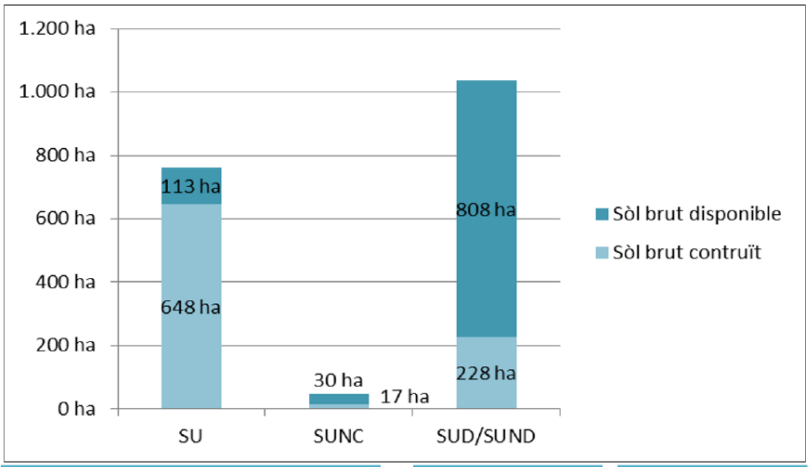
Vists els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 26 de juliol de 2022 referents a l'aprovació inicial del Pla director urbanístic d'activitat econòmica de la Plana de Lleida, al terme municipal de Lleida, Exp.: 2020/072056/L, EDICTE de 2 d'agost de 2022 publicat al DOGC núm 8743 del 01/09/2022, el Grup Municipal Comú de Lleida, i en el seu nom, llur Portaveu Sergi Talamonte Sánchez, realitza les següents:

AL·LEGACIONS

Reduir l'àmbit de transformació del polígon a les parcel·les propietat d'Incasòl i Municipal, evitant al màxim l'afectació a tercers.

PRIMERA. Estudi del sòl industrial disponible.

El document de Memòria del PDU d'activitat econòmica de la plana de Lleida justifica la necessitat del nou àmbit industrial de Torreblanca i Quatre Pilans en la manca de parcel·les industrials de grans dimensions i la deficient connectivitat amb la xarxa ferroviària. En concret al punt 2.3 SÒLS D'ACTIVITAT ECONÒMICA fa un estudi del sòl qualificat industrial al subsistema Lleida identificant 952 ha de sòl brut disponible. En concret 838 ha de sol pendent de desenvolupar, 113 ha de sòl ja urbanitzat i disponible en forma de parcel·la.



Classificació	Sòl brut	% contruït	Sòl brut disponible	Sòl brut contruït
SU	761 ha	85%	113 ha	648 ha
SUNC	47 ha	36%	30 ha	17 ha
SUD/SUND	1.036 ha	22%	808 ha	228 ha
	1.844 ha		**952 ha**	**892 ha**

El document de Memòria continua amb una anàlisis de la mida de les parcel·les que eleva de 113 ha a 121 ha les parcel·les disponibles sobre les que s'ha fet l'estudi. Arriba a la conclusió «*al subsistema Lleida, no hi ha oferta suficient de parcel·les grans de més de 2,5 ha i no existeix cap parcel·la amb una superfície superior a les 4 ha*.».

El document de Memòria en cap cas indica la possibilitat d'oferta de parcel·les de grans dimensions en les 838 ha encara sense delimitar i que suposen el 88% del sòl brut industrial disponible al subsistema Lleida. Donat que escara no s'han aprovat els plans parcials d'aquests terrenys es pot perfectament ordenar en forma de parcel·les de mitjanes i grans dimensions per cobrir la suposada demanda de parcel·les grans per ús industrial.

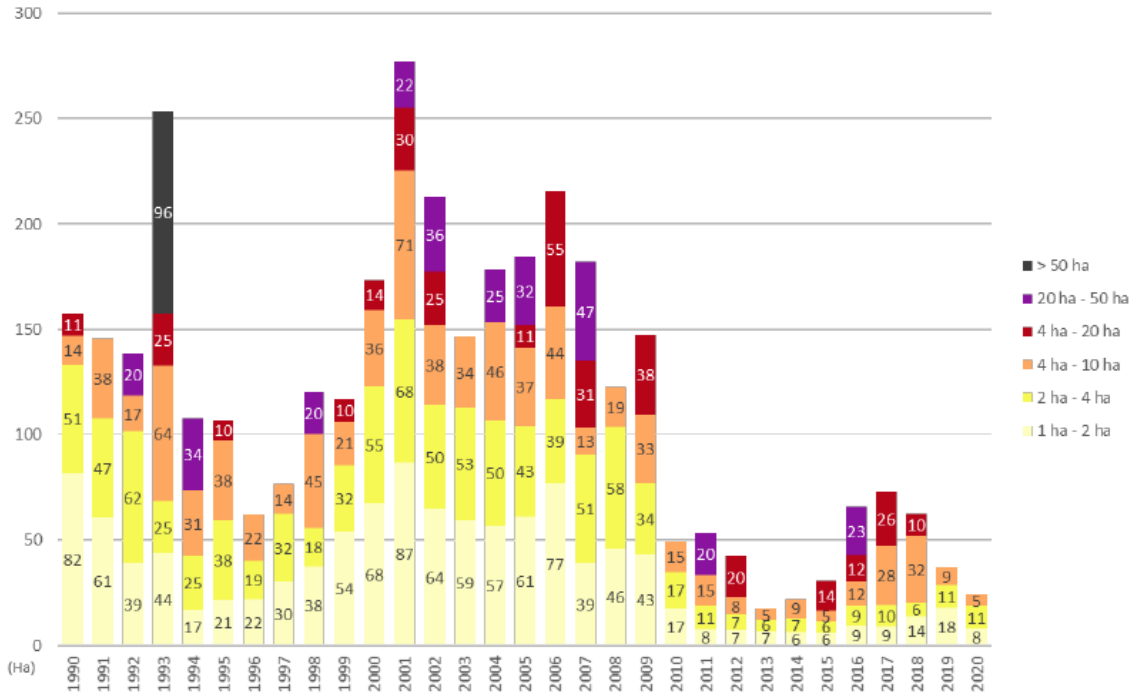
El document de Memòria del PDU també fa un estudi de la plana de Lleida indicant:

Del conjunt de sectors relacionats anteriorment, resulta una superfície total de 3.360 ha de sòls urbans o urbanitzables classificats pel planejament urbanístic vigent destinats a l'ús industrial/activitat econòmica, dels quals una superfície de 1.810 ha està avui encara pendent de desenvolupament, el que suposa una proporció del 54%.

En aquest cas no fa un estudi de les dimensions de les parcel·les disponibles ni del percentatge de sòl disponible ja urbanitzat o del sòl disponible encara sense delimitar.

SEGONA. Justificació de parcel·les de grans dimensions.

El document de Memòria Econòmica del PDU d'activitat econòmica de la plana de Lleida indica que «*El PDU té com a un dels objectius l'obtenció de grans parcel·les de gran format per cobrir la tendència actual on es demanden parcel·les de major dimensió que en períodes anteriors.*». El document indica que les parcel·les inferiors a 4 ha perden pes els últims anys enfront de les parcel·les superiors a 4ha arran d'un estudi sobre les implantacions d'activitats econòmiques en parcel·les grans els últims anys a Catalunya.



Malgrat les afirmacions de les conclusions de l'estudi, al gràfic que aporta el mateix document de Memòria Econòmica es pot observar que des del 1993 no s'ha implantat cat activitat econòmica en parcel·les de més de 50 ha a Catalunya i que la implantació de noves activitats ha perdut pes els últims anys arribant al 2019 i 2020 quasi al mínim històric de noves implantacions, que es va produir el 2013 arran de la crisi econòmica del 2008. Aquest escenari deixa sense justificació la necessitat de qualificació de grans extensions de sòl industrial donat que la tendència actual indica que no es produirà una recuperació important de demanda de sòl els propers 10 anys a Catalunya. També es pot apreciar que des del 2016 no s'ha implantat cap activitat industrial en parcel·les majors de 20 ha. Si bé en el període del 2015 al 2018 la implantació de parcel·les majors de 4 ha era una tendència clara, els últims dos anys de l'estudi la tendència s'ha capgirat amb un 78% de les activitats implantades en parcel·les inferiors a 4 ha i amb l'actual escenari d'augment d'inflació, d'augment de tipus d'interès i de crisi global arran de la guerra d'Ucraïna, no és previsible un repunt a curt termini de la implantació d'activitats econòmiques de gran format a Catalunya.

TERCERA. Justificació del sector de Quatre Pilans.

El document de Memòria del PDU d'activitat econòmica de la plana de Lleida indica al seu apartat *4.1. L'ESTABLIMENT DE LA CLASSIFICACIÓ I CATEGORIES DE SÒL* que la delimitació dels sòls ha anat evolucionant durant la redacció dels treballs interns del PDU. Inicialment només arribaven a classificar el sòl fins el camí de la travessia d'Artesa de Lleida, establint dos sectors de planejament a part del que incorpora les infraestructures comunes. La dimensió dels esmentats sectors era reduïda respecte les propostes de l'avanç de planejament i deixaven uns espais sense ordenar entre la C-13B i els nous sectors d'activitat econòmica delimitats. El document indica que portar la classificació del sòl fins el límit de la C-13B va ser a suggeriment dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Lleida.

A l'apartat *4.2.3. SECTOR QUATRE PILANS* s'indiquen els objectius del sector:

a) Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos productius d'acord amb els criteris d'ordenació establerts en la Memòria d'aquest PDU, i en coherència amb les preexistències i al seu entorn.

b) Donar cobertura a un dels objectius concrets establerts per aquest PDU com és possibilitar una ordenació flexible dels sòls destinats a activitat econòmica, prioritzant les parcel·les de grans dimensions que admetin la implantació de grans complexos productius i d'activitats logístiques.

c) Integrar els elements caracteritzadors del paisatge de la plana de Lleida, com són la séquia i la clamor de la Femosa en l'ordenació del sector de planejament.

d) Obtenir les cessions de sòl destinades a espais lliures per tal de:

(1) ordenar un parc central equipat en el límit del sector per la part de ponent, que sigui l'espai de referència central d'aquesta nova actuació urbanística

(2) disposar d'una franja d'espais no edificats al voltant del sòl d'activitat econòmica que possibiliti una correcta integració i transició entre els sòl privat i els sistemes urbanístics que es delimiten en aquest sector de planejament

(3) Ordenar una franja de de protecció florística, lineal de separació de 100 mts amb la N-240 que constitueix una zona tampó entre en sector d'activitat econòmica i l'espai protegit de Torreribera

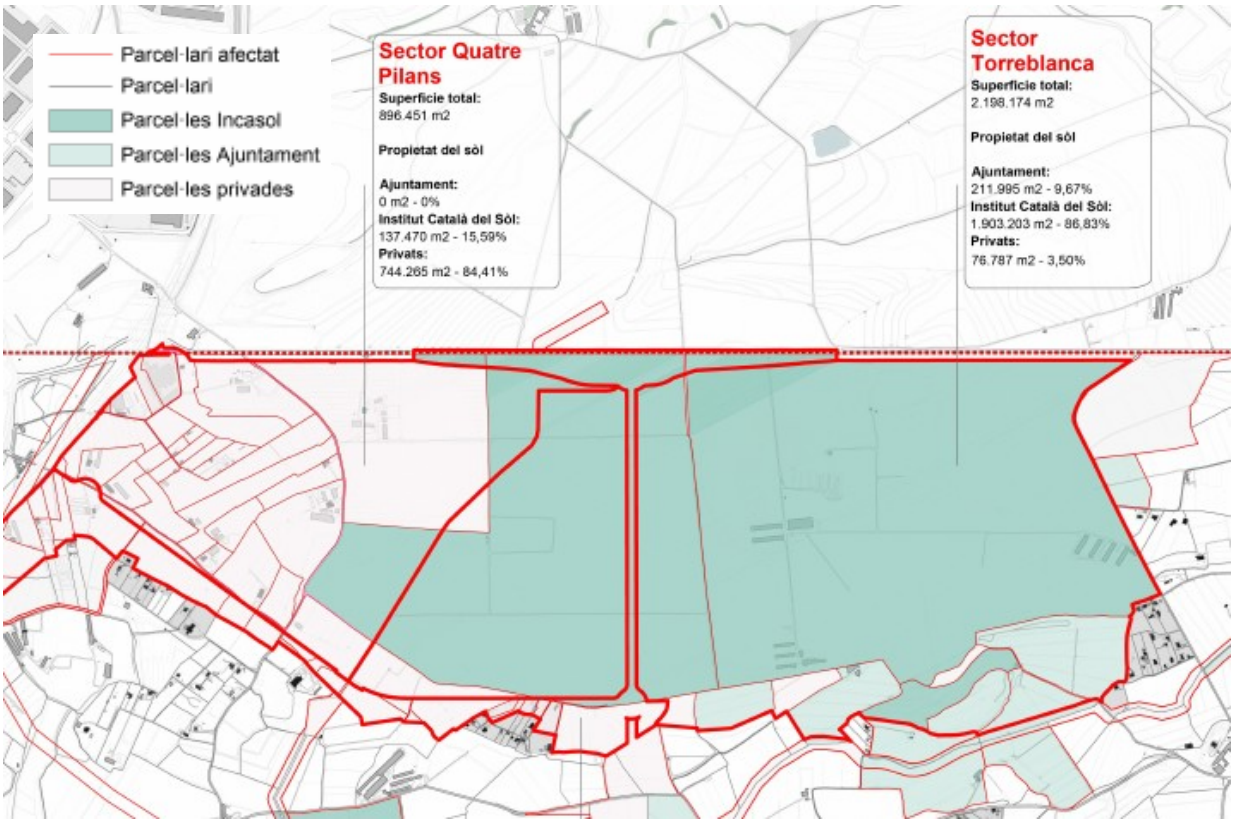
e) Obtenir les cessions de sòl destinades a equipaments i la resta de sistemes de sòl públic que possibilitin l'execució d'una actuació d'alta qualitat urbana.

Aquest objectius no difereixen en la part essencial dels objectius indicats per a l'altre sector destinat a usos de producció, sector de Torreblanca. Senzillament amplia la proposta del PDU amb 89 ha de sol de la partida de Quatre Pilans de les quals el 69% es classifica amb clau 6Ca de sòl d'activitat econòmica en parcel·la gran.

En cap apartat de la memòria del PDU, del document de Bases tècniques i econòmiques, ni del document de Normativa Urbanística del PDU s'argumenta o justifica la necessitat de l'ampliació dels terrenys qualificats amb clau 6Ca i la delimitació del sector de Quatre Pilans proposada pels serveis tècnics de la Paeria.

QUARTA. Estructura de la propietat.

Vist el document annex *8-bens-afectats* i el plànol d'ordenació *o05_propietat.pdf* es pot apreciar la gran diferència en l'estructura de la propietat dels dos sectors destinats a usos de producció; sector de Quatre Pilans i sector de Torreblanca.

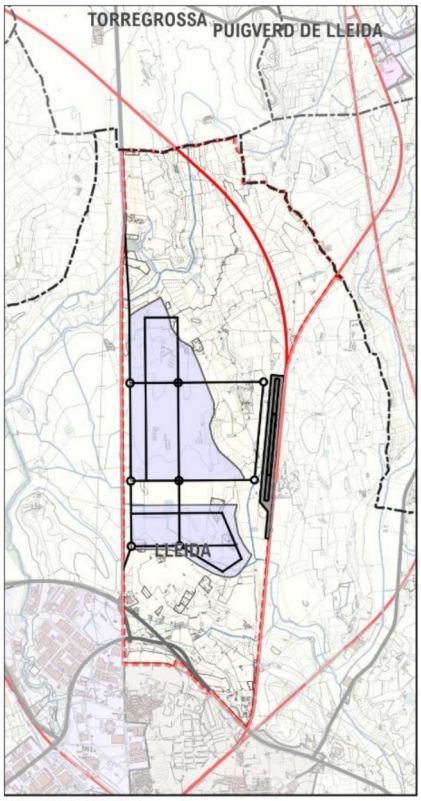


El primer sector, Quatre Pilans, és de propietat majoritàriament privada, amb un 84,4% de l'àmbit i només amb un 15,6% de l'àmbit de propietat pública. Afecta a 50 finques, moltes de petites dimensions, 29 edificacions i dos granges. Si sumem la part del sector de Portal de Torreblanca que li dona servei de connectivitat, l'afectació directa arriba a 84 finques, 36 edificacions i 3 granges en producció.

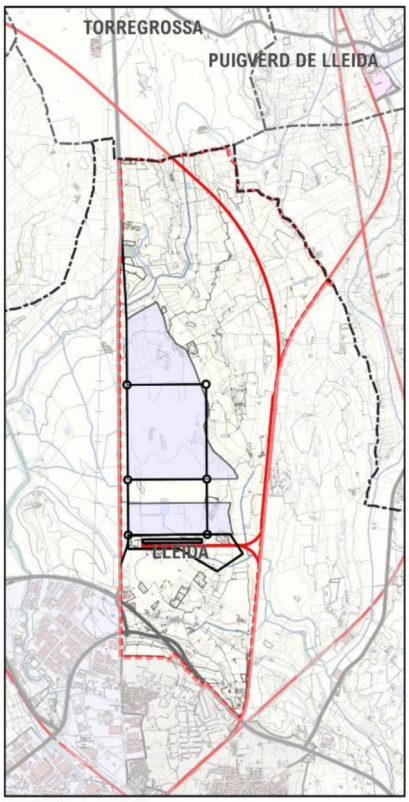
En canvi, el sector de Torreblanca és molt majoritàriament de titularitat pública amb només un 3,5% de titularitat privada. Amb només 13 finques afectades de titularitat privada en un sector que quasi triplica en superfície i en sòl d'aprofitament privat al de Quatre Pilans.

QUINTA justificació de la dimensió del polígon

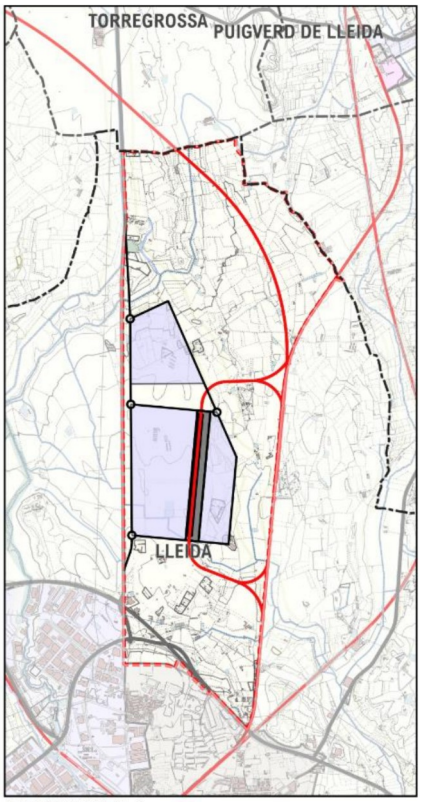
El document d'Estudi Ambiental Estratègic del del Pla director urbanístic d'activitat econòmica de la Plana de Lleida exposa les sis alternatives d'ordenació del nou polígon estudiades en el marc de la redacció del PDU. L'alternativa escollida finalment és la 6:



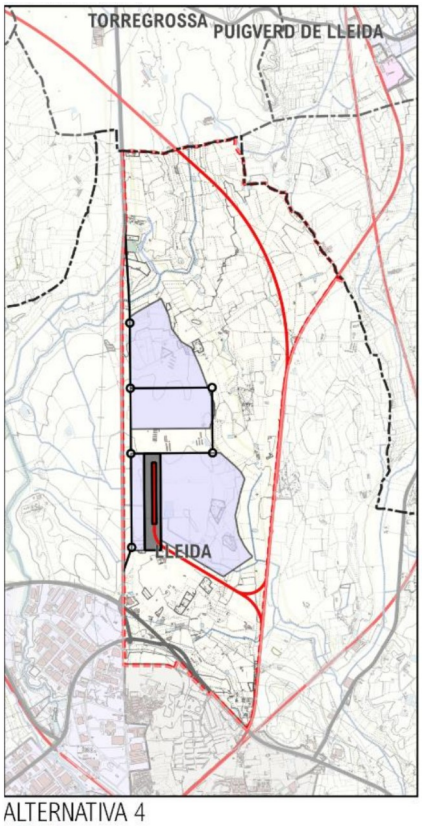
ALTERNATIVA 1



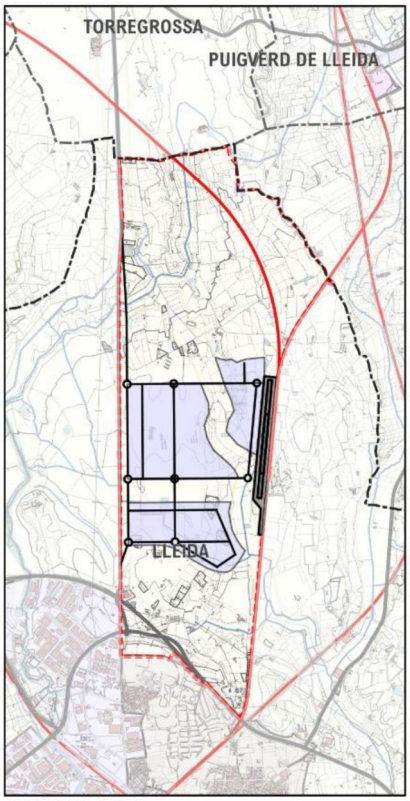
ALTERNATIVA 2



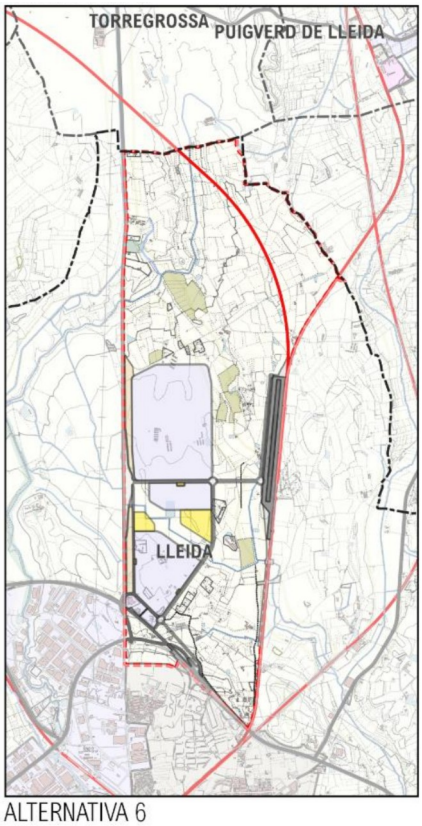
ALTERNATIVA 3



ALTERNATIVA 4



ALTERNATIVA 5



ALTERNATIVA 6

Les dimensions del àmbits destinats a activitat econòmica de les sis alternatives són les següents:

	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5	Alternativa 6
Àmbit 1 ha	92	52	119	148	92	89
Àmbit 2 ha	130	130	52	50	130	219
Àmbit 3 ha	65	65	65	65	65	
total ha	**287**	**247**	**236**	**263**	**287**	**308**

Podem observar que la proposta escollida és de molt la que més hectàrees de territori ocupa. Supera en més de 72 ha la proposta més conservadora.

Les sis alternatives es plantegen viables econòmicament i «*compleix amb les expectatives de localització de noves àrees de gran superfície en l'entorn de Lleida.*» tal com explicita el propi document. Cap documentació aportada al PDU argumenta la necessitat de l'excés de mida. Només fa consideracions sobre l'emplaçament, millores d'accessibilitat de la infraestructura ferroviària o emissions de GEH, la protecció ambiental i del cursos hidràulics.

QUINTA integració paisatgística i preservació del territori

Integració paisatgística.

El Pla Territorial Parcial de Ponent indica al seu article 3.16 *Limitacions físiques a l'extensió urbana* que cal limitar el creixement de noves extensions urbanitzades sense separacions a les àrees ja existents i en concret fa esment de les noves àrees especialitzades o d'actuacions d'interès estratègic:

En aquesta concreció, el planejament urbanístic ***respectarà les condicions limitatives que en determinats llocs assenyalen les determinacions del Pla. Aquestes les constitueixen els separadors urbans que indiquen l'obligació de mantenir franges de sòl no urbanitzable que evitin el contacte entre possibles extensions urbanes. L'amplada d'aquests separadors no ha d'ésser inferior a 500 metres,*** *llevat dels casos en què les situacions de fet no ho permetin*.

L'extensió de l'àrea d'activitat econòmica estratègica de Torreblanca al sector de Quatre Pilans impediria mantenir aquesta franja de separador paisatgístic i de connectivitat territorial respecte l'actual barri de Magraners i les zones industrials del polígon dels Frares.

Aquesta necessitat de mantenir separadors entre grans actuacions urbanístiques es contradiu també amb la reserva d'ampliació preferent del Polígon de Torreblanca Quatre Pilans recollida a l'article 39. *Directrius en sòl no urbanitzable*, on indica com una directiu del PDU la consideració de sòl urbanitzable d'activitat econòmica l'única porció de terreny lliure que quedaria entre el nou polígon industrial, el barri de Magraners i la zona industrial SUR-.41

Preservació del territori.

El propi Pla Territorial Parcial de Ponent indica al seu article 6.1 *Normes territorials sobre el paisatge:*

2.Entesos el paisatge i la seva percepció social com a fenòmens evolutius i canviants al llarg del temps, la finalitat de les regulacions d'ordre específicament paisatgístic és propiciar que l'evolució del paisatge sigui harmònica amb l'evolució de la sensibilitat social, sense perjudici de fixar, amb un objectiu de permanència indefinida, aquells elements, paratges o pautes paisatgístiques d'especial valor patrimonial ja sigui per la seva especial configuració *natural, per l'excel·lència estètica, el valor simbòlic o la significació econòmica.*

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, indica al seu article 2 *Principis:*

Els principis que han d'inspirar l'actuació dels poders públics en matèria de paisatge són:

a) Afavorir l'evolució harmònica del paisatge d'acord amb els conceptes d'utilització racional del territori, de des- envolupament urbanístic sostenible i de funcionalitat dels ecosistemes.

b) Preservar, amb l'adopció de mesures protectores del paisatge, el dret dels ciutadans a viure en un entorn culturalment significatiu.

c) Reconèixer que el paisatge és un element de benestar individual i col·lectiu que, a més de valors estètics i ambientals, té una dimensió econòmica, cultural, social, patrimonial i identitària.

d) Considerar les conseqüències sobre el paisatge de qualsevol actuació d'ordenació i gestió del territori i valorar els efectes de l'edificació sobre el paisatge.

El DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost Text Refós de la Llei d'Urbanisme indica al seu article 3 *Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible*

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

I al seu article 9 *Directrius per al planejament urbanístic*:

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscs naturals i tecnològics.

3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per

als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

Finalment l'Ordenança de l'Horta de Lleida aprovada al ple municipal el febrer del 2022 estableix a l'apartat *EXPOSICIÓ DE MOTIUS:*

L'Horta de Lleida és un espai agrari en què les principals activitats econòmiques són l'agricultura i la ramaderia. El seu caràcter distintiu ve marcat per la proximitat urbana, que condiciona un tipus determinat d'agricultura, i per la presència de determinats components urbans.
L'equilibri agrícola i natural de l'Horta de Lleida s'ha de preservar per la seva singularitat en el marc territorial de Catalunya, especialment, pel fet que els pagesos i pageses viuen i treballen en el mateix entorn. A més, aquest espai genera una producció agrícola i ramadera de proximitat que permet a la població gaudir d'una diversitat de productes identitat i arrels.
La seva situació estratègica, per la proximitat amb Lleida ciutat, i el seu valor cultural i ecològic ofereixen un potencial de desenvolupament on es compatibilitzen la producció agrària lligada al territori, la conservació del paisatge, els serveis ecosistèmics i l'ús social. Esdevé el pulmó verd de Lleida, ple d'història i de cultura. És un espai econòmic, històric i cultural de la ciutat.

I al l'apartat *Objectius* rebla:

(...)pretén aconseguir un espai de qualitat a l'entorn de la ciutat de Lleida, integrat en el territori i en harmonia amb el medi natural i els seus valors paisatgístics. L'Horta ha de continuar representant un valor productiu, natural i patrimonial per a la ciutat. El llegat històric de l'Horta és un valor a preservar i potenciar per la seva importància en la tradició local i també catalana.

SEXTA Conclusions.

La transformació de sòl d'alt valor paisatgístic, patrimonial i simbòlic com el de l'Horta de Lleida s'ha de justificar amb raons poderoses i ha de complir amb els preceptes de ponderació, desenvolupament sostenible i utilització racional del territori que indica el cos legislatiu aplicable.

L'ampliació del polígon de Torreblanca al sector de Quatre Pilans no es sustenta en una justificació de necessitat de l'oferta del sòl industrial que es generarà. El PDU preveu en aquest sector parcel·les de dimensions similars a les que ja es poden configurar, mitjançant planejament derivat o amb Plans de Millora Urbanística en les 838 ha de sòl industrial pendent de desenvolupar al subsistema de Lleida.

Els Objectius del sector de Quatre Pilans, recollits a la Memòria i les normes urbanístiques del PDU d'Activitat Econòmica de la Plana de Lleida, no difereixen als de la zona clau 6Ca del sector de Torreblanca i són perfectament assolibles amb el desenvolupament exclusiu d'aquest últim sector.

La demanda de parcel·les de mitjana superfície s'ha vist afeblida els últims anys atès que el 78% de les noves activitats econòmiques a Catalunya s'han implantat en parcel·les inferiors a 4 ha i es preveu que aquesta tendència es mantingui a mitjà termini.

L'afectació d'una gran extensió de sòl productiu majoritàriament de propietat privada dificultarà la tramitació del PDU d'Activitat Econòmica de la Plana de Lleida. Ja ha estat palès el rebuig públic dels propietaris afectats i del barri de Magraners.

La prolongació de la zona de transformació urbanística cap a l'oest, amb continuïtat a l'actual nucli urbanitzat del barri de Magraners i el polígon dels Frares, impedirà mantenir la franja de connectivitat paisatgística i separador urbà entre les dos extensions urbanes, indicat el Pla Territorial Parcial de Ponent.

Per tot l'exposat **SOL·LICITO**, que tingui per presentat l'escrit d'al·legacions a l'aprovació inicial del Pla director Urbanístic d'Activitat Econòmica de la Plana de Lleida i vist el seu contingut demano acordi revisar substancialment la proposta de planejament i el seu contingut i estimi l'al·legació en els següents termes:

1- Eliminar l'augment de sòl previst en el sectors de *Quatre Pilans* i circumscriure la zona de transformació urbanística exclusivament l'àmbit de propietat pública del Sector de *Torreblanca*.

2- Limitar al màxim l'afectació a finques privades també d'aquest sector ajustant les zones de transició i connectivitat amb l'àmbit rural previstes al sector de *Porta Torreblanca* també en l'interior de les finques actualment de propietat pública.

3- Reduir les dimensions del nou polígon industrial per tal de fer-lo compatible amb el territori que l'acull i les necessitats de promoció d'un urbanisme i un desenvolupament econòmic i mediambientalment sostenible.

Lleida, 21 d'octubre del 2022

D. Sergi Talamonte Sánchez

Portaveu del Grup Municipal Comú de Lleida

A la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida.