

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de les polítiques de
gestió urbanística, d'habitatge i de transició ecològica
Oficialia Major
PC

ACTA DE LA SESSIÓ DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA EXTRAORDINÀRIA DE LES
POLÍTiques DE GESTIÓ URBANÍSTICA, D'HABITATGE I DE TRANSICIÓ ECOLÒGICA

Identificació de la sessió

Núm.: 04/2021

Caràcter: extraordinari

Data: 9 de novembre de 2021

Horari: de 12.00 a 13.38 hores

Lloc: Sessió realitzada telemàticament amb videoconferència, mitjançant, TEAMS.

Assistents

Titulars:

Antoni Postius Terrado, president, JxCat Lleida
Jaume Rutllant Casas, regidor d'ERC
Jaume Sellés Santiveri, regidor del PSC
Joan Queralt Colom, regidor del PSC
Sergi Talamonte Sánchez, regidor del Comú de Lleida
Marisa Xandri Pujol, regidora del PP
Maria Burrel Badia, regidora no adscrita
José María Córdoba Alós, regidor no adscrit
Ángeles Ribes Duarte, regidora no adscrita
Maite Roman Rius, secretària suplent de la Comissió

Altres assistents:

David Melé Garcés, regidor de JxCat Lleida
Elena Ferre Toldrà, regidora del Comú de Lleida

Tècnics municipals:

Josep Gabarró Rivelles, coordinador tècnic
Sergi Gimeno Aribau, cap de servei d'obra pública i mobilitat
Cristian Riera Plana, cap de servei d'instal·lacions i d'equipaments públics i d'energia
Laura Fortuny Farrús, cap de servei d'urbanisme
Leticia Corti Barberà, responsable coordinadora de sostenibilitat
Esther Fanlo Grasa, cap de secció de salut pública
Josep Bergadà Pujades, arquitecte
Pepita Cabezudo Varilla, secretaria executiva d'oficialia major

Han excusat la seva assistència:

Joan Ramon Castro Huguet, vicepresident, JxCat Lleida
Mariama Sall Sall, regidora d'ERC
Sergio González Arroyo, regidor no adscrit
Guillem Boneu Santamaria, president de l'Entitat Municipal Descentralitzada de Sucs
Ainhoa Casabón González, presidenta de l'Entitat Municipal Descentralitzada de Raïmat
Montse Tomàs Pallerols, oficial major, secretària de la Comissió
Gemma Caballol Miserachs, assessora tècnica especial de coordinació

✉ plaça de la Paeria, núm. 11 2a planta - Edifici Pal·les 25007 Lleida



Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de les polítiques de
gestió urbanística, d'habitatge i de transició ecològica
Oficialia Major
PC

Rosa Castillo Cervelló, Federació d'Associacions de veïns de Lleida
 Jordi Domingo Masanés, cap de servei de serveis urbans

Ordre del dia

Planejament i gestió. Expedient PGU17-148
 Proposta d'aprovació provisional del Pla especial urbanístic del Parc Territorial Alcalde Pons
 - Les Basses de Lleida per l'ordenació del parc i la implantació d'un càmping, promogut per
 l'Ajuntament de Lleida.

Desenvolupament de la sessió

Aquesta sessió es fa mitjançant sistemes electrònics (TEAMS) de conformitat amb l'habilitació que efectua l'article 46.3 de la 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en la redacció donada per la Disposició Final segona del Reial Decret Llei 11/2020, de 31 de març. També en concordança a les previsions de la Disposició Addicional tercera del Decret Llei 7/2020, de 17 de març, de mesures urgents en matèria de contractació pública, de salut i gestió de residus sanitaris, de transparència, de transport públic i en matèria tributària i econòmica. Tal com preveuen aquestes normes i l'acord del Ple de la Corporació de data 31 de març d'enguany, es garanteix la identitat dels membres, el contingut dels acords adoptats, així com la interactivitat i intercomunicació entre ells en temps real i la disponibilitat dels mitjans durant la sessió.

A continuació es passa a tractar l'únic punt previst a l'ordre del dia:

Planejament i gestió. Expedient PGU17-148
 Proposta d'aprovació provisional del Pla especial urbanístic del Parc Territorial Alcalde Pons
 - Les Basses de Lleida per l'ordenació del parc i la implantació d'un càmping, promogut per
 l'Ajuntament de Lleida.

El president explica que avui es fa aquesta Comissió extraordinària per donar compliment a l'acordat en el passat Ple de data 29 d'octubre de 2021 on va quedar sobre la taula aquest expedient per poder fer una segona lectura i per poder resoldre totes aquelles qüestions i dubtes que es plantegin. També, per poder analitzar i estudiar les aportacions que s'han fet per part dels diferents grups municipals. Per aquest motiu, el president comenta que avui ha demanat que ens acompanyin en aquesta comissió els diferents tècnics redactors del projecte, d'una banda la cap del servei d'urbanisme, la senyora Fortuny, i d'altra l'arquitecte municipal Josep Bergadà, que ha estat el redactor del projecte d'aquest expedient junt amb els companys de planejament. També, indica que ens acompanya el senyor Gimeno com a responsable de la mobilitat i les companyes de Medi Ambient, la senyora Fanlo i la senyora Corti.

El senyor Postius dona la benvinguda a la Comissió Informativa de gestió urbanística, d'habitatge i de transició ecològica a la responsable coordinadora de sostenibilitat, senyora Leticia Corti Barberà, qui s'ha incorporat recentment a l'Ajuntament.

El president comenta que s'han fet aportacions de consideracions per part del Comú de Lleida, del PSC i de la regidora no adscrita senyora Maria Burrel Badia i que s'han passat



Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de les polítiques de
gestió urbanística, d'habitatge i de transició ecològica
Oficialia Major
PC

als serveis tècnics municipals per procedir al seu estudi i al seu anàlisi i, per això, s'ha convocat aquesta comissió i es tornarà a explicar l'expedient en quant al Pla especial urbanístic per a què s'entengui millor i s'aclareixin els dubtes que es puguin tenir.

El senyor Postius, la senyora Fortuny, el senyor Bergadà, la senyora Fanlo expliquen respectivament i amb detall els antecedents, les modificacions respecte a la proposta anterior, el desenvolupament respecte a la proposta actual, els objectius, la normativa, les Fases, la proposta de mobilitat, la proposta de Jardineria i la proposta indicativa d'ordenació en els termes que consten en el PowerPoint que s'incorporarà a la documentació del Shared de la comissió.

La senyora Burrel indica que, en principi, no té preguntes sobre l'exposició que s'acaba de realitzar i que les propostes que formularà no són a nivell tècnic i precisa que se li han plantejat molts dubtes. Considera que és cert que s'ha de tirar endavant el Pla especial urbanístic del parc de les Basses, ja que s'ha de fer alguna cosa amb aquest espai. Manifesta que amb la proposta de PEU només es preveu per ara l'ordenació del càmping i simplement s'esmenta una segona fase, però sense entrar en cap detall, i indica que caldria preveure una determinació més clara d'aquesta segona fase. Formula dues qüestions, una a nivell econòmic i l'altra a nivell social.

A nivell econòmic, indica que s'hauria de fer un estudi més detallat de la viabilitat socioeconòmica i financera de la zona que ve determinada pel càmping. També comenta que té dubtes en l'apartat de les inversions respecte a les possibles desviacions pressupostàries que es puguin produir i que s'haurien de contemplar de manera detallada. Pel que fa al manteniment de determinades obres, indica que inicialment es fa un pressupost determinat i, amb molta probabilitat, aquest acabarà sent més elevat que el pressupostat a l'inici. Considera que no hi ha un estudi amb dades, ni un estudi de l'evolució del turisme de Lleida en aquest sector del càmping i, el potencial, sembla una xifra molt elevada, sobredimensionada, poc realista i no assumible de cara a un inversor que vulgui explotar aquesta zona per fer un càmping. Respecte a la valoració del cànon i a l'amortització dels 50 anys, creu que no s'ha previst el factor risc que li pot suposar a l'Ajuntament de Lleida un dèficit anual important durant els propers 50 anys.

A nivell social, pel que fa als beneficis del parc en general, respecte a la ciutadania, pregunta quin és el benefici social i si s'ha quantificat aquest. Per això, pregunta com es justifica la necessitat d'una zona verda més a Lleida tenint en compte els usuaris potencials, els hàbits actuals i la tendència d'usos de la població a la zona pública. Comenta pel que fa als accessos que troba a faltar una previsió del mitjà o mitjans de transport per al desplaçament i arribada al parc. Manifesta que tampoc veu una reordenació clara i detallada dels accessos i les zones d'aparcament.

Per tot això, la senyora Burrel proposa les mesures consistents en fer un estudi tècnic amb dades, evolució i previsió de turisme de càmping a Lleida; en fer un estudi de risc; en fer una planificació tècnica i previsió econòmica de reforestació de la zona amb espècies autòctones; en fer un estudi i una proposta on s'especifiqui la possibilitat d'ubicar-ne de noves o millora d'instal·lacions esportives, culturals, socials i lúdiques més concretades



Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de les polítiques de
gestió urbanística, d'habitatge i de transició ecològica
Oficialia Major
PC

(Pump track, centre BTT, centre interpretació naturalesa, activitats infantils etc.) per fer més atractiva la implantació del càmping. Pregunta quines garanties tenim sobre la fase I de comptar amb un explotador per al càmping.

El president li respon que els tècnics s'han mirat les diferents propostes i que li vol fer algunes reflexions. Una, respecte al document del Pla Especial, indica que el que es delimita en el document són els àmbits i el que no es fa és entrar en detallar qüestions més concretes i específiques, perquè això vindrà detallat en la següent fase, és a dir, en el projecte d'obres que s'haurà de fer. Explica que això es fa d'aquesta manera perquè així els dona flexibilitat i si s'hagués de fer algun tipus de retoc comportaria haver de tornar a tramitar un altre Pla especial i, per tant, es va decidir optar per dibuixar a grans trets els diferents àmbits i els usos compatibles i després concretar el que es farà en cadascuna d'aquestes zones.

Pel que fa referència al càmping, explica que han estat en contacte amb el gremi de càmpings per preguntar-los-hi si veien interessant dur a terme aquesta activitat a Lleida i, en segon lloc, quina superfície consideraven ells hauria de tenir aquest espai per poder plantejar una activitat en aquella zona i indica que han respòs que per garantir que pugui vindre algú han de saber en quines condicions es desenvoluparà aquest parc. També van respondre que Lleida necessitava un càmping i si es contemplaven uns usos adequats, no hi hauria inconvenient en que pogués vindre algú a gestionar aquest àmbit, però necessitaven el detall específic i concret per poder fer després les seves valoracions.

Respecte a la segona qüestió sobre la valoració econòmica, el senyor Postius, respon que ara no s'està fent aquesta sobre el que representarà l'explotació del càmping, sobre si en el model de concessió si haurà un risc i ventura del tercer o l'haurà d'assumir l'Ajuntament o com s'haurà de fer, sinó que el que es fa és una valoració econòmica que justifica la viabilitat econòmica del Pla especial urbanístic, que són dues coses diferents, i la normativa el que diu és que si no hi ha viabilitat econòmica, pel que fa referència a la modificació, no podrà tirar endavant i, per tant, aquests són estudis que es fan que no seran aprovats per l'Ajuntament, que en tot cas, seran aprovats per la Generalitat i que justificaran que el que proposem, des del punt de vista econòmic, és viable.

La senyora Fortuny explica que el document urbanístic el que ha de portar és un estudi econòmic i financer, que el que justifica és la viabilitat d'una hipòtesi de gestió i és el cas d'aquest càmping i, això és el que s'estableix en el document urbanístic. Comenta que no és una operació de mercat, no és un estudi econòmic de viabilitat d'una operació concreta perquè això vindrà després si es fa la concessió on s'establirà quines són les característiques, quins són els cànons, quines són les despeses, quines són les garanties que s'hauran de demanar sobre aquesta gestió del càmping. El senyor Postius matisa que la part econòmica que es contempla en aquesta modificació no és la base per a una eventual concessió.

La senyora Burrel precisa que si estem partint de la base d'una viabilitat hipotètica, troba a faltar i creu necessari que s'hauria de fer un estudi real amb dades objectives de quina és la



Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de les polítiques de
gestió urbanística, d'habitatge i de transició ecològica
Oficialia Major
PC

necessitat en aquest sector de càmping i creu que la hipòtesis s'hauria de reflectir, s'ha de saber qui vol aportar a l'explotació i s'hauria de fer un estudi més acurat.

La senyora Fortuny li explica que aquesta proposta del càmping al parc de les basses ve d'un procés de participació ciutadana de l'any 2006 – 2008 on s'establia una zona concreta amb una superfície concreta. Comenta que es barreja una modificació de Pla general, un Pla parcial en el que s'establia un ús de càmping, per tant, ja és un ús que la Llei permet, que el nostre planejament permet i es va fer la modificació del pla general per poder encabir l'ús de càmping a tot el municipi en el sòl rústic. Indica que el que fa el document de planejament urbanístic no és buscar un operador, sinó el que fa és possibilitar que l'ús es pugui implantar en aquell lloc i que si es pogués fer realitat i vingués algú, licitar alguna gestió, tenir el planejament adequat i poder-lo fer. El planejament no obeeix a un estat concret del privat, sinó que l'Ajuntament doni viabilitat en aquell espai per tal de poder obtenir un cànon i poder invertir en aquell punt concret. Precisa que és cert que no hi ha l'estudi de la necessitat d'un càmping a Lleida, però indica que des de l'any 2006 tots estaven d'acord en què en aquell lloc hi hagués un càmping perquè així està previst en el nostre planejament. Respecte a la connexió del parc amb la resta de la ciutat indica que hi ha un estudi de Mobilitat on s'estableix l'obligació de connectar tot el parc des del punt de vista del cotxe, del transport públic, bicicleta, taxi i que forma part del document del Pla especial urbanístic perquè la llei obliga a que hagi aquesta connectivitat. El senyor Gimeno acaba d'explicar amb detall aquesta connectivitat al parc de les Basses.

El senyor Córdoba pregunta si han hagut converses amb les persones que durant el cap de setmana es concentren en el parc en les zones de les barbacoes i fan celebracions, si s'ha pensat en elles i si s'ha plantejat una altra zona per a què aquestes persones continuïn tenint un espai per celebrar les seves festes.

El senyor Postius li explica que en la zona del parc es delimiten els àmbits, la part esportiva, la part que pot acollir una activitat càmping i la resta de la zona verda d'aquest àmbit. Pel que fa referència al detall de com s'articularà la resta de zona verda, s'haurà d'incloure una zona de barbacoes i el que es planteja en el projecte que s'haurà de desenvolupar a partir de l'aprovació d'aquest Pla especial serà entrar en el detall sobre quins usos es donarà a cadascuna de les zones, que seran d'accés públic, i les barbacoes s'instal·laran en una altra zona del parc, estudiant-se la millor ubicació. També, explica que hi ha una zona del parc que està afectada per una línia de protecció del PROCICAT o dels plans de riscos de l'autovia, àrea d'afectació amb gran afluència de persones i, per altra banda, també, amb el regidor de Joventut explica que s'està comentant que es podrien fer concerts, activitats, trobades, etc., però, això es determinarà en la segona Fase, un cop aprovat el Pla especial urbanístic i amb els fons europeus es reforestarà el parc i es faran actuacions concretes.

La senyora Ribes pregunta si aquestes propostes han de ser votades i si s'ha acordat incloure algunes de les mesures correctores proposades pels grups municipals i la regidora no adscrita. El president li explica que avui no es vota res i que aquesta Comissió és per resoldre tots aquells dubtes que es puguin tindre i que, en tot cas, la proposta que es faria seria deixar aquest expedient per ser tractat en una Comissió ordinària.



Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de les polítiques de
gestió urbanística, d'habitatge i de transició ecològica
Oficialia Major
PC

La senyora Xandri manifesta que està clar que hi ha dues fases i comenta que el neguit es tindrà més de cara a la segona fase i, del que s'ha exposat, se li planteja una qüestió tècnica que és que, aquest solar majoritàriament és de titularitat municipal, però a l'informe s'indica que hi ha dues parcel·les que són de propietat privada, per tant, pregunta si aquestes dues finques privades pertanyen al terme municipal de Lleida i, si és així, suposa que no hi haurà problemes alhora de fer les expropiacions d'aquestes. El president li respon que són dues finques que pertanyen al terme municipal de Lleida i no hi haurà cap problema.

La senyora Xandri precisa que en la segona fase es tindrà en compte la concreció sobre a que es destinaran les diferents zones del parc i les seves dimensions, la valoració econòmica pressupostària que pot suposar tot un pla integral d'arranjament d'aquest espai, del tema de transport públic quins autobusos arribarien allí, tot això, entén que correspondrà a una altra fase. El president li respon que sí i la senyora Xandri pregunta si això ara mateix està damunt de la taula i el senyor Postius li diu que són qüestions pròpies del projecte d'obres i que ara estem en el planejament, per això, necessitem tenir aprovat el document del Pla Especial. La senyora Fortuny indica que s'haurà de fer el que estableix el Pla general en quant als usos per aquesta zona. La senyora Xandri agraeix totes les explicacions donades pels tècnics.

El senyor Talamonte precisa que ells han presentat un document amb unes valoracions i han detallat unes mancances que consideren s'haurien de tenir en compte en la resolució del Pla general. Comenta que entén les inquietuds que s'han generat en base a la falta de concreció de com queda l'espai públic, com s'aborden les millores que haurien d'haver a l'espai públic, com es finança, com queda reflectit el procés de finançament de la zona de càmping, fins i tot hi ha una proposta del preu de concessió de 31.000€ a l'any que suposa un lloguer d'un parc territorial d'una zona molt important amb un arbrat que ha costat dècades de créixer i amb un valor paisatgístic important, per tot això, considera que és una proposta que es fa ja quantificada. Considera que s'hauria de plantejar com es recupera i millora la zona degradada de l'espai que quedaria d'ús públic. Indica que és molt interessant que hagi unes propostes que es valoren dins dels projectes del Next Generation, però no estan reflectides en el Pla especial urbanístic, tampoc està clar que siguin projectes que estiguin finançats al 100%, ja que són futuribles i considera que el Pla especial urbanístic hauria de preveure quines actuacions es fan, com se gestionen aquestes, com quedaria l'espai públic, més concreció.

També, pregunta quin és el mecanisme de licitació de la concessió, si l'aprovació dels plecs i la licitació correspondria fer-se mitjançant Junta de Govern Local, del Ple o de decret d'alcaldia. Comenta que a la part de la segona fase si es preveuen una sèrie de despeses de manteniment en les zones verdes i en la viabilitat, quines previsions hi haurien respecte a les inversions necessàries per a què hagi una qualitat mínima d'ús, i que s'hauria de concretar més en quant a costos i a inversions a realitzar, ja que la situació a l'Ajuntament és complexa.



Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de les polítiques de
gestió urbanística, d'habitatge i de transició ecològica
Oficialia Major
PC

El senyor Postius li respon:

- Que sobre el model de gestió del possible càmping, després ja vindrà aquest debat sobre si ha d'haver una gestió pública o una gestió privada, sobre una gestió indirecta, sobre quin és el model de gestió que ha d'haver en aquest àmbit i precisa que si no tenim el document del Pla Especial urbanístic aprovat, no podrem aprovar el model de gestió, després ja es mirarà si ha de passar per Junta, pel Ple, etc.
- Respecte al cànon que són els tècnics els que han fet les valoracions tenint en compte els usos del sòl i, a partir d'aquí, l'Ajuntament establirà el valor que cregui més adient.
- Pel que fa referència a les actuacions concretes, els detalls d'aquestes, anirà recollit en el document que s'ha de fer a partir de l'aprovació d'aquest Pla especial urbanístic i precisa que ell considera que aquest document hauria de contemplar explícitament que s'haurà de redactar aquest projecte concret i específic on s'entrarà en el detall.

El senyor Sellés:

- Agraïx que s'hagi fet aquesta comissió i indica que està sent molt aclaridora.
- Comenta que a ells el que els ha preocupat des del començament, tot i que s'ha explicat amb molta flexibilitat, és la convivència entre el que és l'espai públic del parc i l'espai privatiu del càmping.
- Recalca que d'alguna explicació que ha escoltat creu que alguna cosa es resolia en quant als dubtes, com és que el parc de les Basses forma part de la memòria sentimental dels lleidatans i lleidatanes.
- Comenta que ell tampoc ha vist el manteniment de la marquesina i el que plantejaven també i no sap si s'ha incorporat és el manteniment de l'edifici públic. Tampoc ha sabut veure, però ha deduït del que avui s'ha exposat sobre la conservació de la xarxa de camins històrics existents en el parc que sí es conserven.
- Pregunta perquè s'elimina la reserva del sòl per a la hipotètica instal·lació d'un equipament hotel·ler en el marc del parc per reforçar el model de gestió econòmic i financer del parc.
- Manifesta que l'ordenació prevista per accedir al parc no li ha quedat clara quins són els motius.
- Comenta que avui li han quedat clars aspectes que no es van comentar en el Ple.
- Demana precisions respecte de com es farà la convivència entre les dues activitats, que aquesta convivència sigui pacífica i que es prioritzï en la mesura que es pugui l'ús públic per damunt de l'ús privatiu.
- Agraïx la tasca realitzada pels tècnics.

El senyor Postius li respon que:

- Pel que fa referència a l'actuació fora del terme municipal de Lleida, explica que l'àmbit d'actuació és 100% el terme municipal de Lleida.
- Respecte a la hipotètica instal·lació d'un equipament hotel·ler en el parc, explica que no es contempla perquè la normativa no ho permet i la senyora Fortuny diu que és un ús no permès en sòl urbanitzable, és un ús que no pertoca i s'ha d'ajustar als usos permesos per la Llei d'Urbanisme.



Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de les polítiques de
gestió urbanística, d'habitatge i de transició ecològica
Oficialia Major
PC

- Sobre l'ordenació dels accessos previstos li passa la paraula a la senyora Fortuny qui explica amb detall els accessos que s'hauran de fer per accedir al parc i també el motiu pel qual s'ha mantingut la marquesina de l'edifici antic.
- Pel que fa al futur model de gestió que ha de garantir la permeabilitat dels usos públics i privats del parc, tot prioritzant els públics, explica que en quant a les superfícies, en el document queda clar que la majoria de la superfície acaba sent d'ús públic i les dotacions de serveis s'ha explicat el que la llei permet fer i, per això, es contemplava pintar els usos que avui en dia permet el marc normatiu.
- Respecte al manteniment de l'edifici històric i la seva marquesina indica que es mantenen tots dos elements.

El senyor Sellés pregunta si la xarxa de camins es conserva i la senyora Fortuny indica que sí que els camins que estan en la part del càmping es mantenen perquè estan pavimentats i que els camins en el parc que estiguin en els projectes concrets s'hauran d'acabar de mantenir.

El senyor Rutllant vol afegir-se a la felicitació i dona la benvinguda a la senyora Corti i celebra que s'hagi fet aquesta presentació llarga amb detall per a consensuar el que es vol fer amb el parc de les Basses.

El senyor Postius demana que si algú vol fer alguna aportació extraordinària més que se li faci arribar i demana la col·laboració a tothom per a què tiri endavant aquest Pla especial urbanístic del parc de les Basses.

I, sense cap més tema a tractar, es dona per finalitzada la Comissió.

Maite Roman
Rius - DNI



(TCAT)

Firmado digitalmente por Maite Roman
Rius - DNI [REDACTED] (TCAT)
Fecha: 2021.11.18 11:50:24 +0100