



Vists els acords del Ple Extraordinari de l'Ajuntament de Lleida del 25 d'abril del 2018 d'aprovació inicial de la revisió del Pla d'Ordenació Urbana de Lleida i l'edicte 7618 del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya del 14 de maig del 2018, el Grup Municipal Comú de Lleida, i en el seu nom, llur Portaveu Sergi Talamonte Sánchez, realitza les següents:

AL·LEGACIONS

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.

PRIMERA Sectors No Delimitats

Als Sectors No Delimitats, corresponents a una superfície de 404,35 Ha de sòl i que permeten edificar 2.433.430 m² de sostre, amb un total de 18.756 habitatges l'edificabilitat està definida en tres àmbits diferenciats a l'Article 237. «Intensitats màximes dels usos urbanístics»

1. Als efectes de regular la intensitat màxima dels usos s'estableixen els tipus d'àmbits següents:

a) Àmbits tipus A:

- Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,45 m²st/m²sòl
- Sostre residencial mínim: 0,25 m²st/m²sòl
- Sostre mínim d'altres usos no residencials: 0,05 m²st/m²sòl

b) Àmbits tipus B:

- Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,65 m²st/m²sòl
- Sostre residencial mínim: 0,35 m²st/m²sòl
- Sostre mínim d'altres usos no residencials: 0,10 m²st/m²sòl

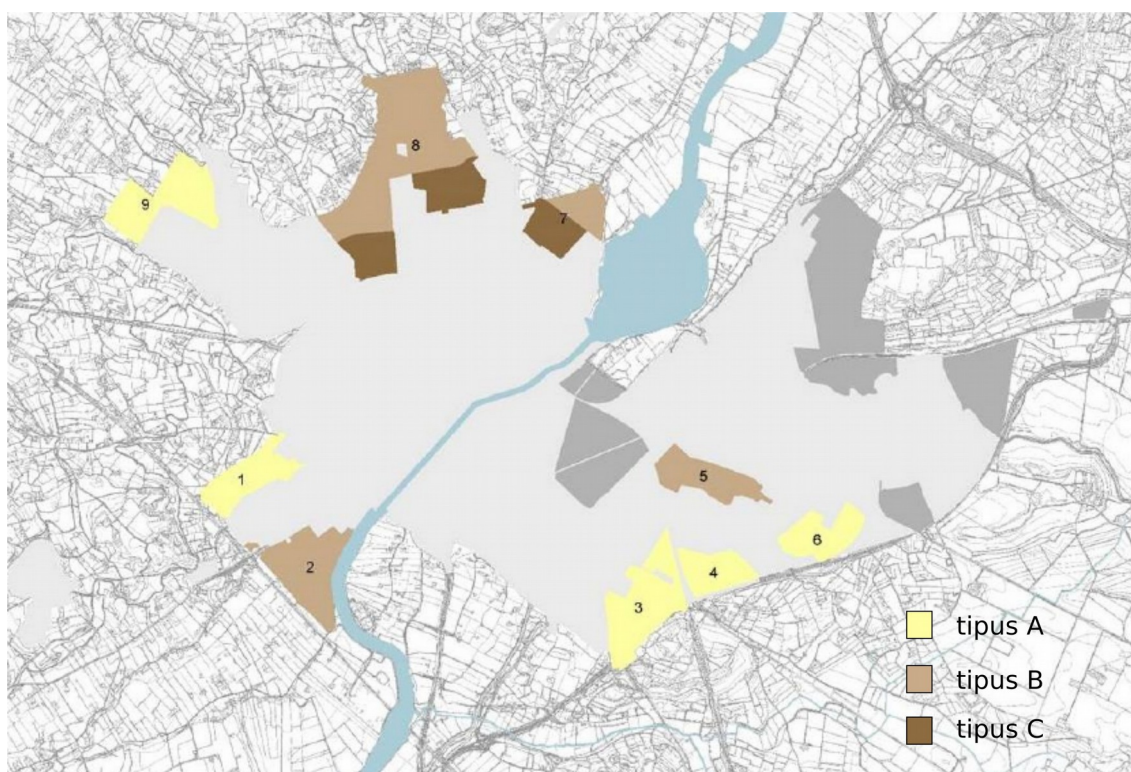
c) Àmbits tipus C:

- Índex d'edificabilitat bruta màxima: 0,85 m²st/m²sòl
- Sostre residencial mínim: 0,45 m²st/m²sòl
- Sostre mínim d'altres usos no residencials: 0,15 m²st/m²sòl

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.



SEGONA PPU R1 CAPPONT-FONTANET

Per altra banda es defineix el PPU R1 CAPPONT-FONTANET o futur SUD-R1 com a àmbit de desenvolupament prioritari amb una capacitat de 3.683 habitatges. A l'Agenda d'Avaluació Econòmica i Financera es defineix els paràmetres del sector amb un Índex d'Edificabilitat Bruta de 0,85 m²st/m²sòl. Novament veiem que un important sector urbanitzable, en aquest cas el que comporta un desenvolupament temporal més proper, està definit amb un elevat índex d'edificabilitat. Molt per damunt dels índex de densitat urbana habitual en les projeccions de les ciutats del nostre entorn.

TERCERA Màxima edificabilitat on hi havia parcs urbans.

Si comparem el plànol de distribució dels diferents àmbits dels Sectors No Delimitats amb el Planejament vigent actualment podem veure que la majoria de terrenys definits com a Àmbits de tipus C, amb l'índex d'edificabilitat Bruta projectat més elevats, fins a 0,85 m²st/m²sòl, es troben situats en les noves àrees d'expansió de Balàfia nord i Secà de Sant Pere, on al planejament actual situa dos importants Parcs Urbans, El Parc Urbà de Seca de Sant Pere - Marimunt i el parc urbà de Hospitals-Balàfia.

És especialment greu que la nova proposta de planejament substitueixi un sistema d'espais verds en forma de Parcs Urbans per una trama urbana residencial d'alta densitat sense cap justificació en base a l'interès general i sense cap alternativa d'espai verd d'igual o millor qualitat.

QUARTA Conclusions

L'índex d'edificabilitat de cada sector definit al POUM no es justifica en cap cas d'acord amb l'interès general ni per la necessitat d'una gran densitat urbana i una important reserva de sol que doni resposta a unes previsions futures de construcció de nous d'habitatges.

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 als quals hem de sumar els 3.683 habitatges que preveu el sector de PPU R1 CAPPONT-FONTANET. Aquestes xifres eleven el potencial de nous habitatges totals previst a la proposta de POUM fins a 43.100 habitatges, sumant, habitatges buits, solars sense desenvolupar, delimitat, consolidat i no consolidat. Aquestes dades estan molt per damunt i pràcticament tripliquen 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 tan sols 15.000 pisos. Es proposa una densitat urbana completament desproporcionada en base a les necessitats reals de sòl disponible i evidencien un escenari en què es produirà una important distorsió en el mercat immobiliari de la ciutat per excés de sòl urbanitzable.

Podem concloure que el nou planejament augmenta el potencial total de nous habitatge d'una forma completament desmesurada, no es pot justificar la necessitat d'augmentar el grau d'edificabilitat segons la necessitat futura d'habitatge a la ciutat, proposa nivells de màxima edificabilitat on el planejament actual dibuixa un sistema de Parcs Urbans i distorsiona el mercat immobiliari de la ciutat per excés de sol urbanitzable

Moderar la densitat de la trama urbana, en canvi, 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 amb àmplies zones verdes i parcs urbans. Amb un grau d'edificabilitat tan elevat en els nous sectors de la ciutat es perd una oportunitat històrica de revertir el caràcter dens de la ciutat de Lleida i transitar cap a una ciutat ampla i agradable, amb nous sectors de creixents moderats que complementin i compensin els actuals eixamples de creixement històric de la ciutat durs i compactes.

Per tot l'exposat **SOL·LICITO**, que tingui per presentat escrit d'al·legacions a l'aprovació inicial del POUM i vist el seu contingut acordi revisar substancialment la proposta de planejament i el seu contingut i estimi l'al·legació en els següents termes:

1- Rebaixar de forma general en la proposta de Planejament General, i en particular, en els sectors amb més densitat, Àmbits tipus C i PPU R1 CAPPONT-FONTANET, l'índex d'edificabilitat bruta com a mínim a uns nivells compatibles amb les necessitats reals de nous habitatges d'acord amb les previsions de la Memòria Social.

2- Adequar l'índex d'edificabilitat bruta i les cessions d'espais verds obligatòries, dels nous sectors situats on l'actual planejament defineix un sistema de Parcs Urbans, per tal de fer-los compatibles amb la realització i futur manteniment dels Parcs Urbans projectats.

Lleida, 16 de juliol de 2018

D. Sergi Talamonte Sánchez
Portaveu del Grup Municipal Comú de Lleida

A L'AJUNTAMENT DE LLEIDA