

**PLA ESPECIAL DE CATÀLEG DE
CONSTRUCCIONS SITUADES EN SÒL NO
URBANITZABLE DEL MUNICIPI DE LLEIDA**

DOCUMENT COMPRENSIU

Lleida a 14 de setembre de 2017

1. Suspensió de llicències

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

El Pla Especial que ens ocupa, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per les lleis 3/2012, de 22 de febrer, i 7/2011, de 27 de juliol, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes següents:

1.1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments.

L'àmbit objecte del present Pla Especial, que es defineix en la normativa, fitxes del catàleg i gràficament en els plànols, comprèn les construccions situades en sòl no urbanitzable del municipi de Lleida incloses al Pla Especial per raons arquitectòniques i patrimonials, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials.

1.2. Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial del Pla Especial de Catàleg de construccions situades en sòl no urbanitzable del municipi de Lleida.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència del Pla Especial, amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

Se suspenen les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades pel Pla Especial que es tramita.

2. Resum

El Pla Especial de Catàleg de construccions situades en sòl no urbanitzable del municipi de Lleida té per objecte afavorir la conservació del patrimoni edificat rural, incentivar la reactivació econòmica del sector primari i facilitar el desenvolupament del món rural.

El municipi de Lleida és un dels municipis més complexos i el sisè més extens de Catalunya. El sòl no urbanitzable (SNU) és el 90% de la superfície municipal i conté unes 10.000 construccions.

Gran part del SNU són zones de regadiu, molts diverses entre elles, que han donat assentaments diferents:

- Àrees de regadius històrics: vora del riu Segre, amb molta aigua, on es troben la majoria de les construccions del catàleg: vora Rufeia i Butzènit i prop de Llivia.
- Regadius contemporanis: amb reg mitjançant infraestructures (canal d'Urgell, cala d'Aragó i Catalunya).
- Zones de secà i EIN, on hi manca l'aigua, i per tant on hi ha poques edificacions, la majoria edificis temporals.

Les construccions rurals de Lleida presenten uns trets comuns en les formes constructives d'acord diversos factors:

- Factor històric: en temps dels musulmans es construïren molts edificis de caire defensiu (turris), que donaren lloc a l'edificació residencial que anomenem "torres", que correspondria a les masies.

- Moltes torres antigament tenien una ocupació estacional, i això va produir construccions d'escassa qualitat, per això queden poques construccions antigues. A partir del S.XIX comencen a haver-hi torres d'ocupació permanent.
- Les argiles de les terrasses fluvials fou el material utilitzat en majoria de paraments i encara avui hi ha moltes edificacions de tova o tàpia. Poques de pedra, només les residències més sumptuoses.
- Moltes torres es refan amb materials ceràmics i molts altres fan construccions noves i les torres esdevenen magatzems. Trobem torres abandonades i deteriorades.

Raons i criteris de selecció de construccions per a la inclusió al catàleg (1 raó principal o 3 raons secundàries):

- Arquitectòniques i patrimonials
 - Protecció a nivell de BCIN o BCIL (raó principal)
 - Protecció a nivell d'Inventari
 - Interès compositiu
- Històriques
 - Segle XVIII o anteriors (raó principal)
 - 1957 o anterior
 - Referent simbòlic
- Ambientals
 - Protecció sectorial específica (raó principal)
 - Interès agrícola
 - Teixit rural característic
- Paisatgístiques
 - Protecció sectorial específica (raó principal)
 - Posició rellevant
- Socials
 - Usos socials
 - Explotació agrària prioritària

El Catàleg està concebut com un document obert que permeti la inclusió progressiva de altres construccions que compleixin els requisits que ho justifiquen.

En la fase inicial es proposa la inclusió de 115 elements, organitzats en vuit grans àrees, que cadascuna agrupa diverses partides:

1. Quatre Pilans (QP):	16 elements (Fitxes 01-17)
2. Llivia- Grenyana (LL):	17 elements (Fitxes 18-28, 30-35)
3. Butsènit- Rufeà (BU):	17 elements (Fitxes 36-52)
4. Caparrella (CA):	12 elements (Fitxes 53-64)
5. Partides oest (PO):	8 elements (Fitxes 65-73)
6. Mariola- Torres de Sanui (MT):	10 elements (Fitxes 74-83)
7. Partides nord (PN):	21 elements (Fitxes 29, 84-103)
8. Raïmat (RA):	11 elements (Fitxes 104-115)

Les fitxes dels elements consten de tres pàgines. La primera pàgina és informativa, on trobem el nom, identificació i l'apartat cartogràfic, la segona pàgina és normativa i la tercera correspon a les determinacions ambientals d'acord al Document ambiental estratègic.

La segona pàgina normativa conté la següent documentació:

1. Descripció

S'incorporen construccions d'usos actuals molt diversos. La gran majoria són habitatges de primera i segona residència però també hi ha un molí, una ermita, una edificació destinada al turisme rural, dos granges i dos farineres. Gairebé tots disposen d'un bon accés a la carretera i són de titularitat privada.

2. Tipus d'elements:

o Torres / masies	94 elements
o Cases rurals (raons històriques o arquitectòniques)	5 elements*
o Altres construccions anteriors a 1957 (raons històriques o arquitectòniques)	13 elements*
o Construccions en desús a corregir (impacte ambiental o paisatgístic negatiu)	1 element

* L'element 84 PN, s'incorpora com a dos tipus d'elements, Casa rural i Altres construccions anteriors a 1957.

3. Raons determinades per a la inclusió al catàleg:

S'incorporen al catàleg les construccions en SNU que compleixen una o més de les següents raons. Per exemple, s'incorporen elements de protecció BCIN o BCIL que també compleixen el requisit de ser del XVIII o anteriors i que també tenen un interès agrícola.

• Arquitectòniques	A1: Protecció BCIN i BCIL	8 elements
	A2: Protecció Inventari	24 elements
	A3: Interès compostiu	61 elements
• Històriques	H1: segle XVIII o anterior	26 elements
	H2: 1957 o anterior	79 elements
	H3: Referent simbòlic	43 elements
• Ambientals	Am1: Protecció sectorial	0 elements
	Am2: Interès agrícola	47 elements
	Am3: Teixit rural característic	10 elements
• Paisatgístiques	P1: Protecció sectorial	0 elements
	P2: Posició rellevant	65 elements
• Socials	S1: usos socials	1 element
	S2: Exp. Agr. Prioritària	7 elements

4. Usos admesos:

Els usos permesos majoritàriament són: habitatge familiar, establiment turisme rural, educació en el lleure i desenvolupament rural, artesanals, artístics, restauració, equipaments i serveis comunitaris.

A més a més, l'ús d'establiment hotel·ler està permès també aproximadament en el 20% de les construccions.

Hi ha algun element particular, com el núm. 29-PN (Granges del polvorí), que caldrà estudiar els usos i les superfícies a mantenir a través d'un estudi paisatgístic.

La normativa del Pla Especial té per objecte regular les intervencions admeses, de forma que respectin la composició volumètrica original i determinar els usos permesos per la Llei d'urbanisme que es consideren més adequats.

El Pla Especial es redacta segons el que disposa els articles 47.3, 50 i concordants del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i de conformitat amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, així com la legislació estatal i sectorial vigent.

A les fitxes s'identifiquen amb caràcter normatiu la composició edificatòria de cada construcció, diferenciant els cossos principals dels auxiliars i dels neutres i definint les intervencions permeses sobre cadascun. En cada fitxa es concreta també el tipus d'intervencions a realitzar. Les intervencions possibles poden ser:

- Obres sobre el cos a mantenir (conservar l'edifici en correctes condicions de salubritat i ornat)
- Obres sobre el cos a recuperar (consolidar, refer, reforçar o substituir l'edificació).
- Obres de demolició o d'enderroc (desaparició de l'edificació, prèvia documentació exhaustiva de l'element)

Per a l'execució de qualsevol intervenció es redactaran projectes d'intervenció.

En quan a l'abast de les determinacions, hi ha:

- Determinacions en relació a la finca: condicions d'accés, condicions d'entorn i infraestructures de serveis.
- Determinacions en relació a les edificacions: manteniment de l'estructura bàsica i funcional de l'edificació, materials i colors de façana i coberta, ampliació de les construccions.
- Determinacions en relació amb els usos: definició i relació dels usos.
- - Habitatge familiar 98 elements
 - Establiment turisme rural 110 elements
 - Establiment hotelier 24 elements
 - Establiment de restauració 105 elements
 - Activitat artesanal 111 elements
 - Activitat artística 109 elements
 - Educació en el lleure i desenvolupament rural 111 elements
 - Equipaments 111 elements
 - Serveis comunitaris 111 elements

En l'habitatge familiar es contempla la possibilitat de la divisió horitzontal de l'habitatge sempre que no s'alterin les característiques originals de l'edificació i així es determini en la fitxa normativa corresponent.

PLÀNOLS