



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·lur Portaveu Sergi Talamonte Sánchez, realitza les següents:

AL·LEGACIONS

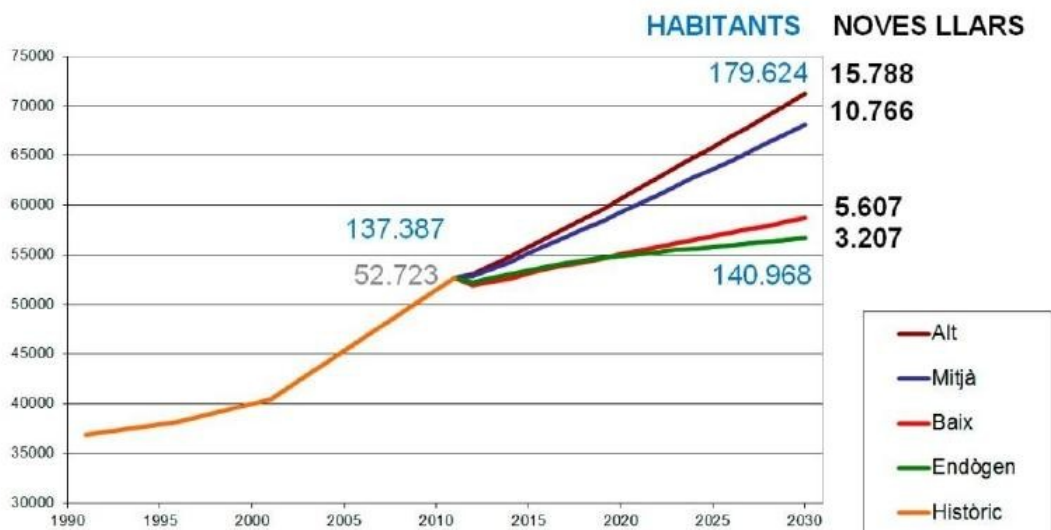
PRIMERA. Necessitat de nou habitatge segons el POUM

La Memòria Social de la proposta de POUM defineix la necessitat de noves llars en els propers 20 anys, fixa:

5.607 en un escenari de creixement moderat.

10.766 en un escenari mitjà.

15.788 en un escenari de creixement alt.



El potencial de noves llars previst en el **PGU de Lleida** vigent situava en un total de **31.362**, en bona part avui encara per desenvolupar.

Al punt 1.1 de la Memòria Descriptiva i Justificació de la nova proposta de POUM «El teixit residencial» s'assenyala que el POUM parteix dels grans potencials, en nombre d'habitatges, que tenim a l'interior de la ciutat que sumen un total de 24.334 habitatges; si tenim en compte el potencial d'uns 3.000 habitatges buits, en base les dades de la

Memòria social, els solars buits o infraedificats, sumen 5.725 habitatges, mentre que els polígons i sectors aporten els 11.926 habitatges restants.

El nou POUM preveu dons

- 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 i, per tant, encara no constitueixen solars. Aquests polígons aporten **4.695** habitatges.
- 76 polígons d'actuació de gestió, àmbits a l'interior de la ciutat on falta la gestió -reparcel·lar i urbanitzar-, que aporten **6.227** habitatges.
- 6 Plans de Millora Urbana, amb total de **1.014** habitatges.
- Un únic sector urbanitzable residencial delimitat el SUR-R1, l'actual ARE, que es transforma en un sector ordinari, de caràcter residencial i aporta **3.683** habitatges.

Per tant el potencial de nous habitatges sense desenvolupar en terreny delimitat existent actualment es situa en **24.344**.

S'observa, d'acord amb les dades anteriors, que amb el desenvolupament del 66% del potencial existent dins del sòl urbà, es cobreix la demanda màxima prevista en la Memòria social al punt 9

NECESSITATS D'HABITATGE SEGONS PROJECCIÓ DEMOGRÀFICA I PROJECCIÓ DE LLARS. LLEIDA 2011-2030: **15.788 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. Aquest augment eleva 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 pràcticament triplica les necessitats d'habitatge descrites a la Memòria Social, són completament desproporcionades 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.

A la memòria descriptiva també s'indica que, en conjunt, el potencial d'habitatges actual que presenta el planejament urbanístic vigent és de 40.656 habitatges. Sumant solars sense desenvolupar, delimitat, consolidat i no consolidat.

SEGONA. Estudi demogràfic

Podríem concloure que el potencial de nou habitatges que preveu la Proposta de Planejament és completament desproporcionada respecte a la previsió que fa la memòria social. Però la mateixa Memòria Social basa les seves previsions en un estudi demogràfic realitzat per Joan Ganau i Daniel Paul, professors del Departament de Geografia i Sociologia de la Universitat de Lleida que data del 2011. Les projeccions demogràfiques sobre les quals es sustenta tota la proposta de planejament preveuen un augment sostingut de la població de Lleida durant els propers 20 anys en qualsevol dels escenaris contemplats.

Taula 9.3 - Projecció de població a la ciutat de Lleida segons escenaris demogràfics.
Lleida: 2010-2030

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Baix	137.387	137.931	138.190	138.393	138.529	138.501	138.404	138.411	138.530	138.760	139.185
Mitjà	137.387	138.434	139.318	140.163	140.960	141.736	142.458	143.297	144.261	145.348	146.725
Alt	137.387	139.414	141.116	142.797	144.444	146.340	148.194	150.000	152.200	154.353	156.704
Endogen	137.387	137.974	138.499	138.987	139.426	139.818	140.156	140.436	140.662	140.835	140.971

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Baix	139.648	140.148	140.693	141.287	141.941	142.659	143.352	144.029	144.699	145.355
Mitjà	148.061	149.355	150.616	151.848	153.475	155.087	156.688	158.294	159.901	161.501
Alt	159.020	161.294	163.536	165.750	168.078	170.395	172.702	175.010	177.320	179.624
Endogen	148.061	149.355	150.616	151.848	153.475	155.087	156.688	158.294	159.901	161.501

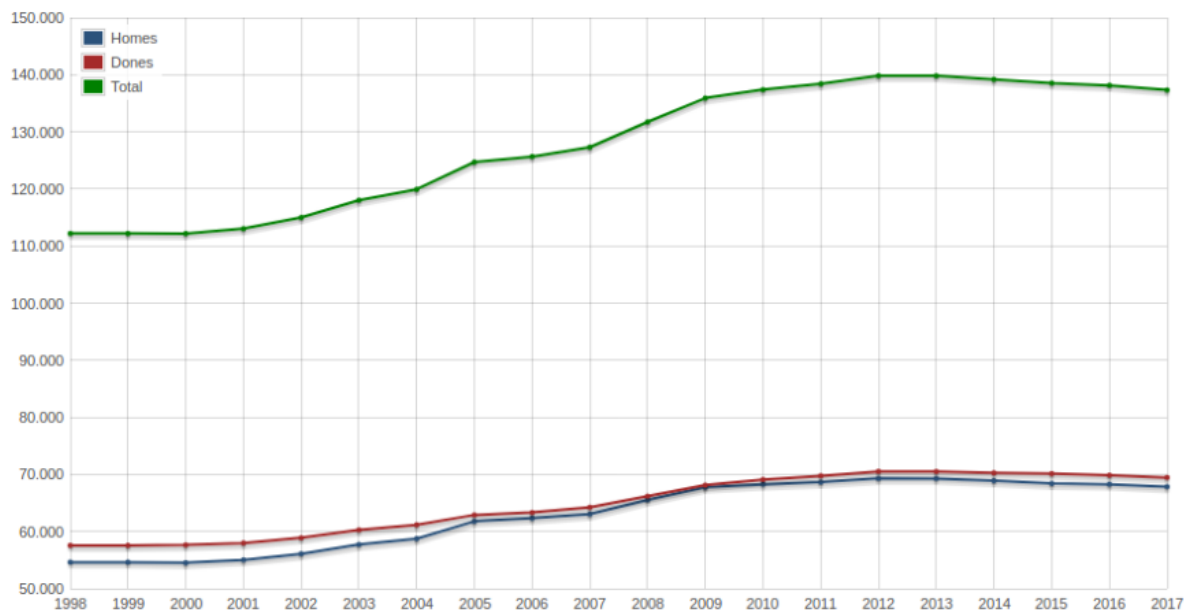
Font: Ganau i Paul (2012) – projecció demogràfica de la ciutat de Lleida (2011-2030).

Però les dades més recents que es poden consultar a Indecat indiquen que la població de Lleida està experimentant una badallada continuada d'habitants des de l'any 2012 que es situa en 2.500 habitants menys els últims 5 anys.

En realitat la desviació real acumulada l'any 2017 de les projeccions de la Memòria Social és de 1.084 habitants menys en l'escenari baix i de 12.673 habitants menys en l'escenari alt respecte a les previsions. És evident que en cap cas s'assoliran els 179.624 habitants el 2030 ni les necessitats plantejades de 15.788 nous habitatges sobre les que es sustenta tota la Proposta urbanística del Planejament.

Més greu que la pròpia desviació actual és la tendència que es consolida a la baixa cada cop amb més persistència els últims anys.

Padró municipal d'habitants. Xifres oficials. Per sexe. Lleida. 1998-2017



Dades Indecat 2018

Es fa evident la forta desviació futura de les previsions i càlculs que fa la Memòria Social, de totes les previsions en necessitats d'habitatge i de mobilitat generada o de capacitat d'absorbir grans equipaments comercials i en conseqüència de tots els càlculs de la proposta de Planejament i l'Agenda Econòmica i Financera amb greus repercussions en les necessitats de densitat urbana, o recalificacions de nou sòl.

TERCERA Dades obsoletes en tots els àmbits

Repasant tots els apartats de la Memòria Social es fa evident que les dades són completament obsoletes i daten de fa 8 anys o més. Es fa especialment evident en les dades referents a la Dinàmica recent del preu de l'habitatge a la ciutat, la Caracterització de les transaccions immobiliàries, Caracterització de l'oferta d'habitatge actual... etc. És més que evident l'enorme evolució que aquests indicadors han sofert els últims anys fruit de la forta crisi immobiliària i social. La pròpia Memòria Social reconeix en una nota d'actualització a la pàgina 125 les fortes desviacions que han sofert aquests indicadors els últims anys:

NOTA D'ACTUALITZACIÓ A GENER DE 2018:

En la detecció de les llars excloses intervenen bàsicament tres variables: el preu de l'habitatge, el finançament i la capacitat de renda de les famílies. De la primera d'aquestes variables sí que es disposa de dades actualitzades. Mentre que de la de tercera no es disposa de dades recents; essent les darreres de 2011, com ja hem vist a la taula 8.10.

Com mostra la taula següent, els preus en l'any 2011, any de referència de l'estudi en diverses de les fonts utilitzades, el preu d'obra nova superava els 2.000 euros per metre quadrat. Mentre que el primer semestre de 2017 s'ha situat als 904

euros. És a dir, una variació en el període 2011-2017 de -55,1%. La variació en el preu de segona mà ha estat menor en el període quedant en un -30,3%. Com ja hem comentat, no poden actualitzar-se les dades d'ingressos familiars, però probablement la forquilla de llars que quedaven fora del mercat, en aquell moment 45-50%, sigui avui menor per la davallada de preus experimentada.

QUARTA Conclusions.

Totes les dades de cens d'habitatges o de situacions demogràfiques de la ciutat daten d'estudis anteriors al 2011. Malgrat això el nou planejament pretén justificar tots els càlculs de necessitats d'habitatge, delimitacions de nous terrenys, mobilitat generada, necessitats social, de sòl industrial, d'implantació de nous centres comercials o la definició de sistemes de zones verdes o equipament sobre aquestes dades i estudis. És evident la desviació que aquest fet suposa per definir una proposta de planejament acurada i ajustada a les necessitats del municipi de Lleida el 2018 i per als propers 15 anys.

El potencial de nous habitatges totals previst a la proposta de POUM s'eleva fins a **43.100** habitatges, sumant, habitatges buits, solars sense desenvolupar, delimitat, consolidat i no consolidat i està enormement sobredimensionat i és completament inadequat.

Aquestes dades pràcticament triplica les necessitats d'habitatge descrites a la Memòria Social, que a la vegada es basen en unes dades obsoletes i desmesurades respecte a la realitat demogràfica de la ciutat i de les seves previsions futures.

Unes previsions completament desproporcionades, en base a les necessitats reals de sol disponible evidencien un escenari contrari a l'interès general, en el que es produirà una important distorsió en el mercat immobiliari de la ciutat per excés de sòl urbanitzable i excés d'habitatge disponible, generant grans borses d'habitatge buit i desvirtuant la pròpia raó social de l'habitatge.

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 la proposta de planejament i el seu contingut en els següents termes

1. Realitzar un nou estudi demogràfic i dels indicadors econòmics i socials del municipi amb dades actualitzades.
2. Redefinir la seva Memòria Social. Refer les Projeccions urbanístiques. Realitzar un Estudi

de Mobilitat Generada i una nova Agenda Econòmica i Financera en base a les noves dades i conclusions dels nous estudis.

3. Proposar una nova ordenació ajustada a les necessitats demogràfiques reals.

Lleida, 16 de juliol de 2018

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

A L'AJUNTAMENT DE LLEIDA