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

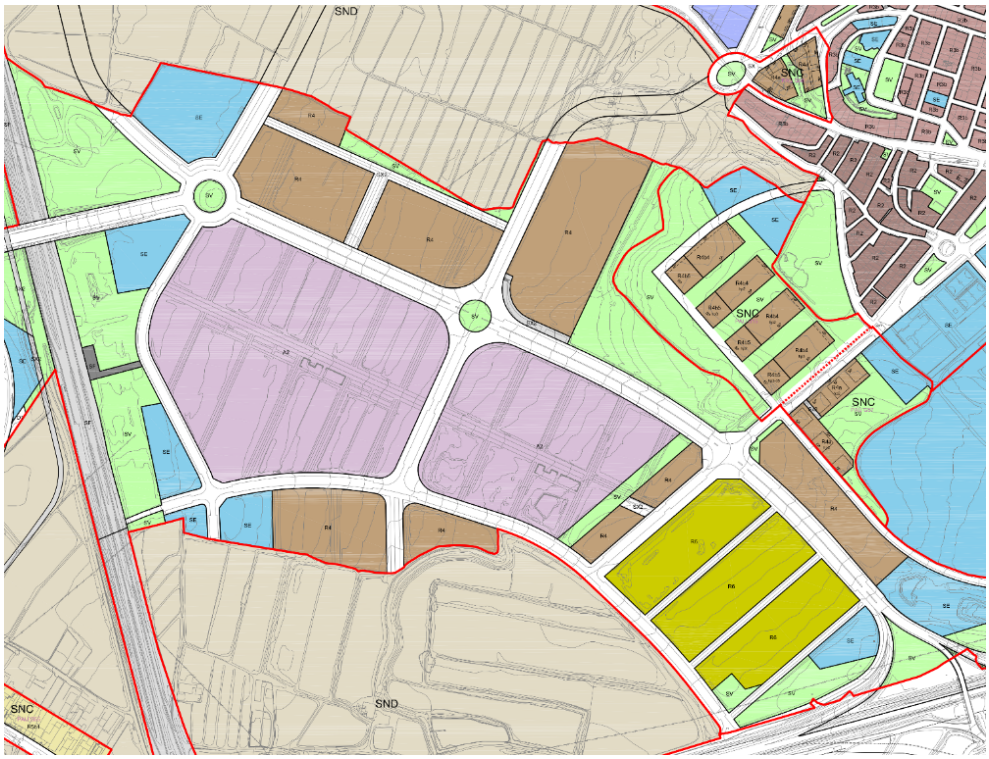
PRIMERA. Implantació de Grans centres comercials.

Segons l'estudi Comercial, realitzat pel Departament de Geografia i Sociologia de la Universitat de Lleida l'abril del 2016, Lleida disposa d'una superfície de venda en establiment comercial diversificada que suma 276.209 m2 en 1.898 establiments.

La nova proposta de planejament preveu la implantació de quatre grans pols comercials a la ciutat de Lleida. Tres a la perifèria i un a la zona de l'estació de tren.

SEGONA. SUR 42

Un primer lloc destaca el parc de Mitjanes Superfícies projectat entre els barris de la Bordeta i mangraners conegut com a Torre Salses o SUR-42 amb 60.773,48 m² de sostre per a usos comercials.



El projecte del parc de mitjanes superfícies l'impulsa una mercantil de nom Eurofund Parc Lleida SL, mitjançant una modificació puntual de planejament del sector del SUR-42 i una Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana per reajustar el traçar del vial Victor Torres. La mercantil Eurofund Parc Lleida SL es va comprometre, mitjançant un conveni de col·laboració, a finançar part de la construcció del vial que havia de donar la connexió imprescindible i necessària per aconseguir la llicència comercial del Parc de mitjanes superfícies que ella mateixa impulsa.

> La modificació del Pla parcial SUR 42 és un instrument de planejament derivat que està en tràmit a iniciativa de la mercantil Eurofund Parc Lleida, SL i que té com a àmbit territorial terrenys que ja han assolit la condició de sòl urbà consolidat per l'execució de les previsions establertes en el Pla Parcial del SUR 42 i el Projecte d'Urbanització d'aquest sector i facilita la consolidació de l'edificació del sector SUR 42 i, per tant, ajuda a acabar el procés de transformació urbanística d'aquest àmbit.

Extracte de la memòria justificativa del conveni de col·laboració urbanístic expedient 140/2015

Les obligacions de les parts estipulades al citat conveni de col·laboració suposava un finançament per part d'Eurofund Parc Lleida SL a les obres d'execució del vial Víctor Torres de 2.600.000€ en dues modalitats.

1- Finançament directe estipulat en la clàusula 2.1 del conveni per valor de 1.400.000€

> 2.1.- EUROFUND es compromet a:
>
> - Contribuir al finançament del cost d'execució material de les obres corresponents al desdoblament del vial de Víctor Torres i la seva prolongació amb un import d'un milió dos-cents mil euros (1.200.000 €), més els impostos que puguin ser exigibles per aquesta contribució.
>
> - Avançar fins a un import de dos-cents mil euros (200.000 €), amb les condicions que tot seguit es diran, el finançament del cost d'execució de la prolongació del carrer Francesc Bordalba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria, actuació que s'inclou en el Sector SUR-25.

2- Finançament indirecte mitjançant la compra de solars municipals per valor de 1.200.000€ tal com indica la clàusula 5.2 de conveni:

> 5.2.- En cas que l'AJUNTAMENT DE LLEIDA convoqui la corresponent licitació mitjançant concurrència pública per a l'alienació de les parcel·les de la seva propietat a l'illa 3 del sector, o les equivalents resultants de la modificació del projecte de reparcel·lació, EUROFUND es compromet a formular una oferta econòmica per a la seva adquisició per un import mínim d'un milió, dos-cents mil d'euros (1.200.000 €), més els impostos aplicables.

L'estret lligam que hi ha entre la Modificació de planejament impulsada per Eurofund i el propi conveni de col·laboració entre Eurofund i l'Ajuntament de Lleida per finançar la construcció del vial queda perfectament descrit al punt XII del conveni on diu textualment que:

> «... per tal de desenvolupar qualsevol projecte en el sector SUR-42 i especialment si es de tipus comercial, **resulta essencial** que s'executi el vial que uneix el sector amb l'Avinguda Victoriano Muñoz...»

Volem remarcar la paraula essencial emprada atès que sent una condició essencial per desenvolupar un projecte privat de tipus comercial, aquest hauria de ser realitzat i finançat en la seva totalitat pel promotor del projecte, segons indica clarament l'article 45 b) de la llei d'urbanisme.

> Article 45. Deures addicionals dels propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat
> Apartat b) Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic general, incloent-hi, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada.

Malgrat tot, el conveni només fixa una col·laboració econòmica, es a dir, **costejar** parcialment per part del promotor de la modificació de planejament la construcció d'una infraestructura essencial per la consecució del projecte urbanístic que promou, un projecte d'implantació comercial que genera unes necessitats de mobilitat al sector SUR-42 que actualment no estan solucionades. Però en tot cas es fixa una col·laboració econòmica, constituint aquest fet una clara implicació entre aquest Conveni Urbanístic i la Modificació de planejament per fer possible la construcció del vial Víctor Torres i en última instància la implantació del Parc de mitjanes superfícies de Torre Salses SUR-42.

En la proposta de nou Planejament General podem veure que l'equip redactor còpia exactament la proposta de Modificació Puntual de Pla Parcial impulsada per Eurofund, i que consta a l'expedient urbanístic municipal 171/2013, malgrat que aquest no ha estat encara aprovat.

Les implicacions que té la implantació del parc de mitjanes superfícies de més de 60.000m2 en la perifèria de la ciutat és important en tant a l'afectació que tindrà en el teixit comercial actual del municipi. Cal destacar que en cap cas s'ha fet un estudi d'impacte econòmic, ni un estudi d'impacte social, ni un estudi d'impacte en el teixit comercial actual. Però més greus són les implicacions d'aprovar via POUM una modificació puntual de planejament impulsada per un inversor privat i sota les que pengen convenis de gestió urbanística per valor de més de dos milions d'euros. Si aquesta aprovació de planejament es consumés, ja no estaríem parlant d'una modificació de planejament impulsada per un particular, sinó que la implantació d'un parc de mitjanes superfícies es podria fer a instàncies del mateix Pla d'Ordenació Urbana. No cabria cap conveni de gestió urbanística associat i comportaria la pèrdua de vigència dels convenis de gestió urbanística per finançar la construcció de les connexions externes del sector SUR-42, com el vial Víctor Torres. Estaríem d'avant d'una situació d'extrema gravetat en la qual s'hauria utilitzat un instrument de Planejament General per generar un estalvi milionari a un inversor privat, i en conseqüència un greu perjudici a l'interès públic.

TERCERA. PPU R1 CAPPONT-FONTANET

La disposició transitòria quarta de nou Planejament General preveu que l'actual ARE passi a ser un sector delimitat amb un ús general del sector de caire residencial, tal com indica l'Agenda d'avaluació Econòmica i Financera al punt de «PPU R1 Cappont-Fontanet pag. 150», amb un màxim del 30% del sostre que es podrà destinar a usos no residencials compatibles amb el residencial. També indica que els terrenys destinats a usos comercials de gran superfície, amb el format de centre comercial, tindran una superfície màxima de

52.200 m2 i un sostre màxim de metres ús comercial en format de gran superfície 78.300 m2.

> DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA QUARTA. Pla director de l'Àrea Residencial Estratègica
> L'ordenació aprovada al Pla director de les Àrees Residencials Estratègiques de l'àmbit de Ponent (Terres de Lleida), aprovat definitivament el 13/03/2009 i publicat al DOGC el 16/06/2009, en l'àmbit referit al municipi de Lleida; serà vigent mentre no s'aprovi el Pla parcial urbanístic corresponent al sector urbanitzable residencial PPU R1, delimitat al POUM, i no es tramiti la corresponent modificació del Pla director, d'acord amb el procediment establert legalment.

Aquest fet posarà les bases per poder implantar un gran centre comercial al sector PPU R1 CAPPONT-FONTANET de 78.300 m2 metres d'ús comercial en format de gran superfície, a més de 43.545m2 de sostre comercial en planta baixa. La implantació d'aquest centre comercial està tan assumida per la filosofia del Propi Pla General que fins i tot l'Estudi de Mobilitat Generada Quantifica la seva afectació al trànsit rodat de la ciutat en 8.000 veh/d.

La implantació d'aquest centre comercial es fa sense un estudi d'impacte comercial i no es quantifica al planejament l'afectació al teixit comercial de la ciutat ni la repercussió econòmica. Repercussió que serà greu sobretot a l'Eix Comercial donada la tipologia de tipus de comerç que està previst implantar al nou centre comercial, en forma de galeria comercial.

A més dels dos centres comercials projectats al POUM de Lleida amb una superfície de sostre per a usos comercials de 60.773,48 m² al sector de Torre Salses o SUR-42 i de 78.354 m 2 al SUD R1 Cappont-Fontanet, El planejament preveu 50.669 m2 més al PMU 1 Estació i un altre centre comercial de 28.610m2 de sostre comercial a la zona dels instituts PAU U13 conegut com Vallrufea.

QUARTA. PMU 1 Estació

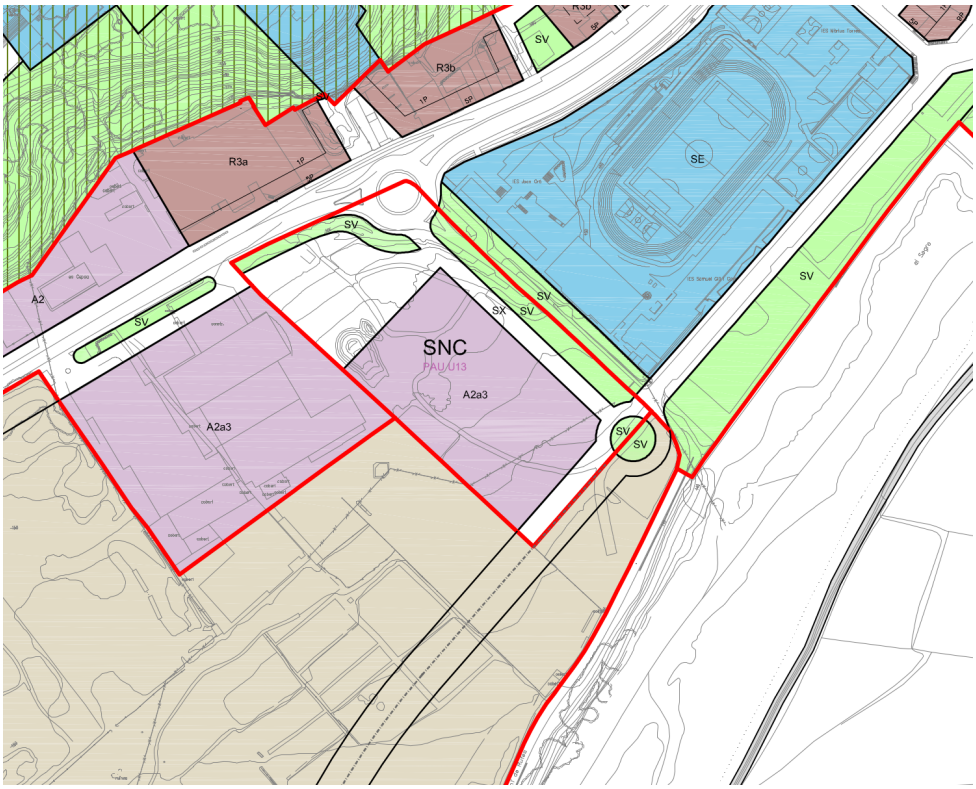
Malgrat que aquest centre comercial, de 50.669 m2 de sostre comercial, seria el que estratègicament podria generar major sinergia amb el teixit comercial preexistent de la ciutat, és el de més difícil realització atès que necessita una important actuació al sector PMU 1 Estació amb uns importants costos de transformació urbanística quantificats a l'Agenda d'Avaluació Econòmica i Financera en 51.446.308€, supeditats, en gran mesura, a una forta inversió d'administracions externes.

CINQUENA. PAU U13 Vallrufea

Novament ens trobem amb un centre comercial en format de gran superfície comercial projectat a l'extraradi de la ciutat. Un centre comercial de 28.610m2 de sostre comercial a la zona dels instituts Situat a més a la vora d'un sector on ja tenim implantades varies

àrees comercials i de restauració i amb un gran Sector No Delimitat amb una compatibilitat d'ús comercial no definida a les normatives urbanístiques del nou planejament.

Cal destacar que l'Estudi d'avaluació de la Mobilitat Generada en cap cas fa una diagnosi de les implicacions de mobilitat generada d'aquest centre comercial i ni tan sols el nomena malgrat que queda perfectament definit en ANNEX NORMATIU V.a) FITXES DELS POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA D'URBANITZACIÓ i en els plànols d'ordenació.



SISENA. Repercussions de la implantacions comercials

La suma dels quatre grans centres comercial implica la implantació de 218.406m2 de sostre comercial en format de gran superfície a la ciutat de Lleida enfront dels actuals 276.209m2 de superfície de venda en establiment comercial diversificada. Aquest xifra pràcticament dobla l'oferta comercial de la ciutat, i tot això sense comptar la superfície comercial prevista en format de comerç en planta baixa.
Es fan evidents els efectes indesitjats i la incompatibilitat d'aquesta actuació amb el teixit comercial actual de la ciutat, que porta anys reclamant un estudi d'impacte econòmic i social d'aquestes implantacions comercials a la ciutat de Lleida. Implantacions de grans contres comercial que en la seva majoria es faran en l'extraradi, amb els greus problemes de mobilitat i de congestió dels accessos del municipi.

A més es fa evident que la implantació de Superfícies comercials de gran format, amb els paràmetres urbanístics actuals desvirtuarà el caràcter residencial de grans sectors de la ciutat condicionant el seu desenvolupament futur i impedint la consolidació ordenada de la trama urbana de la ciutat. Aquest efecte es veu amb molta claredat al sector de PPU R1 CAPPONT-FONTANET on les normatives urbanístiques obliguen a construir els mateixos metres de sostre residencial en paral·lel a la construcció de grans superfícies comercials. El

sostre residencial requerit seria de 78.300m2, el mateix sostre del Gran Centre Comercial i no arribaria ni al 22% del total de 368.380m2 de sostre residencial previst al sector.

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- Eliminar del Planejament General la proposta de modificació Puntual de Planejament impulsada per Eurofund Parc Lleida SL i redefinir la proposta de Planejament General del sector del SUR-42 d'acord amb el planejament i ordenació vigent.

2- Definir a la normativa Urbanística, mitjançant una disposició transitòria, la paralització de la implantació de grans superfícies comercials a la ciutat fins que no es disposi d'un estudi d'impacte econòmic, d'impacte en el teixit comercial actual i d'impacte social que garanteixi la seva viabilitat econòmica i permeti traçar estratègies comercials clares en base a l'interès general.

3- Condicionar la implantació de mitjanes i grans superfícies comercials, o la reparcel·lació per canviar usos de pastilles o solars amb superfícies superiors a 3000m2, en un sector en desenvolupament, a l'execució de com a mínim el 50% dels solars residencials urbanitzables del sector.

Lleida, 16 de juliol de 2018

D. Sergi Talamonte Sánchez

Portaveu del Grup Municipal Comú de Lleida

A L'AJUNTAMENT DE LLEIDA