PROPOSTES AL POUM 2018

El **Comúdelleida** presenta **29 propostes de modificació a la revisió del POUM** atès que l'actual revisió presenta greus deficiències en aspectes claus per estructurar una ciutat i un municipi que avanci en qualitat de vida i millora de l'ús de l'espai urbà i rural. Per aquest motiu presentem una bateria de propostes per convertir Lleida en una ciutat referent, on sigui atractiu viure i treballar.

Les propostes presentades volen incidir en aspectes claus de l'ordenament urbà com la quantitat i qualitat del **espais verds**, augment i redistribució del **habitatge de protecció oficial**, l'adquisició d'**habitatge públic**, l'ordenació de **voreres i carrers**, la **mobilitat** o l'ordenació del espai urbà a l'**horta de Lleida**.

L'objectiu de les propostes és **preservar l'interès general i protegir el dret dels lleidatans i lleidatanes a millorar la qualitat de vida i gaudir d'una futura Lleida atractiva, capital i on doni gust caminar, treballar i viure**.

Podem desglossar les propostes en el següents àmbits:

HABITATGE

1- Augmentar la previsió de Pisos de Protecció oficials als sectors a desenvolupar. 50%

A la proposta de POUM, segons la pròpia previsió que ens presenten, es preveu un percentatge d'Habitatge de Protecció Oficial als sectors que primer es desenvolupen. Les previsions de HPO es classifiquen en els següents tres tipus, segons les densitats d'edificació:

a) Àmbits tipus A:
- Sostre mínim destinat a habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim especial: --% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim general: 20% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim concertat: 10% sostre residencial
- Densitat màxima d'habitatges: 35 Hab/Ha
- Nombre d'habitatges de protecció pública: Per a cada tipus d'habitatge, com a mínim, 1 hab/90 m2 sostre residencial.

b) Àmbits tipus B:
- Sostre mínim destinat a habitatges de protecció pública: 35% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim especial: --% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim general: 20% sostre residencial

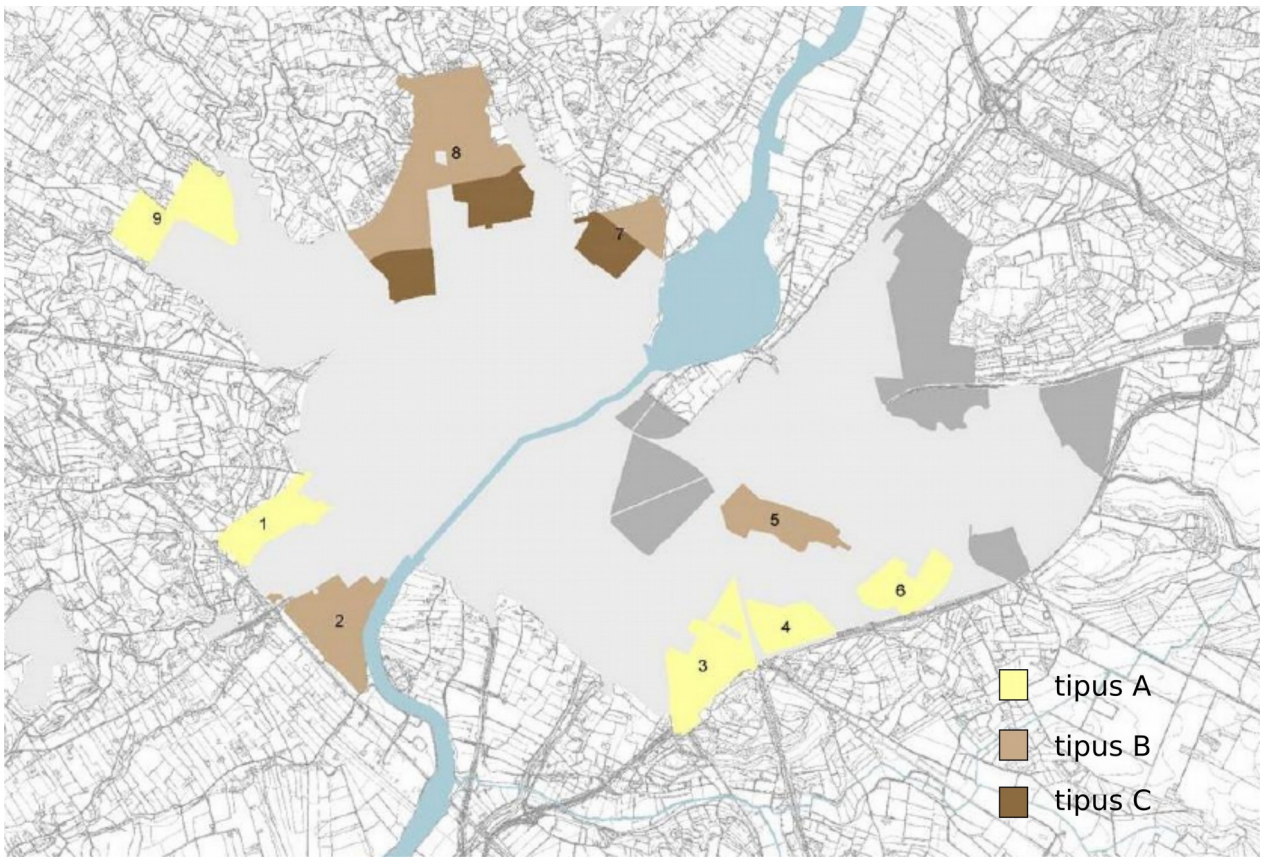
- Sostre mínim destinat a HPO règim concertat: 15% sostre residencial
- Densitat màxima d'habitatges: 50 Hab/Ha
- Nombre d'habitatges de protecció pública: Per a cada tipus d'habitatge, com a mínim, 1 hab/90 m2 sostre residencial.

c) Àmbits tipus C:
- Sostre mínim destinat a habitatges de protecció pública: 40% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim especial: 5% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim general: 20% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim concertat: 15% sostre residencial
- Densitat màxima d'habitatges: 65 Hab/Ha
- Nombre d'habitatges de protecció pública: Per a cada tipus d'habitatge, com a mínim, 1 hab/90 m2 sostre residencial.

Els àmbits **tipus A**, corresponen al SUND 1 Límit nord amb el Turó de Gardeny; SUND 3 Bordeta sud, a l'oest del pas de l'AVE; SUND 4 Bordeta sud, a l'est del pas de l'AVE; SUND 6 Quatre Pilans, entre la CN-240 i la variant sud de Lleida; SUND 9 Àrea nord i oest de Ciutat- Jardí i Vila Montcada; i SUND 10 La Valleta de Raimat.

Els àmbits **tipus B**, corresponen al SUND 2 Sota el Turó de Gardeny, en contacte amb la N-II i el curs del Segre; SUND 5 A l'oest de Magraners, al sud de la CN-240; part del SUND 7 Àrea nord-est de Pardinyes; i part del SUND 8 Àrea nord i oest de Balàfia.

Els àmbits **tipus C,** corresponen al SUND 7 Àrea nord-est de Pardinyes, en part; i part del SUND 8 Àrea nord i oest de Balàfia.



Per altra banda es defineix el **SUD-R1** com a àmbit de desenvolupament prioritari amb una capacitat de 3.683 Habitatges i amb un percentatge de HPO del 42,5% (un mínim de 1.842 habitatges), Malgrat que es deixa la cessió d'Habitatge dotacional al 0,45% i es permet fins al 30% de sostre comercial.

També tenim definits 74 Polígons d'Actuació Urbana, amb una capacitat de 5.800 habitatges, majoritàriament amb un 30% d'HPO exceptuant-ne tres amb més reserva per habitatge protegit: A Balàfia vella PAU-G17 amb un 40%, A la Mariola PAU-G27 amb un 50% i a Mangraners PAU-G57 amb un 100%.

Es veu amb claredat un percentatge majoritari situat en el mínim permès per la llei en els àmbits que es preveu desenvolupar en el primer quinquenni i en les grans àrees residencials de cases adossades o xalets.
En els sectors residencials més densos el percentatge arriba al 40% i en els sectors d'extraradi torna a baixar al 35%. Mantenint-se per sota de les necessitats que marca la pròpia memòria social del 50%, per aconseguir un teixit social homogeni a la ciutat.

Aquest fet relega a l'habitatge de segona mà el paper d'habitatge assequible. D'aquesta ordenació es pot preveure una baixada de preus en la primera i segona corona d'eixample de la ciutat acumulant les rendes més baixes mentre que els nous sectors concertaran les famílies amb més capacitat econòmica. Aquest fet, juntament amb l'excés d'habitatge nou disponible provocarà una distribució poc homogènia de les rendes i una degradació dels barris històrics de la ciutat. D'altra banda acumular la màxima reserva d'HPO en el Polígons d'Actuació Urbanística dels tres barris més deprimits socialment de la ciutat provocarà un efecte encara més acusat de la segregació per renda a la ciutat i perpetuar l'estigmatització d'aquests barris.

Proposta:
Per millorar la homogeneïtzació social de la ciutat i un reequilibri i control de preu de l'habitatge proposem una modificació de la reserva de sol per Habitatges de Protecció Oficial amb el següent esquema:

- Àmbits tipus A:
Habitatge protegit 45% dels quals:
  5% règim especial
  30% règim general
  10% règim preu concertat.

- Àmbits tipus B i C:
Habitatge protegit 50% dels quals:
  5% règim especial
  30% règim general
  15% règim preu concertat.

- SUR-R1
Habitatge protegit 50% dels quals:
  5% règim especial
  30% règim general
  15% règim preu concertat.

PAU G17 35% Balàfia vella
PAU G27 35% Mariola
PAU G57 35% Magraners

Augmentar els PAU-G amb un 30% d'HPO fins al 45%
5% règim especial
30% règim general
10% règim preu concertat.

La resta de PAU-G amb un mínim del 30% d'HPO

Caldria fer un estudi de la distribució de renda per càpita del sectors ja consolidats per definir uns criteris a l'hora de fer la reserva d'habitatge de Protecció Oficial. En termes generals caldria reservar més HPO en els sectors amb rendes més altes i menys als de rendes inferiors.

2- Augmentar la cessió al sistema d'habitatges dotacionals públics, o cessió del 8% dels habitatges de nova construcció al parc d'habitatge públic de titularitat municipal.

En la proposta de revisió el Planejament General la previsió de cessió d'habitatges dotacionals públics es situa en els mínims exigits per la legislació en la majoria de sectors.

Es destinaran a zones verdes i espais lliures públics, 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície del sector delimitat.

Es destinaran a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 20 m2 de sòl per cada habitatge. Amb un mínim, en tots els casos, del 5% de la superfície del sector delimitat.

El sòl destinat al sistema d'habitatges dotacionals públics, serà el valor inferior resultant de les proporcions següents: 5 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre o 5 m2 de sòl per cada habitatge.

Aquestes previsions impedeixen un augment significatiu del percentatge d'habitatges de titularitat pública situant en menys de 3% l'habitatge públic en els nous sectors, condicionat a més a aportar inversió publica per la seva construcció.

La manca d'un percentatge significatiu d'habitatge públic impedeix regular el preu de l'habitatge i dotar l'administració d'eines per fer front a l'emergència residencial de les famílies més necessitades.

Proposta a) augmentar la cessió obligatòria de sol per al sistema d'habitatges dotacionals públics fins al 15m2 de sòl per cada habitatge construït en els nous sectors no delimitats i en el SUD-R1 i en els PAU-G amb més de 350 habitatges previstos preferiblement en modalitat de cessió d'habitatge.

Proposta b) Condicionar a l'augment d'aprofitament la cessió del 8% extra dels habitatges construïts, en els sectors no delimitats, al parc d'habitatges de titularitat pública.

Article 65 TRLU
Plans parcials urbanístics
3. En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar per a zones verdes i espais lliures públics un mínim de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, i han de reservar també per a equipaments de titularitat pública un mínim de 20 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau. El planejament urbanístic general, en el cas que prevegi el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, pot determinar que aquesta reserva de 20 m2 per cada 100 m2 de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g.

3- Estendre Dret de retracte en la trama urbana consolidada.

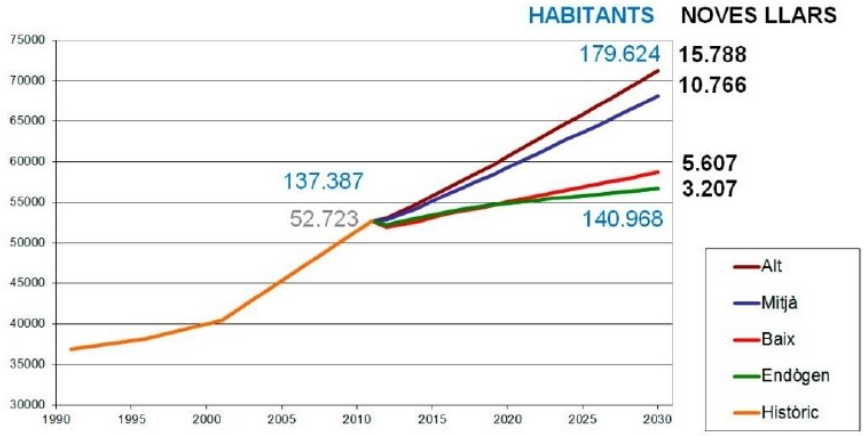
Respecte a la Normativa Urbanística del POUM.

Art.33.
Delimitació d'àrees de tempteig i retracte.
1. Als efectes de constituir o incrementar el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i de facilitar el compliment dels seus objectius, i d'acord amb les determinacions de l'article 172 del TRLU, l'Ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses queden subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i retracte, que corresponen al mateix ajuntament, a les entitats urbanístiques especials o a l'administració actuant.
2. La delimitació d'aquestes àrees es pot fer directament en el planejament urbanístic i també mitjançant el procediment de delimitació de polígons en desplegament del que determina el POUM.

Proposta:
Definir al POUM com a àrees delimitades per exercir el dret de tempteig i retracte tota la trama urbana consolidada.

4- Reduir el sector urbanitzable de la Balàfia nord a les mides del POUM del 1995 i eliminar la nova zona urbanitzable de Pardinyes nord.

En la Memòria Social de la proposta de POUM es defineix la necessitat de noves llars en els propers 20 anys en 5.607 en un escenari de creixement moderat, 10.766 en un escenari mig i de 15.788 en un escenari de creixement alt.



El potencial de noves llars previst al POUM del 1995-2015 es situava en un total de 31.362, en bona part encara per desenvolupar.

2. Potencial total d'habitatge del PGL 2015

	Habitatges
Habitatges en plans especials en sòl urbà (1)	307
Habitatges en les unitats d'actuació del sòl urbà (2)	8578
Habitatges en el sòl amb planejament aprovat (3)	4077
Habitatges en el sòl urbanitzable programat (4)	10527
Habitatges en el sòl urbanitzable no programat (4)	7873
Potencial total	31362

(1) Estimat directament dels PERIS residencials en sòl urbà.
(2) Estimat a partir de les unitats d'actuació.
(3) Estimat a partir dels 5 plans parcials en procés d'urbanització.
(4) Càlcul detallat en funció de l'annex 4.

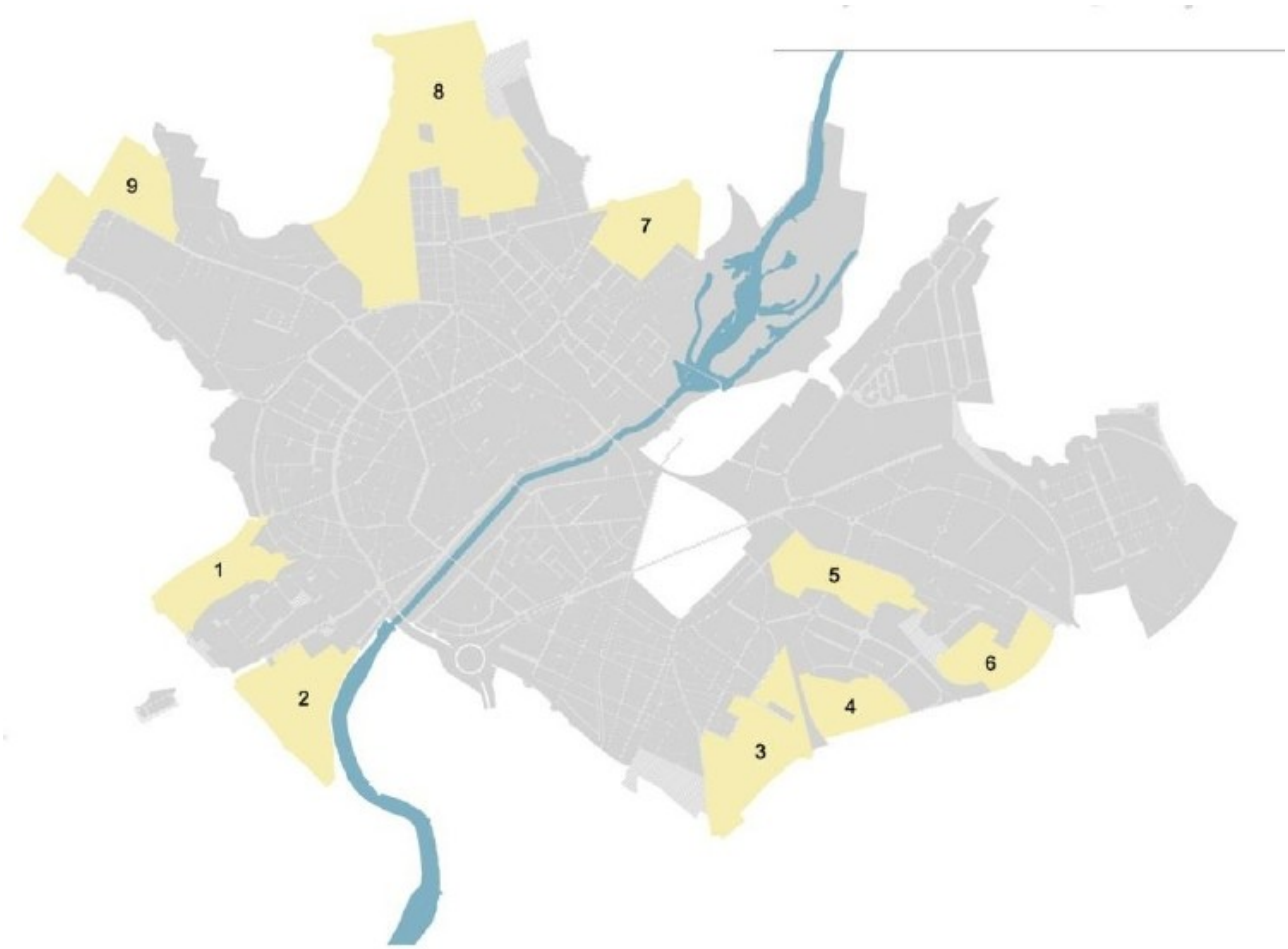
A la memòria descriptiva de la nova proposta de POUM s'assenyala que el potencial de nous habitatges sense desenvolupar en terreny delimitat existent actualment es situa en 23.973.

		habitatges
Habitatges buits		3.000
Solars		5.725
PAU U	(18)	4.709
PAU G	(74)	5.808
PMU	(6)	1.048
SUD R1		3.683
TOTAL		**23.973**

S’observa, d’acord amb les dades anteriors, que amb el desenvolupament del 66% del potencial existent dins del sòl urbà, es cobreix la demanda màxima prevista en l’Estudi demogràfic i en la Memòria social, prevista en 15.788 habitatges.

A la memòria descriptiva també s’indica que, en conjunt, el potencial d’habitatges actual que presenta el planejament urbanístic vigent és de 40.656 habitatges. Sumant solars sense desenvolupar, delimitat, consolidat i no consolidat.

Malgrat l'excés d'habitatge potencial, es proposa un creixement important dels sectors de creixement urbà no delimitat:



SUND 1 Límit nord amb el Turó de Gardeny, Al nord-Oest del Turo de Gardeny justificat per generar una nova infraestructura viaria que completa l’anella de la ciutat. Vist el plànol d’ordenació es veu que no completa l’anella de la ciutat ja que quedarà sense acabar i només contribueix a una petita part d’una infraestructura que en cap cas es posarà en marxa en l'horitzó del POUM projectat.

SUND 6 Quatre Pilans, entre la CN-240 i la variant sud de Lleida, amb un augment del sòl previst al sud-est de Magraners malgrat la desaparició d’un sector destinat a activitat econòmica al nord de la sortida de la carretera N-240.

SUND 7 Àrea nord-est de Pardinyes, al Nord de Pardinyes a la carretera de Corbins. Amb la justificació de configurar noves infraestructures. Però al plànol d’ordenació no

s'observen infraestructures bàsiques necessàries per ordenar la vialitat de la ciutat, més aviat vials perifèrics per donar sortida a la vialitat del nou sector projectat.

SUND 8 Àrea nord i oest de Balàfia, amb un important creixement del Sector al nord de Balàfia Secà.

SUND 9 Àrea nord i oest de Ciutat-Jardí i Vila Montcada, amb un augment del sector al Nord-Oest de Ciutat Jardí.

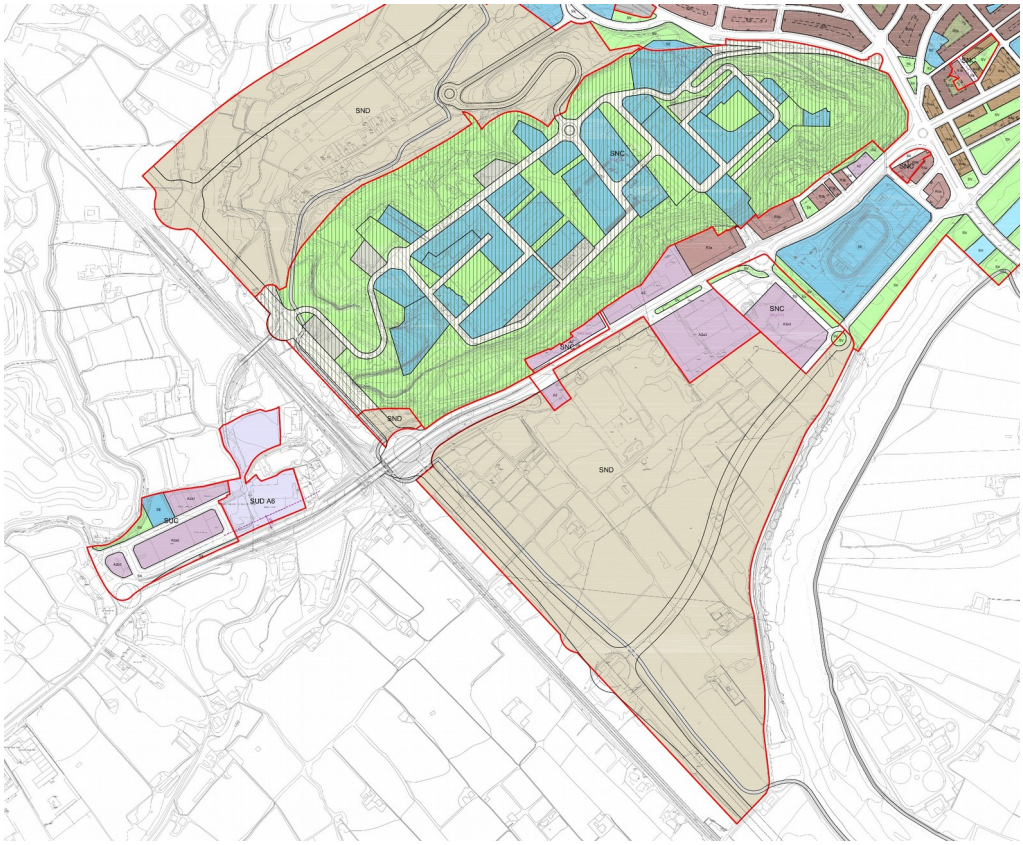
El potencial del conjunt dels àmbits de sòl urbanitzable no delimitat proposats correspon a una superfície de 404,35 Ha de sòl, que permeten edificar 2.433.430 m2 de sostre, amb un total de 18.756 habitatges. Aquest augment eleva el potencial de nous habitatges totals previst a la proposta de POUM fins a 48.600 habitatges, sumant, habitatges buits, solars sense desenvolupar, delimitat, consolidat i no consolidat.

Proposta:
Donat l'enorme volum d'habitatge disponible per desenvolupar previst en la nova ordenació, més de tres vegades les necessitats que la memòria social indica en l'escenari de màxima expansió, es proposa eliminar l'augment de sòl previst en els sectors no delimitats SUND 1, SUND 6, SUND 7, SUND 8 i SUND 9.

5- Ajustar els sectors urbanitzables nord i sud de Gardeny fins arribar a la via de l'AVE.

En el sector No delimitat SUND 1 Límit nord amb el Turó de Gardeny, s'observa una franja de terreny considerablement ampla entre el límit oest del sector i la via del AVE. Aquest límit oest en molts casos divideix finques per la mitat deixant un terreny desconnectat del sector i sense possibilitat d'aprofitament. Aquest fet comportarà molt probablement l'aparició d'una llarga franja de sòl en desús i descuidat.

La mateixa problemàtica s'observa en el sector veí SUND 2 Sota el Turó de Gardeny, en contacte amb la N-II i el curs del Segre. Amb la mateixa franja de terreny entre el sector i la via del AVE que en el SUND-1



Proposta:
Ampliar la delimitació dels dos sectors SUD-1 i SUD-2 fins arribar a la via del AVE. Definir una zona verda lineal en el límit oest dels dos sectors per millorar l'encaix de la futura trama urbana amb el llindar de la via de l'AVE.

6- Eliminar la possibilitat d'urbanització anticipada de sectors no delimitats lligada a al desenvolupament de les actuacions previstes al casc antic.

En la Memòria Social de la proposta de POUM es defineix la necessitat de noves llars en els propers 20 anys en 5.607 en un escenari de creixement moderat, 10.766 en un escenari mig i de 15.788 en un escenari de creixement alt. El potencial d'habitatges actual que presenta el planejament urbanístic vigent és de 40.656 habitatges. Sumant solars sense desenvolupar, delimitat, consolidat i no consolidat.
El nou POUM eleva el potencial de nous habitatges totals previst a la proposta fins a 48.600 habitatges, sumant habitatges buits, solars sense desenvolupar, delimitat, consolidat i no consolidat. En la memòria descriptiva es defineix el nou pla amb voluntat de cohesionar la trama urbana i ordenar els sectors de creixement que primer es desenvoluparan amb una estratègia no expansiva, apostant per consolidar la ciutat. Malgrat això, la normativa urbanística dóna la possibilitat de delimitar sectors, que no es podrien desenvolupar per necessitats d'habitatge, per la demanda social, vinculat a desenvolupar les actuacions previstes al Centre Històric.

7 Àrees d'Innovació Social i Urbana -AISU-.
9 Àrees de Rehabilitació Urbana –ARU-.
3 Plans de millora urbana.
2 Polígons d'actuació urbanística, convencionals.
2 Actuacions aïllades.

Aquestes operacions suposen aportar al voltant dels **1.150 nous habitatges al Centre Històric**
de la ciutat. En aquest sentit, la normativa urbanística estableix la possibilitat de formular convenis entre l'Ajuntament i els propietaris del sòl urbanitzable no delimitat de cara a activar mecanismes de gestió per a desenvolupar prèviament o paral·lelament aquestes operacions al Centre Històric, i la delimitació de nous sectors, **amb una ràtio de 1 a 10**, com a relació entre el sostre rehabilitat/renovat del Centre Històric i el nou sostre residencial delimitat.

Per tant, els sòls urbanitzables no delimitats poden avançar la seva delimitació amb aquests indicadors de caràcter social, ja que per aplicació dels corresponents al creixement demogràfic no podria delimitar-se abans d'un horitzó d'11 a 15 anys. **Això suposa la delimitació de sectors amb un total de 11.500 habitatges** dels 18.756 nous habitatges previstos el la proposta de POUM en el àmbits no delimitats, el que suposa més del 60% del sòl no delimitat previst al planejament.

Aquest fet provocarà un creixement desordenat de la ciutat dificultant en extrem la consolidació i cohesió de la trama urbana i dificultarà la delimitació de grans polígons, per sota dels mínims establerts per delimitar un nou sector, fixats en una superfície mínima de 5 Ha, impedint la urbanització d'una forma ordenada de les vialitats i xarxes d'abastament del sectors i ocasionant un greuge en els interessos de la resta de propietaris de sector.

Proposta:
a) Eliminar la proporció d'habitatge nou en els sectors no delimitats **amb una ràtio de 1 a 10**, com a relació entre el sostre rehabilitat/renovat del Centre Històric i el nou sostre residencial delimitat.

Definir l'obligatorietat de que els nous sectors delimitats siguin contigus a la trama urbana consolidada de la ciutat impedint actuacions aïllades en sectors no delimitats.

b) Impedir la delimitació de nous sectors fins que no estiguin executats com a mínim el 80% dels habitatges potencials del SUD-R1, els PAU-U i els PAU-G estipulats a la normativa urbanística, excepte aquells que estiguin directament relacionats amb la execució dels Parcs Urbans.

7- Introduir per normativa urbanística l'obligatorietat d'instal·lacions de sistemes de captació i aprofitament d'energia solar amb uns paràmetres mínims de m2 de fotovoltaica i aigua calenta per sostre edificat.

Malgrat que des de juliol del 2005 les ordenances municipals regulen l'obligatorietat d'instal·lacions de sistemes de captació i aprofitament d'energia solar en les noves edificacions, sovint s'incompleixen aquestes obligacions i els últims anys s'han executat moltes edificacions sense aquests sistemes de captació i aprofitament solar.

Exemple d'edificis de nova construcció sense captadors solars (Pardinyes)

Proposta:
Reforçar l'obligatorietat d'instal·lar sistemes de captació i aprofitament d'energia solar amb uns paràmetres mínims de m2 de fotovoltaica i aigua calenta per sostre edificat equivalents als estipulats en l'*ANNEX 1 Paràmetres de disseny per a les instal·lacions d'energia solar* de l'Ordenança Reguladora de la incorporació de sistemes de captació d'energia solar per a usos tèrmics en el municipi de Lleida.

URBANISME i MOBILITAT

1- Obligatorietat de preveure un augment d'aparcaments subterranis privats.

Proposta:
Per tal d'augmentar la capacitat d'aparcament soterrani amb previsió de la desaparició progressiva d'aparcament en superfície al centre i eixamples de la ciutat es proposa estipular una reserva de 2 aparcaments soterranis per cada habitatge construït en tots els nous projectes d'urbanització i construcció d'habitatges, tant en els sectors delimitats, com en PAU i en Sectors no delimitats. Preveure com a mínim 1 aparcament públic en superfície per cada habitatge construït en la ordenació de carrers i vials en els sectors a desenvolupar.

L'aparcament soterrani en cap cas comptabilitzarà com a sostre edificat per al càlcul de la densitat màxima d'edificació del sector o per càlcul de cessió de terrenys o reserva d'espais lliures.

2- Preveure el finançament d'aparcaments subterranis públics com a infraestructures comunitàries del sector a desenvolupar en els sectors perifèrics com a pàrquings dissuasoris.

Millorar la mobilitat i reduir el transit rodat privat al centre de la ciutat ha de ser en qualsevol cas una prioritat. Amb aquest objectiu es proposa obtenir una xarxa de 5 aparcaments soterranis públics en els barris perifèrics de la ciutat, connectats amb el transport públic, que serveixin d'aparcaments dissuasoris.

Proposem:
a) Definir l'obligatorietat de finançar els aparcaments subterranis públics com a estructures comunitàries lligades a la millora de la mobilitat a raó de 1 plaça d'aparcament soterrani o el seu equivalent econòmic per cada 700m2 de sostre edificat.
b) Preveure la possibilitat de convenis entre l'ajuntament de Lleida i els promotors immobiliaris per tal de finançar l'ampliació d'infraestructures d'aparcaments subterranis, lligades a l'augment d'aprofitament o el desenvolupament prematur dels sector no delimitats, a raó de 1 plaça d'habitatge públic comunitari extra, o el cost econòmic equivalent, per cada 400 m2 de sostre extra construït.

3- Reduir de forma generalitzada l'aprofitament màxim en tots els nous sectors per encabir actuacions condicionades a l'augment d'aprofitament.

Proposta:
Per tal de dotar a l'ajuntament de capacitat d'obtenció de recursos econòmics mitjançant convenis amb els promotors urbanístics, per finançar la construcció de vialitats o equipaments comunitaris, proposem reduir de forma generalitzada un 10% l'aprofitament màxim de tots els sectors no delimitats i dels sectors delimitats no consolidats.

4- Definir l'estructura d'urbanització de nous vials o carrers introduint la construcció de carrils bici segregats i arbrat. Definir amples de vorera mínims i carrers amb amplades mínims de calçada.

Donat que la proposta de planejament general no estipula els paràmetres mínims d'urbanització que han de complir els nous vials o carrers, **proposem:**

a) Definir a l'*Art.317. Amplada del vial o carrer.* Una amplada mínima de les voreres i del carrer dels vials de nova delimitació en funció de la seva tipologia i ús.

b) Per criteris d'acceptabilitat i maniobra dels itineraris adaptats, l'amplada mínima de les voreres serà de 140cm per qualsevol nou vial projectat. En cas d'arbrat, baixants de guals, carrils bici o qualsevol altre element o obstacle cal assegurar una amplada mínima lliure de 140 cm.

c) Es recomana que la plantació d'arbrat s'efectuï en voreres d'ample superior a 2,60 metres.

d) Tipologia de carrer en funció de l'ample projectat:

- Tipus A) Carrer sentit únic, projectat preferentment com zona 30 amb amplada mínima de 12m. Comprendrà voreres mínimes de 2.6m, calçada amb un ample mínim de 2,5m. Podran encabir una zona d'aparcament públic de 2,5m.

- Tipus B) Carrer de doble sentit amb amplada mínima de 17m. Comprendrà voreres mínimes de 3m, dues calçades amb un ample mínim de 2,5m. Podran encabir dos zones d'aparcament públic de 2,5m. Es recomana la integració de carrils bici segregats.

- Tipus C) Vialitat de doble sentit amb una amplada mínima de 26m. Comprendrà voreres mínimes de 4m, quatre calçades amb un ample mínim de 2,5m. Podran encabir dos zones d'aparcament públic amb una amplada mínima de 2,5m. Serà obligatòria la integració de carril bici segregat amb una amplada mínima de 2,5m.

- Tipus D) Carrers amb amplades mínimes inferiors a 12m es dissenyaran com a carrers per vianants reservant sempre espais mínims lliures de vegetació i arbrat de 1,4m. Podran tenir espai per al transit rodat a la mateixa altura de les voreres dissenyats per accés del veïnat i zona 20. Es recomana en tots els casos la plantació d'arbrat.

5- Revertir l'ordenació del SUR-42 al planejament vigent.

Introduir la modificació de planejament del SUR-42 via POUM pot comportar la pèrdua de vigència del convenis urbanístics per finançar la construcció de les connexions externes del sector com el vial Víctor Torres. Per aquest motiu **proposem**:
Definir a la proposta de Planejament General el sector del SUR-42 amb el planejament i ordenació vigent.

6- Revertir els sectors no delimitats i definir els sistemes viaris i estructura urbana dels nous sectors a desenvolupar.

Per tal d'evitar un creixement desordenat o caòtic del nous sectors de la ciutat **proposem**:

Especificar que, en cas de que els nous sectors no delimitats de la nova proposta de planejament, mitjançant proposta de planejament pormenoritzat, passin de la qualificació de sector no delimitat a delimitat, hauran de respectar l'ordenació urbanística i de vialitats que tenen en el planejament vigent, sense detriment d'ajustar la nova ordenació a les majors cessions de sòl destinat a equipaments comunitaris o espais verds, fruit de la nova normativa urbanística en cada sector.

7- Condicionar la implantació de mitjanes i grans superfícies.

Per tal d'evitar desvirtuar la consolidació dels sectors residencials per la implantació prematura de grans superfícies comercials i per permetre el creixement ordenat de la trama urbana **proposem**:

Condicionar la implantació de mitjanes i grans superfícies comercials, o la reparcel·lació per canviar usos de pastilles o solars amb superfícies superiors a 3000m2, en un sector en desenvolupament, a l'execució de com a mínim el 50% dels solars residencials urbanitzables del sector.

8- Definir la parcel·la del Parc de les Arts com a PAU-U en base a la proposta del veïns i veïnes.

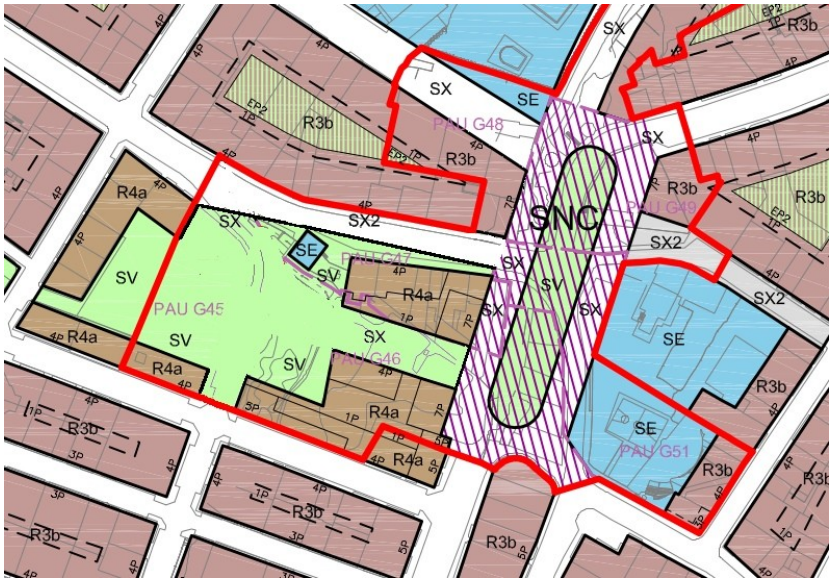
Proposem ordenar la parcel·la del Parc de les Arts d'acord a la proposta dels veïns i veïnes sorgida del procés de participació ciutadana realitzat en el propi barri. En aquest sentit cal definir la pastilla com a espai verd amb un equipament de 1500m2.

9- Reestructurar la nova rotonda del carrer Palauet i la plaça del Molí en base a la proposta presentada pels veïns.

Per tal de generar una gran zona verda que integri el Molí de Sant Anastasi, **proposem:**

Reordenar la connexió de l'Avinguda de les Garrigues amb el Carrer Palauet en base a la proposta presentada pels veïns i veïnes, mantenint l'ordenació actual dels carrers i connectant la plaça interior actual amb el Molí de Sant Anastasi.

PAU G45 IMPRESSOR BOTEL
PAU G46 BELLAVISTA - FONTANET



10- Definir els paràmetres urbanístics del solar de la Llotja en base al projecte constructiu i les càrregues actuals de la parcel·la.

Per tal d'evitar possibles redefinicions que desvirtuïn el projecte constructiu de les Torres de la Llotja en base a la falta de concreció del nou planejament, **proposem** mantenir per aquesta parcel·la i mentre no es resolgui la possible reversió del solar a titularitat pública, l'articulat específic del projecte constructiu de les torres, definit als articles 138 i 166, de l'actual planejament.

11- Reduir el grau d'edificabilitat bruta en els sectors d'expansió de la ciutat

A la proposta de Planejament General es defineix una densitat molt elevada del grau d'edificabilitat bruta en els sectors d'expansió de la ciutat que conformaran una densa trama urbana en detriment de la qualitat de vida dels seus futurs habitants. L'índex d'edificabilitat de cada sector definit al POUM no es justifica en cap cas d'acord amb l'interès general, donant, a més, un potencial d'habitatge total de més de 47.000 pisos. Aquest potencial d'habitatge està molt per damunt de les necessitats detectades en la pròpia memòria social de la proposta de planejament que en l'escenari més expansionista preveu una necessitat de nou habitatge de 15.000 pisos, per tant, **no es pot justificar la necessitat d'augmentar el grau d'edificabilitat** segons la necessitat futura d'habitatge a la ciutat.

Aquesta densitat urbana tampoc es justifica per la manca de sòl disponible atès que el propi pla preveu augmentar la quantitat de sol en 9 sectors no delimitats que proporcionarien 18.000 habitatges a sumar als més de 23.000 que ja preveu el propi pla com a potencial d'habitatge encara per desenvolupar a la trama urbana consolidada.

En canvi, **moderar la densitat de la trama urbana** sempre és aconsellable si es vol millorar les vialitats, la sensació d'amplitud en els espais públics i millorar la qualitat de vida de veïns i veïnes.

Proposta:
Rebaixar de forma general, i en particular, en els sectors amb més densitat, l'índex d'edificabilitat bruta en la proposta de Planejament General, segons els següents paràmetres:

En cap cas es superaran els 0,70m2st/m2s en la normativa del nou Pla d'Organització Urbanística Municipal.

Sectors no delimitats:

- a) Àmbits tipus A:
  - Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,35 m2st/m2sòl
  - Sostre residencial mínim: 0,25 m2st/m2sòl
  - Sostre mínim d'altres usos no residencials: 0,05 m2st/m2sòl
  - Densitat màxima d'habitatges: 30 Hab/Ha

- b) Àmbits tipus B:
  - Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,55 m2st/m2sòl
  - Sostre residencial mínim: 0,35 m2st/m2sòl
  - Sostre mínim d'altres usos no residencials: 0,10 m2st/m2sòl
  - Densitat màxima d'habitatges: 45 Hab/Ha

- c) Àmbits tipus C:
  - Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,70 m2st/m2sòl
  - Sostre residencial mínim: 0,45 m2st/m2sòl
  - Sostre mínim d'altres usos no residencials: 0,15 m2st/m2sòl
  - Densitat màxima d'habitatges: 60 Hab/Ha

MEDI I ESPAIS VERDS.

1- Augmentar de forma general les cessions obligatòries de sol per espais verds.

L'Organització Mundial de la Salut (OMS), ja al 1965, va emetre un informe tècnic sobre qüestions d'higiene del medi relacionades amb l'ordenació urbana i d'urbanització, on un comitè d'experts dictaminava que eren necessaris entre 10 i 15 m2 de zones verdes per cada ciutadà i que calia distribuir les zones verdes en relació a la densitat de l'edificació. Malgrat aquestes i altres indicacions de caràcter social, la proposta del nou pla urbanístic municipal situa les reserves de sòl per a espais lliures i zones verdes en els límits legals permesos.

Proposta:
Augmentar en tots els casos la reserva d'espais lliures i zones verdes que en cap cas seran inferiors a 40 m2 de sòl per cada 100 m2 de sostre edificable, amb un mínim del 20% de la superfície del sector delimitat.

2- Recuperar el sistemes de parcs urbans.

L'actual proposta defineix un sistema de 10 Parcs Urbans. Constitueixen el sistema de Parcs Urbans els següents:

1- Parc Urbà del Turó de la Seu Vella
2- Parc Urbà de Gardeny-Templers
3- Parc Urbà de la Ciutat Jardí
4- Parc Urbà del Riu Segre
5- Parc Urbà dels Camps Elisis
6- Parc Urbà del Polígon Industrial
7- Parc Urbà del Canal de Seròs (Plaça Joan Oró – Parc de l'aigua)
8- Parc Urbà de la Caparrella
9- Parc Urbà del Castell de Raïmat
10- Parc Urbà del Vilot de Sucs

L'anterior planejament Urbanístic preveia un sistema de Parcs Urbans destinat a ordenar els grans sistemes d'espais verd de la ciutat. Aquesta ordenació pretenia donar l'esponjositat i la qualitat de vida necessaris per fer de Lleida una ciutat agradable i verda a l'hora que proporcionava illes que milloraven la regulació climàtica de la ciutat i proporcionaven espais notables de gaudi a la població.

El sistema de Parcs Urbans previst al POUM del 1995-2015 constava de 15 parcs urbans definits de la següent manera:

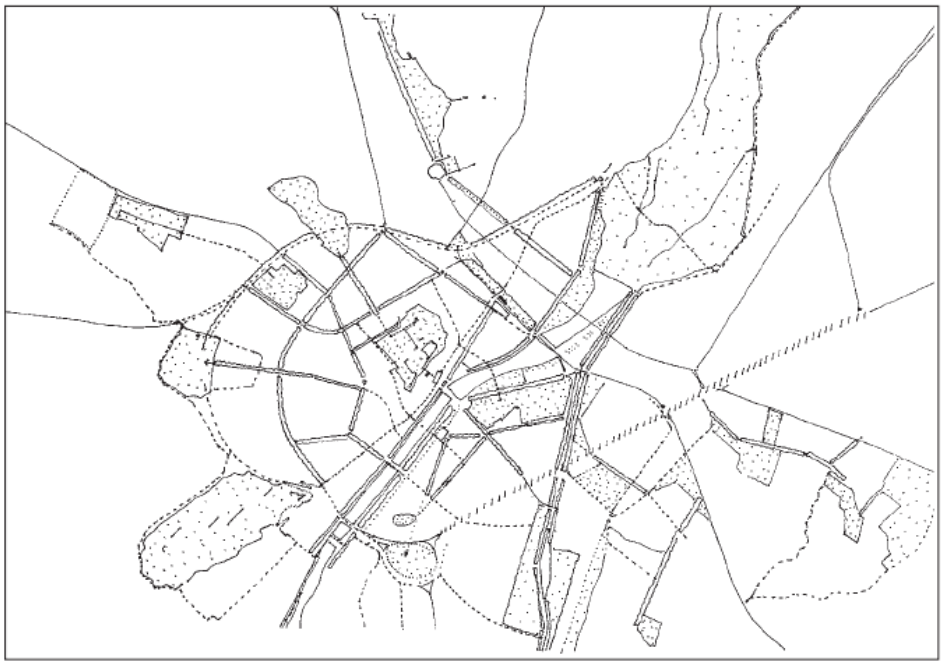
Comprèn aquelles àrees qualificades de verd públic, que estructuren un conjunt d'àrees d'esbarjo de gran dimensió, la superfície dels quals supera tres hectàrees de sòl. L'estructura dels Parcs Urbans de Lleida es centra en la recuperació i potenciació de l'espai central més característic de la ciutat -el Turó de la Seu Vella-, l'articulació d'un conjunt de parcs de contacte de la ciutat amb l'horta relacionats per un anell concèntric en un radi d'aproximadament un quilòmetre al centre; i un conjunt de parcs de caràcter radial o

lineal al llarg de certs elements urbans, com ara el canal de Seròs, els caixers del riu o d'altres elements del sistema hidrològic, i de sendes com la del ferrocarril.

Constitueixen el sistema de Parcs Urbans els següents:
1.- Parc Urbà del Turó de la Seu Vella
2.- Parc Urbà de Gardeny-Templers
3.- Parc Urbà de Vallcalent-Mariola
4.- Parc Urbà de la Ciutat Jardí
5.- Parc Urbà dels Hospitals-Balàfia
6.- Parc Urbà del Secà de Sant Pere-Marimunt
7.- Parc Urbà del Riu Segre
8.- Parc Urbà dels Camps Elisis
9.- Parc Urbà del Polígon Industrial
10.- Parc Urbà de Magraners - Quatre Pilans
11.- Parc Urbà del Canal de Seròs
12.- Parc Urbà de Rufea - Instituts
13.- Parc Urbà de la Caparrella
14.- Parc Urbà del Castell de Raïmat
15.- Parc Urbà del Vilot de Sucs

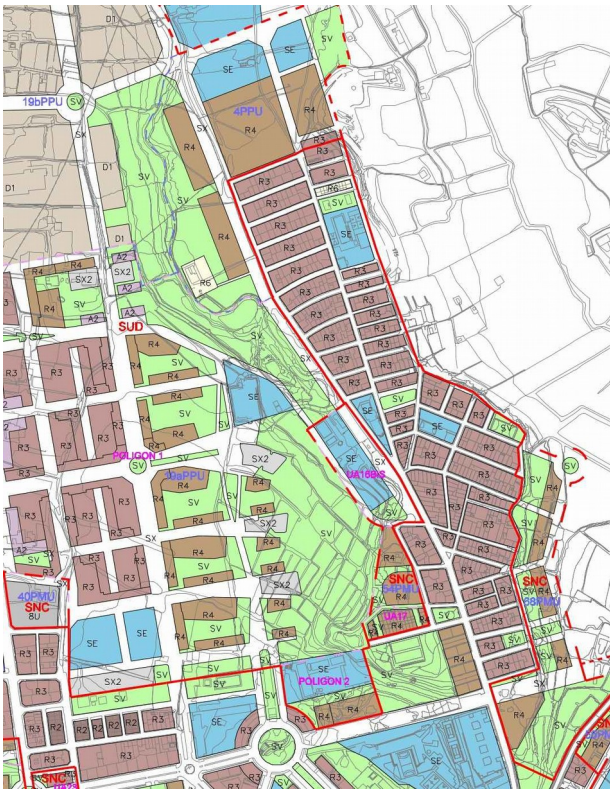
Amb la nova estructuració que preveu el POUM desapareixen 5 grans Parcs Urbans:
- Parc Urbà de Vallcalent-Mariola
- Parc Urbà dels Hospitals-Balàfia
- Parc Urbà del Secà de Sant Pere-Marimunt
- Parc Urbà de Magraners - Quatre Pilans
- Parc Urbà de Rufea - Instituts

L'ordenació dels sistemes d'espais verds del pla urbanístic del 1995-2015 ha sigut coneguda i notable com a exemple d'ordenació paisatgística i fins i tot es nombra en treballs sobre urbanisme com «La ordenación urbanística: conceptos, herramientas y prácticas» de Juli Esteban Noguera editat per la Universitat Politècnica de Catalunya.

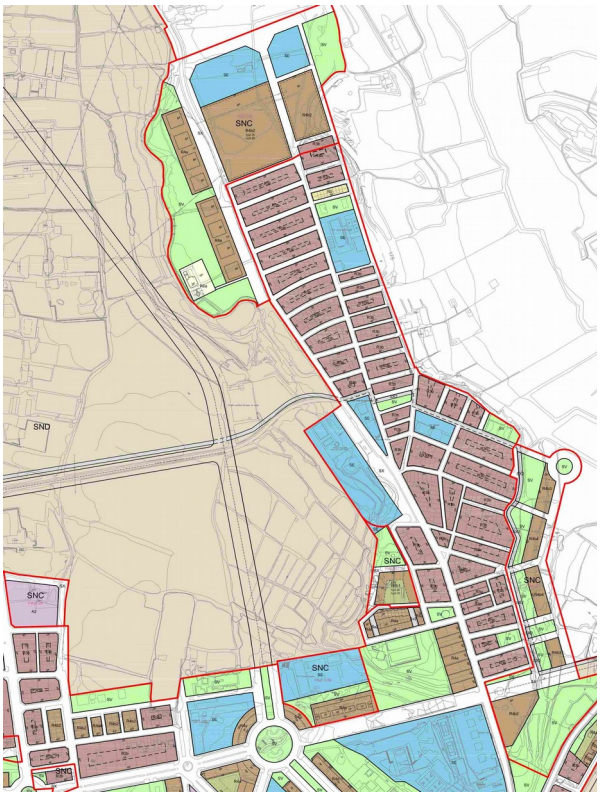


Comparativa de planejament dels Parcs Urbans 1995 <>2018

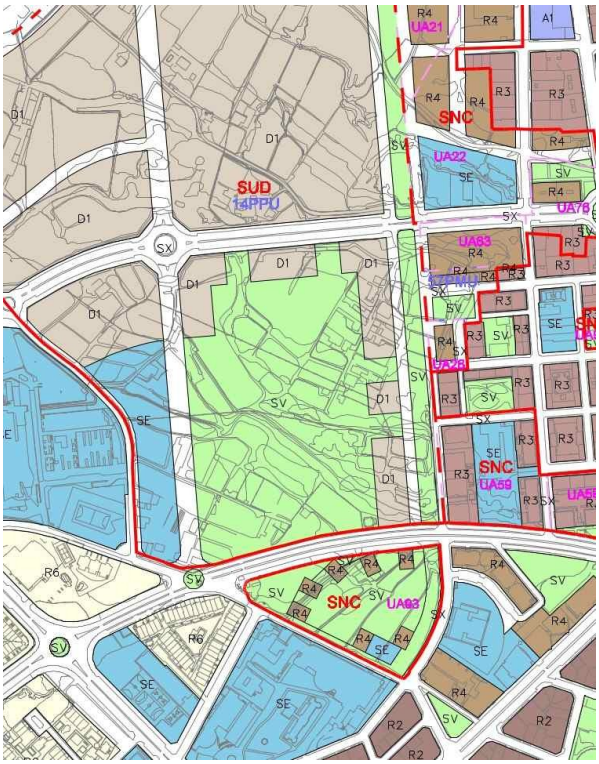
1995

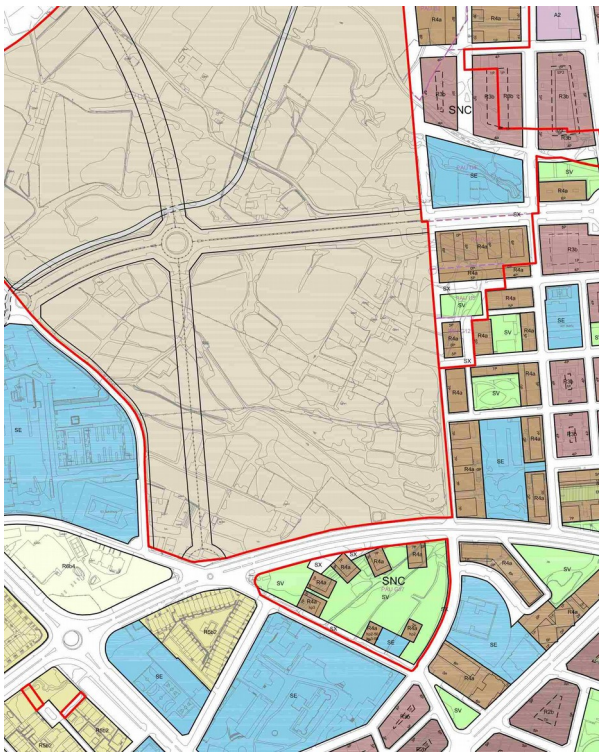


2018



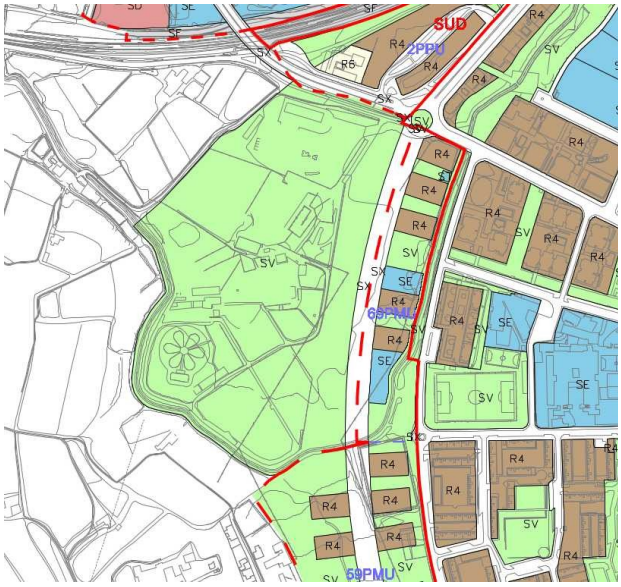
Secà de Sant Pere-Marimunt



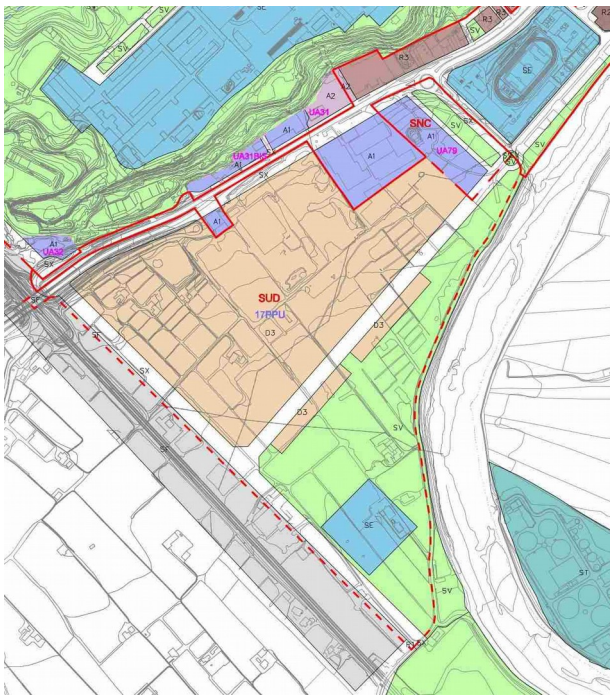


Hospitals-Balàfia

1995 2018

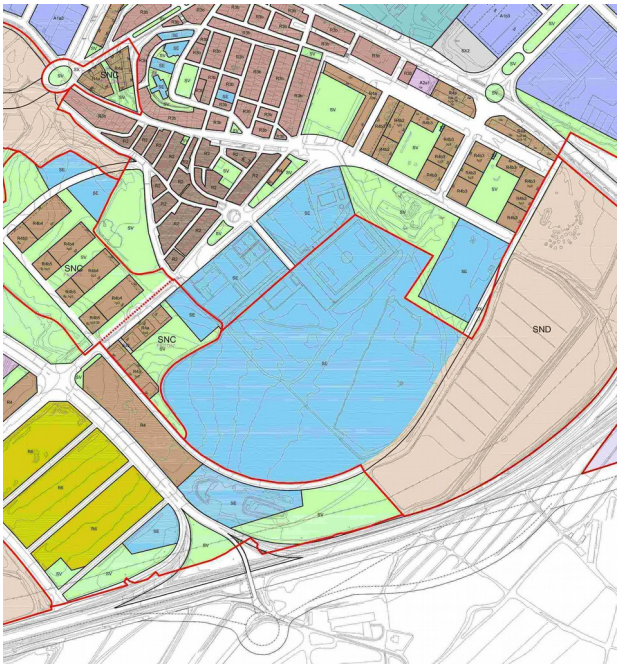


Vallcalent-Mariola



Rufea-Instituts

1995 2018



Magraners-Quatre Pilans

Per tal d'efectuar una redefinició tan substancial del sistema d'espais lliures i parcs urbans cal una justificació en base a l'interès general i aportar una alternativa que sigui igual o superior en qualitat i quantitat dels nous espais verds proposats. El nou planejament en cap cas aporta aquesta justificació i simplement obvia l'existència del planejament anterior.

Proposta:
a) Mantenir l'ordenació actual de parcs urbans de Secà de Sant Pere-Marimunt, Hospitals-Balàfia, Vallcalent-Mariola, Rufea-Instituts i Magraners-Quatre Pilans en el nou Pla d'Organització Urbanística Municipal, assegurant la seva execució futura i la seva viabilitat econòmica. Indicar en la normativa que en cas que es desenvolupin els sectors no delimitats ho faran d'acord a l'ordenació dels Parcs Urbans definits al POUM del 1995.

b) Recuperar l'ordenació inicial del Parc Urbà de Magraners revertint l'ordenació proposada del sistema verd en equipament.

c) Revertir l'ordenació del PAU U9 CARRER JOC DE LA BOLA per respectar el Parc Urbà projectat de Vallcalent-Mariola.

3- Millorar la qualitat dels nous espais lliures i zones verdes.

Per tal d'evitar la proliferació de places dures i d'execucions pobres en l'enjardinament o el reg dels espais verds del municipi proposem:

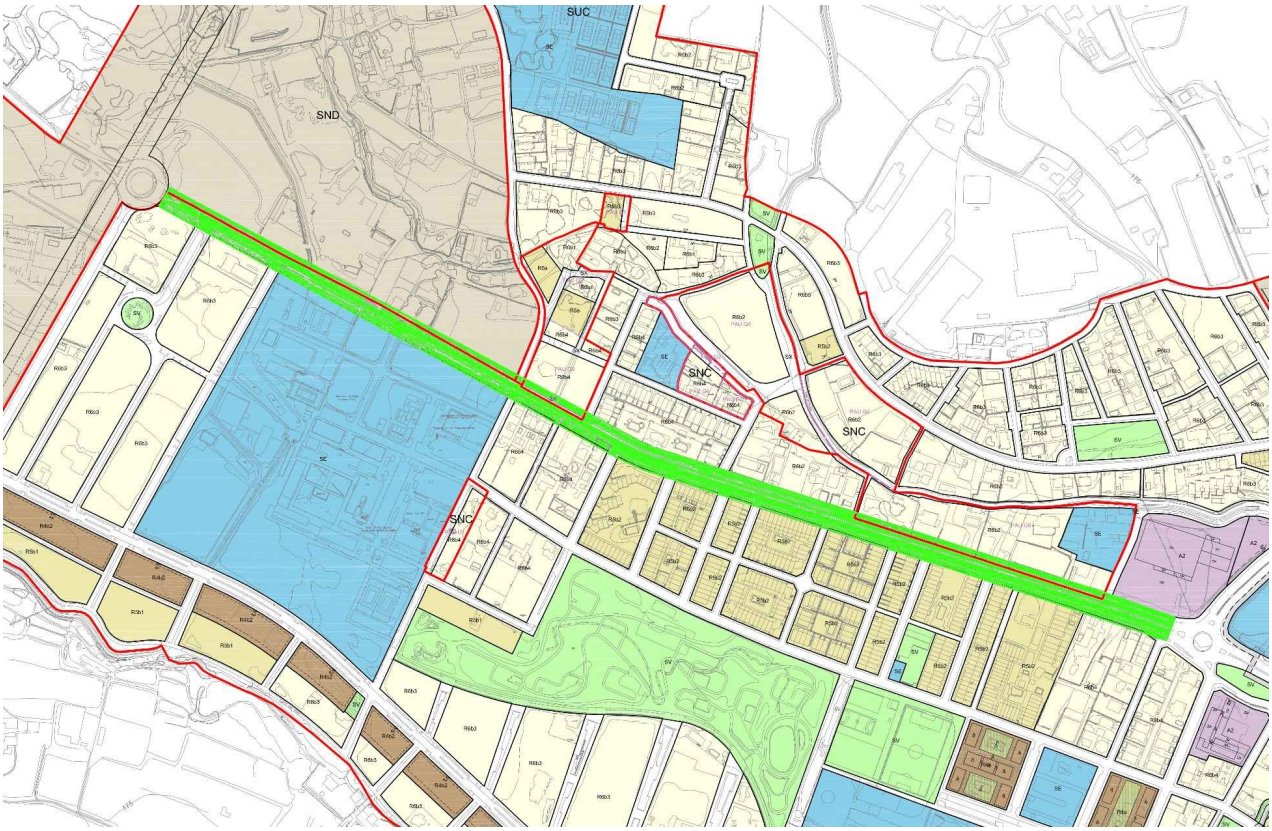
a) Definir normativament la tipologia i enjardinament i arbrat dels espais verds de la ciutat.

b) No comptabilitzar els verds lineals i rotondes com a part de la reserva obligatòria de espais verds als nous sectors.

XARXA VIARIA BÀSICA

1- Necessitat de preveure en el planejament el desdoblament de la sortida a Osca. N-240

Per tal de solucionar els problemes de mobilitat generats en l'entrada de la N-240 a l'altura de Ciutat Jardí es fa necessari el desdoblament a quatre carrils en tot el tram entre la rotonda de l'hospital Arnau de Vilanova i la rotonda del Punt Estrella. En aquest sentit **proposem** definir en els plànols d'ordenació amb claredat la línia de façana del sector no delimitat de Ciutat Jardí, del PAU-G3 i el PAU-G8, per permetre el futur desdoblament complert de la N-240, en la seva entrada nord al casc urbà, en el sector de Ciutat Jardí.



2- Ampliació del Camí de la Mariola com eix viari principal i connexió amb la NII.

A la proposta del nou planejament la ampliació del Camí de la Mariola està previst per al tercer quinquenni amb finançament exclusiu a càrrec d'administracions territorials per un valor de 7.824.813,20 €. Amb aquesta previsió queda en entredit aquesta actuació que hauria de ser prioritària donat l'actual volum de transit que suporta aquesta via.

Proposta:
a) Calendaritzar en fases l'ampliació del Camí de la Mariola aportant finançament per la primera fase en la part més propera al casc urbà a càrrec de l'Ajuntament de Lleida i del sector no delimitat del nord del Turó de Gardeny i del PAU U-10.
b) Definir la secció de la Carretera amb calçada mínima, voral i itinerari per vianants en els primers quilòmetres més transitats.

3- Solucionar i definir la connexió amb A-14 en la Balafia Nord

Als plànols d'ordenació no queda definit com es solucionarà l'entrada de la futura A-14 al barri de Balàfia, ni com la trama urbana absorbirà el volum de trànsit que es preveu de 4.500 vehicles diaris.
La connexió de la futura autopista al nucli urbà es situa en un sector que el nou planejament defineix com a no delimitat el que dificulta la futura ordenació dels vials i connexions amb la resta de la xarxa viària de la ciutat.

Proposta:
Especificar en la proposta de planejament les vialitats i rotondes necessàries per assegurar una correcta connexió de la A-14 i l'absorció de la densitat de transit projectada, indicant amplades mínimes de vial, nombre de carrils per cada sentit, amplades de vorera i demés paràmetres per conformar uns vials amples, evitant que acabi sent una via d'alta densitat encaixonada com l'actual Avinguda de Príncep de Viana.

HORTA

1-Revertir la possibilitat de legalització de les construccions en precari no vinculades a l'activitat agrària.

A la normativa urbanística al *Capítol I. SÒL URBANITZABLE DELIMITAT Secció 2a. Urbanitzacions amb dèficits,* articles 223 i següents, es permet la legalització d'urbanitzacions amb dèficit sense cap vinculació a l'activitat agrària. Aquest fet, a més de permetre la creació de nuclis urbans en l'Horta de Lleida generant encara més fragmentació del territori, suposarà la possible aparició de conflictes de convivència entre les zones d'àmbit residencial i la pròpia activitat agrària del entorn immediat. Tampoc es preveu a la normativa en quina forma han de posar-se d'acord els diferents propietaris de les zones delimitades per endegar els processos de regularització d'aquestes urbanitzacions, més enllà de la tramitació del corresponent pla parcial urbanístic.

Donat que l'activitat agrària hauria de ser la prioritat a desenvolupar en els sectors no urbanitzables del municipi, la falta de necessitat real d'habitatge no vinculat amb l'activitat agrària i la possibilitat de generar processos especulatius a partir de la legalització de les urbanitzacions en dèficit,veiem del tot innecessari la consolidació d'aquests nuclis urbans enmig del territori de l'horta de Lleida.

Proposta:
a) Eliminar la possibilitat de la regularització de les urbanitzacions en precari tot esperant una nova ordenació legal que clarifiqui el possible encaix legal a l'actual proliferació d'habitatges no vinculats a l'activitat agrària a l'Horta de Lleida.
b) Potenciar la consolidació i ampliació dels habitatges vinculats a l'activitat agrària i ramadera per permetre la pervivència de les explotacions.

2- No lligar la possibilitat de construcció d'obradors i equipaments agraris al 50% producte propi.

A l'article 281 de la normativa urbanística relatiu a les condicions específiques de construcció, ampliació o reforma de magatzems i coberts es vincula la justificació de construcció de magatzems i coberts a donar servei a processos de transformació de la producció de productes d'origen en la pròpia finca, com a mínim en un 50 %. Aquest fet dificulta la viabilitat d'obradors de petites explotacions en les que majoritàriament es tractarien productes que no provenen majoritàriament de la pròpia finca.

Art.281. Condicions específiques de construcció, ampliació o reforma de magatzems i coberts
1. S'entén com a magatzem agrícola l'edificació tancada destinada a l'ús per a l'emmagatzematge de productes agrícoles, d'eines del camp i de maquinària agrícola i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrària i les edificacions destinades a l'elaboració de productes derivats de la pròpia explotació agrària, amb les condicions de l'article 48.1.c) del RLU. S'entén per cobert agrícola l'edificació oberta destinada a l'ús per a l'emmagatzematge de productes relacionats directament amb l'explotació agrària.

2. Caldrà justificar documentalment la necessitat, les dimensions i la ubicació dels magatzems i coberts agraris en relació a l'explotació agrària, de la manera següent:
a) La necessitat vindrà justificada per donar servei majoritàriament a la finca adscrita a l'edificació. És a dir, per a processos de transformació de la producció o emmagatzematge de ***productes d'origen la pròpia finca, com a mínim en un 50 %.***
b) La dimensió màxima de la instal·lació no podrà excedir la capacitat de transformació o emmagatzematge de més del XX% del total de la zona on s'ubica.
c) Aquest XX% vindrà regulat per la ordenança del sòl no urbanitzable de Lleida. Aquest percentatge es calcularà en base a la producció primària d'hortalisses, llenyosos, farratge o gra, en funció de la tipologia d'instal·lació a implantar.
d) Mentre no s'hagi aprovat l'ordenança que els determina periòdicament, el XX% màxim de capacitat de transformació que limiten la dimensió màxima de la instal·lació es determinen en la DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SISENA. Paràmetres del sòl no urbanitzable.

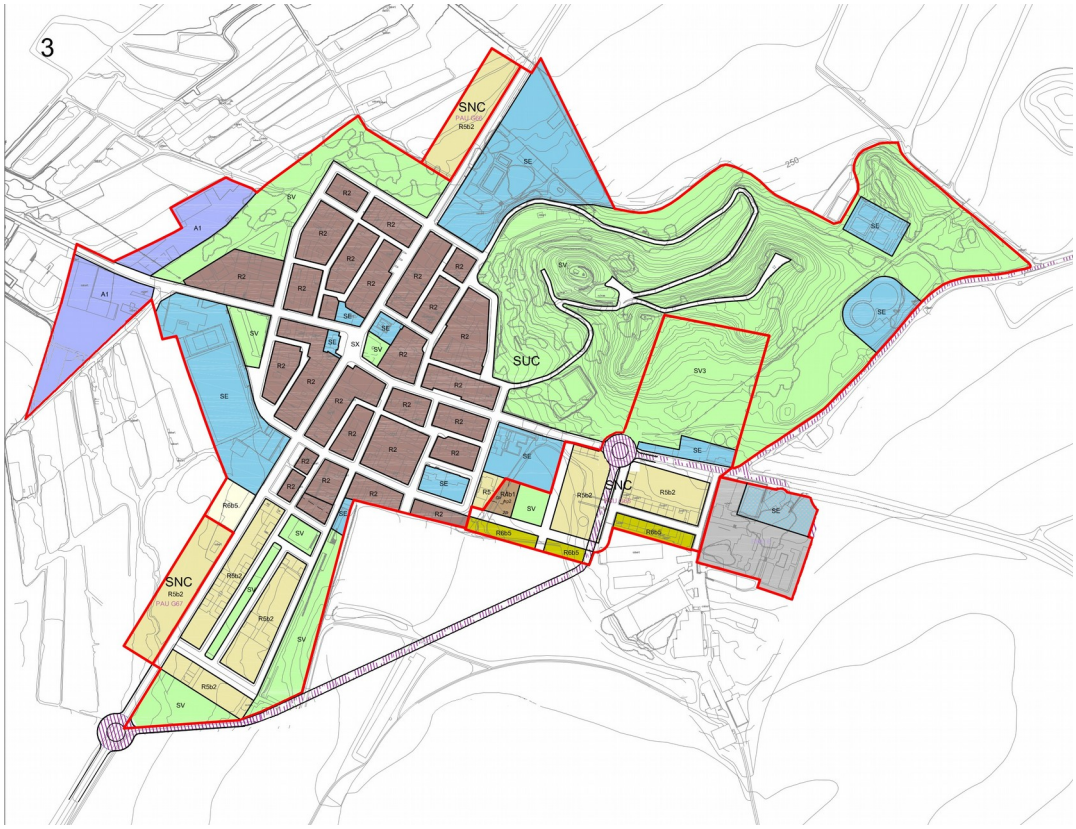
Proposta:
Deslligar la implantació d'obradors i magatzems agraris de la necessitat de tractar un mínim del 50% de producció pròpia i vincular-los al tractament o elaboració de productes de proximitat provinents en més del 50% de l'horta de Lleida en finques situades dins del terme municipal de Lleida.

SUCS

La proposta del nou planejament genera grans conflictes a la pedania de Sucs atès que no té en compte ni les construccions preexistents ni les activitats industrials i agràries locals a l'hora de redefinir la proposta de planejament i el vial que ha de fer de bypass al trànsit rodat pel nucli urbà.

El vial proposat parteix la finca de Suquets per la meitat, afectant a un pivot, a diverses edificacions i suposa una gran inversió per la llargada de la calçada i en expropiacions de terreny. A més també afecta a una granja partint-la per la meitat.

Respecte a la reducció del sector industrial est, es pot veure que deixa aïllada una nau existent i amb activitat, situant-la en terreny no urbanitzable i desafecta una parcel·la situada entre dita nau i la resta del sector.



Proposta:
a) Redefinir el traçat del vial segons la proposta gràfica escurçant i abaratint el seu traçat i respectant les edificacions preexistents.

b) Recuperar la mida del sector industrial est respecte al planejament vigent

RAIMAT

La falta d'organització del sector no delimitat no impedirà l'execució de polígons amb una proposta de planejament, atès que no té sentit esperar a que s'esgoti el potencial de la ciutat de Lleida per donar resposta a la possible demanda d'habitatge al municipi de Raimat.
Per tant és millor mantenir l'ordenament delimitat per propiciar un creixement ordenat. Caldria indicar en la normativa la condició de què només es podran anar desenvolupant els polígons contigus a la trama urbana ja consolidada.

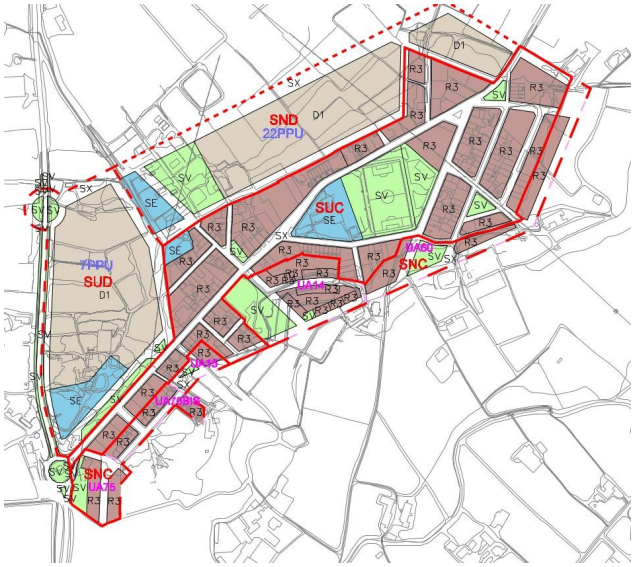
Proposta:
a) Recuperar en gran mesura l'estructura del POUM del 1995 per permetre un creixement ordenat de les vialitats i de la urbanització internes.

b) Tornar a definir el triangle sud-est per acabar la pastilla d'equipaments i permetre l'ampliació de la zona poliesportiva, d'esbarjo i piscines

LLÍVIA

Al sector de Llivia observem al planejament una zona verda al sud, a l'extraradi del nucli urbà, al cantó de la carretera. Difícilment aquesta ubicació propiciarà les condicions perquè la zona verda projectada no generi tensions amb la carretera i no sigui propícia per l'ús de la canalla o per un gaudi relaxat. A més, la posició la priva de la centralitat que hauria de tenir en el nucli urbà i la mimetitza amb entorn rural.

També s'observa l'eliminació de la zona urbanitzable del centre-sud del casc urbà corresponent a l'antic UA-14 impedint la cessió d'espai verd necessari per ampliar el Parc associat.

1995	2018
	

Proposta:
a) Definir, en el sector sud-est, la previsió de zona verda en l'interior de la trama urbana i no en la perifèria, dotant-la de centralitat en l'espai quotidià del sector per tal de esdevenir un espai comunitari de qualitat i propici per al trobament del veïns i veïnes del barri.

b) Revertir la qualificació en urbanitzable d'antic UA-14 i la seva zona verda associada, per tal de permetre l'ampliació del parc central com a zona verda predominant al centre del nucli urbà del barri.

Lleida, 5 d'abril de 2018.

ComúdeLleida