



TALLERS DE PARTICIPACIÓ SECTORIAL DEL POUM DE LLEIDA

Documents previs al debat

Taller núm. 5: HABITATGE, COHESIÓ SOCIAL I QUALITAT DE VIDA. Dijous, 18 de juny de 2015

El moment actual en el que es troba el procés d'elaboració del nou POUM de Lleida requereix d'una reflexió més profunda sobre el seu contingut. Per aquest motiu, La Paeria organitza 5 tallers de participació que tenen per objectiu donar veu a agents professionals, econòmics i socials per tal de recollir les seves idees sobre com concretar les propostes urbanístiques previstes a l'Avanç de POUM, aprovat el passat 3 d'octubre de 2014.

Cadascun dels 5 tallers estarà dedicat a una temàtica específica. El **cinquè** tractarà sobre **habitatge, cohesió social i qualitat de vida**.

0. Introducció a la temàtica

Debatrem sobre la rehabilitació i optimització de la ciutat consolidada i els criteris a tenir en compte per una ordenació i una gestió urbanística sostenible.

També sobre la dinamització del Centre Històric i dels altres barris i nuclis històrics i, en aquest sentit, sobre la concreció de les operacions de reestructuració, renovació i rehabilitació del teixit urbà.

El desenvolupament dels sòls urbanitzables com a recuperadors dels sòls urbans històrics i els mecanismes de vinculació per aconseguir-ho serà, sens dubte, un altre tema de debat.

La necessària flexibilitat en els desenvolupaments urbanístics futurs, juntament amb la garantia de la seva viabilitat econòmica, i alhora, la determinació de paràmetres que garanteixin un determinat model de ciutat, pot ser objecte del debat.

També caldrà debatre sobre el paper del POUM com a suport de determinades polítiques d'habitatge a la ciutat, juntament amb la quantificació, la qualitat i la distribució dels habitatges amb protecció/intervenció pública.

La dotació i distribució d'espais verds i dels equipaments, són altres elements del debat com a generadors de cohesió social i qualitat de vida dels lleidatans.

Finalment, les mesures per a la millora del paisatge urbà seran el tema que es proposa debatre, també, per millorar la qualitat de vida dels ciutadans.

1. Subtema de debat 1: Rehabilitació i optimització de la ciutat consolidada. Propostes per a la recuperació del Centre Històric i de la resta de barris i nuclis urbans.

L'Avanç del POUM proposa l'expansió física continguda de la ciutat, mitjançant la rehabilitació preferent de l'edificació, i la consolidació efectiva i la reutilització del sòl urbà. També proposa el manteniment del sòl urbanitzable actual, la seva optimització i una programació estratègica.

La idea de creixement internalitzat de la ciutat ha de comportar una lenta transformació i ocupació de nou territori. En aquest sentit l'Avanç apunta que el desenvolupament dels sectors urbanitzables residencials -mitjançant la seva delimitació- tingui un paper estratègic en l'adequació de la ciutat consolidada, participant directament en la recuperació i rehabilitació del teixit urbà històric, quan un sector residencial urbanitzable es vulgui desenvolupar abans de les previsions establertes a l'agenda POUM.



En aquest sentit, pel que fa al desplegament dels sectors, la proposta d'ordenació s'ha d'entendre vinculada estratègicament al Programa d'actuació urbanística municipal i/o a l'Agenda del POUM.

Sembla evident que aquesta vinculació d'actuacions s'ha d'establir mitjançant la normativa reguladora del Pla, tot i que no hi han precedents normatius d'aquest tipus de regulacions.

A manca de marc legal que ho estableixi, quins han de ser els continguts normatius per garantir aquesta vinculació? Quins paràmetres qualitius i quantitius s'han d'establir en la vinculació entre aquestes intervencions -sempre garantint l'efectiva recuperació del Centre i la viabilitat econòmica de les actuacions-?

Cal aconseguir l'edificació total i efectiva dels àmbits/sectors establerts en els nuclis històrics com a obligatòria i prèvia a la urbanització o edificació dels sectors urbanitzables residencials?

Algunes opinions han manifestat que pot resultar més adequat i efectiu vincular el desenvolupament del sòl urbanitzable residencial a inversions estratègiques concretes (per a la urbanització de determinats carrers i places o a la construcció d'equipaments i de dotacions específiques en aquests nuclis històrics).

Què pot funcionar millor: vincular el desenvolupament dels sectors urbanitzables a operacions urbanístiques, globals i completes, de recuperació del Centre Històric i dels nuclis o bé vincular-los a l'execució de determinades inversions estratègiques en aquests nuclis? Tenen encaix legal aquestes dues fórmules? És possible establir la regulació de les dues fórmules de manera simultània i opcional? És possible concretar terceres opcions?

Algunes opinions s'han manifestat, també, en el sentit de fer extensiva aquesta vinculació de les actuacions urbanístiques, més enllà de la transformació del sòl urbanitzable no delimitat, a altres àmbits com podria ser el sòl urbanitzable delimitat i no desenvolupat i, fins i tot, determinades parts del sòl urbà que encara no s'han edificat. Quins són els límits tècnics, jurídics i d'oportunitat per establir aquesta vinculació ampliada a altres règims de sòl?

En el Centre Històric i en els nuclis, l'Avanç determina l'establiment de tres tipus d'àrees de recuperació urbana, que es corresponen a tres graus o nivells d'intervenció: Àrees de reestructuració, Àrees de renovació interior i Àrees de rehabilitació intensa, totes elles vinculades a una millora de l'accessibilitat i de la qualitat del teixit edificat.

Estem d'acord amb els àmbits delimitats i els tipus d'actuacions establerts, o trobem a faltar alguna àrea o actuació de millora? Són aquestes operacions suficients per assolir la dinamització social, econòmica i de serveis del Centre Històric i de la resta de nuclis històrics del municipi?

El document final de POUM haurà de concretar aprofitaments i càrregues, sistema d'actuació, viabilitat econòmica i mecanismes de gestió que garanteixin el seu desenvolupament, tant si es vinculen amb algun sector urbanitzable com si es desenvolupen de manera autònoma.

Atenent a les limitades possibilitats d'inversió actuals per part de les administracions, quins incentius es poden oferir a la iniciativa privada per garantir l'èxit de les operacions plantejades?

D'altra banda, les propostes d'ordenació urbanística de millora de l'accessibilitat, diferencien un conjunt d'intervencions per a reforçar l'estructura de la vialitat dels vianants i un altre conjunt d'actuacions, que de manera complementària amb les anteriors, reforcen l'accessibilitat rodada a l'interior del nucli i la relació entre els diferents equipaments i dotacions del centre Històric.

És cert el paradigma, aplicat al nostre Centre Històric: "com més pendent té el carrer, més pobresa s'hi acumula"?



Quines qüestions han de ser preferents: Cal facilitar l'accessibilitat rodada a tots els solars del Centre? Cal facilitar l'accessibilitat mitjançant la utilització del transport públic? Cal evitar la circulació rodada, només de pas, a través del Centre? Cal establir els recorreguts amb el criteri de potenciar els valors monumentals? Cal establir recorreguts que siguin horitzontals/plans, com un mecanisme bàsic que facilita el desenvolupament econòmic?

I finalment, un dels temes més complexos de resoldre en el nostre Centre Històric, amb una parcel·lació molt estreta i menuda i una estructura de la propietat molt fragmentada: Com podem fer la reconstrucció dels edificis més envellits, amb nous edificis de dimensions i característiques modernes i, alhora, mantenir l'esperit i el caràcter del Centre? En la reconstrucció dels edificis del Centre Històric cal mantenir les característiques de l'arquitectura preexistent o bé, és possible i adequat construir els edificis amb arquitectura contemporània? De la mateixa manera, cal mantenir la mida i forma dels carrers de manera literal o és possible i adequat introduir variacions de forma i amplada que permetin un millor funcionament? Hi ha d'haver límits estètics en aquestes renovacions del teixit històric?

2. Subtema de debat 2: Paràmetres de desenvolupament. La producció d'un producte immobiliari ajustat a les necessitats de la ciutadania. Política d'habitatge.

El document de "Projecció de la població de Lleida 2010-2030" que incorpora el present Avanç de planejament fixa la projecció de població per aquest període entre 145.355 i 179.624 habitants.

El POUM haurà de garantir per a Lleida, i per a aquest període, l'ordenació i la possibilitat de desenvolupament del sòl residencial necessari per a cobrir un increment, respecte de les llars actuals, que fluctua entre les 3.963 i 18.542 noves llars.

Així mateix, i a partir d'aquestes projeccions de població i llars i de les dificultats d'accés a l'habitatge, el document "Anàlisi i diagnòstic de l'habitatge lliure i social a Lleida" apunta les necessitats d'habitatge social en un forquilla entre el 45% i el 50% de les necessitats detectades. D'aquests habitatges, es considera que un 40% ni tan sols podran accedir a l'adquisició d'habitatge en cap dels règims de protecció pública, que fins ara han estat ordinaris.

La flexibilitat en l'ordenació i les tipologies de l'edificació dels sectors, per adaptar-los a les necessitats socials i del mercat en el moment del seu desenvolupament, ha de ser un dels objectius a assolir pel POUM.

Ha de garantir l'ordenació urbanística un dimensionat dels habitatges, de qualsevol tipologia i règim, adaptable a l'evolució de les necessitats de la demanda? Fins a on cal possibilitar la flexibilització dels paràmetres d'ordenació i d'edificació?

D'igual manera cal establir l'encaix adequat de la quantia del sostre destinat a habitatges de protecció a l'exigència legalment establerta i les necessitats derivades de la política social municipal.

Quines mesures preferents cal proposar per cobrir les necessitats en habitatge social? L'aprofitament del parc buit d'habitatges a través de mediació de lloguers, polítiques de rehabilitació i mesures tributàries; fomentar la participació de privats (cooperatives, fundacions, etc) i del tercer sector en la consolidació d'habitatges socials i dotacionals; fomentar l'opció del lloguer en front a la compra, especialment en el parc social?.

En el moment de reactivació de l'activitat immobiliària, pot ser efectiva l'aplicació del Registre municipal de solars sense edificar, per promoure polítiques d'habitatge social?

Quina ha de ser la política municipal en la producció de l'habitatge protegit? L'administració ha de fer de promotor directe de sòl, o bé, de sòl i d'habitatges o tan sols ha de regular i facilitar la



seva construcció per part dels privats? Altrament, ha de fomentar la política de construcció i venda d'habitatge social o ha de fomentar la política de lloguer?

La reserva de sòls que facilitin la construcció de les reserves per l'habitatge amb protecció i la seva localització hauran de jugar un paper fonamental en el desenvolupament de la política social municipal, tot i que amb les reserves de sòl, legalment establertes, destinades a habitatge en règim general i/o especial i el concertat les necessitats quedaran adequadament cobertes.

Com cal distribuir la producció d'habitatge social dins de la ciutat? De manera concentrada? De manera el més dispersa possible? Agrupada en determinats barris o àmbits? Quina és la distribució que procura una major cohesió social i com aconseguir aquesta distribució?

3. Subtema de debat 3: La dotació i distribució d'espais verds i d'equipaments com a generadors de cohesió social i qualitat de vida.

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

Aquestes reserves, però, se situen de manera poc homogènia i de forma arbitrària, afectant als sectors urbanitzables de manera molt diversa i en alguns casos amb molta extensió, fet que les fa difícilment assolibles des del punt de vista econòmic.

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

Quins criteris s'haurien de seguir per a la correcta implantació i emplaçament del sòls d'espais lliures i d'equipament per garantir la seva funció en la cohesió social i interrelació entre les diferents zones i barris de la ciutat de manera coherent?

Com haurien de ser les zones verdes, les places, els jardins i els parcs urbans per facilitar les activitats públiques, la trobada i l'intercanvi en les relacions dels ciutadans?

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 a 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. Quines activitats poden girar al voltant del riu amb una funció de connexió territorial?

D'altra banda, encara que la ciutat actual presenta un índex d'equipaments que supera abastament els estàndards establerts, es preveu que en els propers anys la piràmide d'edat de la població s'invertirà, de manera que sorgirà la necessitat de nous requeriments de caràcter social.

Quins equipaments són més necessaris de manera immediata i quins altres caldrà preveure en els propers anys a la ciutat? Quina distribució d'equipaments ha d'efectuar el planejament urbanístic a nivell de territori, a nivell de ciutat i a l'escala de barri? El POUM ha de concretar tots els equipaments o és més adequat concretar els que són més bàsics per a la població i deixar flexibilitat per establir-ne de nous, efectuant una reserva de sòl suficient?

Un element fonamental per incrementar la qualitat de vida dels ciutadans el constitueix la millora del paisatge urbà, entès de manera àmplia.

Tenint en compte la mida i el tipus de ciutat, la relació actual entre l'amplada dels carrers i l'alçada de l'edificació és adequada a tota la ciutat o és excessiva o insuficient en algunes zones? En quines? En relació a les alçades de l'edificació, quina és la relació adequada entre la necessària compacitat de la ciutat i la desitjada qualitat del paisatge urbà? Quin és el punt d'equilibri?



Altres aspectes que cal considerar -i sens dubte millorar- en relació al paisatge urbà, podrien ser els següents:

- La imatge dels accessos a la ciutat, tant per carretera com per tren
- El disseny de l'espai públic, la seva forma i els seus elements
- La utilització cívica de l'espai públic
- L'excessiva presència de cotxes –aparcats o en moviment- als nostres carrers
- El Centre Històric amb dificultats per a la reconstrucció de les edificacions, entre altres raons, per un parcel·lari menut i complex
- Uns eixamples de la ciutat construïts a base d'edificis amb una arquitectura sense interès -tret de casos concrets i puntuals-
- La utilització de les façanes i de les cobertes de les edificacions com a suport de multitud d'elements, afegits de manera sobreposada i sense integrar-si adequadament: tancaments exteriors, antenes, aparells d'aire condicionat, rètols, pèrgoles, tendals, veles, plaques solars i fotovoltaïques, roba estesa, balcons usats com a trasters...

Quins altres aspectes del paisatge urbà cal millorar? I, sobretot, com podem millorar-los?