

Aprobat per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 25 de juliol de 2025
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL LLEIDA 2025

MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ I LA DIAGNOSI

DOCUMENT D'AVANÇ. JULIOL 2025



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

INFORMACIÓ I DIAGNOSI.....	4
1. INTRODUCCIÓ	4
2. OBJECTE I CONTINGUT DE L'AVANÇ	7
3. NECESSITAT, OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT.....	9
3.1. Les previsions i determinacions del pla general vigent.....	9
3.2. Canvis legislatius	10
3.3. El desajust del PG vigent respecte les necessitats actuals del territori.....	13
3.4. El desajust del PG vigent respecte les necessitats d'un nou marc social	14
4. INFORMACIÓ TERRITORIAL	15
4.1. Planimetria de la informació territorial	15
4.2. Contingut urbanístic del Pla Territorial Parcial de Ponent (Terres de Lleida)	16
5. INFORMACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	21
5.1. Planimetria de la informació urbanística.....	21
5.2. Continguts urbanístics del Pla general vigent.....	36
6. DIAGNOSI DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC	42
6.1. Planimetria de la Diagnosi del planejament (2025)	42
6.2. Conclusions de la diagnosi	51
7. CONDICIONANTS AMBIENTALS	60
8. PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS DE LLEIDA (HORITZÓ 2045)	61
9. MEMÒRIA SOCIAL.....	62
10. ACTUALITZACIÓ DE LA DIAGNOSI COMERCIAL DE LA CIUTAT DE LLEIDA	63
11. PREVISIONS DE DESENVOLUPAMENT DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA	64
12. LA XARXA FERROVIÀRIA AL POUM DE LLEIDA	65

INFORMACIÓ I DIAGNOSI

1. INTRODUCCIÓ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per acord de Ple de data 7/10/2010 es van aprovar els documents d'Inici i Formulació i el Programa de participació ciutadana del POUM.

Per acord de Ple de data 3/10/2014 es va aprovar l'Avanç del POUM de Lleida i es va donar tràmit al document d'acord amb la legislació urbanística i ambiental.

Per acord de Ple de data 25/04/2018 es va aprovar inicialment el POUM de Lleida, sotmetent-se al corresponent tràmit d'informació pública i als informes sectorials corresponents.

Fruit de les peticions i el resultat dels informes als diferents organismes, consultes i termini d'audiència als Ajuntaments limítrofes es va redactar un document per a l'aprovació provisional sobre el qual es va obtenir una Declaració Ambiental Estratègica (DAE), de data 13/02/2019, favorable amb condicions.

L'esmentada DAE es va publicar al DOGC de 20/02/2019. D'acord amb l'article 27 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, la declaració ambiental estratègica perd la vigència i deixa de produir els efectes que li són propis si, una vegada publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, no s'ha aprovat el Pla en el termini màxim de dos anys des que es publiqui.

Tenint en compte l'anteriorment exposat, l'aprovació definitiva del POUM de Lleida hauria d'haver-se produït abans del 20/02/2021, per tal que les determinacions d'aquesta declaració ambiental continuessin vigents.

En conseqüència, les determinacions de l'actual document hauran d'obtenir una nova DAE i, conseqüentment, caldrà tramitar novament les seves determinacions en format d'Avanç de Planejament per iniciar el nou tràmit ambiental.

D'acord amb les determinacions de l'article 76.2 del TRLU, correspon de formular els plans d'ordenació urbanística municipal i els programes d'actuació urbanística municipal als ajuntaments.

L'article 85 del TRLU estableix que l'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal que afecten el territori d'un únic municipi pertoca a l'ajuntament corresponent.

L'article 106 del Reglament del TRLU estableix que per tal de facilitar la participació dels ciutadans en la formulació dels plans urbanístics, prèviament a l'aprovació inicial l'ajuntament pot acordar publicar i sotmetre a informació pública avanços dels instruments de planejament urbanístic.

Pel que fa a la informació pública, i en relació al Programa de Participació Ciutadana aprovat l'any 2010 d'acord la normativa d'aplicació, tant del TRLU com del seu Reglament, podrà ser reconsiderat i simplificat en funció de la naturalesa de les incorporacions al document respecte el redactat l'any 2019.

En aquest sentit, cal fer esment que la refosa de les modificacions de planejament aprovades, des de la data de redacció del document de l'any 2019 per l'aprovació provisional del POUM no requeriria de cap informació pública addicional a la ja efectuada en el propi tràmit d'aprovació definitiva dels propis expedients de modificació tramitats.

L'article 101 del Reglament del TRLU estableix com a actuacions preparatòries de la formulació de planejament, entre d'altres, l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana expressant les mesures i actuacions previstes per tal de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament – com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives en el marc del tràmit d'informació pública-, així com la subjecció a informació pública de l'avanç de de planejament.

En conseqüència, el document d'Inici i Formulació, aprovat l'any 2010, no és un document previst explícitament i de tramitació obligatòria com a actuació preparatòria en la formulació i tramitació del POUM.

Cal considerar que va ser un document informatiu i definidor de les línies mestres a seguir en la revisió del planejament vigent. Així, les seves determinacions i criteris són plenament vigents a data d'avui i en aquest sentit no caldria tornar a aprovar-lo, en tant que la tramitació del POUM, des d'un punt de vista urbanístic, no ha caducat ni s'ha declarat la seva caducitat.

Quant a la tramitació ambiental, i com a conseqüència de la caducitat de la Declaració Ambiental Estratègica (DAE), de data 13/02/2019, relativa al document redactat per a la seva aprovació provisional, cal iniciar un nou procediment d'avaluació ambiental estratègica.

El document ambiental estratègic que cal presentar per a iniciar el procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària del POUM ha d'incorporar un Avanç de planejament.

En tant que actuació preparatòria, l'aprovació de l'Avanç a incorporar en el Document inicial estratègic, comporta l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana amb caràcter previ o simultani.

Aquest fet és coherent amb la necessària reconsideració en funció de la naturalesa de les incorporacions al document d'Avanç respecte el redactat l'any 2019 i de nous requeriments.

En aquest sentit, per continuar la tramitació del POUM de Lleida cal iniciar el procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària el que comportarà la redacció del Document inicial



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

estratègic, el qual inclou el present document d'Avanç de planejament que s'aprovarà pel Ple municipal juntament amb el Programa de participació ciutadana adaptat a la naturalesa de les incorporacions al document urbanístic respecte el redactat l'any 2019.

Cal fer esment que el present document d'Avanç incorpora totes les determinacions del procés de participació pública i informe Territorial de l'Avanç de l'any 2010 així com les determinacions derivades del procés de participació i informes sectorials a l'aprovació inicial de l'any 2018, en tant en quant pren com a base el document redactat per a l'aprovació provisional l'any 2019.

2. OBJECTE I CONTINGUT DE L'AVANÇ

El document d'Avanç determina les característiques generals de la proposta del Pla d'ordenació urbanística municipal.

D'acord amb l'establert en la legislació urbanística vigent, especialment l'article 106 del Reglament de la Llei d'urbanisme vigent, l'objectiu de la tramitació de l'Avanç és facilitar la participació dels ciutadans en la formulació dels plans urbanístics, prèviament a l'aprovació inicial de l'instrument.

Tal i com es recull en el Programa de Participació Ciutadana, el document present d'Avanç és fruit de les aportacions dels diversos Departament municipals així com dels diversos grups polítics municipals que han participat en les reunions bilaterals prèvies efectuades amb l'equip de govern i l'equip redactor.

El 9 de juny de 2025, es van presentar els Eixos de l'Avanç del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) a la Comissió de Sostenibilitat i Agenda Urbana 2030 del Consell de Ciutat, en convocatòria oberta.

El mateix dia 9, es van presentar aquets eixos a representants del sector empresarial i econòmic, entitats i col·legis professionals.

D'acord amb el mateix precepte legal, el contingut de l'Avanç és el següent:

INFORMACIÓ I DIAGNOSI

1. Introducció
2. Objecte i contingut de l'Avanç
3. Necessitat, oportunitat i conveniència de la Revisió del planejament
4. Informació territorial
5. Informació urbanística municipal
6. Diagnosi del desenvolupament del planejament urbanístic
7. Condicionants ambientals
8. Previsions de població i llars de Lleida
9. Memòria social
10. Actualització de la Diagnosi Comercials de la ciutat de Lleida
11. Previsions de desenvolupament de l'activitat econòmica
12. La xarxa ferroviària al POUM de Lleida

ALTERNATIVES CONSIDERADES

PROPOSTA D'ORDENACIÓ

1. Objectius i criteris generals. Justificació de la proposta
2. Síntesi de les alternatives considerades
3. Ordenació urbanística
4. Desenvolupament i gestió urbanística
5. Justificacions numèriques i quadres del POUM
6. Autoria tècnica dels treballs de redacció del Pla

DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC. DIE. que ha de contenir, com a mínim, els aspectes assenyalats en les lletres a i b de l'article 70 del mateix Reglament-

que ha de contenir, com a mínim, els aspectes assenyalats en les lletres a i b de l'article 70 del mateix Reglament.

La proposta del document de POUM es fruit de l'anàlisi i de les alternatives plantejades d'acord amb els diversos escenaris de creixements considerats en l'Avanç 2010 i les considerades l'any 2025. En conseqüència la proposta bàsica d'ordenació ja ha esta fixada. Tot i això, el present document d'Avanç estableix un nou anàlisi d'Alternatives basat en els aspectes assenyalats al DIE.

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

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

El Document Inicial Estratègic s'incorpora com un document de l'Avanç.

L'Avanç es conclou amb un resum dels continguts del propi document, per tal de facilitar la seva lectura i comprensió.

Altres documents que s'incorporen com a annexos a l'Avanç són les actualitzacions dels documents corresponents a:

1. Projeccions de població i de llars de Lleida
2. Memòria Social
3. Actualització de la Diagnosi Comercials de la ciutat de Lleida
4. Previsions de desenvolupament de l'activitat econòmica
5. La xarxa ferroviària al POUM de Lleida

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

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

3.1. Les previsions i determinacions del pla general vigent

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

"Art. 4 Revisió del Pla General

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

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

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

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

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

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

En relació amb l'apartat a), cal indicar que el Pla general vigent va ser publicat al DOGC de 25 de maig de 1999 i, per tant, el termini de 20 anys haurà transcorregut en la mateixa data del 2019. El nombre d'habitants del municipi de Lleida, a l'any 2024 d'acord amb dades de l'IDESCAT, era de 144.878.

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

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

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

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

	Superfície prevista	-	% Consolidat
Sectors residencials	-	612,75 ha	- 15%
Sectors logístics	-	130,20 ha	- 44%

Sectors industrials	-	74,93 ha	- 22%
Sectors d'infraestructures	-	13,43 ha	- 0%
Total sectors urbanitzables	-	831,14 ha	- 20%

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

Per tant, es pot concloure que dels quatre supòsits previstos pel Pla general vigent, es donen les circumstàncies de revisió en tots ells.

3.2. Canvis legislatius

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

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

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 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.
- Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.
- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de real·lotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de real·lotjament.
- Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.
- Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic
- Real Decreto-ley 6/2010, de 9 d'abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
- Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica.
- Decret Llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.
- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge
- Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

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

- Real Decreto 2591/1998, de Ordenación Aeropuertos interés general y su zona de Servicio.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Llei 10/2001, de 5 de juliol, del Pla Hidrològic Nacional.
- Decret 157/2002, d'11 de juny, pel qual s'estableix el règim dels habitatges amb protecció oficial, es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya, i es regula la gestió dels ajuts previstos en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl.
- DECRET LEGISLATIU 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient (Llei estatal).
- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. (Correcció d'errada en el DOGC núm. 4750, pàg. 45207, de 30.10.2006).
- Decret 377/2006, de 19 de setembre, de regulació de la mobilitat generada.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. (Correcció d'errades en el DOGC núm. 5065, pàg. 10036, de 7.2.2008).
- Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de reallotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de reallotjament.
- Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.
- Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte.
- Decret 124/2009, de 28 de juliol, pel qual es modifica el termini d'entrada en vigor del Decret 152/2008, de 29 de juliol, respecte a l'aplicació de les reserves mínimes addicionals de sòl per a habitatge concertat.
- Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

- Llei 14/2009, d'Aeroports, heliports i altres infraestructures aeroportuàries.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad
- Decret 94/2010, de 20 de juliol, de desplegament de la Llei 16/2009, de 22 de juliol, dels centres de culte.
- Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.
- Reial Decret 903/2010, de 9 de juliol, d'avaluació i gestió de riscos d'inundació.
- Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Real Decreto 1422/2012, de 5 de octubre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Lleida-Alguaire.
- Corrección de errores del Real Decreto 1422/2012, de 5 de octubre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Lleida-Alguaire.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, de modificación del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres aeronáuticas y de modificación del Real Decreto 2591/1998, de Ordenación de Aeropuertos.
- Llei 16/2017, del 1 d'agost, del canvi climàtic de Catalunya
- Llei 7/2021, de 20 de maig, de canvi climàtic i transició energètica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reflex d'aquest desajust i, per tant, de la necessitat d'adaptació del planejament a la realitat canviant de la nostra societat, és la relació d'instruments de planejament urbanístic que ha estat necessari tramitar durant el període 1999-2025 i que es detalla en un annex al Programa de participació ciutadana.

Menció a part te el Pla Director Urbanístic (PDU) del polígon industrial de Torreblanca-Quatre Pilans, actualment en tràmit d'aprovació definitiva i que canvia radicalment el model dels sòls

d'activitat econòmica de caràcter logístic i que resulta vital per al desenvolupament industrial, tant de la ciutat com de tot el territori de Lleida.

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

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

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

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

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

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

4. INFORMACIÓ TERRITORIAL

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

4.1. Planimetria de la informació territorial

4.1.1.Emmarcament territorial

Plànol “INF 1.1.0 Ortofotomapa”

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

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

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

Plànol “INF 1.2.0 Cartografia base”

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

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

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

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

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

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

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

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

Plànol “INF 1.4.0 Sòl no urbanitzable de protecció especial”

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

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

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

Plànol "INF 1.5.0 Assentaments"

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

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

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

4.1.2. Planejament territorial i urbanístic

Plànol "INF 4.1.0 Pla territorial general de Catalunya"

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

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

Plànol "INF 4.2.0 PTPP Espais oberts, assentaments i infraestructures"

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

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

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

4.2.1. L'àmbit del Pla

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

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

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

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

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

4.2.2.Els sistemes d'espais oberts

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

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

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

Sòls de protecció especial

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

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

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

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

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

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

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

a) Valor natural:

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

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

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

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

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

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

b) De connexió:

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

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

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

Sòls de protecció territorial

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

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

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

Sòls de protecció preventiva

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

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

4.2.3.El sistema d'assentaments

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4.El sistema d'infraestructures de mobilitat

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

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

Autopistes i autovies



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

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

Vies estructurants primàries

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

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

Vies estructurants suburbanes

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

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

Vies integrades

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

- Lleida-accés A-14

Xarxa ferroviària

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

5. INFORMACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

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

5.1. Planimetria de la informació urbanística

5.1.1. Terme municipal

Plànol “INF 2.1.0 Ortofotomapa”

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

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

Plànol “INF 2.2.0 Cartografia base”

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

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

Plànol “INF 2.3.0 Usos del sòl”

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

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

Plànol “INF 2.4.0 Estructura de la propietat”

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

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

5.1.2. Nuclis urbans

Plànol “INF 3.1.0 Ortofotomapa”

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

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

Plànol “INF 3.2.0 Cartografia base”

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

Plànol “INF 3.3.0 Evolució històrica”

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

Plànol “INF 3.4.0 Estructura de la propietat”

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

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

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

Plànol “INF 3.5.1 Xarxa d'aigua”

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

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

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

Plànol “INF 3.5.2 Xarxa de clavegueram”

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

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

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

Plànol “INF 3.5.3 Xarxa elèctrica”

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

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

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

Plànol "INF 3.5.4 Xarxa d'enllumenat públic"

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

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

Plànol "INF 3.5.5 Xarxa viària. Paviment calçada i voreres"

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

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

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

Plànol "INF 3.6.0 Plantes de l'edificació"

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

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

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

Plànol "INF 3.7.0 Edat de l'edificació"

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

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

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

Plànol "INF 3.8.1 Plantes baixes segons cadastre"

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

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

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

Plànol “INF 3.8.2 Ús predominant segons cadastre”

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

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

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

5.1.3. Centre Històric

Plànol “INF 7.1.0 Estat de l'edificació”

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

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

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

Plànol “INF 7.2.1 Planta baixa”

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

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

La localització de les àrees amb gran concentració de plantes baixes sense ús i solars sense edificar ajuda a localitzar les zones on l'activitat del carrer és molt baixa. Per tant, per donar solució a aquesta falta d'activitat seria convenient definir-les com a zones d'estudi alhora de definir de futures àrees d'intervenció de diferent intensitat.

Plànol “INF 7.2.2 Usos principals”

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

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

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

Plànol “INF 7.3.0 Tipologia parcel·laria”

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

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

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

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

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

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

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

Plànol “INF 7.5.0 Alçades de l'edificació”

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

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

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

Plànol “INF 7.6.1 Proteccions de béns”

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

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

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

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

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

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

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

Plànol “INF 7.7.0 Topografia”

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

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

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

Plànol "INF 7.8.1 Pendents dels carrers"

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

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

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

Plànol "INF 7.8.2 Amplades dels carrers"

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

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

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



Plànol “INF 7.8.3 Pendents i amplades dels carrers”

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

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

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

5.1.4. Planejament urbanístic municipal

Plànol “INF 4.3.0 Planejament urbanístic general del sistema urbà”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plànol “INF 4.6.1 Modificacions planejament general”

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

Plànol “INF 4.6.2 Desenvolupament àmbits d'actuació urbanística”

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

En termes generals, pel cas d'aquest plànol:

- La informació representada grafia un total de 137 àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà i urbanitzable proposats en el Pla General de Lleida 1995-2015.
- La majoria dels àmbits són residencials (un 85%) mentre que els àmbits d'activitat econòmica representen el 9% i els de dotacions el 6% del total.
- Es comprova que s'han urbanitzat un total de 47 àmbits, és a dir el 34% del total previst. Del total de 119 residencials s'han urbanitzat 42 (el 35%); dels 13 àmbits d'activitat econòmica un total de 7 (el 54%); i dels 8 àmbits de dotacions i infraestructures s'han urbanitzat 3 (el 38%).

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

Quadre resum general.

	residencials		activitats econòmiques		dotacions i infraestructures		total	
Àmbits totals urbanitzats	36%	43	54%	7	38%	3	38%	53
Àmbits no desenvolupats	64%	76	46%	6	63%	5	62%	87
Total àmbits	85%	119	9%	13	6%	8	100%	140

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

Tot i haver-se executat el 36% dels àmbits residencials, els habitatges consolidats representen només un 18% del total d'habitatges potencials, és a dir un total de 6.864 habitatges. Això és degut a que 3 dels sectors urbanitzats amb més habitatges potencials, SUR 2, SUR 5 i SUR 42, tenen un grau de consolidació del potencial conjunt que no arriba al 35%.

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



Àmbits residencials	habitatges PGL	grau desenvolup	habitatges consolidats	número d'àmbits		
	hab	%	hab	SUNC	SUD	total
Urbanitzat i consolidat entre un 80% i 100%	5.699	89%	5.069	28	3	26% 31
Urbanitzat, consolidat o no fins a un 80%	6.301	42%	2.662	8	4	10% 12
Gestió aprovada i sense urbanitzar	3.021	0%	0	6	3	8% 9
Planejament derivat aprovat definitivament	11.260	0%	0	40	3	36% 43
Pendent de planejament derivat	11.433	0%	0	9	15	20% 24
	37.715	21%	7.738	91	28	85% 119

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

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

Quan els àmbits d'activitats econòmiques, s'han urbanitzat el 53% dels àmbits -7 àmbits- i s'ha consolidat el 39% del sòl net. Els àmbits que queden per desenvolupar i/o urbanitzar acumulen el 34% del sòl net per activitats econòmiques.

Àmbits activitats econòmiques	sòl net PGL	grau desenvolup	sòl net consolidat	número de àmbits		
	m²	%	m²	SUNC	SUD	total
Urbanitzat i consolidat entre un 80% i 100%	255.445	90%	229.099	0	2	15% 2
Urbanitzat, consolidat o no fins a un 80%	538.379	45%	241.840	2	3	38% 5
Gestió aprovada i sense urbanitzar	17.666	0%	0	2	0	15% 2
Planejament derivat aprovat definitivament	3.943	0%	0	1	0	8% 1
Pendent de planejament derivat	381.154	0%	0	0	3	23% 3
	1.196.588	39%	470.940	5	8	9% 13

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

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

Pel que fa als àmbits dotacionals i de infraestructures, s'ha consolidat el 39% del total de sòl de sistemes i que s'han desenvolupat el 43% dels àmbits -3 àmbits-. Resten per urbanitzar i desenvolupar els àmbits més grans dels previstos.

Àmbits dotacions i infraestructures	sòl net PGL	grau desenvolup.	sòl net consolidat	número de àmbits		
	m²	%	m²	SUNC	SUD	total
Urbanitzat i consolidat entre un 80% i 100%	20.131	100%	20.131	2	0	25% 2
Urbanitzat, consolidat o no fins a un 80%	366.582	80%	293.266	1	0	13% 1
Gestió aprovada i sense urbanitzar	134.317	0%	0	0	1	13% 1



Planejament derivat aprovat definitivament	8.203	6%	463	2	0	25%	2
Pendent de planejament derivat	521.579	26%	135.077	2	0	25%	2
	1.050.813	43%	448.937	7	1	6%	8

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

Plànol "INF 4.6.3 Gestió i execució de sistemes urbanístics"

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

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

Infraestructures i comunicacions

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

- Infraestructures d'abast territorial

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

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

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

- Vialitat estructurant d'abast municipal

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Quadre 5. Vialitat estructurant obtinguda i/o executada *

* Xifres a actualitzar en el document d'aprovació inicial

- Vialitat local

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

- Cobriment sistema ferroviari

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

- Zones 30 i carrils bici

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

Carril bici	31,158 km
-------------	-----------



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Zones 30

12 zones

Quadre 6. Carril bici i Zones 30 executades*

* Xifres a actualitzar en el document d'aprovació inicial

Espais lliures i places

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

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

Sistema d'espais lliures	executats		obtinguts (no executats)		total	
	m²		m²		m²	
Fora d'àmbits urbanístics	59%	1.115.010	17%	152.590	45%	1.267.600
Dins d'àmbits urbanístics	41%	790.186	83%	755.594	55%	1.545.780
	68%	1.905.196	32%	908.184		2.813.380

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

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

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

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

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

Sistema d'espais lliures fora àmbits d'actuació urbanística	executats	Obtinguts (no executats)	pendents d'execució	total previst PGL	
	m²	m²	m²	m²	
Sòl urbà	837.580	152.590	133.761	73%	1.123.931
Sòl no urbanitzable	277.430	0	137.665	27%	415.095



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

72%	1.115.010	10%	152.590	18%	271.426	100%	1.539.026
------------	------------------	------------	----------------	------------	----------------	-------------	------------------

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

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

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

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

Sistema d'espais lliures dins àmbits d'actuació urbanística	executats	Obtinguts (no executats)	total
	m²	m²	m²
Sòl urbà no consolidat	305.871	416.113	47% 721.984
PE	174.910	310.741	485.651
PMU	609	4.237	4.846
UA	130.353	101.135	231.487
Sòl urbanitzable	484.315	339.481	53% 823.796
SUR transformat	400.214	41.646	441.860
SUR	84.101	297.835	381.936
	51% 790.186	49% 755.594	100% 1.545.780

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

Equipaments

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

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

Sistema d'equipaments	executats	Obtinguts (no executats)	total
	m²	m²	m²
Fora d'àmbits urbanístics	52% 430.806	18% 88.745	40% 519.551
Dins d'àmbits urbanístics	48% 390.024	82% 395.255	60% 785.278
	820.830	484.000	1.304.829

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

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

Sistema d'equipaments fora àmbits d'actuació urbanística	executats	Obtinguts (no executats)	pendent d'execució	total previst PGL
---	------------------	-------------------------------------	-------------------------------	------------------------------



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

	m²	m²	m²	m²
Sòl urbà	359.420	88.745	44.146	85% 492.311
Sòl no urbanitzable	71.386	0	13.609	15% 84.995
	75% 430.806	15% 88.745	10% 57.755	100% 577.306

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

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

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

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

Sistema d'equipaments dins àmbits d'actuació urbanística	executats	Obtinguts (no executats)	total
	m²	m²	
Sòl urbà no consolidat	211.450	175.846	49% 387.296
PE	156.673	146.940	303.612
PMU	1.605	1.021	2.626
UA	53.172	27.886	81.058
Sòl urbanitzable	178.574	219.409	51% 397.982
SUR transformat	124.193	184.294	308.487
SUR	54.381	35.115	89.496
	50% 390.024	50% 395.255	100% 785.278

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

Serveis tècnics i ambientals

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

Serveis tècnics i ambientals dins àmbits d'actuació urbanística	executats	Obtinguts (no executats)	total
	m²	m²	m²
Sòl urbanitzable	1.072	17.417	18.490
SUR transformat	1.072	6.155	7.227
SUR	0	11.262	11.262
	6% 1.072	94% 17.417	100% 18.490

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

Allotjaments dotacionals

S'han executat tots els sòls d'equipaments previstos pel planejament per a habitatges dotacionals, que a tots els efectes cal considerar-los com a allotjament dotacionals

Allotjaments dotacionals

executats

m²



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

Quadre 14. Sòls d'habitatges

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

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

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

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

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

5.2. Continguts urbanístics del Pla general vigent

5.2.1. Els sistemes

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

Sistema hidrogràfic (H i PH)

Sistema d'infraestructures (IN)

Sistema ferroviari (F)

Sistema d'equipaments

Equipament comunitari (EC)

Sistema viari

Viari bàsic (VB)

D'eixos cívics i d'accessibilitat (VC)

Camins rurals (VR)

Sistema d'espais lliures

Parcs d'interès natural (PN)

Parcs territorials (PT)

Parcs urbans (PU)

Zones verdes o jardins (VJ)

Verds urbans o places (VU)

Espais lliures lineals (VL)

Verds esportius (VE)

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

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

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

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

El Pla General de Lleida 2025 recull la diversitat tipològica normal resultant d'una ciutat formada a través de diverses etapes històriques i on s'han d'acollir i integrar noves demandes residencials:

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

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

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

5.2.3.La regulació dels usos

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

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

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

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



5.2.4. Usos i reglamentació de l'activitat econòmica

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

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

5.2.5. Zonificació urbanística

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

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



- Nuclis urbans	D'edificació aïllada (11A) D'edificació contínua (11C)
- D'urbanització unifamiliar	(14A)
- Urbanització residencial	Tipus 1 (12A) Tipus 2 (12B) Tipus 3 (12C)
- D'urbanització industrial	(13A)
- D'activitats	Terciàries (15T) Logístiques (15L)

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

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

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

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

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

5.2.6.Zonificació del sòl rural

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

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

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

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



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

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

5.2.7. Sistema de Parcs en sòl rural

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

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

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

El sistema de parcs es defineix com:

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

PIN Mas de Melons

PIN Alfés

PIN La Mitjana

Parcs Territorials: (el 2.5 % del territori)

PT Les Basses

PT La Cerdera

PT Els Boscós de Raimat

PT Granyena - Segre

PT Parc fluvial

PT Parc de Rufeà

PT Parc de Butsènit

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

5.2.8. Protecció del patrimoni

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

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

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

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

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

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

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

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

6. DIAGNOSI DEL DESENVOLUPAMENT DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

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

6.1. Planimetria de la Diagnosi del planejament (2025)

6.1.1. Execució/Diagnosi del planejament 1999-2024

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

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

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

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

Quadre resum general

	residencials		activitats econòmiques		dotacions i infraestructures		total	
Àmbits totals urbanitzats	36%	43	54%	7	38%	3	38%	53
Àmbits no desenvolupats	64%	76	46%	6	63%	5	62%	87
Total àmbits	85%	119	9%	13	6%	8	100%	140

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

Tot i que el 64% de àmbits residencials es troben pendents de desenvolupament, la quantitat d'habitatges potencials per consolidar representa el 82% del total. Això és degut a que gran part dels sectors en sòl urbanitzable per desenvolupar acumulen la major part dels habitatges potencials.

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

Àmbits residencials	Habitatge PGL	grau potencial	habitatges potencials	sostre potencial	número de àmbits		
	hab	%	hab	m²st	SUNC	SUD	total
Urbanitzat i edificat entre 60% i 100%	5.699	11%	631	70.871	28	3	26% 31
Urbanitzat i edificat fins a un 60%	6.276	58%	3.631	607.545	7	4	9% 11
Pendents de urbanització i edificació (amb gestió aprovada)	3.046	99%	3.029	344.449	7	3	8% 10
Pendents de gestió	11.260	100%	11.260	1.432.561	40	3	36% 43
Pendents d'ordenació	11.433	100%	11.426	1.468.418	9	15	20% 24
	37.715	79%	29.977	3.923.843	91	28	85% 119

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

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

En els àmbits d'activitats encara queda per consolidar el 61% de sòl net per activitats econòmiques, tot i que queden per desenvolupar el 46% dels àmbits previstos. Això és conseqüència de que un dels àmbits desenvolupar és gran i acumula molt sòl net potencial. El quadre general resum d'àmbits d'activitat econòmica és el següent:

Àmbits activitat econòmica	sòl net PGL	grau potencial	sòl net potencial	sostre potencial	número d'àmbits		
	m²	%	m²	m²st	SUNC	SUD	total
Urbanitzat i edificat entre 60% i 100%	321.132	14%	46.052	38.583	1	3	31% 4
Urbanitzat i edificat fins a un 60%	454.215	60%	273.138	202.379	1	2	23% 3
Pendents de urbanització i edificació (amb gestió aprovada)	17.666	100%	17.666	31.800	2	0	15% 2
Pendents de gestió	3.943	100%	3.943	7.098	1	0	8% 1
Pendents d'ordenació	381.154	100%	381.154	317.241	0	3	23% 3
	1.178.111	61%	721.953	597.101	5	8	9% 13

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

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

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

Àmbits dotacions i infraestructures	sòl net PGL	grau potencial	sòl net potencial	sostre potencial	número d'àmbits		
	m²	%	m²		SUNC	SUD	total
Urbanitzat i consolidat més d'un 60%	386.713	19%	73.316		3	0	38% 3
Pendents de urbanització i edificació (amb gestió aprovada)	134.317	100%	134.317		0	1	13% 1
Pendents de gestió	8.203	94%	7.740		2	0	25% 2
Pendents d'ordenació	521.579	74%	386.502		2	0	25% 2
	1.050.813	57%	601.876		7	1	6% 8

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

Àmbits d'actuació urbanística

S'han desenvolupat el 38% dels 140 àmbits previstos, la qual cosa representa, en termes de percentuals, el 36% del residencials, el 54% dels d'activitat econòmica i el 38% dels àmbits de dotacions.

En aquest sentit es pot afirmar que el grau de desenvolupament i urbanització dels sectors per usos previstos, percentualment, no ha estat homogeni, amb major pes dels sectors d'activat, tot hi que això comporta variacions molt importants en termes absoluts.

Àmbits residencials

S'han executat el 36% dels sectors residencials previstos cosa que ha comportat la construcció de 6.864 habitatges, és a dir el 18% del potencial previst pel Pla general, que és de 37.715 habitatges. D'aquests habitatges, 3.722 s'han consolidat en àmbits de sòl urbà no consolidat - polígons d'actuació i sectors de planejament-, mentre que els 3.150 restants ho han fet en sòls de sectors urbanitzables.

- Àmbits residencials en sòl urbà

Dels 91 àmbits previstos s'han urbanitzat i consolidat, amb un 60% d'edificació o més, un total de 35, és a dir el 38% de les previsions del Pla general de Lleida. El grau de potencialitat d'habitatges d'aquests àmbits és del 68% respecte el màxim previst.

Rest a consolidar un total de 7.299 habitatges en àmbits de desenvolupament urbanístic en sòl urbà, ja que s'han consolidat un total de 3.471 habitatges.

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

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

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

Com es pot observar, dels polígons d'actuació s'han desenvolupat principalment aquells que queden integrats en teixit urbà, omplint espais buits de la ciutat i aprofitant els serveis existents al seu voltant. S'han desenvolupat majoritàriament les actuacions situades al Centre Històric,

Pardinyes, a la zona de Cappont, a Balàfia i a Ciutat Jardí al sud de l'avinguda de l'Alcalde Rovira Roure (N-240).

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

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

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

- Sectors residencials en sòl urbanitzable

Dels 28 sectors previstos s'han urbanitzat i consolidat amb un 60% d'edificació o més un total de 5, és a dir el 18% de les previsions del Pla general. El grau de desenvolupament del nombre d'habitatges potencial d'aquests sectors és del 66%.

Rest a consolidar un total de 20.827 habitatges en sectors de sòl urbanitzable, és a dir el 77% del total vigent. S'han consolidat un total de 4.016 habitatges dels previstos als sectors.

La consolidació dels habitatges prové bàsicament del desenvolupament i edificació dels SURs 2, 5, 6, 12, 13 i 33. En conseqüència la consolidació amb nous habitatges als sectors residencials urbanitzables s'ha concretat majoritàriament als barris de La Bordeta, Pardinyes, Copa d'Or i Ciutat Jardí.

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

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

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

El sectors de tipologia plurifamiliar i densitat alta, amb caràcter general, tenen un major grau de desenvolupament i aquesta augmenta ens sectors de mida mitja-baixa, SURs 6, 33 i 13, que se situa entre el 65% i el 90%, en relació al de mida gran, SUR 5, amb un grau de desenvolupament de fins al 60% del potencial.

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

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

La densitat i tipologia assignada a cada sector no són del tot determinants, ja que tot i que la majoria dels sectors per desenvolupar té una densitat baixa -entre 20 i 40 hab/ha-, n'hi ha 7 amb densitat alta, entre 60 i 80 hab/ha, que encara no s'han desenvolupat. Així doncs, no es pot associar directament la idea de que la baixa densitat comporta falta de desenvolupament, sinó que el factor el més determinant és la ràtio de m² de sostre per habitatge (m²st/hab).

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

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

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

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

Àmbits d'activitats econòmiques

La consolidació del sòl net d'activitat econòmica ha estat de 77,53 ha, la qual cosa representa el 65,81% de les 117,81 ha previstes pel planejament. La consolidació en sectors de sòl urbà és de 7,91 ha, mentre que en els sòls urbanitzables arriba fins a les 69,62 ha.

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

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

- Àmbits d'activitats econòmiques en sòl urbà

Dels 5 àmbits previstos s'han urbanitzat i desenvolupat, amb un 60% del sòl net d'activitat o més, només un, el PE 4, és a dir el 44% de les previsions del Pla general. El grau de desenvolupament del sòl net potencial d'aquest sector és del 80%, la qual cosa representa una superfície de 63.355,2 m² de sòl.

Restava per desenvolupar un total de 100.804 m² de sòl net en àmbits de sòl urbà. Encara que no és una xifra quantitativament molt important representa el 56% del total vigent.

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

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

- Sectors d'activitats econòmiques en sòl urbanitzable

Dels 8 sectors previstos s'han urbanitzat i consolidat, amb un 60% del sòl net d'activitat o més, un total de cinc, els SURs 3, 11, 28, 34 i 35, és a dir el 65% de les previsions del Pla general de Lleida. El grau de desenvolupament del sòl net potencial d'aquests sectors és del 36,46 %, la qual cosa representa una superfície de 392.803 m² de sòl.

Resta per consolidar un total de 684.505 m² de sòl net en sectors urbanitzables, és a dir el 63,54 % del total vigent.

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

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

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

Àmbits de dotacions i infraestructures

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

- Àmbits de dotacions en sòl urbà

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

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

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

- Sectors de dotacions i infraestructures en sòl urbanitzable

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

Plànol "INF 5.2.0 Infraestructures pendents de construcció"

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

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

Les infraestructures representades en aquest plànol són vials i nusos viaris principals pendents d'obtenció i urbanització previstos pel Pla general de Lleida 1995-2015, i representa el negatiu

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

del grafiat al plànol 4.6.3. Gestió i execució de sistemes urbanístics en relació al sistema viari de primer ordre.

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

Quadre 19. Infraestructures viàries pendents de construcció

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

De les previsions pendents caldria destacar les següents:

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

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

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

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

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

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

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

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

Espais lliures fora àmbits d'actuació urbanística	executats	obtinguts i no executats	pendent d'execució	total previst PGL
	m²	m²	m²	m²
Sòl urbà	837.580	152.590	133.761	73% 1.123.931
Sòl no urbanitzable	277.430	0	137.665	27% 415.095
	72% 1.115.010	10% 152.590	18% 271.426	100% 1.539.026

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

Equipaments fora àmbits d'actuació urbanística	executats	obtinguts i no executats	pendent d'execució	total previst PGL
--	-----------	--------------------------	--------------------	-------------------



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

	m ²	m ²	m ²	m ²
Sòl urbà	359.420	88.745	44.146	85% 492.311
Sòl no urbanitzable	71.386	0	13.609	15% 84.995
	75% 430.806	15% 88.745	10% 57.755	100% 577.306

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Diagnosi del Centre Històric**Plànol "INF 8.1.0 Actuacions urbanístiques 1982-2025"**

L'objectiu del plànol és poder mostrar les diferents actuacions urbanístiques que s'han dut a terme al Centre Històric entre els anys 1982 i 2025.

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

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

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

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

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

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

Plànol “INF 8.2.1 Àrees de reestructuració”

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

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

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

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

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

Plànol “INF 8.2.2 Àrees de renovació interior”

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

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

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

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

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

Plànol “INF 8.2.3 Àrees de rehabilitació intensa”

A partir dels plànols d'anàlisi de la sèrie 7.0.0 Centre Històric, l'objectiu del plànol es arribar a definir les àrees del Centre Històric que necessiten d'una rehabilitació intensa de les edificacions

incloses dins el seu àmbit, per tal de millorar les condicions d'ús i d'utilització del edificis a rehabilitar.

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

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

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

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

6.2. Conclusions de la diagnosi

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

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

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

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

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

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

6.2.1. En relació al desenvolupament residencial

Pel que fa al creixement residencial de la ciutat, les previsions que efectuava el Pla general vigent han resultat sobredimensionades: En aquest moment, els 145.000 habitants de Lleida estan lluny dels 179.000 habitants que preveia el Pla per a la ciutat a l'any 2015.

Com a conseqüència d'aquest sobredimensionat, la quantitat de sòl classificat com a urbanitzable residencial ha resultat molt superior al necessari per a aquest període. També ha contribuït a aquest sobredimensionat el fet que el Pla preveia absorbir tot aquest creixement demogràfic en

els nous sectors urbanitzables residencials de la ciutat, sense tenir en compte el potencial existent dins del sòl urbà.

Cal computar d'entrada el potencial del sòl urbà consolidat. Es considera com a tal l'integrat per tots els terrenys urbanitzats que constitueixen solars, per aquells que estan edificats de manera molt precària –amb poca edificació o edificació en situació ruïnosa- i per aquells edificats que disposen d'habitatges buits, susceptibles de ser posats al mercat per a la venda o lloguer.

Les dades dels terrenys urbans edificats o infraedificats s'han obtingut per còmput detallat de cada un dels solars de la ciutat. Pel còmput dels habitatges buits disponibles s'han considerat les Dades Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant (RHBO) Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Potencial de desenvolupament del sòl urbà consolidat (SUC) residencial

Potencial de desenvolupament del sòl urbà consolidat (SUC) residencial					
			superfície	sostre	habitatges
Sòl urbà no consolidat transformat .	35 àmbits		30.657 m²	41.569 m²st	348
Sòl urbanitzable transformat.	7 sectors			679.583 m²st	4.750
Solars urbans sense edificació.	473		225.149 m²	403.757 m²st	3.534
Solars amb dèficits d'edificació	495		131.884 m²	250.973 m²st	2.191
Habitatge construïts disponibles					400
Total potencial habitatges en SUC					11.224

Quadre 22. Potencial de desenvolupament del sòl urbà consolidat (SUC) residencial

El sòl urbà consolidat, integrat per aquell sòl que ja ha efectuat el procés de transformació i es troba bàsicament urbanitzat i disponible, presenta a data d'avui un elevat potencial encara fins a la seva consolidació, que s'expressa en la possibilitat de disposar d'uns 11.200 habitatges. Aquest nombre d'habitatges s'ha d'entendre com un màxim absolut difícilment assolible en el desenvolupament normal de la ciutat.

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

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

Potencial dels àmbits de sòl urbà no consolidat residencial pendents d'urbanització					
Nombre:	56 àmbits			(64% dels 91 totals)	
Superfície bruta de sòl:		1.236.422 m²		(74% de 1.650.261 m² totals)	
Sostre edificable potencial:		767.456 m²st		(55% de 1.383.244 m² totals)	
Nombre d'habitatges potencials:		6.394 habitatges		(58% dels 11.021 habitatges totals)	

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

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

Potencial dels sectors de sòl urbanitzable residencials pendents d'urbanització



Potencial del sòl urbanitzable residencial pendent d'urbanització			
Nombre:	21 àmbits		(75% dels 28 totals)
Superfície bruta de sòl:	4.183.360 m ²		(68% de 6.127.553 m ² totals)
Sostre edificable potencial:	2.454.604 m ² st		(69% de 3.568.254 m ² totals)
Nombre d'habitatges potencials:	18.963 habitatges		(71% dels 26.863 habitatges totals)
Quadre 24. Potencial del sòl no urbanitzable residencial pendent d'urbanització			

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

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

En conjunt, doncs, el potencial d'habitatges actual que presenta el planejament urbanístic vigent és de 36.581 habitatges.

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

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

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

Altres consideracions:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pel que fa al desenvolupament dels àmbits d'activitat econòmica de la ciutat, les previsions que efectuava el Pla general vigent han resultat suficients, tot considerant que durant el període de vigència ha estat necessari transformar alguns sectors especialitzats, de caràcter terciari o logístic, SUR 9 i SUR 23, respectivament, a sectors bàsicament residencials, Àrea Residencial Estratègica (ARE) per facilitar i fer viable el seu desenvolupament.

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

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

Potencial de desenvolupament del sòl urbà consolidat (SUC) d'activitat econòmica					
			solars	superfície	sostre
Sòl urbà no consolidat transformat .	2 àmbits			135.509 m²	142.549 m²st
Sòl urbanitzable transformat.	5 sectors			1.245.544 m²	479.901 m²st
Solars urbans sense edificació.			23	198.848 m²	210.516 m²st
Quadre 25. Potencial de desenvolupament del sòl urbà consolidat (SUC) d'activitat econòmica					

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

Potencial dels àmbits de sòl urbà no conolidat d'activitat econòmica pendents d'urbanització					
Nombre:	3 àmbits			(60% dels 5 sectors totals)	
Superfície bruta de sòl:		45.118 m²		(25% de 180.628 m² totals)	
Sostre edificable potencial:		38.898 m²st		(21% de 181.447 m² totals)	
Quadre 26. Potencial dels àmbits de sòl urbà no conolidat d'activitat econòmica pendents d'urbanització					

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

Potencial del sòl urbanitzable d'activitat econòmica pendent d'urbanització					
Nombre:	3 àmbits			(45% dels 9 sectors totals)	
Superfície bruta de sòl:		803.990 m²		(40% de 2.049.533 m² totals)	
Sostre edificable potencial:		317.241 m²st		(41% de 775.575 m² totals)	
Quadre 27. Potencial del sòl urbanitzable d'activitat econòmica pendent d'urbanització					

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

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

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

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

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

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

Potencial àmbits de sòl urbà no conolidat de dotacions i infraestructures pendents d'urbanització				
Nombre:	2 àmbits			(40% dels 5 sectors totals)
Superfície bruta de sòl:	17.105 m²			(36% de 47.064 m² totals)
Quadre 28. Potencial dels àmbits de sòl urbà no conolidat de dotacions i infraestructures pendents d'urbanització				

Nombre: 3 (100% de 3 totals)

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

Potencial dels sector de sòl urbanitzable de dotacions i infraestructures pendents d'urbanització				
Nombre:	1 sector			(100% d'1 sector total)
Superfície bruta de sòl:	134.317 m²			(100% dels 134,317 m² totals)
Quadre 29. Potencial dels àmbits de sòl urbanitzable de dotacions i infraestructures pendents d'urbanització				

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

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

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

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

Per manca de necessitat material no s'ha desenvolupat el sector urbanitzable destinat a espais lliures i infraestructures, situat al sud del barri de Magraners. Les infraestructures previstes s'han

resolt en altra ubicació més adient i, per tant, caldria reconsiderar el futur paper d'aquest sector, l'actual SUR 36.

6.2.4. En relació a les infraestructures viàries

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Riu Segre és l'element més important entre els espais lliures per la seva centralitat, dimensions i ús del sistema dels espais lliures, que s'utilitza bastament i de manera ben diversa entre el parc

de la Mitjana i el pont de la carretera de Saragossa. Fins ara, només puntualment, s'utilitza el Riu com un recurs de caràcter territorial, més enllà de la part urbana.

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

6.2.6. En relació al Centre Històric

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'Eix comercial que recorre el Centre presenta com a característica més remarcable la seva potència comercial que es materialitza en la ocupació de les plantes baixes i, generalment, també

les primeres plantes pisos de l'edificació. La forta especialització de les parts baixes de l'edificació i el seu valor econòmic per a l'ús comercial ha comportat que la resta de l'edifici, les plantes superiors, hagin anat perdent el seu ús residencial propi per a romandre abandonades o, en els millors dels casos, per a destinar-les a magatzem complementari del baixos comercials.

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

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

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

Amb tot, el Centre Històric té un gran valor monumental que cal valorar i es pot optimitzar. A més de la força indiscutible de la part monumental del Turó, dins del teixit edificat del Centre es troben la major part dels elements d'interès del patrimoni de la ciutat. No són elements que individualment destaquin per la seva monumentalitat, però resulten tan nombrosos i físicament tan propers els uns als altres, que la seva lectura agregada resulta de gran interès. Facilitar la connexió física i la interrelació entre els elements del patrimoni del Centre Històric és la clau per a la seva posada en valor de manera agregada.

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

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

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

El Centre Històric, especialment en la part compresa entre l'Eix comercial i els vessants del Turó, presenta encara dificultats d'accessibilitat per als vianants, el transport públic i el vehicle privat, elements que són bàsics per a facilitar els usos residencials, propis d'aquesta part de la ciutat,



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

juntament amb altres usos comercials, terciaris i les dotacions i serveis que els complementin. Aquestes dificultats d'accés són més presents encara en la part compresa entre el carrer de Cavallers i els darreres del carrer Major.

La potenciació i compleció de la xarxa de vianants; l'optimització de l'estructura de la vialitat rodada i la seva reestructuració en alguns indrets concrets, pensada per al transport públic i l'accés veïnal; l'aparcament de proximitat; les facilitats per salvar els desnivells topogràfics i l'increment de l'accessibilitat en els edificis, són els elements fonamentals.

7. CONDICIONANTS AMBIENTALS

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

Plànol “INF 6.1.0 Topografia: Pendents superiors al 20%”

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

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

Plànol “INF 6.2.0 Proteccions ambientals”

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

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

Plànol “INF 6.3.0 Proteccions infraestructures”

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

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

8. PROJECCIONS DE POBLACIÓ I LLARS DE LLEIDA (HORITZÓ 2045)

Aquest annex presenta l'estimació de l'evolució demogràfica del municipi de Lleida a mitjà i llarg termini, a partir de les dades del padró continu (IDESCAT) i les tendències territorials, socials i residencials recents. Les projeccions serveixen de base per calibrar la capacitat d'acollida del sòl i orientar el dimensionament de les previsions de creixement del POUM.

L'escenari proposat incorpora una projecció moderada, realista i cohesionada amb l'evolució històrica de la ciutat. Segons l'anàlisi, el municipi de Lleida podria passar dels 143.663 habitants actuals (2024) a un entorn de 185.000 habitants l'any 2045, amb una taxa mitjana de creixement anual propera al 0,8%. Aquesta evolució representa un increment del 18% en dues dècades.

La projecció de llars segueix un ritme de creixement més accentuat, motivat per la reducció progressiva de la mida mitjana de les llars (de 2,65 a 2,4 persones per llar), fet que comporta una demanda estructural de nou habitatge fins i tot amb un creixement moderat de població. Es preveu un increment de fins a 12.000–14.000 noves llars l'any 2045, respecte a les existents el 2024.

L'estudi incorpora també una estimació de les necessitats d'habitatge derivades d'aquest creixement, així com una avaluació de les capacitats internes del sòl classificat i la seva adequació per absorbir l'increment demogràfic previst.

En conclusió, les projeccions demogràfiques aporten un marc quantitatiu fonamental per a:

- Dimensionar l'oferta residencial i els equipaments de manera realista.
- Avaluar la sostenibilitat i eficiència del model urbà proposat.
- Preveure la transformació dels hàbits familiars i residencials, i la seva traducció urbanística.

Aquestes previsions contribueixen així a fonamentar tècnicament el model de ciutat equilibrada i adaptada als reptes socials i territorials del període 2025–2045 que defineix el POUM.

9. MEMÒRIA SOCIAL

Aquest apartat sintetitza la Memòria social elaborada en el marc del POUM de Lleida, que s'incorpora com a Annex, i que té per objectiu identificar els factors socials clau que han d'orientar el planejament urbanístic, amb una visió centrada en la cohesió social, la reducció de desigualtats i la justícia territorial. El document es fonamenta en dades oficials, diagnosi territorial i contrast amb agents locals.

Estructura demogràfica i socials clau:

- La ciutat té una població de 143.663 habitants (2024), amb un envelliment creixent: el 22,6% són majors de 65 anys.
- El grup de joves (0–14 anys) representa només el 14,5%, i la mitjana d'edat se situa en 43,3 anys.
- La mida mitjana de la llar és de 2,49 persones, amb augment de llars unipersonals i models familiars diversos.

Diversitat i cohesió:

- La població estrangera representa el 20,3%, amb gran diversitat d'origens (especialment Magrib, Àfrica subsahariana, Europa de l'Est i Llatinoamèrica).
- S'identifiquen barreres d'integració i desigualtats d'accés a l'habitatge, l'ocupació i els serveis, especialment a la zona del Centre Històric i els barris de la perifèria est.

Habitatge i vulnerabilitat:

- La taxa d'atur se situa entorn del 12%, però amb forts desequilibris per barris.
- Els barris amb vulnerabilitat social alta (Centre Històric, Magraners, Secà de Sant Pere, Mariola...) concentren els indicadors més baixos en renda, ocupació i condicions d'habitatge.
- El parc d'habitatge presenta un dèficit d'habitatge protegit i assequible, així com problemes de qualitat i envelliment en determinades zones.

Accés a serveis i espai públic:

- Es detecten desigualtats d'accessibilitat a serveis com educació, salut, esport i cultura segons barri i perfil socioeconòmic.
- L'espai públic és valorat com a poc inclusiu en barris vulnerables, amb dèficits de manteniment, seguretat i espais per a la convivència.

Criteris i línies estratègiques proposades:

1. Reequilibri territorial: compensar les desigualtats amb inversions prioritàries a barris vulnerables.
2. Diversitat i inclusió: incorporar la perspectiva intercultural i de gènere en el disseny urbà.
3. Mixitat d'usos i de perfils residencials, per evitar segregació espacial.
4. Accés universal als serveis i al dret a l'habitatge, amb especial atenció als col·lectius vulnerables.
5. Planificació socialment sensible, articulada amb polítiques públiques coordinades i participació comunitària.

Aquesta memòria esdevé un instrument clau per fer operativa la dimensió social del planejament i garantir un desenvolupament urbà just, inclusiu i sostenible, d'acord amb els objectius del POUM 2025–2045.

10. ACTUALITZACIÓ DE LA DIAGNOSI COMERCIAL DE LA CIUTAT DE LLEIDA

Aquest annex sintetitza l'estudi encarregat per a l'actualització de la diagnosi del comerç de Lleida, basat en una metodologia combinada qualitativa i quantitativa, amb enquestes a residents i no residents (400 en total) i sessions de treball amb actors clau del sector.

El treball permet identificar els hàbits de consum, la percepció ciutadana i els reptes estratègics del model comercial urbà.

L'anàlisi evidencia una valoració global i comercial de Lleida al nivell "regular", amb tendència a la baixa respecte de l'estudi de 2016. Els factors clau d'aquesta percepció són:

- Dèficits en neteja, seguretat i manteniment de l'espai públic.
- Problemes d'accessibilitat i aparcament, especialment en zones comercials centrals.
- Una oferta comercial limitada en comparació amb ciutats veïnes o entorns online.

Els hàbits de compra mostren que:

- Els productes de proximitat (farmàcia, alimentació, serveis personals) es compren majoritàriament al barri o municipi propi.
- Els productes de major format o no essencials (tèxtil, tecnologia, mobles) es compren a Lleida o fora (Barcelona, Andorra, Saragossa).
- El comerç electrònic està plenament consolidat, especialment en tecnologia, tèxtil i turisme.

Els no residents valoren lleugerament millor la ciutat que els residents, tot i coincidir en els punts crítics i en el patró de compra. Les fuites comercials es concentren en sectors amb menor implantació local i en recerca d'oferta diferenciada.

L'estudi conclou amb recomanacions estratègiques per potenciar el sistema comercial urbà:

1. Incrementar l'oferta comercial (quantitativa i qualitativament), incorporant formats absents.
2. Millorar l'accessibilitat, neteja, seguretat i aparcament.
3. Impulsar sinergies entre comerç, turisme, cultura i oci per generar centralitat i activitat.
4. Potenciar la comunicació i presència digital del comerç local.

Aquestes línies d'actuació han de servir com a guia per a la planificació urbanística i la promoció econòmica local, en coherència amb el model de ciutat mixta, resiliència i centrada en les persones que promou el POUM.

11. PREVISIONS DE DESENVOLUPAMENT DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA

Aquest document, incorporat com a annex al POUM, analitza l'evolució i les previsions de desenvolupament de l'activitat econòmica al terme municipal de Lleida, establint criteris per a la localització de nous sòls industrials, logístics i terciaris, així com per a la consolidació i reconversió dels ja existents, en coherència amb el model territorial i econòmic proposat pel planejament.

L'anàlisi parteix de la diagnosi de la situació actual del sistema productiu lleidatà, amb un predomini dels sectors logístic-agroalimentari, serveis empresarials, sanitat, educació i activitats vinculades al coneixement. El document constata una elevada concentració d'activitat a l'àrea urbana central, però també una necessitat de diversificació i especialització sectorial, així com de millora de la connectivitat amb la resta del territori.

El treball identifica els principals pols d'activitat actuals:

- Polígon del Segre (consolidat però amb dèficits de connectivitat).
- Polígons industrials a Gardeny i Camí dels Frares.
- Àmbit agroalimentari i logístic de Torreblanca–Quatre Pilans, amb previsió d'expansió com a àrea d'activitat econòmica d'escala supramunicipal, recollida al PDU de la Plana de Lleida.

El POUM proposa l'estructuració del sistema econòmic a partir de tres tipus d'àmbits:

- a. Àmbits de consolidació i transformació: requalificació i reordenació dels polígons existents, millora d'accessibilitat, serveis i mixtat d'usos.
- b. Nous sectors de sòl d'activitat econòmica: entre els quals destaca Torreblanca com a node logístic i productiu estratègic, connectat amb el sistema ferroviari i viari.
- c. Àmbits d'oportunitat en el teixit urbà consolidat: orientats a usos terciaris i innovadors, especialment vinculats a l'economia del coneixement (àrea de Gardeny i entorns universitaris).

El document incorpora criteris de sostenibilitat, accessibilitat i compatibilitat urbanística, així com una aproximació quantitativa a la demanda previsible de sòl productiu. També s'hi destaquen línies d'actuació com la captació d'inversió, la integració paisatgística i la promoció de l'activitat econòmica dins un model compacte, mixt i resilient.

Aquestes previsions constitueixen una eina per a la presa de decisions estratègiques del planejament, orientant el desenvolupament d'un sistema productiu eficient, diversificat i alineat amb la capacitat d'acollida del territori.

12. LA XARXA FERROVIÀRIA AL POUM DE LLEIDA

L'estudi de la xarxa ferroviària, incorporat com a annex al present POUM, analitza detalladament la infraestructura ferroviària existent al terme municipal de Lleida i planteja directrius d'integració i desenvolupament en coherència amb l'estructura urbana, els sistemes generals i les previsions de mobilitat del planejament.

La ciutat de Lleida disposa d'una estació intermodal principal (Lleida–Pirineus), que articula serveis d'alta velocitat (AVE, Avlo, Alvia, Avant), regionals (R12, R13, R14), rodalies (RL3) i serveis gestionats per FGC a la línia Lleida–La Pobla. La infraestructura es compon de vies d'ample internacional (UIC) i ibèric, amb un esquema ferroviari consolidat a curt i mig termini.

Pel que fa a mercaderies, l'estació del Pla de Vilanoveta, tot i la seva posició estratègica, presenta limitacions funcionals a causa de la manca de connexió directa amb la línia de Tarragona–Saragossa. S'hi preveu el manteniment com a reserva logística, però no s'hi identifiquen actuacions immediates sense un projecte promogut per administracions supramunicipals.

El document analitza també el marc territorial i sectorial vigent (PITC, Pla territorial de Ponent, PTVIC 2020) i recull la reserva de sòl per a futurs desenvolupaments com l'Eix Transversal Ferroviari, malgrat la seva incertesa temporal.

D'acord amb les propostes de l'avanç del POUM, s'identifiquen intervencions ferroviàries prioritàries, amb especial èmfasi en la reconversió parcial de les línies convencionals a serveis de tren-tramvia. Aquest model, ja iniciat a la línia de La Pobla, es preveu estendre a les línies de Manresa i Tarragona, mitjançant noves estacions urbanes de caràcter funcional i integrades al teixit urbà.

En aquest sentit, el planejament contempla estacions associades a nous desenvolupaments o àmbits en transformació, com ara:

- Estació a Torreblanca–Quatre Pilans (Plana de Lleida), en coordinació amb el PDU de l'activitat econòmica de la Plana de Lleida i l'Estudi informatiu de la terminal ferroviària promogut per Cimalsa, que preveu una terminal de mercaderies i una futura estació de passatgers.
- Estació Polígon del Segre (línia de La Pobla, ja en servei).
- Estació a la línia de Manresa vinculada al creixement est del polígon del Segre.
- Estació a Torres Salses (línia de Tarragona), per reforçar l'accessibilitat al sector residencial i terciari.

Finalment, es considera innecessària la reserva de sòl per a nous corredors ferroviaris dins el municipi, però es manté la vigència de les reserves per a l'Eix Transversal Ferroviari i per a infraestructures vinculades als sectors estratègics de creixement.

L'estudi constitueix així una base tècnica per a la definició d'un model ferroviari funcional, sostenible i coherent amb l'estructura urbana projectada pel POUM.

Lleida, a la data de la signatura electrònica

Juan Antonio Mancifneiras Vaz-Romero, arquitecte

Laura Fortuny i Farrús, arquitecta