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

PRIMERA Proposta del nou POUM

L'Ajuntament tramita un planejament que preveu una nova ordenació per les finques situades en la primera i segona corona de l'eixample. En la regulació de zones queda com a Zona d'Eixample intensiu clau R2, Subzona clau R2b1, teixit residencial coincident amb el primer eixample més pròxim al Centre Històric. Article 161 de les normes urbanístiques.

La nova regulació modifica (rebaixa o incrementa) les alçades dels edificis. Després d'examinar les normes i el plànol d'ordenació comprovem que davalla el nombre de plantes de més de 2.500 edificis en tota la ciutat. I tant l'habitatge com la finca adquireixen la condició jurídica d'immoble afectat per un volum disconforme. D'ara endavant la tara de volum disconforme etiquetarà el seu tràfic mercantil i jurídic.

SEGONA Volum disconforme. Concepte

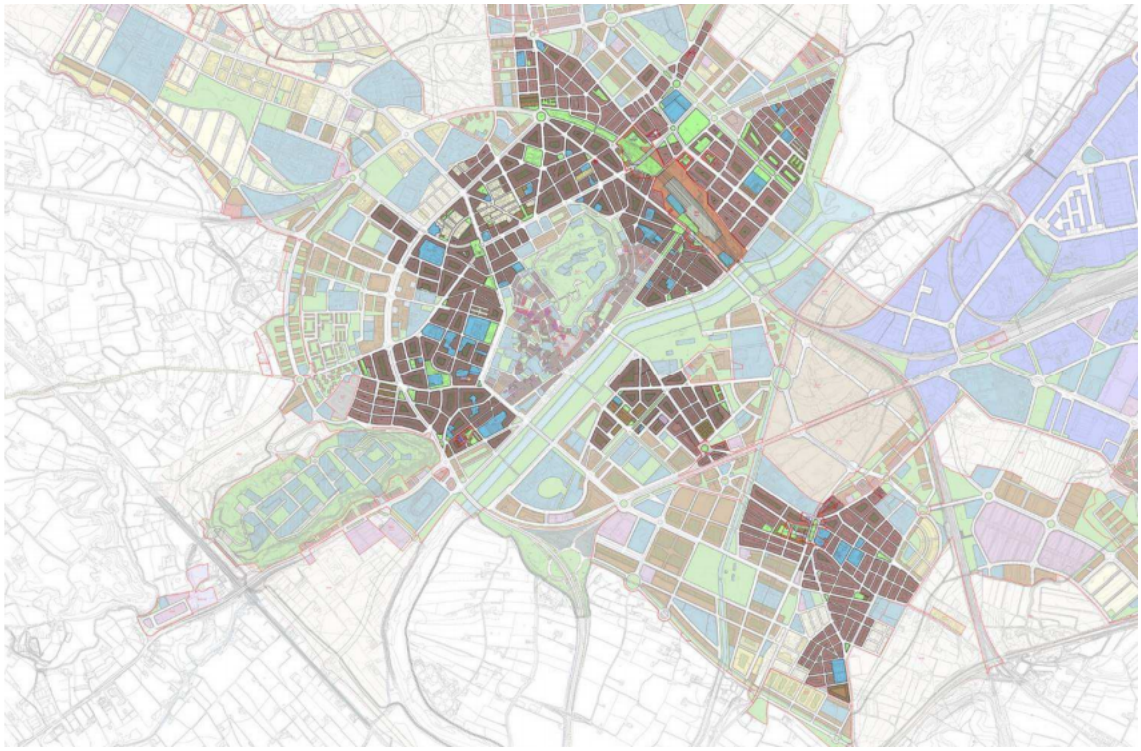
Els efectes jurídics d'un volum disconforme són, a grans trets, els indicats en aquest article. http://www.lasclavesdelderecho.com/pdfs/urbanismo2-practica-municipal-derecho-local-1430411110.pdf

> El régimen establecido en el artículo 108 del texto refundido de la Ley de Urbanismo se aplica a los edificios y usos preexistentes a un nuevo planeamiento; la regulación admite, en edificios con volumen disconforme, la realización de obras de consolidación e incluso de rehabilitación, siempre de acuerdo con las condiciones básicas del nuevo planeamiento. La aplicación de estas medidas parte de la existencia real y efectiva del volumen disconforme con los parámetros imperativos de un nuevo planeamiento urbanístico, de forma que su desaparición, sea cual sea la causa, no ampara su reconstrucción ni su reparación porque no se puede reparar algo que no existe. En definitiva, la finalidad que persigue la regulación de la situación de volumen disconforme con los parámetros imperativos de un nuevo planeamiento es impedir prolongar situaciones contrarias a éstos, por esto limita las obras que se pueden realizar, entre las que no se encuentra la reconstrucción de lo derribado aunque sea de forma involuntaria o accidental.

TERCERA Aprovació inicial. Memòria d'ordenació

El planificador dedica dues pàgines de la Memòria Descriptiva i Justificativa (82-83) a explicar aquest canvi de paradigma però ni acompanya un estudi de viabilitat ni aporta una justificació tècnica. És doncs una mesura que se'ns lliura òrfena d'aval tècnic.

El POUM diu que fa una aposta important pensant en el futur de "l'eixample" de la ciutat, que en els propers anys entrarà en una etapa on, per l'antiguitat de les edificacions, cal pensar en la possible renovació d'aquest teixit; i al mateix temps, hi ha àmbits que encara estan buits, i fan necessari pensar en la seva compleció.
D'aquesta manera uniforme i global tracta tota la trama urbana consolidada anterior als anys 90.



Per tant, continua dient, en aquestes dues corones de l'Eixample, la primera al voltant del Centre Històric i la segona fins al Gran Passeig de Ronda, el POUM planteja unes noves oportunitats per aquests teixits;

> Es tracta de definir unes condicions d'edificació per a cadascun dels dos eixamples històrics de la ciutat a partir d'unes premisses molt clares:
>
> - La proposta de renovació del teixit es planteja com una aposta a llarg termini, gradual i on l'objectiu és millorar les condicions de vida de la població en el futur.
>
> - El criteri per la determinació de les alçades de l'edificació es fa sempre a partir de les amplades dels carrers amb que confronta l'edificació i amb l'objectiu de garantir unes bones condicions d'assolellament i habitabilitat dels futurs habitatges i interiors d'illa.

- El manteniment dels aprofitaments globals per a cada àmbit d'eixample a partir de la fixació de fondàries edificables i alçades coherents amb la trama urbana consolida.

Efectivament, el POUM pretén la renovació i millora d'uns teixits on actualment, com a conseqüència d'una compleció del teixit residencial, amb alçades i profunditats edificables excessives, es detecta una menor qualitat de vida i fins i tot problemes de caràcter social.

Àrees al voltant de carrers com Comerç, Alfred Perenya o la zona al voltant de la Universitat de Lleida configuren un teixit massa alt que cal repensar, proposant però una solució que no tingui cap tipus d'afectació immediata.

L'aplicació d'aquests criteris pot comportar la disminució en el nombre de plantes admeses, també l'increment, respecte les previsions del planejament que ara es revisa. Tot i això, la disconformitat del volum actual amb les previsions del POUM no pressuposa cap pèrdua del valor actual en tant en quant a les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme s'hi han d'autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, tal i com estableix l'article 108 del TRLU.

Per tant no serà l'aplicació imperativa de les condicions fixades ara, sinó el propi procés de transformació del teixit -en un començament per l'edificació dels solars no edificats o infrautilitzats- que per l'increment en la qualitat del producte immobiliari, inherent a la solució proposada, faci atractiva econòmicament l'esmentada transformació.
En conseqüència es pot afirmar que l'ordenació plantejada no comporta cap disminució dels aprofitaments urbanístics actuals ni cap pèrdua de valor en el conjunt dels sòls ordenats dels eixamples.

QUARTA Volums disconformes.

Afectacions generals a la Zona d'Eixample intensiu clau R2, Subzona clau R2b1

El POUM fa una declaració de principis i, emprant un llenguatge neutre i grandiloqüent, afirma que planteja noves oportunitats per aquests teixits, i que es fa com "aposta de futur a llarg termini", agafant com a criteri la determinació de les alçades a partir de les amplades dels carrers amb què confronta l'edificació, amb l'objectiu de garantir unes condicions d'assolellament i habitabilitat dels futurs habitatges i interiors d'illa.

Aquesta oportunitat de renovació de teixits abasta tota la ciutat consolidada però no s'explica perquè cal renovar tots els teixits i quins dèficits tenen tots els "teixits" actuals que cal renovar. Hi ha una falta total i absoluta de justificació i motivació de la mesura pel que fa als carrers afectats o a edificis concrets dels barris de la ciutat. Comprovem que la memòria no dedica ni una línia a justificar perquè "cal renovar" el teixit de la immensa majoria de les zones afectades. De fet la memòria esmenta, de passada, només uns quants carrers situats de forma dispersa en el teixit urbà de la ciutat.

I les preguntes que el planejament no respon són les següents

Perquè és urgent i necessari intervenir per canviar i renovar el teixit dels carrers Segovia, Baró de Maials, Prat de la riba, Muntaner, Rambla de Ferran o Doctora Castells?

Quins dèficits tècnics i socials han comprovat que tenen els seus aprofitaments privats?

Com es farà per renovar el teixit si hi haurà edificis antics, molt antics que ara guanyen en alçada?

I, si la qüestió es renovar el teixit, perquè habitatges de la mateixa antiguitat o més vells és premien amb més altura, per tal de compensar els dèficits dels que resten?

Perquè no clarifica, motiva i justifica quin són els àmbits de l'eixample que es valoren conjuntament per compensar increments i dèficits?

Perquè aplica a zones com la de Cappont, el Secà de Sant Pere, Pardinyes o el Joc de la Bola la clau R2b1 que defineix el teixit residencial coincident amb el primer eixample més pròxim al Centre Històric?

Finalment, si el pla que ara s'examina preveu ordenar la ciutat durant els propers 15 anys, perquè pretén incidir i perjudicar el teixit d'habitatges vius i en bon estat de molts barris que així continuaran quan perdi vigència la norma?

Passar el ribot per tots els carrers de l'eixample de Lleida i donar el mateix tractament a situacions de creixement, barris i antiguitats absolutament diferenciades no és admissible, requereix un estudi profund que no s'ha fet i un consens fruit d'una participació ciutadana que tampoc ha existit.

La immensa majoria dels edificis afectats van créixer a l'empara de la normativa urbanística existent en cada moment, amb els traçats viaris, cessions, expropiacions, i llicències corresponents. Són edificis que tenen entre 25 i 45 anys i no es preveu que es deteriorin ni degradin en el temps de vigència d'aquest POUM. Són immobles en bon estat de conservació als que s'aplica de manera improcedent una mesura limitativa que no està justificada.

Per altra part les condicions d'assolellament i habitabilitat, dels habitatges que la conformen, estan d'acord amb les normatives actuals i són de bona qualitat, es més l'actual ordenació aconseguirà un efecte contrari al pretès, convindrà mantenir l'edificació el màxim de temps possible per tal de no perdre m2 de sostre, la qual cosa comportaria la pèrdua de valor de la propietat, al mateix temps que l'increment de les dificultats per obtenir llicències de rehabilitacions pot marcar, la reducció d'incentius per a realitzar inversions en les edificacions existents. Això passa en gran part de les propietats de les zones afectades, i com a conseqüència de tot l'explicat segur que provocarà la tendència de degradació de molts barris. Una disminució de valor immediata i l'especulació immobiliària.

QUINTA L'objectiu de l'ordenació. La qualitat de vida i evitar problemes socials

Se'ns diu que en darrer terme l'objectiu de la mesura és la d'assolir una qualitat de vida i evitar els problemes socials. Ignorem, perquè no els explica, quins dèficits en la qualitat de vida i quins problemes socials té diagnosticats -presents o previsibles en un futur immediat- en les zones afectades. I en cas que hi fossin, només a efectes dialèctics, no explica que la mesura proposada sigui l'adequada per combatre'ls. El cas és que la previsió és immotivada i no s'ajusta a la realitat social del barri.

Es diu en la memòria que "La proposta de renovació del teixit es planteja com una aposta a llarg termini, gradual i on l'objectiu és millorar les condicions de vida de la població en el futur" el titular de qualitat de vida i de sostenibilitat tots el compartim. Però més enllà de la declaració de principis cal analitzar que estem en un eixample de nova creació que el que requereix per millorar les condicions de vida de la població és que l'administració compleixi i reverteixi part de les plusvàlues que rep i mantingui i/o urbanitzi espais verds suficients i doti els barris d'equipaments públics. En definitiva que faci els deures urbanístics que té pendents.

Entenem que millorar les condicions de vida de la població s'aconsegueix quan l'administració executa les dotacions públiques pendents... no rebaixant alçades d'edificis que es van construir d'acord amb la normativa urbanística municipal vigent aleshores i van obtenir la corresponent llicència constructiva, mesura que a la llarga suposa un desarrelament, expulsar els veïns de casa seva i del barri.

SEXTA Conclusions.

En definitiva El POUM disminueix de forma arbitrària i sense cap mena de justificació les alçades (el nombre de pisos) de molts edificis existents a la ciutat i d'alguns barris quasi sencers. El POUM deixaria tots aquests edificis i barris immediatament en l'anomenat "volum disconforme". Aquest mesura aplicada a la Lleida actual, amb habitatges nous, seminous i en bon estat de conservació, amb cèdula d'habitabilitat dins d'un teixit consolidat, només pot obeir a criteris estètics o especuladors o d'interès privat contrari a l'interès general. La pèrdua d'habitatges (no quantificada) és desproporcionada a l'objectiu que diu buscar, discriminatòria, inacceptable socialment, inviable econòmicament i insostenible ambientalment, i, per tant, clarament contrària a l'interès general.

Aquesta declaració de "volums disconformes" significaria una pèrdua de valor important per als habitatges i els solars afectats, encara que en el seu moment van obtenir llicència municipal. Són tot habitatges en mans de consumidors finals que novament surten empobrits del planejament projectat.

Tot plegat empenyeria els barris en el seu conjunt a una depreciació i degradació prematura, justament el contrari del que vol dir. Amb els anys, aquesta degradació pot empènyer els propietaris a vendre edificis i solars a baix preu a les promotores i contribuir d'aquesta manera a l'especulació, a la pèrdua de llars i al malbaratament de recursos.

Per concloure insistir en què més enllà d'una declaració d'intencions ni es planteja ni es justifica que la mesura sigui beneficiosa per l'interès general, que sigui raonable, proporcional i realista.

El POUM no incorpora un estudi dels efectes econòmics i l'afectació al mercat immobiliari de la mesura que proposa ni esmenta l'impacte ciutadà, l'empobriment de la ciutadania a qui afecta.

Per tot el que s'ha 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- Revisar i modificar el redactat de les normes urbanístiques arts. 158 i 161 i els plànols d'ordenació per a Zona d'Eixample intensiu clau R2, Subzona clau R2b1 de manera que es pugui conservar el teixit actual, amb la regulació d'una CLAU específica per aquesta zona que reconegui el teixit consolidat i en mantingui l'estructura, de manera que també totes les edificacions quedin com a volum conforme

Lleida, 16 de juliol de 2018

D. Sergi Talamonte Sánchez

Portaveu del Grup Municipal Comú de Lleida

A L'AJUNTAMENT DE LLEIDA