

2. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT, LA OPORTUNITAT I LA CONVENIÈNCIA DE LA REVISIÓ

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

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

En relació a 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 a 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, però sí que comporta 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 les noves tipologies dels sistemes i, també, de les característiques físiques que han de reunir els terrenys per a que siguin computables.

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

En relació a l'apartat d) cal indicar que l'execució i consolidació per l'edificació en més de dues terceres parts de les previsions de sòl urbanitzable destinat a un ús homogeni, no s'ha produït amb un caràcter molt generalitzat, resultant importants quantitats de sòl disponible, però resulta 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:

Sectors residencials	538,92 ha	9%
Sectors terciaris	51,05 ha	100%
Sectors logístics	139,35 ha	55%
Sectors industrials	76,24 ha	30%
Sectors d'infraestructures	13,43 ha	0%
Total sectors urbanitzables	818,99 ha	24%

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

2.2 Canvis legislatius en matèria d'urbanisme i en altres àmbits amb especial incidència en urbanisme

Des de l'aprovació del Pla general vigent s'ha 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 alguns dels preceptes concrets, fet que comporta una situació de confusió respecte 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 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.
- Decret 80/2009, de 19 de maig, pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el dret de realotjament, i es modifica el Reglament de la Llei d'urbanisme pel que fa al dret de realotjament.
- Llei 26/2009, del 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
- Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres.

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

- 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.

- Decret 157/2002, d'11 de juny, pel qual s'estableix el règim dels habitatges amb protecció oficial, es determinen els ajuts públics en matèria d'habitatge a càrrec de la Generalitat de Catalunya, i es regula la gestió dels ajuts previstos en el Reial decret 1/2002, d'11 de gener, sobre mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge i sòl.
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient (Llei estatal).
- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. (Correcció d'errada en el DOGC núm. 4750, pàg. 45207, de 30.10.2006).
- Decret 377/2006, de 19 de setembre, de regulació de la mobilitat generada.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. (Correcció d'errades en el DOGC núm. 5065, pàg. 10036, de 7.2.2008).
- Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Llei 6/2009, del 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, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives.
- Llei 16/2009, del 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, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, 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.

Cal destacar també, que en aquest període, concretament al 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 que 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 general que l'ajuntament ha tramitat des de la seva aprovació, s'ha donat compliment als imperatius legals més immediats derivats de l'aplicació d'aquestes normes.

Però, més enllà de les aportacions de caràcter jurídic a les quals el planejament s'ha de subjectar, 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 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 altres.

2.3 El desajustament de les previsions del Pla general respecte les necessitats actuals

De manera progressiva, al llarg dels anys de la vigència de la regulació urbanística, s'ha produït el desajustament 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 del planejament urbanístic -que forçosament ha de resultar d'hipòtesi de desenvolupament- i, inclús, 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 elements més significatius cal assenyalar:

- L'arribada del Tren d'Alta Velocitat, i la seva connexió posterior amb Barcelona, que ha canviat l'escala del territori de Lleida en relació a Catalunya, la Península i Europa
- La construcció de l'aeroport de Lleida-Alguaire, que genera unes noves potencialitats avui encara per explorar en la seva totalitat i que suposa un canvi en les circulacions de persones i mercaderies a llarga distància
- La construcció del canal Segarra-Garrigues, que comporta la consolidació del territori de Lleida com a primer pol d'interès agroalimentari del sud d'Europa i una nova escala de la producció primària
- Multitud de millores en infraestructures de caràcter regional i local, principalment viàries, que han teixit un entramat de pobles i ciutats al voltant de Lleida molt més articulat i cohesionat.

En l'àmbit residencial els elements que en els darrers anys han resultat clarament diferencials respecte les previsions del Pla general són els següents:

- 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.
- 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.
- 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:

- 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 un resultat la previsió d'unes reserves de sòl d'important extensió, però sense constituir una polaritat important del territori lleidatà.
- 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.

2.4 Necessitat de noves formulacions urbanístiques, derivades d'una nova situació 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 de 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.

En aquest sentit, el planejament urbanístic general és el marc adequat on reflexionar sobre les relacions que cal establir en el procés de desenvolupament urbanístic de la ciutat i les escales de valors en el procés productiu. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, doncs, ha de respondre a la necessitat i ha de suposar una oportunitat de replantejar les determinacions urbanístiques amb un nou marc econòmic i social.