) Trasters, instal·lacions o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
 - b) Ampliació de l'ús situat immediatament en la planta inferior, sense constituir mai un establiment independent. En cas de tractar-se d'un habitatge, la superfície de la part de l'habitatge situada a la planta inferior, a la que està vinculat, ha de tenir una superfície mínima de 40 m².



Art.339. Coberta

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat de protegir la construcció de la pluja i altres agents atmosfèrics. Les cobertes poden ser planes o inclinades.
2. Tret que en la regulació zona s'indiqui un tipus de coberta específic, els edificis poden adoptar una de les dues tipologies o una combinació de les mateixes.
3. Són cobertes planes les que tenen un pendent inferior al 5%.
4. Són cobertes inclinades les que tenen un pendent superior al 5%. Les cobertes inclinades no poden sobrepassar el 30% de pendent.
5. El pla superior estructurant de la coberta inclinada s'inscriurà dins de l'envolupant que arrenca sobre el pla de façana i, com a màxim, se situa a 50 cm per sobre de la cota superior del forjat de la última planta pis admesa. En cap cas l'arrencada d'aquest pla inclinat envolupant se situarà per sobre de l'alçada reguladora màxima.
6. El carener de la coberta inclinada no pot superar una alçada de 3,50 metres per sobre de la cota superior del forjat de la última planta pis admesa.



7. Les caixes d'escala i de maquinaria de l'ascensor, tindran una alçada total màxima de 3,00 metres mesurats des de la cota superior del forjat de la última planta pis admesa.
8. Els paraments verticals que es formen en la combinació entre una coberta plana i una coberta inclinada, tindran acabats de façana.

Art.340. Alçada entre plantes

1. L'alçada lliure d'una planta és la distància entre el seu paviment i el seu sostre o cel ras, si s'escau.
2. L'alçada construïda d'una planta és la distància entre el seu paviment i la cara inferior del forjat del sostre.

Art.341. Cossos sortints

1. Són cossos sortints els elements construïts, ocupables o transitables, que sobresurten dels plans de les façanes d'un edifici a partir de la primera planta pis.

Els cossos sortints poden ser tancats o oberts.

2. Es considera cos sortint tancat aquell que té tots els seus costats tancats, de manera fixa o mòbil, com són tribunes, galeries o espais per instal·lacions de l'immoble.
3. Els cossos sortints tancats computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.
4. Són cossos sortints oberts els que no són tancats. Els cossos oberts no computen a efectes del càlcul del sostre d'un edifici.
5. Els cossos sortints computen en relació amb el paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la i es tenen en compte respecte de les distàncies mínimes fixades entre edificacions i als límits de parcel·les.
6. Els cossos sortints s'ajustaran als criteris següents:



- a) No sobrepassaran el pla límit lateral de vol que se situa a una distància igual o superior a la volada del cos sortint en el punt extrem d'aquest, amb un mínim de 0,60 metres.
- b) En l'espai interior d'illa no es permeten cossos sortints tancats que sobrepassin la fondària edificable.
- c) El pla inferior del cos sortint no pot tenir cap punt situat a una alçària inferior a 3,25 metres respecte de la rasant de la vorera.
- d) La volada permesa no podrà excedir de la dècima part de l'ample del carrer i com a màxim tindrà una longitud de volada de 1,50 metres. Donat el cas que l'edificació doni front a carrers d'amplades diferents, s'aplicarà la norma anterior en relació amb cada carrer, com si es tractés de trams d'edificació independent. En la zona de Centre Històric, clau R1, la longitud de volada màxima serà de 0,50 metres.
- e) En relació amb les voreres, la volada dels cossos sortints per sota l'alçària de 4,50 metres, no podrà excedir la longitud igual a l'ample de la vorera menys 0,60 metres.
- f) La volada màxima permesa dels cossos sortints oberts en l'espai interior de l'illa no podrà excedir d'un vintè del diàmetre de la circumferència inscriptible en aquest interior, amb una volada màxima, en qualsevol cas, d'1,20 metres.
- g) Els cossos sortints oberts podran ocupar tota la longitud de la façana entre els plans límits laterals de vol. En la zona de Centre Històric, clau R1, la longitud dels cossos sortints oberts serà, com a màxim, de 2/3 parts de la longitud de la façana; cada balcó tindrà una longitud màxima de 2,00 metres, excepte en la primera planta que podrà ser continuu; i estaran separats un mínim de 0,40 m del balcó veí.
- h) Els cossos sortints tancats no podran ocupar globalment més de 1/3 de la longitud de façana, que es podran compensar entre les diferents plantes. En la zona de Centre Històric, clau R1, no són permesos els cossos sortints tancats.
- i) En tots els casos, els cossos sortints estaran limitats sempre pels corresponents plans laterals de vol.

Art.342. Elements sortints permanents

1. S'entén per elements sortints aquells elements de caràcter fix que sobrepassen de la línia de façana o de la línia de fondària edificable o d'alineació de l'edificació i que no són habitables ni transitables, com motlures, gàrgoles, marquesines, ràfecs o altres elements similars.
2. Els elements sortints permanents, s'ajustaran als criteris següents:
- a) L'alçària mínima dels elements sortints permanents respecte de la rasant de la vorera serà de dos metres i mig (2'5 m) en qualsevol dels seus punts.
- b) A la planta baixa i per sobre de l'altura mínima, els elements sortints permanents no podran sobresortir més de quaranta centímetres (40 cm) quan la seva longitud compregui menys de la cinquena part de la longitud de la façana, ni més de quinze centímetres (15 cm) quan compreguin més de la cinquena part de la longitud de la façana.
- c) A partir de la planta baixa, tots els elements sortints permanents, amb excepció dels ràfecs, tindran les mateixes limitacions que els cossos sortints.
- d) Els sòcols en planta baixa, només es podran considerar elements sortints i amb una sortida màxima de 5 cm, quan la línia de façana no coincideixi amb l'alineació de vial, que necessàriament haurà de ser respectada per qualsevol element constructiu fins una altura de dos metres i mig (2'5 m).
- e) Els ràfecs podran volar del pla de façana una dimensió determinada, sense limitació lateral del vol, en funció de les amplades dels carrers, d'acord amb la taula següent:
- En carrers d'amplada inferior a 4 metres volada màxima 0,30 m
 - En carrers d'amplada entre 4 i 20 metres volada màxima 0,45 m



- En carrers d'amplada superior a 20 metres volada màxima 0,60 m

f) No obstant això, damunt dels cossos sortints, es permet augmentar el ràfec fins a la projecció vertical dels cossos sortints, amb l'única limitació dels plans límits laterals de vol.

Art.343. Espais oberts d'un edifici

1. Els espais oberts d'un edifici són els espais amb sostre, inclosos en l'envolupant de les façanes d'un edifici, i que estan oberts a l'exterior en un o més costats.

2. El sostre dels espais oberts no computaran en els supòsits següents:

a) Els espais oberts en planta baixa d'ús públic o col·lectiu.

b) Els espais oberts que constitueixen un buit del volum entre plantes i façanes de l'edifici, configurant noves façanes internes dins de l'envolupant de l'edifici.

c) Els espais oberts a tres costats amb una fondària respecte de la façana no superior a l'alçada lliure.

d) Els espais oberts a un o dos costats que la seva fondària respecte del pla de façana no sigui més de la meitat de la seva alçada lliure entre forjats, i la seva amplada en façana sigui superior o igual a dues vegades la seva fondària.

3. En cap cas, un espai obert no computable pot estar ocupat per instal·lacions fixes de l'edifici, o espais requerits per les condicions d'habitabilitat.

Art.344. Elements tècnics i compositius d'un edifici

1. Són elements tècnics i compositius d'un edifici els que són part integrant de la construcció de l'edificació i que poden sobresortir de l'envolupant màxima d'un edifici, no són habitables ni transitables, a excepció de forjats específics per l'ús i manteniment propi de l'element o instal·lació. Per exemple els sòcols, cornises, ràfecs, marquesines, revestiments, persianes, baranes, xemeneies, instal·lacions diverses per ascensors i escales, baixants, aparells d'aire condicionat, antenes, plaques captadores d'energia i altres.

2. Els elements tècnics i compositius d'un edifici no computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.

Art.345. Patis de llum

1. Els patis de llum són espais no edificats oberts al medi exterior per la part superior, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, creant noves façanes internes de l'edifici.

2. Les dimensions mínimes dels patis de llum seran les fixades per la normativa sobre habitabilitat vigent en cada moment, en relació amb les peces principals d'un habitatge i altres estances.

3. En edificis destinats a altres usos diferents als habitatges, els patis de llum tindran una superfície mínima de 4 m² per cada planta pis, amb un mínim de 9 m².

4. Els patis de llum computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici, excepte:

a) Quan una de les cares del pati tingui una alçada igual o inferior a la distància més curta entre cares confrontants del seu perímetre.

b) Quan una de les cares del pati sigui oberta o permeable.

Art.346. Patis de ventilació

1. Els patis de ventilació són espais no edificats i oberts al medi exterior destinats a ventilar cuines, banys i altres peces no principals de l'habitatge o sense permanència de les persones.

2. Els patis de ventilació tindran una superfície mínima de 2,5 m² per cada planta pis, amb un mínim de 5 m².



3. La superfície dels patis de ventilació computen als efectes del càlcul del sostre d'un edifici.

Art.347. Servitud de pas públic en planta baixa

Quan en els plànols d'ordenació es defineixen servituds de pas públic en planta baixa hauran de complir les següents condicions:

1. És permesa l'edificació en planta soterrani i en les plantes pis però no és permesa l'edificació en planta baixa.
2. El sostre del soterrani es calcularà per a una sobrecàrrega d'ús de 1.500 kg/m².
3. L'alçada mínima de pas serà de 3,25 metres respecte de la rasant de la vorera.
4. S'urbanitzarà en continuïtat amb l'espai públic, tant a nivell de rasants com de materials d'acabat i el seu manteniment anirà a càrrec del propietari titular.

Capítol III. PARÀMETRES D'ÚS

Art.348. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

1. El POUM regula els usos en cada classe de sòl d'acord amb les següents determinacions:
 - a) En el sòl urbà aquestes normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos en l'Annex II. Usos de les zones, atenent a la diferent classificació que s'estableix en els articles corresponents.
 - b) En els àmbits de sòl urbà no consolidat, subjectes a desenvolupament a través de planejament derivat, i en el sòl urbanitzable, el POUM determina els usos principals i compatibles, els quals es concretaran a través del planejament derivat que correspongui en les fitxes dels Annexos, corresponents a cada sector.
 - c) En el sòl no urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat, d'acord amb la definició i els objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable en el TÍTOL VIII. SÒL NO URBANITZABLE i a l'Annex II. Usos de les zones.
2. Els sòls destinats a sistemes també tenen assignat un ús global. Per cadascun dels diferents sistemes generals o locals s'estableixen els corresponents usos específics admesos.
3. A través de planejament especial de una ordenança municipal es podrà restringir la localització, característiques i condicions dels usos admesos.

Art.349. Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del seu desenvolupament posterior, s'estableix la següent classificació dels usos:

- a) Segons la funció urbanística: es classifiquen i defineixen els diferents usos generals.
- b) Segons la permissibilitat: es classifiquen els usos segons la gradació de permissibilitat.
- d) Segons la situació: es classifiquen els usos segons la ubicació en que es localitzen.

Secció 1ª. Usos segons la funció urbanística

Art.350. Classificació segons la funció

Els usos es classifiquen d'acord amb les funcions generals següents, que es detallen i defineixen en els articles subsegüents:

- a) Usos residencials.
- b) Usos terciaris i de serveis.
- c) Usos industrials, logístics i tecnològics.
- d) Usos agraris i d'explotació dels recursos naturals.



- e) Usos dotacionals.
- f) Usos de mobilitat.
- g) Usos de lleure i ambientals.

Art.351. Usos residencials

1. Habitatge unifamiliar. L'ús d'habitatge unifamiliar és el destinat a l'allotjament o residència d'una unitat familiar. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat, aparellat, en filera o integrat a nivell horitzontal, amb la condició que disposa d'accés i de serveis urbanístics independents i exclusius.

2. Habitatge plurifamiliar. L'ús d'habitatge plurifamiliar és el inclou més d'un allotjament familiar i normalment en diferents plantes, que disposa d'accessos i serveis comunitaris des de l'espai públic. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els apart-hotels ni cap ús assimilable a l'ús hoteler.

3. Habitatge familiar rural. És aquell vinculat funcionalment de manera expressa a l'explotació rústica (agrícola, ramadera, forestal o d'explotació de recursos naturals) de la finca on s'emplaça. L'habitatge rural pot integrar un sol nucli familiar o diferents nuclis de la mateixa família i es caracteritza per constituir un conjunt arquitectònic unitari des del punt de vista registral, de la composició arquitectònica, de l'accés i de les dotacions de serveis.

4. Habitatge dotacional. Comprèn els habitatges socials assequibles destinats a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats específiques, d'assistència o d'emancipació, facilitant a aquests col·lectius l'accés a l'habitatge dins del municipi.

5. Residència col·lectiva. Comprèn els allotjaments col·lectius, diferents dels equipaments comunitaris i els hotelers, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com són:

- Albergs de joventut, residències d'estudiants, residències religioses com convents o seminaris, refugis de muntanya.
- Prestació de serveis destinats a allotjament comunitari, com ara residències per a la gent gran, centres assistits o similars.
- Establiments en els que s'exerceix una funció social a la comunitat, com ara centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada, centres de reinserció social, etc. sempre que s'inclouï l'allotjament.

Art.352. Usos terciaris i de serveis

1. Oficines i serveis. Comprenen les diverses activitats administratives, de titularitat privada, que impliquen una utilització de l'espai en forma de sales o despatxos. Com a activitats s'hi comprenen les institucions financeres, d'assegurances i auxiliars, els serveis a les empreses, lloguer de béns mobles i immobles, serveis de comunicacions, els intermediaris del transport, serveis educatius i sanitaris privats i els serveis professionals diversos i similars, tots sota el concepte genèric de despatxos.

2. Comercial. Comprèn els establiments comercials d'acord amb la legislació sectorial específica en matèria de comerç, tant si aquestes activitats es desenvolupen en locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics. No s'inclouen en aquesta consideració els espais situats en terrenys de domini públic, destinats a mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals.

També inclou els establiments de caràcter col·lectiu integrats per un conjunt d'establiments situats en un o en diversos edificis en un mateix espai comercial, en els quals es duen a terme diferents activitats comercials.

D'acord amb el DL 1/2009, els establiments comercials es classifiquen en funció de la seva superfície de venda i de la seva singularitat. Per raó de la superfície de venda s'estableixen els trams següents:



- Comercial en establiment petit (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
- Comercial en establiment mitjà (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats
- Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.
- Comercial territorial (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 metres quadrats.

Per raó de la seva singularitat es defineixen els establiments comercials singulars (ECS). Són considerats establiments comercials singulars els establiments de venda a l'engròs, venda al detall d'automoció, embarcacions i vehicles, maquinària, material construcció i sanejament, de pirotècnia i els centres de jardineria i viviers. Els establiments comercials singulars es classifiquen igualment d'acord amb els trams de superfície establerts i en general, allà on s'admeten, ho és en els mateixos trams d'ús comercial admesos a cadascuna de les zones

En els establiments comercials amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m², s'admet la destinació d'una part de l'edificació per al subministrament i venda de carburants, que ha d'acomplir les condicions següents:

- a) Ha d'estar integrada físicament i arquitectònicament amb l'edifici comercial.
- b) L'ocupació no superarà el 10% del total de l'edificació on s'integra, ni una superfície màxima de 400 m² d'edificació.
- c) S'ha de situar separada de les parcel·les veïnes i de tal manera que no resulti visible des de les mateixes si estan destinades a l'ús residencial.
- d) El projecte ha de justificar que els fluxes dels vehicles no incideix negativament en la mobilitat urbana i les mesures adoptades per garantir una emissió dels sorolls adequada.

S'entén que un petit establiment comercial està vinculat a l'activitat productiva principal quan es destina exclusivament a la venda dels productes resultants de l'activitat i la superfície de venda no supera el 25% de la superfície destinada a la producció.

En tot cas, la implantació dels usos comercials està subjecta a les determinacions i limitacions pròpies de la normativa sectorial del comerç.

3. Hoteler. Establiment destinat a residència hotelera: hotels i motels, pensions, hostals i d'altres legalment reconeguts, excepte càmpings i similars, destinats a l'allotjament temporal per a transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, sales de reunions i/o festes, i admet petits establiments comercials en una superfície inferior al 5% del total.

4. Habitatge d'ús turístic. Tenen la consideració d'habitatges d'ús turístic aquells que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques que estableix la normativa sectorial que els regula.

5. Turisme rural. Establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per la legislació sectorial.

6. Càmping. Compren l'ús d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per la legislació vigent.

7. Restauració. Establiments on es desenvolupa l'activitat d'elaborar i/o vendre begudes i aliments per a consum directe, permanentment o temporal per a residents, transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, restaurants, bars, cafès i similars. Quan aquestes



activitats són complementaries d'espectacles públics i activitats recreatives, queden adscrites a l'ús recreatiu que complementen.

8. Recreatiu. Comprèn els serveis recreatius i d'espectacles públics, de jocs d'atzar i màquines recreatives, d'ambientació musical i/o espectadors, d'exhibició en espais oberts i d'exhibició privada o col·lectiva, prestats amb finalitat de lucre. Inclou totes les activitats relacionades amb l'oci, el lleure i l'esbarjo.

Art.353. Usos industrials, logístics i tecnològics

1. Indústria artesanal. Comprèn les indústries compatibles amb l'habitatge, no susceptibles de causar molèsties a l'entorn i amb un nivell d'incidència inferior a la indústria urbana.

2. Indústria urbana. Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge, no susceptibles de provocar efectes molestos sobre l'entorn. La indústria urbana es caracteritzarà per tenir una densitat de potència mecànica inferior a 0,045 Kw/m² i qualsevol de les màquines per separat no tindrà una potència mecànica superior a 5 kW.

3. Indústria agrupada. Comprèn aquelles indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir afectacions importants sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i la gran indústria en general, excepte aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

4. Indústria separada. Comprèn aquelles indústries que, per la seva naturalesa i característiques, s'han d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats industrials.

5. Indústria aïllada. Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques d'especial nocivitat o perillositat, s'hagin d'instal·lar en zones especials i lluny d'altres activitats.

6. Magatzem. Comprèn aquelles activitats relacionades amb el dipòsit o l'emmagatzematge de productes o mercaderies sense cap mena de manipulació, transformació o tractament. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció del tipus de producte a emmagatzemar i també quan requereixi instal·lació de maquinària.

7. Transport. Comprèn les instal·lacions vinculades amb el transport de mercaderies, centres de distribució i dipòsit de vehicles.

8. Tallers de reparació de vehicles. Comprèn aquells usos destinats al manteniment i reparació dels vehicles. A efectes de la seva compatibilitat amb l'ús residencial es distingeixen les branques de carrosseria i pintura, les quals tindran la consideració d'indústria agrupada, de la resta de branques.

9. Gestió de residus. Comprèn aquells usos relacionats amb la valorització, el tractament, l'emmagatzematge i l'eliminació de residus (plantes de triatge, reciclatge, transferència, compostatge, incineració, dipòsits controlats...).

10. Tecnològic. Comprèn les activitats vinculades a la investigació i desenvolupament de noves tecnologies. Inclou les activitats complementàries de servei a l'ús principal, com ara els aparcaments, la restauració, la formació, etc. Són usos tecnològics, entre altres, els següents:

– Serveis a la producció, que inclouen els centres d'inspecció, control i certificació, centres de test i assaig, centres de condicionament i embalatge de productes, serveis d'enginyeria industrial i consells en enginyeria i altres serveis tècnics lligats a la producció o construcció.

– Serveis informàtics.

– Serveis de comunicació, com ara serveis de premsa i bases de dades, correu, missatgeries i serveis de telecomunicació.

– Recerca i desenvolupament. Centres d'investigació i primeres fases del desenvolupament d'un producte.



Art.354. Usos agraris i d'explotació dels recursos naturals

1. Agrícola. comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra i les activitats de d'elaboració, transformació i distribució dels productes derivats de l'explotació agrària pròpia.
2. Ramader. comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar de caràcter industrial així com les activitats de d'elaboració, transformació i distribució de productes derivats de l'explotació ramadera pròpia.
3. Forestal. comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos, en qualsevol de les seves modalitats (fustes, pastures, plantes, resines, etc). També inclou les petites activitats d'elaboració artesana de productes derivats de la pròpia explotació forestal
4. Extractiu. comprèn les activitats relacionades amb l'explotació de pedreres, extracció i classificació d'àrids i minerals, fonts d'aigua, etc. d'acord amb les disposicions de la normativa sectorial que sigui d'aplicació.

Art.355. Usos dotacionals

1. Educatiu. Es refereix a les activitats formatives i d'ensenyament, que segueixen el sistema educatiu oficial, activitats formatives reglades i serveis educatius de suport, com per exemple: Llar d'infants, educació primària i secundari, batxillerat i formació tècnico-professional, educació especial, ensenyaments reglats, aules d'adults, universitat i serveis educatius públics.
2. Cultural i associatiu. Comprèn les activitats culturals i de relació social, amb totes les funcions complementàries de serveis annexes, com per exemple: biblioteques i sales de lectura, arxius, museus, teatres, centres culturals i casals socials, sales d'art, etc. Així com les activitats de naturalesa social que es desenvolupen en centres d'associacions veïnals, cíviques, polítiques i similars.
3. Esportiu. Comprèn les activitats d'ensenyament i pràctica de l'educació física i l'esport en general, per exemple: pistes i pavellons poliesportius, camps de futbol, piscines, complex esportiu, sales esportives, pistes de petanca, pistes d'atletisme, etc.
4. Sanitari-assistencial. Comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts i en general les relacionades amb la sanitat, la higiene i l'assistència geriàtrica, com per exemple: Hospitals i clíniques, centres d'assistència primària, centres d'especialitats mèdiques, llars de jubilats, residències assistides per a gent gran, centres ocupacionals, centres d'acollida per a grups marginals, aules taller, etc. No inclou l'ús residencial de persones grans.
5. Proveïment i abastament: instal·lacions de mercats i distribució de productes, de titularitat pública, amb independència de la forma de gestió del servei.
6. Serveis públics i administratius. Comprèn els centres o instal·lacions de l'administració pública i/o de les empreses, instituts o organismes dependents que gestionen funcions públiques, com bombers, policia, correus, protecció civil, etc.
7. Religios: Comprèn les activitats pròpies del culte religiós, com són els centres de culte, en qualsevol de les seves manifestacions col·lectives.
8. Serveis funeraris. Comprèn les activitats la prestació de les quals, vingui determinada per la mort de les persones (sales de vetlla, tanatoris, dipòsits judicials, forns crematoris, etc.), i la consegüent inhumació o incineració dels cadàvers. A efectes d'admissió d'ús a les corresponents zones o sistemes, es pot distingir entre els serveis que inclouen incineració i els que no la inclouen.
9. Serveis tècnics. Comprèn els usos relacionats amb els serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, sanejament, de recollida i abocament de residus, gas, comunicacions, captació i producció d'energia, i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquests usos.



Art.356. Usos de mobilitat

1. Aparcament. Comprèn les activitats de dipòsit i estacionament permanent de vehicles de qualsevol classe i categoria, així com els seus remolcs i caravanes. Pot incloure activitats complementàries com el rentat de vehicles, però en cap cas s'inclou la reparació. Aquest ús admet una modalitat específica d'estacionament d'autocaravanes amb connexió a les xarxes de serveis que ha de ser admès expressament.

2. Estacions de serveis. Comprèn les instal·lacions de subministrament i venda al detall de carburants per a l'automoció i, en el seu cas, de lubricants. L'ús es pot complementar amb usos comercials, oficines i serveis, restauració, servei de rentat de vehicles i magatzems, sempre que estiguin vinculats amb la instal·lació i amb els requisits i condicions que prevegi la legislació sectorial.

No es consideren estacions de servei les instal·lacions de subministrament i venda de carburants i productes per l'automoció que estan vinculades funcionalment i física a establiments comercials de gran dimensió d'acord amb les condicions que es regulen en l'ús comercial.

Art.357. Usos de lleure i ambientals

1. Lleure. És el conjunt de les activitats d'esbarjo, esplai o repòs que es desenvolupen en els espais lliures d'ús comunitari.

2. Ecològic i paisatgístic. Comprèn les activitats destinades a la protecció, gaudi i divulgació dels valors naturals, ecològics i paisatgístics d'aquells espais que el planejament protegeix pels seus valors ambientals.

3. Guarda i custòdia animals. Comprèn les activitats relacionades amb la custòdia d'animals que no estiguin expressament incloses en l'ús ramader o recreatiu.

Secció 2ª. Usos segons la permissibilitat

Art.358. Classes d'usos segons la seva permissibilitat

1. D'acord amb el grau de permissibilitat, el POUM estableix la següent classificació:

a) Principal: aquell que el POUM estableix com a dominant, majoritari o específic d'una zona o subzona respecte els altres usos que puguin establir-s'hi.

b) Compatibles: aquells que s'admeten en una zona o subzona per ser complementari o no ser contradictori amb l'ús principal.

c) Condicionats: aquells que precisen del compliment d'una condició o d'una sèrie de condicions per a ésser compatible en una zona o subzona.

d) Incompatibles: aquells que es prohibeix explícitament el seu emplaçament en una zona o subzona per no ser compatibles amb l'ús dominant.

2. El Pla estableix la relació d'usos principals, compatibles, condicionats i incompatibles, en l'Annex II. Usos de les zones.

Art.359. Proporció dels usos compatibles

1. Els usos compatibles i els usos compatibles condicionats, admesos en cada zona, tenen caràcter de complementaris dels usos principals indicats a la mateixa zona, que són els prevalents.

2. Com a criteri general, la suma del sostre edificat destinat als diversos usos compatibles no pot superar el 40% del sostre edificable i edificat d'una zona, ni un ús compatible concret pot superar el 30% del mateix sostre.



3. Els usos compatibles d'un edifici concret o d'un conjunt d'edificis, no poden excedir els mateixos percentatges indicats al paràgraf anterior. Altrament, cal justificar de manera detallada que aquests percentatges no s'excedeixen en el conjunt de la parcel·la, si fos el cas.
4. No s'aplica l'apartat 3 anterior, als usos residencials, oficines i serveis, hotelers, educatiu, cultural i associatiu, sanitari-assistencial i serveis públics i administratius, quan d'acord amb la regulació de la zona corresponent, aquests usos tenen el caràcter de compatibles.
5. En els casos que l'ús comercial, d'acord amb aquestes Normes, tinguin la consideració d'ús complementari d'un altre de principal, els mitjans i grans establiments comercials se situaran integrats en les plantes baixes dels edificis plurifamiliars i caldrà que el sostre d'ús residencial que es construeixi prèviament o simultàniament amb el sostre comercial tingui, almenys, la mateixa superfície.
6. Es poden tramitar plans especials urbanístics per a l'ordenació dels usos principals i compatibles, que compliran les condicions següents:
 - a) L'àmbit abastarà un conjunt de parcel·les amb la mateixa qualificació urbanística, siguin contínues o discontinües.
 - b) Cal que l'ordenació doni compliment als percentatges de l'apartat 2, anterior, en relació al sostre edificable potencial de l'àmbit del pla especial.
 - c) No es pot concentrar, en un sòl indret, més del 30% del sostre potencial de tota la zona, referit a un ús compatible concret.

Secció 3^a. Usos segons la situació

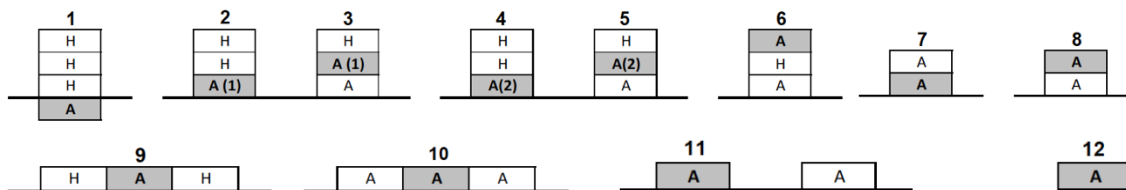
Art.360. Situacions relatives dels usos i les activitats

1. La situació relativa d'un ús o d'una activitat és la ubicació física que ocupa respecte d'altres usos o activitats.
2. D'acord amb aquesta ubicació, s'estableixen les següents situacions:
 - a) Situació 1: Activitat emplaçada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos.
 - b) Situació 2: Activitat situada en planta baixa d'edificis d'habitatges i amb accés independent dels habitatges.
 - c) Situació 3: Activitat situada en planta pis amb accés independent i amb usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.
 - d) Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.
 - e) Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges, amb accés comú, i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors.
 - f) Situació 6: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.
 - g) Situació 7: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.
 - h) Situació 8: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.
 - i) Situació 9: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - j) Situació 10: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge o assimilables i situada en edifici d'ús exclusiu.
 - k) Situació 11: Activitat situada en un edifici d'ús exclusiu separada d'un altre ús per a espai lliure no edificable.
 - l) Situació 12: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.



3. La situació relativa d'una activitat ve determinada per l'emplaçament que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat. La mateixa activitat pot ocupar les plantes superiors i inferiors a la principal.

4. La situació relativa d'un ús o d'una activitat s'ha d'observar, conjuntament, amb les funcions urbanístiques admeses en les zones i la seva permissibilitat.



H: Habitatge A: Activitat (1): amb accés independent (2): amb accés comú

Art.361. Usos específics en relació amb les situacions relatives

Cada ús específic s'admet en les situacions relatives indicades en el quadre següent:

ACTIVITAT	SITUACIÓ RELATIVA											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Residència col·lectiva	I					C1						
Oficines i serveis						C2						
Comercial. Petit	I				C1	I						
Comercial. Mitjà	I		I	I	I	I						
Comercial. Gran	I		I	I	I	I						
Comercial. Gran territorial	I		I	I	I	I						
Comercial. Singular	I		I	I	I	I						
Hoteler	I			C1	C1	C1						
Habitatge d'ús turístic	I			C1	C1	C1						
Restauració				I	I	I						
Recreatiu			C2	I	I	I						
Indústria artesanal			C1	C1	C1	C3						
Indústria urbana			I	I	I	I						
Indústria agrupada	I	I	I	I	I	I	I	I	I			
Indústria separada	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		
Indústria aïllada	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
Magatzem	C4	C4	C4	I	I	I						
Transport			I	I	I	I						
Tallers de reparació de vehicles			I	I	I	I						
Gestió de residus	C5	C5	I	I	I	I	C5	C5	C5	C6	C6	
Tecnològic						I						
Educatiu						C2						
Cultural i associatiu				C1	C1	C2						
Esportiu				I	I	I						
Sanitari i assistencial						C2						
Proveïment i abastament				I	I	I						
Serveis públics i administratius						C2						
Religiós	I	C8	I	I	I	I	C8	C8	C7	C7		
Serveis funeraris	C9	C9	I	I	I	I	C9	C9	C9	C9		
Serveis tècnics				I	I	I						
Aparcament				I	I	I						
Estacions de serveis	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		
Guarda i custòdia animals	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		

Ús admès

Ús admès amb condicions

C



Ús no admès

I

C1: Màxim 200 m² de superfície útil

C2: Màxim 100 m² de superfície útil

C3: Màxim 30 m² de superfície útil

C4: Densitat de càrrega de foc ponderada i corregida, Q_s, dels productes emmagatzemats < 850 MJ/ m²

C5: Limitat al reciclatge de productes inoquos, consumibles, roba, etc.

C6: Excloses les activitats d'eliminació de residus, dipòsits controlats, i les que incorporin tractaments biològics.

C7: Aforament limitat a 100 persones

C8: Aforament limitat a 50 persones

C9: Exclusivament tanatoris

Secció 4^a. Paràmetres específics de l'ús d'aparcament

Art.362. Reserves d'aparcament en el planejament derivat

1. El POUM defineix l'aparcament com a ús específic dels sistema de comunicacions i com un ús específic o complementari en les zones urbanes. Ambdós és poden combinar per dotar dels espais necessaris per l'aparcament dels vehicles.
2. El planejament derivat haurà de preveure les reserves de sòl necessàries per a aparcament de vehicles de tot tipus, en funció de l'ordenació de l'espai públic i privat, dels sostre edificable, dels usos i la seva intensitat; aplicant els estàndards que fixi la legislació urbanística i sectorial corresponent, si s'escau.
3. Les reserves d'aparcament efectuades pel planejament derivat, es justificaran mitjançant un estudi de la mobilitat generada.

Art.363. Reserva d'aparcaments segons usos en les edificacions

1. En les edificacions de nova planta, en les ampliacions que suposin un increment de sostre existent -de manera simultània o successiva- de més del 50% per cent, i en els canvis integrals d'ús de les edificacions, s'hauran de preveure les places d'aparcament determinades en els articles següents, en relació a cadascun dels usos.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
3. En el cas que un ús no estigui previst de manera expressa entre els que s'especifica als articles següents, s'hauran de preveure les places d'aparcament aplicant per analogia la ratio corresponent.
4. Les plantes d'un edifici destinades a aparcament d'acord amb la llicència municipal corresponent, no podran canviar d'ús sense garantir en el propi edifici la ratio fixada per aquest nou ús.
5. Les implantacions d'usos comercials, industrials i logístics, i tots aquells que generin una demanda de transport amb vehicles de gran dimensió, hauran de preveure els espais per a càrrega i descàrrega dins de l'espai privat, amb les dimensions i superfície necessàries, d'acord amb un estudi de distribució de mercaderies, referit a l'activitat concreta a implantar.
6. Mitjançant plans especials es podran concretar les exigències d'aparcament en àmbits globals, mantenint, en qualsevol cas, els mínims exigibles per raó de l'aplicació de les determinacions d'aquestes normes.

Art.364. Previsions de places d'aparcament en el sistema d'equipaments

1. En el sòls qualificats de sistema d'equipaments s'efectuaran les reserves de places d'aparcament mínimes establertes en els articles següents, en funció de l'activitat a que vagin destinats.



2. Es podran efectuar reserves d'aparcament diferents a les establertes en els articles següents, quan un estudi d'avaluació de la mobilitat generada així ho justifiqui.

Art.365. Previsió mínima de places d'aparcament en funció de l'ús

El nombre mínim de places d'aparcament exigibles en funció dels usos, són les següents:

1. Ús d'habitatge

a) Habitatges de més de 130 m² de superfície útil, dues places d'aparcament de cotxes i tres de bicicletes.

b) Habitatges entre 90 i 130 m² de superfície útil, una plaça i mitja d'aparcament de cotxes i dues de bicicletes.

c) Habitatges iguals o menors de 90 m² de superfície útil, una plaça d'aparcament de cotxes i una de bicicletes.

2. Ús d'oficines i serveis, una plaça d'aparcament de cotxe i dues de bicicleta, per cada 100 m² de superfície construïda o fracció.

3. Ús comercial

a) En usos comercials de superfície de venda entre 500 i 1300 m², una plaça d'aparcament de cotxe i dues de bicicleta, per cada 40 m² de superfície útil destinada al públic.

b) En usos comercials a partir de 1.300 m² de superfície de venda, dues places d'aparcament de cotxe i tres de bicicleta, per cada 100 m² de superfície construïda.

4. Ús hotel·ler

a) Establiments de 4 i 5 estrelles, una plaça d'aparcament de cotxe, per cada 2 habitacions.

b) Establiments de 3 estrelles, una plaça d'aparcament de cotxe, per cada 3 habitacions.

c) Resta d'establiments, una plaça d'aparcament de cotxe, per cada 5 habitacions.

5. Ús de restauració, una plaça d'aparcament de cotxe i una de bicicleta, per cada deu persones d'aforament o fracció.

6. Ús recreatiu, una plaça d'aparcament de cotxe i una de bicicleta, per cada deu persones d'aforament o fracció.

7. Ús industrial, una plaça d'aparcament de cotxe i dues de bicicleta, per cada 150 m² de superfície construïda o fracció.

8. Ús de magatzem, una plaça d'aparcament de cotxe i dues de bicicleta, per cada 200 m² de superfície construïda o fracció.

9. Ús de taller de reparació de vehicles, es preveurà una superfície d'aparcament equivalent a dues vegades la superfície destinada a taller.

10. Ús educatiu, una plaça d'aparcament de cotxe i tres de bicicleta, per cada 100 m² de superfície construïda o fracció.

11. Ús cultural.

a) En la modalitat de biblioteques, galeries, museus, centres cívics, etc., una plaça i mitja d'aparcament de cotxe i tres de bicicleta, per cada 100 m² de superfície construïda o fracció.

b) En la modalitat de teatres, auditoris, cinemes i similars, una plaça d'aparcament de cotxe i dues de bicicleta, per cada quinze persones d'aforament.

12. Ús esportiu, una plaça d'aparcament de cotxe i tres de bicicleta, per cada quinze persones d'aforament.

13. Ús sanitari i assistencial, una plaça d'aparcament de cotxe i una de bicicleta, per cada 60 m² de superfície construïda o fracció.



14. Ús de serveis públics i administratius, dues places d'aparcament de cotxe i dues de bicicleta, per cada 100 m2 de superfície construïda o fracció.

15. Ús religiós, una plaça d'aparcament de cotxe i tres de bicicleta, per cada deu persones d'aforament.

16. Ús de serveis funeraris, una plaça d'aparcament de cotxe i una de bicicleta, per cada deu persones d'aforament.

Art.366. Supòsits d'exempció de les previsions d'aparcament

No serà exigible el nombre mínim de places d'aparcament determinades a l'article anterior, en els supòsits següents:

a) Quan per aplicació dels mòduls fixats la previsió de places d'aparcament sigui igual o menor a tres.

b) Quan per les dimensions o forma de la parcel·la es demostrï la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament exigibles. En aquest supòsit, caldrà que el projecte prevegi, com a mínim, les places d'aparcament que físicament es puguin encabir. A efectes d'aquest supòsit, no són causes d'exempció els criteris funcionals i de distribució de l'edifici.

c) Que existeixin raons tècniques derivades de les característiques de la pròpia parcel·la: existència de restes arqueològiques a conservar, composició geològica del subsòl, aqüífers, etc. que impedeixin tècnicament el compliment de l'obligació. En aquest supòsit, el projecte haurà de preveure, com a mínim, les places d'aparcament que físicament es puguin encabir.

d) Que l'edifici estigui protegit integralment o parcialment, per inclusió en el Catàleg de béns a protegir, de manera que no sigui possible realitzar l'aparcament sense afectar els valors que es preserven.

h) En el cas dels usos comercials, les dotacions d'aparcament es podran revisar a la baixa, en l'atorgament de la llicència comercial, d'acord amb les determinacions establertes pel Decret 378/2006 pel qual es desplega la Llei d'equipaments comercials.



DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA. Referències legals

1. Les remissions del POUM a les diferents normes urbanístiques i d'ordenació del territori i sectorials, s'entenen efectuades a la normativa vigent en cada moment.
2. Les remissions que s'efectuen en aquestes Normes s'actualitzaran mitjançant l'aprovació d'una taula d'equivalències, amb els informes tècnics i jurídics corresponents, sense necessitat de tramitar la modificació del POUM, si no varia el contingut substancial al que fan referència.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA. Àmbits amb planejament anterior

1. El POUM manté la vigència dels instruments de planejament aprovats definitivament amb anterioritat, següents:

Pla especial urbanístic en SNU COMPLEX ESTACIO DE SERVEI I BAR ENLLAÇ P.I. TORREFARRERA AMB ROTONDA VARIANT CN-II DE LLEIDA. DOGC 25-05-2001

Pla especial urbanístic en SNU ESTACIO DE SERVEI A LA ROTONDA D'ENLLAÇ DE L'AUTOVIA N-II AMB LA CTRA. D'ALBESA. DOGC 28-08-2001

Pla especial urbanístic en SNU TANATORI LA LERIDANA SL. DOGC 28-08-2001

Pla especial urbanístic en SNU AMPLIACIO I MILLORA ESTACIO DEPURADORA AIGÜES RESIDUALS A LA CN-II KM. 468. DOGC 23-05-2003

Modificació de pla especial COMPLEX D'ESTACIÓ DE SERVEI I BAR A LA VIA D'ENLLAÇ CN-II P.K. 462+200 M.ESQUERRE. DOGC 13-08-2007

Pla especial urbanístic en SNU FINCA POL. 8 PARC. 822 I 16 PER LA ORDENACIÓ D'UN HOTEL I D'UNA BENZINERA. DOGC 07-07-2008

Pla parcial urbanístic i projecte d'urbanització de l'AMBIT SUR 35 DEL PGL. DOGC 18-05-2009

Projecte d'urbanització per a la CANALITZACIÓ D'AIGUES RESIDUALS I D'AIGUES PLUVIALS DE DESENVOLUPAMENT DEL SUR-35. BOP 13-08-2009

Pla especial urbanístic en SNU INSTAL·LACIÓ D'UNA PLANTA DE VALORITZACIÓ DE PURINS I ALTRES SUBPRODUCTES ORGÀNICS. DOGC 29-07-2010

Pla especial urbanístic en SNU ESTACIÓ DE SERVEI I USOS COMPLEMENTARIS A LA PARTIDA PLA DE MONZÓ, POLÍGON 8, PARCEL·LA 5, SUBPARCEL·LES A I B. DOGC 18-10-2010

Pla especial urbanístic en SNU EDIFICI PER A USOS COMPLEMENTARIS DE LA BENZINERA EXISTENT AL POLÍGON 9, PARCEL·LA 605, A LA PARTIDA D'ALPICAT, NÚM. 15. DOGC 10-04-2012

Pla especial urbanístic en SNU IMPLANTACIÓ D'UNA ACTIVITAT AMBIENTAL A LA PARTIDA SOT DE FONTANET, NÚM. 7. DOGC 19-03-2013

Pla especial urbanístic en SU ORDENACIÓ DEL TURÓ DE GARDENY. DOGC 05-11-2014

Pla especial urbanístic en SU ORDENACIÓ DELS CLUBS I ASSOCIACIONS DE CONSUMIDORS DE CÀNNABIS. DOGC 11-11-2016

Pla especial urbanístic en SNU ORDENACIÓ DEL PARC URBÀ DEL CENTRE DE FAUNA DE VALLCALENT, A LA PARTIDA VALLCALENT, NÚMERO 63. DOGC 24-01-2018

2. Aquests instruments són d'aplicació en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla.



DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA. Ordenances municipals

Les ordenances municipals que siguin vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM, són d'aplicació en tot allò que no s'hi oposin, ni el contradiguin, ni en resultin incompatible.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA. Edificacions fora d'ordenació i disconformes amb el planejament

1. Els edificis, construccions i instal·lacions preexistents que, per raó de l'aprovació d'aquest POUM, quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, queden en situació urbanística de fora d'ordenació. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

2. Als edificis, construccions i instal·lacions en situació de fora d'ordenació els és d'aplicació el que disposa la legislació urbanística, i en conseqüència no poden ésser objecte d'obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí que s'hi poden autoritzar les obres de manteniment i conservació, així com les puntuals de consolidació en els casos que ho requereixi la salubritat pública o la seguretat de les persones, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial. També es poden autoritzar els usos admesos a la zona on estan situats. Les obres i els usos que s'autoritzin no comporten en cap cas augment del valor d'expropiació. La renúncia a l'augment de valor ha de quedar inscrita en el Registre de la propietat.

3. En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'aquest planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, s'autoritzen totes les obres de consolidació i rehabilitació i tots els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions bàsiques del nou planejament i l'article 108 del TRLU. A aquest efecte, s'entenen com a condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre sostre edificable, nombre de plantes, fondària edificable, ocupació màxima de les parcel·les, volum i situació de les edificacions.

4. Als edificis, construccions i instal·lacions en situació de volum disconforme es poden autoritzar, a més de les admeses en l'apartat 2, les divisions horitzontals, les obres de consolidació i rehabilitació així com les d'ampliació sempre que s'ajustin a les condicions del planejament i no suposin un sostre de l'edificació en tota la parcel·la, superior a la prevista per a la zona on se situï. En el cas d'obres d'ampliació, la sol·licitud de llicència haurà de concretar l'ordenació de volum segons les determinacions de l'article 252 del RLU.

5. Les obres de gran rehabilitació que constitueixin una actuació global que afecti l'estructura o l'ús general de l'edifici o l'habitatge rehabilitat, requeriran la seva adaptació a les normes generals vigents en matèria d'edificació: Normes bàsiques, condicions d'habitabilitat, normativa contra incendis, etc.

6. En el supòsit de substitució de l'edificació o d'una gran rehabilitació que consisteixi en l'enderrocament de l'edifici salvant-ne únicament les façanes, s'hauran de complir la totalitat de les determinacions del nou planejament.

7. En els supòsits d'edificis catalogats en els que només s'hagi de conservar la façana, l'aprofitament resultant del pla podrà definir-se mitjançant una concreció de volums, per tal que la nova edificació s'adapti a la façana que s'ha de mantenir.

8. En cap cas s'admeten ampliacions que sobrepassin el sostre, la densitat o la intensitat d'usos previstos pel present POUM.

9. Aquelles parcel·les que no tinguin les dimensions mínimes i que s'haguessin segregat amb anterioritat al present POUM, però conformes amb anteriors planejaments urbanístics, seran edificables amb reducció de paràmetres de manera proporcional a la seva superfície.



DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA. Usos disconformes amb el planejament

1. Es consideren usos disconformes les activitats autoritzades amb anterioritat a l'entrada en vigor del POUM que en virtut de les noves determinacions urbanístiques no resulten admesos en el seu emplaçament actual.

2. Com a norma general i sense perjudici de les determinacions específiques que s'estableixen en aquesta Disposició, els usos preexistents i legalitzats abans de l'entrada en vigor del POUM poden mantenir-se mentre no esdevinguin incompatible amb el nou planejament, havent-se d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi la legislació i sectorial i, si escau, les normes que per a zones concretes estableixi aquest POUM.

3. Els usos disconformes podran ser objecte d'obres o instal·lacions de millora de les condicions de seguretat, adaptació a normativa d'accessibilitat, millora de les condicions higièniques o supressió d'efectes molestos, sempre que aquestes adequacions no suposin ampliació de l'activitat disconforme.

4. No obstant això, si els usos es consideren de forma expressa com a incompatibles amb les determinacions del nou planejament no podran ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències. Si la llicència no estableix termini concret de vigència, es pot procedir a la seva revocació, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

5. Les edificacions o les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, mentre no cessin l'activitat per la qual van ésser autoritzades poden ésser objecte de les obres de conservació, d'adequació i de millora que siguin necessàries per al desenvolupament correcte de l'activitat.

També poden ésser objecte d'obres d'ampliació, amb un màxim del 20% de la superfície construïda, si són imprescindibles per a la continuïtat de l'activitat o per a adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre que es justifiqui suficientment l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball.

Les obres d'ampliació s'autoritzen amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic. L'autorització requereix que els propietaris acceptin, quan se'n cessi l'ús, de desmuntar o enderrocar, sense dret a percebre cap indemnització, totes les instal·lacions o edificacions existents, llevat que, amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, es destinin a usos conformes amb el règim jurídic del sòl no urbanitzable.

L'eficàcia de l'autorització resta subjecta a les mateixes condicions que per als usos i les obres provisionals estableix l'article 54.3 i 4 de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

6. Les estacions de servei existents en sòl urbà que en virtut de les determinacions del POUM queden disconformes, podran ser objecte, a més de les obres o instal·lacions de millora de les condicions de seguretat, adaptació a normativa d'accessibilitat, millora de les condicions higièniques o supressió d'efectes molestos, d'ampliacions pel que fa a usos complementaris, sempre que aquests usos siguin admesos urbanísticament a la zona on estiguin situades.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA. Polígons en sòl urbà no consolidat i sectors

1. En els terrenys i edificacions inclosos en sectors de planejament o en polígons d'actuació, s'hi podran mantenir i desenvolupar els usos i les activitats preexistents a la vigència del POUM que comptin amb la corresponent aprovació o llicència. Igualment, en aquests terrenys i edificacions, també s'hi admetran els usos i les obres provisionals que prevegi la legislació urbanística vigent.

2. Sobre els edificis preexistents s'admetran les obres necessàries per a garantir la seguretat, l'accessibilitat i la millora de l'eficiència energètica.

3. Sense perjudici del que s'estableix en els punts anteriors, les fitxes de cadascun dels sectors o polígons poden preveure determinacions específiques, sobre usos i obres provisionals, aplicables a les edificacions preexistents.



4. En qualsevol cas, la provisionalitat requerirà el compliment de les condicions establertes a la legislació urbanística sobre naturalesa de les actuacions, renúncia a increment de valor, publicitat registral i dipòsit de garanties, si s'escau.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA. Pla director de l'Àrea Residencial Estratègica

L'ordenació aprovada al Pla director de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit de Ponent (Terres de Lleida), aprovat definitivament el 13/03/2009 i publicat al DOGC el 16/06/2009, en l'àmbit referit al municipi de Lleida; serà vigent mentre no s'aprovi el Pla parcial urbanístic corresponent al sector urbanitzable residencial PPU R1, delimitat al POUM, i no es tramiti la corresponent modificació del Pla director, d'acord amb el procediment establert legalment.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA CINQUENA. Pla especial del Riu Segre

Fins que no es redacti el pla especial urbanístic, les úniques activitats admeses en l'àmbit són les que s'admeten, de forma genèrica, per la Zona Paisatge Fluvial del Segre (Clau N3) d'aquest POUM i condicionades a que no comportin cap tipus d'edificació o construcció associada, aportin millores en la definició de l'actual paisatge, no suposin modificacions substancials de la topografia i components de la qualificació del sòl actuals i es limitin a l'explotació agrària, ramaderia extensiva o forestal dels usos del sòl d'aquest lloc.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA. Paràmetres del sòl no urbanitzable

Mentre no s'aprovi l'ordenança corresponent, els paràmetres que regulen les condicions d'edificació en el sòl no urbanitzable es detallen en la present disposició.

En aquesta disposició en fa referència a aquells valors que permeten modular la contenció de les activitats en el sòl no urbanitzable, citant en cada cas l'article a que fa referència.

1. Condicions generals de les edificacions, Art.278

L'equivalència de sostres, entre les diferents zones, als efectes del seu reciclatge són:

	SECANS	REGS DE L'URGELL	PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	LA CERDERA	REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA
ZONA A EDIFICAR:	ZONA ON S'ENDERROCA L'EDIFICACIÓ						
SECANS	1,0	1,3	10,0	5,0	2,5	1,4	1,1
REGS DE L'URGELL	0,8	1,0	8,0	4,0	2,0	1,1	0,9
PAISATGE FLUVIAL SEGRE	0,1	0,1	1,0	0,5	0,3	0,1	0,1
REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	0,2	0,3	2,0	1,0	0,5	0,3	0,2
REGS DE PINYANA	0,4	0,5	4,0	2,0	1,0	0,6	0,4
LA CERDERA	0,7	0,9	7,0	3,5	1,8	1,0	0,8
REGS CANAL ARAGÓ I CAT.	0,9	1,1	9,0	4,5	2,3	1,3	1,0

**2. Condicions generals de construccions destinades a l'explotació agrària, Art.281**

El Llindar base, que correspon a la ocupació per zona, per a la implantació de nous edificis, del apartat 3.b, d'aquest article són:

		SECANS	REGS DE L'URGELL	PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	LA CERDERA	REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA
	Llindar Màxim	Llindar base						
Agrícola en regadiu %	10,00	-	8,00	1,00	2,00	4,00	7,00	9,00
Agrícola en secà %	2,50	2,50	2,00	0,25	0,50	1,00	1,75	2,25
Agrícola en forest %	0,05	0,05	0,04	0,00	0,01	0,02	0,03	0,04
Ramaderes %	10,00	10,00	8,00	1,00	2,00	4,00	7,00	9,00

3. Condicions específiques de construcció, ampliació o reforma de magatzems, Art.282

La dimensió màxima d'una instal·lació no podrà excedir el percentatge "A%" = 20 % de la capacitat de transformació o emmagatzematge del total de la zona on s'ubica.

4. Condicions específiques de les construccions ramaderes, Art.283

La dimensió màxima d'una instal·lació ramadera no podrà excedir el percentatge "R%" = 20 % de la capacitat de gestió directa de les seves externalitats del total de la zona on s'ubica.

5. Actuacions específiques d'interès públic i altres noves construccions, Art.284

El Llindar base, que correspon a la ocupació per zona, per a la implantació de nous edificis, del apartat 3.e, d'aquest article són:

		SECANS	REGS DE L'URGELL	PAISATGE FLUVIAL DEL SEGRE	REGS DE LA SÈQUIA MAJOR	REGS DE PINYANA	LA CERDERA	REGS CANAL ARAGÓ I CATALUNYA
	Llindar Màxim	Llindar base						
Actuacions específiques d'interès públic i altres noves construccions	10,00	10,00	8,00	1,00	2,00	4,00	7,00	9,00



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA

Queda derogat el Pla general municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida 1995-2015.

DISPOSICIONS FINALS

DISPOSICIÓ FINAL ÚNICA

El POUM entrarà en vigor quan estigui aprovat definitivament i es publiqui la referida aprovació i el text íntegre de les seves Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Lleida, abril de 2018

Coordinador tècnic
de planejament urbanístic

Joan Blanch i Ripoll



ANNEXOS NORMATIUS

1. Annex I. Resum dels paràmetres reguladors de les zones urbanes
2. Annex II. Usos de les zones
 - a) Usos en zones de sòl urbà
 - b) Usos en zones de sòl no urbanitzable
3. Annex III. Fitxes de les actuacions urbanístiques aïllades
4. Annex IV. Fitxes de les infraestructures comunes
5. Annex V. Fitxes dels polígons d'actuació urbanística
 - a) Polígons d'actuació urbanística d'urbanització
 - b) Polígons d'actuació urbanística de gestió
6. Annex VI. Fitxes de les àrees d'innovació social i urbana
7. Annex VII. Fitxes de les àrees de rehabilitació urbana
8. Annex VIII. Fitxes dels sectors de plans de millora urbana
9. Annex IX. Fitxes dels sectors urbanitzables delimitats
10. Annex X. Fitxes de les urbanitzacions amb dèficits
11. Annex XI. Fitxes dels plans especials urbanístics