

La protecció d'una horta urbana en transformació. El catàleg de construccions en sòl no urbà del municipi de Lleida.

Daniel Paül i Agustí¹

Laura Aguilar Ortiz²

Joan Ganau Casas³

¹Càtedra Repsol de Competitivitat i Desenvolupament Regional – Departament de Geografia i Sociologia – Universitat de Lleida. dpaul@geosoc.udl.cat

²Departament de Geografia i Sociologia– Universitat de Lleida. aguilar@geosoc.udl.cat

³Càtedra Repsol de Competitivitat i Desenvolupament Regional – Departament de Geografia i Sociologia – Universitat de Lleida. ganau@geosoc.udl.cat

Resum

El catàleg de construccions en sòl no urbà de Catalunya és un instrument pensat fonamentalment per un àmbit molt concret, el d'implantació de la masia. El present article planteja el repte d'adaptar aquest catàleg a un territori completament diferent, el municipi de Lleida. Un dels municipis més complexos de Catalunya a causa de la seva extensió, ocupació històrica, demografia i diversitat de formes d'ocupació. El text que es presenta reflexiona sobre aquest fet. Es detalla l'estudi realitzat per a la proposta del Catàleg a partir dels elements generals que estableix la normativa urbanística, així com els treballs desenvolupats per identificar les diverses construccions susceptibles de ser preservades. Finalment, es presentaran els principals trets de les construccions per a les quals es proposa la seva conservació com a elements més significatius d'un espai que conserva més de 800 anys d'antropització intensa.

Paraules clau: horta, sol no urbà, catàleg de construccions en sol no urbà, Lleida.

Resumen

El catálogo de construcciones en suelo no urbano de Cataluña es un instrumento pensado fundamentalmente para un ámbito muy concreto, el de implantación de la masía. El presente artículo plantea el reto de adaptar este catálogo a un territorio completamente distinto, el municipio de Lleida. Uno de los municipios más complejos de Cataluña debido a su extensión, ocupación histórica, demografía y diversidad de formas de empleo. El texto que se presenta reflexiona sobre este hecho. Se detalla el estudio realizado para la propuesta del Catálogo a partir de los elementos generales que establece la normativa urbanística, así como los trabajos desarrollados para identificar las distintas construcciones susceptibles de ser preservadas. Finalmente, se presentarán los principales rasgos de las construcciones para las que se propone su conservación como elementos más significativos de un espacio que conserva más de 800 años de antropización intensa.

Palabras clave: huerta, suelo no urbano, catálogo de construcciones en suelo no urbano, Lleida

Abstract

The Catalan Catalog of buildings in non-urban land is an instrument mainly designed to be applied to the specific area of the "masia" (farmhouse) predominance. This article explains the challenge of adapting this catalog to a completely different territory: the municipality of Lleida, one of the most complex municipalities in Catalonia due to its size, its historical occupation and the demography and diversity of settlement patterns. The text presented reflects about this fact. It shows the study done for the Catalog proposal, from the general elements that set the planning regulations to the detailed field study carried out to identify the different rural constructions that

should be preserved. Finally, the main features of the buildings for which conservation is proposed are presented, as the most significant elements of a space that holds more than 800 years of intense human settlement.

Keywords: irrigatedregion, undevelopedland, Catalogue of constructions in undevelopedland in themunicipality of Lleida, Lleida

1. Un municipi urbà amb una extensa horta

El municipi de Lleida és el sisè municipi més extens de Catalunya. Els seus 212 km² superen àmpliament l'extensió mitjana dels municipis catalans, que se situa en uns 34 km². La majoria d'aquest extens terme està ocupat per zones dedicades a usos agrícoles, majoritàriament horta, però també vinya i cereals, el que el dota d'una alta diversitat d'edificis associats a aquestes activitats. L'important volum de població resident en el seu nucli principal (133.085 habitants del total de 139.800 que tenia el municipi en 2012) i l'urbanisme compacte i dens de la ciutat han fet que l'àrea urbanitzada únicament cobreixi aproximadament un 10% de la superfície del terme municipal (al voltant de 20 km² corresponen a sòl urbà o sòl urbà programat). La resta del territori, en el qual se centra el nostre estudi, correspon al sòl no urbanitzable conegut com Horta de Lleida. La major part, 162 km², corresponen a zones d'agricultura intensiva i regadiu (l'horta estricta regada per les sèquies històriques de Pinyana i Fontanet i els regadius dels canals d'Urgell i d'Aragó i Catalunya). Inclou així mateix 12 km² d'àrees d'interès natural i secans, així com un volum important d'infraestructures de caràcter divers. Per aquests motius podem considerar que el terme de Lleida gaudeix d'una singularitat especial per a l'anàlisi de l'espai de transició entre les difuminades categories rural i urbà (Aldomà, 2014; 2009).

L'Horta de Lleida s'estructura en partides⁴ en què s'inscriuen unes 10.000 construccions de les quals al voltant de 1.000 corresponen a habitatges⁵. La situació estratègica de l'Horta, limítrof a un gran centre urbà, ha facilitat que l'ús residencial hagi estat més intens que en altres territoris agraris, així com la pressió per a l'ampliació i construcció de nous habitatges. L'equilibri necessari per mantenir aquest cinturó en el qual conviuen usos diversos juntament amb valors culturals, mediambientals, paisatgístics i socials s'ha intentat aconseguir a través de les limitacions urbanístiques que les diverses legislacions han imposat sobre el sòl no urbanitzable⁶.

En aquest context el Catàleg de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable (en endavant ens referirem a ell com a Catàleg) representa un canvi important. La incorporació del Catàleg al planejament urbanístic municipal català és fruit de la llei d'urbanisme de 2002

⁴Hi ha un total de 56 partides, originàriament definides per les infraestructures hidràuliques i similituds paisatgístiques. Les partides són assimilables als barris de l'àrea urbana consolidada i compten amb un registre propi dins de la configuració organitzativa de l'ajuntament de Lleida. Així mateix, aquelles partides que alberguen un major nombre d'habitants disposen d'estructures d'organització pròpies (associacions culturals, de veïns, etc.)

⁵Més del 60% d'aquestes construccions són anteriors a 1950.

⁶La majoria de lleis plans que han afectat el sòl no urbanitzable han estat extremadament conservadors i no han permès noves construccions en el sòl urbà. A mode d'exemple, podem citar el Pla general de Lleida municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015, extremadament restrictiu en la concessió de noves llicències en aquest àmbit.

(Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme). El seu objectiu era flexibilitzar i ampliar els usos autoritzats en aquelles construccions en sòl no urbanitzable que es cataloguessin⁷. S'identificaven com a construccions susceptibles de ser incloses aquelles constituïdes per un habitatge familiar i els seus annexos, vinculades en origen a una explotació agrària. Així mateix, poden ser catalogades algunes construccions rellevants com molins, estacions ferroviàries, instal·lacions industrials, etc. Finalment, poden formar part del Catàleg les construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament general i aquelles construccions que generen un impacte ambiental o paisatgístic negatiu. En aquest últim cas, la seva inclusió tindria com a objectiu corregir aquestes disfuncions, arribant fins i tot a la seva demolició si fos necessari. Així doncs, el Catàleg és un instrument normatiu amb la doble finalitat de conservar i recuperar un patrimoni de construccions rurals i de dinamitzar el territori, tot contribuint a evitar el despoblament i fomentant el manteniment de l'activitat agrària.

La inclusió en el Catàleg permet als seus propietaris la intervenció, fins ara limitada, sobre les construccions (respectant els volums originals) i l'assignació de nous usos: habitatge, establiment hotel·ler (amb l'excepció d'aparthotels), establiments de turisme rural, activitats d'educació i lleure, artesanals i artístiques, equipaments o serveis comunitaris i de restauració. Com a contrapartida, els propietaris de construccions catalogades es comprometen a conservar i mantenir físicament aquest patrimoni i a exercir exclusivament els usos que la seva fitxa de catalogació li confereixen.

En el cas de l'horta de Lleida, la intenció del Catàleg no és tant evitar la despoblació, com facilitar i regular l'ús residencial en aquelles construccions que mantenen una estreta vinculació amb l'activitat agrària. Es busca així donar resposta a les demandes del territori alhora que es preserven els valors que el caracteritzen. De fet, es tracta d'una novetat, ja que en cap altre municipi de l'àmbit d'aplicació de la llei conviuen un nucli de població tan elevada amb un espai rural tan extens i amb un nombre important de construccions.

A més, l'adaptació d'aquesta normativa general al cas de Lleida resultava problemàtica. El concepte de masia tendeix a associar-se a construccions aïllades, típiques de determinats espais de la Catalunya vella. Construccions d'una grandària remarcable pensades per a acollir diverses famílies i per funcionar, en bona mesura, de forma autònoma. En el cas de Lleida, les construccions, per bé que eren aïllades, tendien a respondre a tipologies més modestes, però en

⁷Articles 47 i 50 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

contrapartida, eren clarament més nombroses⁸. Aquesta diferència entre el plantejament del legislador i la realitat territorial suposa un repte important per a l'elaboració del Catàleg de Lleida.

2. La revisió del Pla Urbanístic Municipal i la incorporació del Catàleg de Masies

La importància de la població resident al nucli principal del municipi (Lleida) en comparació amb la població resident en el sòl no urbà ha fet que, històricament, els esforços en matèria d'ordenació, estudi i anàlisi del territori s'hagin concentrat en el nucli principal. En aquest context, el sòl no urbanitzable ha tingut escàs protagonisme. A tall d'exemple, els primers aixecaments del terme es van limitar a una àrea que oscil·lava entre els 5 km² i els 12 km² al voltant del nucli principal⁹.

En els primers anys del segle XX la situació es va mantenir similar. Els primers plans urbanístics van seguir amb la mateixa lògica de representació del nucli principal (Catllar, 1987)¹⁰. S'haurà d'esperar a la publicació del full corresponent del mapa topogràfic nacional de 1927 (full 388) per disposar d'una representació fidedigna del conjunt del terme municipal. Ara bé, l'escala d'aquesta representació, 1:50000, limitava el seu ús a nivell de planificació. El primer pla urbanístic modern de la ciutat, realitzat entre 1952 i 1956, patirà del mateix problema.

En el Pla General municipal d'ordenació urbana de 1977 s'ampliava l'àrea cartografiada al conjunt del municipi, però la planificació i les normatives del Pla se seguien aplicant sobretot al sòl urbà. El sòl no urbanitzable únicament s'esmentava, sense analitzar les activitats que s'hi poguessin desenvolupar. Una situació semblant es repetirà en el "Pla General de Lleida. Municipal d'Ordenació Urbana i Territorial 1995-2015".

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 2015¹¹ es plantejava superar aquesta tractament que històricament s'havia donat a l'horta del municipi. És en aquest context en el que s'emmarca la

⁸Significativament, a l'Hortade Lleidalesconstruccions tradicionals noreben el nom de masia, sinó el de torres, derivat de "turris", estructures fortificades amb caràcter clarament defensiu (Eritja, 1998). Les primeres referències a aquestes construccions daten d'època romana i tenien la doble funció de centre de l'activitat agrícola i defensiva.

⁹Fem referència al *Plano geométrico de la ciudad de Lérida, 1865*, de Josep Fontseré (aproximadament 5 Km²) i al *Plano de Lérida, 1869*, del Curpo de Estado Mayor (uns 12 km²)

¹⁰ Podem citar els plànols de 1910 de Francisco de Paula Morera i Gatell o el projecte de Plànol d'Eixample de 1925 d'Adolf Florensa i Ferré i Ricard Giralt i Casadesús.

¹¹ En el moment de redactar aquest article, la tramitació del nou Pla es troba en l'etapa d'avanç aprovat (el 03/10/2014) i d'exposició pública de l'avanç (fins al 18/12/2014).

realització del Catàleg. Ara bé, les limitacions en el volum d'informació prèvia disponible van suposar que la realització de l'estudi hagués de començar pràcticament des de zero.

3. Criteris per a la realització del Catàleg

El primer element que es va plantejar en l'elaboració del Catàleg fou la necessitat d'establir uns criteris que identifiquessin aquelles construccions considerades de més valor. Un fet a destacar és que en el cas de Lleida, a diferència dels catàlegs d'altres municipis, no resultava factible incloure la pràctica totalitat d'edificacions en el sòl no urbà del terme. Hem de tenir present que a l'Horta de Lleida existeixen unes 10.000 construccions susceptibles de ser catalogades. Aquest fet comportava una necessària selecció i, en conseqüència, fixar uns criteris clars per restringir el nombre de construccions catalogades. L'objectiu era assolir un nombre de construccions que trobés un equilibri entre l'efecte d'incentiu de la norma i les possibilitats de l'administració de controlar el procés. Les limitacions havien de seguir els criteris establerts per la normativa, tot adaptant-los al context específic de l'Horta de Lleida. Per aquest motiu es van seguir els punts establerts en el Catàleg (Generalitat de Catalunya, 2009): criteris patrimonials, històrics, paisatgístics i ambiental i d'impacte visual. A continuació descrivim com es van concretar aquests criteris.

3.1 Criteris arquitectònics i patrimonials

Per la definició d'aquest criteri es van incorporar les construccions situades en sòl no urbà que complien els requisits del Catàleg i que ja estaven inclosos en el projecte de Catàleg de Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) municipal, que s'estava realitzant en paral·lel. En total van ser 8 construccions incorporades per aquesta via. Ara bé, atès que el treball de camp realitzat per a l'elaboració del Catàleg de masies va ser més extens que el realitzat per establir el Catàleg de béns a protegir, es va proposar la inclusió com a BCIL o inventariat d'algunes construccions. Igualment, es van recopilar aquelles construccions que malgrat no assolir la rellevància necessària per entrar al Catàleg de béns a protegir, presentaven elements de composició arquitectònica que els feien destacables (vegeu figura 1).

Figura 1 –Exemple d'edificació no inclosa a la proposta de Catàleg de béns a protegir i que es va analitzar. Edificació relacionada amb els regadius.



Font: autors

3.2 Criteris històrics

Un segon criteri d'inclusió en el Catàleg fou la data de construcció, fixada en l'any 1956, tal com proposava el document *Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals* (Generalitat de Catalunya, 2009). Aquesta data, a més, coincideix amb la del moment de realització dels primer pla urbanístic modern de Lleida, realitzat entre els anys 1952 i 1956, i que s'aprovà el 1957. A més de l'antiguitat, l'edifici havia de conservar la volumetria existent¹². Aquest punt es verificaria mitjançant l'ús de les primeres ortofotos disponibles per a la ciutat, corresponents a un vol realitzat en els anys 1956-57 (conegut com vol americà¹³). La precisió del vol (1:5000) i el fet que es mostrin en continu després d'haver realitzat l'aerotriangulació corresponent permeten la comparació de les volumetries passades i actuals amb una alta precisió.

Les construccions que complien el criteri anterior havien de tenir, igualment, una superfície mínima que permetés els nous usos permesos pel Catàleg. Per aquest motiu es va decidir

¹² Per conservació dels volums s'entén que la construcció existent l'any 1956 ha de ser reconeixible en l'actualitat. Això admet, per exemple, antigues construccions a les quals s'han afegit diversos volums, però no edificacions on s'ha alterat de forma molt substancial la distribució de la forma.

¹³ Una possible font alternativa per fixar l'antiguitat de la construcció hagués estat l'ús del cadastre. Arabé, extractada d'una font pensada per funcions contributives. El seu interès no és saber l'antiguitat real de l'edificació, sinó fixar un barem per conèixer la base contributiva. Aquest fet fa que la base sigui poc fiable per conèixer l'antiguitat de la construcció (les reformes realitzades en una construcció fan que l'edat que consta en el cadastre es "rejoveneixi"). En aquest sentit, l'ús de l'ortofoto serveix per verificar l'existència efectiva de la construcció. Les ortofotos es poden consultar mitjançant el servei <http://www.icc.cat/vissir3/> de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (consultades el març de 2013).

establir un límit mínim d'entre 75 m²i 100 m², en considerar que els rendiments generats per unitats menors difícilment permetrien amortitzar els costos de connexió a serveis (vegeu figura 2).

Figura 2 - Dues construccions susceptibles de catalogació. Es pot comparar els diferents graus de conservació de dues construccions amb materials similars.



Font: autors

3.3 Criteris ambientals

El tercer factor proposat per elegir les construccions susceptibles de ser catalogades fou els criteris ambientals. Es van establir tres criteris relacionats amb aquest aspecte. El primer va ser que les edificacions fossin necessàries per a un determinat ús del territori i que aquest ús comportés uns valors ambientals que calgués preservar.

El segon aspecte fou l'anàlisi de les edificacions característiques del teixit rural característic de la zona. A mode d'exemple, es van analitzar dins d'aquesta tipologia les construccions lligades als processos de colonització agrícoles (zones de Raimat i Sucs), als regadius intensos i els conjunts representatius d'una tipologia de construcció habitual en aquest espai: les construccions de tova i les de pedra seca. Aquestes dues tipologies estaven àmpliament representades en el municipi, on tradicionalment havien estat usades per part dels agricultors com a habitatge ocasional, refugi i petit magatzem. Ara bé, la conservació de les dues tipologies suposa un repte important: han perdut la seva utilitat, el seu manteniment és complex i la seva superfície extremadament petita (generalment són una única habitació, d'uns 20m²). Per aquest motiu es va plantejar la possibilitat de proposar una àrea que albergués un conjunt d'aquestes construccions, ja que possibilitava salvaguardar diferents unitats, a la vegada que l'addició d'espais permetia ampliar la superfície útil.

Finalment, també es va analitzar les construccions situades en zones pròximes al sòl urbà, que el nou Pla proposava qualificar com a sòl d'Entorn Agrícola¹⁴. L'objectiu, en aquest cas, era prioritzar l'activitat agrícola en les zones pròximes al nucli urbà.

3.4 Criteris paisatgístics

El quart camp que es va analitzar fou el paisatgístic. Aquest punt es va concretar en l'anàlisi de les edificacions situades en espais d'especial interès paisatgístic. També es van seleccionar aquelles construccions que eren una fita clarament visible en el paisatge, generalment si se situaven en un espai elevat sense altres construccions o bé si se situaven aïllades enmig d'alguna plana.

3.5 Criteris socials

Finalment, com a criteri social es van prioritzar dos aspectes. En primer lloc, els domicilis relacionats amb una Explotació Agrària Prioritària. L'objectiu era, novament, potenciar l'ús agrícola del sòl no urbanitzable de la ciutat. Per aquest motiu es va afavorir que, en situacions d'edificacions comparables, es catalogués preferentment les construccions que estiguessin vinculades a l'activitat agrícola tradicional de la zona.

Així mateix, es va prestar una especial atenció a aquelles edificacions d'habitatges vinculats amb un ús col·lectiu preexistent com per exemple col·legis, locals socials, cases de colònies o granges escola, ja que es va considerar que aquests edificis podien ser fites importants per l'ús que en podien fer els habitants del territori.

4. Treball de camp i classificació de les construccions

Sobre la base d'aquests criteris es realitzà un important treball de camp sobre la totalitat delsgairebé 200 km² d'horta, el que equivalgué a recórrer uns 1.000 km de camins. Aquest treball inclogué un bon nombre d'entrevistes amb veïns de la zona per tal de recopilar les construccions més destacades. Així mateix, el treball de camp permeté fotografia i obtenir informació preliminar sobre l'estat de conservació de la construcció, els serveis disponibles i el potencial d'adaptació a les diverses activitats que possibilita el Catàleg.

L'elecció del treball de camp com a metodologia per seleccionar les diverses construccions es va mostrar plenament adequada i va permetre refutar l'ús del cadastre com a única font per establir la classificació. De les 505 construccions oficialment anteriors a 1956, només 204 van ser seleccionades. Les altres presentaven modificacions que les allunyaven clarament d'aquella

¹⁴ El sòl definit com a Entorn Agrícola se centra en l'espai agrari pròxim al nucli urbà. Es tracta d'una nova qualificació urbanística del sòl, que ha de tenir un ús preferent agrícola i ramader. L'objectiu és potenciar-hi l'economia i la producció primària. Aquest nou sòl suposa un 31% del total de sol no urbanitzable.

data. Així mateix, es van incorporar quasi un centenar de construccions que no apareixien en el cadastre, però que resultaven clarament anteriors a 1956 (fet que es verificava amb les fotografies aèries).

Un cop establertes les construccions susceptibles de ser catalogades, unes 300, va començar la segona etapa de la recerca: la classificació de les diverses construccions en funció dels criteris establerts pel Catàleg, enumerats en el capítol anterior. Per portar-ho a terme es va buscar una ponderació de les diverses construccions en funció dels criteris comentats anteriorment. Amb aquesta aproximació es van valorar els diversos aspectes susceptibles d'afavorir la catalogació de la construcció. Així, es va establir que per ser inclòs en el Catàleg una construcció havia de complir algun dels següents requisits:

- Ser rellevant en almenys tres dels cinc criteris comentats anteriorment.
- Tenir aspectes molt rellevant en almenys dos dels cinc criteris comentats anteriorment
- Tenir un element d'indiscutible interès en un únic camp. En aquest cas es va ser extremadament restrictiu i a la pràctica, només es van incorporar per aquesta via un nombre molt reduït de construccions, per exemple les que ja estaven declarades com a BCIL.

Amb aquests criteris es buscava que les construccions més rellevants entressin sense problemes, al mateix temps que es fixava per les altres construccions la necessitat de complir diversos criteris de forma simultània. S'aspirava així a evitar, per exemple, la inclusió de construccions modernes pel sol fet de ser Explotacions Agràries Prioritàries. O que l'antiguitat d'una construcció, tot i ser de qualitat baixa i sense relació amb l'entorn, fos motiu de catalogació.

L'elecció dels aspectes rellevants de cadascuna de les construccions la va realitzar un equip pluridisciplinari format per arquitectes, arquitectes tècnics, historiadors de l'art, ambientòlegs, especialistes en dret i geògrafs.

5 Proposta de catalogació

La proposta de catalogació final hagué de fer front a un problema fonamental per assolir els objectius del catàleg: quin era el nombre màxim de construccions que era viable catalogar per tal que la incorporació al catàleg fos un element diferencial que facilités la gestió i conservació de les diverses construccions. El problema radicava en fixar un tall entre un conjunt de construccions, com és el de l'horta de Lleida, que tenen unes característiques històriques i arquitectòniques singulars.

Sobre la base dels criteris anteriors es van fixar un conjunt d'unes 120 construccions com a proposta perquè l'Ajuntament de Lleida valorés la seva inclusió en el Catàleg que formarà part del nou POUM¹⁵. Aquesta xifra representa aproximadament un 1% de les aproximadament 10.000 construccions en sòl no urbà del municipi, al voltant del 13% dels 1.000 habitatges d'aquesta zona.

Així mateix, aquest límit en el nombre de construccions catalogades també obeïa a una altra preocupació: com s'havia de mantenir aquest patrimoni? Com hem apuntat, el planejament vigent preveu alguns usos que en sòl no urbanitzable únicament es poden desenvolupar en edificacions catalogades. Uns usos que han de ser autoritzats en cada construcció pel propi Catàleg. De mitjana la proposta de catalogació realitzada afectava un edifici per quilòmetre quadrat. Per a la majoria d'usos, una densitat major difícilment hagués estat factible. Per exemple, tot sembla indicar que la demanda actual difícilment justifica un nombre extremadament elevat de construccions dedicades a activitats educatives. En general, la densitat de construccions és més alta en les proximitats del centre urbà, zona històrica de regadiu, i menor en les zones més allunyades.

L'afirmació relativa a la limitació de demanda dels usos proposats té una excepció: l'ús residencial. Hi ha una elevada demanda d'habitatges a l'horta de la ciutat. Una demanda que procedeix dels habitants de la zona, així com dels ciutadans del nucli principal. Tradicionalment la política urbanística municipal ha estat extremadament restrictiva i no ha permès la construcció d'habitatges a la zona no urbana. Una situació que ha generat diverses crítiques entre els veïns. La possibilitat de transformar les edificacions catalogades en habitatge familiar pot suposar un canvi en aquest punt. La limitació del nombre de construccions catalogades fa que les possibles noves llars, que a més es trobarien en construccions ja edificades, no suposin un canvi rellevant en termes d'activitat econòmica, mobilitat o impacte paisatgístic.

Amb aquestes limitacions es pretén que la conservació de les construccions generi avantatges als propietaris i que aquest fet els animi a assumir els costos de manteniment. De fet, la gran

¹⁵El nombre de construccions catalogades es modificarà molt probablement en el moment de l'aprovació definitiva del Pla. La xifra pot augmentar per la inclusió de noves construccions durant el procés d'exposició pública. Així mateix, també pot disminuir per la incorporació d'algunes construccions al sòl urbà o per possibles afectacions durant el procés d'elaboració. Per últim, també hem de tenir present que seria aconsellable que existissin revisions posteriors del Catàleg, un cop aquest aprovat definitivament, per incloure construccions que no s'han tingut present en un primer moment o bé per excloure construccions que poden sofrir modificacions importants que afectin els criteris fixats inicialment per incloure-les al Catàleg.

majoria de les construccions susceptibles de ser catalogades ja gaudeix d'un estat de conservació adequat. Si s'hagués pogut realitzar un catàleg molt més ambiciós en termes d'inversió pública o privada, s'hauria pogut plantejar la recuperació i manteniment d'un nombre més elevat de construccions. En el plantejament actual del Catàleg únicament els edificis amb categoria de BCIL podrien necessitar alguna inversió pública per garantir el seu bon estat de conservació.

Naturalment, una de les claus per al bon funcionament del manteniment privat de les construccions és la revisió relativament freqüent del Catàleg. És fonamental que aquelles edificacions que no es conservin de forma adequada, o que es vegin alterades significativament per actuacions dels seus propietaris, perdin la catalogació i amb això, els beneficis derivats. Una situació que també podria repercutir en la incorporació de noves edificacions. En bona mesura es tracta que el Catàleg sigui un instrument viu, que incentivi, més que no limiti.

En definitiva, el Catàleg és el primer exercici de planificació que entra a analitzar les construccions existents en sòl no urbà ni urbanitzable de la ciutat de Lleida, i és també el primer instrument que planteja un tracte diferencial per a alguns punts de l'àrea. És convenient, per tant, donada la complexitat i els canvis d'aquest espai periurbà, que el Catàleg s'usi de forma activa, fent partícip la població local. En aquest sentit, s'ha d'evitar que quedi com una llista inamovible de restriccions per transformar-se en un instrument dinàmic de gestió de l'espai.

Bibliografia

ALDOMÀ BUIXADÉ, Ignasi. (dir.) (2014).*L'Horta rebost i patrimoni de Lleida*.Lleida: Ajuntament de Lleida

ALDOMÀ BUIXADÉ, Ignasi (2009).“Les dificultats de manteniment de l'agricultura periurbana. L'exemple de l'horta de Lleida”*Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XIII, núm. 284 <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-284.htm>>.

CATLLAR I GOSÀ, Bernat (1987). *Atlas de Lleida*. Lleida: Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya-Demarcació de Lleida& la Paeria.

ERITJA CIURÓ, Xavier (1998).*De l'Almunia a la Turris: organització de l'espai a la regió de Lleida (segles XI-XIII)*.Lleida: Edicions de la Universitat de Lleida.

GENERALITAT DE CATALUNYA - DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME (2009)*Directrius de contingut per al catàleg de masies i cases rurals*. Barcelona: Generalitat de Catalunya.