



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, Il·lustrat Portaveu Sergi Talamonte Sánchez, realitza les següents:

AL·LEGACIONS

PRIMERA Previsió d'habitatge de Protecció oficial

Vista la proposta de POUM, segons la pròpia previsió que es presenta, es preveu un percentatge d'Habitatge de Protecció Oficial insuficient per cobrir les necessitats d'accés a habitatge assequible indicada a la memòria social.

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, les previsions de HPO es classifiquen en els següents tres tipus, segons les densitats d'edificació:

a) Àmbits tipus A:

- Sostre mínim destinat a habitatges de protecció pública: 30% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim especial: --% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim general: 20% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim concertat: 10% sostre residencial
- Densitat màxima d'habitatges: 35 Hab/Ha
- Nombre d'habitatges de protecció pública: Per a cada tipus d'habitatge, com a mínim, 1 hab/90 m² sostre residencial.

b) Àmbits tipus B:

- Sostre mínim destinat a habitatges de protecció pública: 35% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim especial: --% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim general: 20% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim concertat: 15% sostre residencial
- Densitat màxima d'habitatges: 50 Hab/Ha
- Nombre d'habitatges de protecció pública: Per a cada tipus d'habitatge, com a mínim, 1 hab/90 m² sostre residencial.

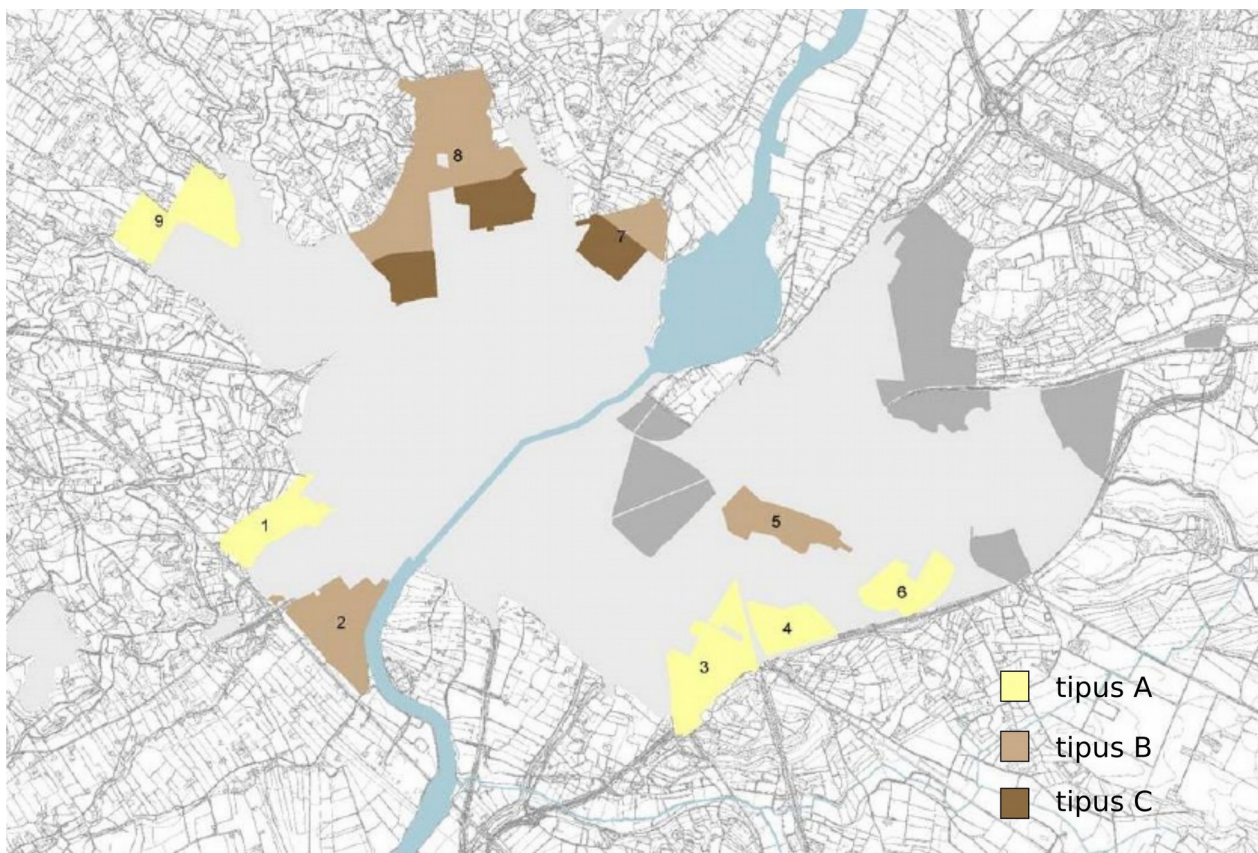
c) Àmbits tipus C:

- Sostre mínim destinat a habitatges de protecció pública: 40% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim especial: 5% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim general: 20% sostre residencial
- Sostre mínim destinat a HPO règim concertat: 15% sostre residencial
- Densitat màxima d'habitatges: 65 Hab/Ha
- Nombre d'habitatges de protecció pública: Per a cada tipus d'habitatge, com a mínim, 1 hab/90 m2 sostre residencial.

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.



D'altra banda es defineix el **SUD-R1** com a àmbit de desenvolupament prioritari amb una capacitat de 3.683 Habitatges i amb un percentatge de HPO del 42,5% (un mínim de

1.842 habitatges), Malgrat que es deixa la cessió d'Habitatge dotacional al mínim legal i es permet fins al 30% de sostre comercial.

Als 76 Polígons d'Actuació Urbana de gestió, àmbits a l'interior de la ciutat on falta la gestió -reparcel·lar i urbanitzar-, amb una capacitat de 6.227 habitatges, el percentatge d'Habitatge de Protecció Oficial majoritàriament és d'un 30% o en molts casos inexistent, exceptuant-ne tres amb més reserva per habitatge protegit: A Balàfia vella PAU-G17 amb un 40%, A la Mariola PAU-G27 amb un 50% i a Mangraners PAU-G57 amb un 100% sent aquests precisament el barris més deprimits socialment de la ciutat.

Als 18 Polígons d'Actuació Urbanística de caràcter urbanitzador, és a dir, àmbits que ja tenen feta la reparcel·lació però que encara no han construït les obres d'urbanització, que aporten 4.695 habitatges, el percentatge d'Habitatge de Protecció Oficial és inexistent excepte en el PAU U6 SECÀ NORD amb un 50% de HPO, a la Mariola al PAU U10 CARRER DE FERRAN EL CATÒLIC amb un 32% de HPO, i al barri de Magraners al PAU U15 MAGRANERS SUD, amb un 70% de HPO. Novament es defineixen percentatges d'habitatge de protecció oficial en els barris més deprimits socialment de la ciutat.

Es veu amb claredat un percentatge majoritari situat en el mínim permès per la llei en els àmbits que es preveu desenvolupar en el primer quinquenni i en les grans àrees residencials de cases adossades o xalets.

Només es supera el percentatge mínim exigint per la legislació en els sectors no delimitats. Sectors que no està previst que es desenvolupin en tota la vigència del nou planejament si no es donen les necessitats socials i de creixement de la ciutat. Per tant les necessitats d'habitatge assequible es mantenen per sota de les necessitats que marca la pròpia memòria social, al punt 10 – «QUALIFICACIÓ DE LES NECESSITATS D'HABITATGE» del 50% dels nous habitatges construïts, per complir amb els requisits legals establerts a l'article 73 de la Llei 18/2007 que estableix l'Objectiu de Solidaritat Urbana i per aconseguir un teixit social homogeni i una bona redistribució de rendes a la ciutat.

Aquest fet relega a l'habitatge de segona mà el paper d'habitatge assequible. D'aquesta ordenació es pot preveure una baixada de preus en la primera i segona corona d'eixample de la ciutat acumulant les rendes més baixes mentre que els nous sectors concertaran les famílies amb més capacitat econòmica. Aquest fet, juntament amb l'excés d'habitatge nou disponible provocarà una distribució poc homogènia de les rendes i una degradació dels barris històrics de la ciutat. D'altra banda acumular la màxima reserva d'HPO en els Polígons d'Actuació Urbanística dels quatre barris més deprimits socialment de la ciutat provocarà un efecte encara més acusat de la segregació per renda a la ciutat i perpetuarà l'estigmatització d'aquests barris. Aquest fet incompleix clarament les pròpies recomanacions de la pròpia memòria social que indiquen textualment al punt 10.1. «Previsió de dotació d'habitatge social».

“(…)Així, els sectors propers a barris amb major concentració d'habitatge social i/o caracteritzats per una major vulnerabilitat, haurien de tenir una menor reserva per habitatge social.”

SEGONA Conclusions

La proposta de planejament incompleix per tant les necessitats d'habitatge assequible que indica la pròpia memòria social i és per tant contrària a l'interès general e incompleix la legislació vigent en matèria d'habitatge assequible de protecció oficial i d'habitatge públic.

En aquest sentit és necessari fer un estudi de la distribució de renda per càpita del sectors ja consolidats per definir uns criteris a l'hora de fer la reserva d'habitatge de Protecció Oficial dels Polígons d'Actuació proposats, estudi que en cap cas s'ha fet a la vista de les distribucions d'Habitatge Protegit proposat. En termes generals caldria reservar més HPO en els sectors amb rendes més altes i menys als de rendes inferiors. Per tant és necessari revertir la major reserva d'habitatge de protecció Oficial en els barris més deprimits de la ciutat.

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- Reconsiderar el percentatge d'Habitatge de Protecció Oficial establert als 76 Polígons d'Actuació Urbana de gestió, als 18 Polígons d'Actuació Urbanística de caràcter urbanitzador i al SUD-R1 per arribar en el seu conjunt al mínim del 50% d'Habitatge de Protecció Oficial establert a la memòria social.

2- Reduir significativament el percentatge d'Habitatge de Protecció Oficial dels PAU-G17, PAU-G27 i PAU-G57 i dels PAU U6 SECÀ NORD, PAU U10 CARRER DE FERRAN EL CATÒLIC i PAU U15 MAGRANERS SUD per tal de complir les recomanacions de la memòria social en el seu punt 10.1. «Previsió de dotació d'habitatge social».

Lleida, 16 de juliol de 2018

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

A L'AJUNTAMENT DE LLEIDA