

Centenars de locals comercials de Lleida, molts en avingudes del centre o carrers principals dels barris, estan buits des de fa anys, la qual cosa genera una càrrega per als propietaris i contribueix a la degradació de l'entorn. Tanmateix, buscar-los un ús alternatiu és difícil, perquè la normativa no ho facilita. La Paeria estudia mesures.

URBANISME COMERÇ

Locals sense sortida

Centenars de baixos comercials a Lleida estan buits i sense perspectives d'ocupació, mentre generen pèrdues als seus amos || Buscar-los un ús alternatiu és difícil tècnicament i legalment

E. HERRERO

LLEIDA | El panorama de locals comercials buits és generalitzat a molts carrers de Lleida ciutat, no només a vies secundàries i als barris, sinó també en avingudes principals, com Príncep de Viana, l'avinguda de Madrid i, fins i tot, a la rambla Ferran. Els efectes de la crisi sobre el consum, la reducció del nombre de sucursals bancàries i l'excés d'oferta fan que ser propietari d'un d'aquests locals es converteixi en molts casos més en una càrrega que en un actiu productiu.

“Hi ha propietaris que, com a lloguer, només demanen que els paguin la comunitat, l'IBI i les escombraries, perquè tenir un local buit penalitza molt, pot suposar tres mil o quatre mil euros a l'any de despeses per poc gran que sigui o si està en un carrer principal, i sempre que no tinguin altres despeses, com la connexió elèctrica, el qual o seguretat”, va explicar el president del Col·legi d'API, Josep Maria Esteve. Fins i tot en zones més atractives, com ara alguns carrers de la Zona Alta, costa ocupar els locals buits i alguns propietaris accepten preus més baixos al començament, va assenyalar.

“El problema essencial del propietari d'un local a Lleida és la diferència brutal entre la situació del mercat immobiliari i la fiscalitat, que està fent inviable el mercat. Ningú vol ser propietari a Lleida, principalment per l'IBI, però també pel tractament que tenen els locals buits en l'IRPF. S'haurien d'adequar els tributs a la realitat, som molt més cars que altres ciutats”, va afirmar, per la seua banda, l'advocat de la Cambra de la Propietat Urbana, Juan Manuel Nadal.

Escasses alternatives

Aquesta situació provoca problemes de desertificació comercial i degradació als barris, però és de difícil solució. Alguns propietaris han intentat canvis d'usos –hi ha un cas de transformació d'un local del centre en trasters–, però la normativa complica els canvis. Per exemple, per passar un local a habitatge s'ha de tenir en compte que no se superi la densitat màxima d'habitatges per hectàrea a la finca i que es pugui complir el que fixa el Codi Tècnic de l'Edificació, especialment pel que fa a la ventilació,



En aquest tram de Príncep de Viana es fa evident la concentració de locals buits.



Aquests edificis del carrer Penedès, relativament nous, tenen els locals tapiats des de fa anys.

l'accessibilitat i les dimensions mínimes.

El president del Col·legi d'Arquitectes, Víctor Pérez-Pallarès, va apuntar diverses possibilitats per poder abordar aquesta problemàtica, si bé va remarcar que primer seria necessari fer un exhaustiu estudi previ a cada zona.

“Entre les mesures possibles,

hi ha la millora de l'espai públic, estudiar la possibilitat de transformar plantes baixes per a usos d'habitatge, oficines i serveis, resituar activitats econòmiques que ara estan en pisos, com per exemple consultes mèdiques o oficines, i la creació d'una borsa de locals buits municipal”, va assenyalar.

El tinent d'alcalde d'Urbanis-

me, Fèlix Larrosa, va assenyalar que, dins del procés de redacció del nou planejament urbanístic que està abordant la Paeria, es plantegen mesures que podrien permetre fer modificacions en locals, però va eludir concretar-les. “Estem estudiant el redimensionament i la modificació de volums als patis interiors i als baixos”, va apuntar.

Només l'Eix segueix sent atractiu per la demanda de grans cadenes

La demanda de cadenes i franquícies a les millors zones de l'Eix Comercial, principalment als carrers Major i Sant Joan, continuen mantenint aquesta zona com la de més interès de Lleida, amb escassos locals buits –encara que amb una rotació considerable– i rendes molt més altes que en qualsevol altre punt de la ciutat. Tanmateix, els preus són en l'actualitat molt més baixos que abans de la crisi econòmica. Fora d'aquestes zones prime, les rendes són molt més baixes a la perifèria de l'Eix. A més a més, els propietaris afronten la incertesa que pot suposar l'obertura de noves àrees comercials com la de Gran Gardeny o la de Torre Salses per a l'Eix Comercial.

LES CLAUS

Locals buits

Abunden per tota la ciutat i n'hi ha centenars. Passa no només als barris, que generalment tenen petites concentracions comercials en un carrer principal, sinó també en avingudes com Príncep de Viana.

Càrrega econòmica

La forta càrrega impositiva que suposa tenir un local buit (IBI, escombraries, imputació de rendes en l'IRPF) més altres despeses, com les de comunitat o subministrament elèctric, fan ruïnós tenir una d'aquestes propietats.

Degradació

Tenir locals tancats, sovint plens de cartells o pintades, degrada els barris i perjudica les botigues contigües.

Alternatives

La normativa és poc flexible i dificulta canvis d'usos que podrien donar una altra sortida als locals, com ara transformar-los en habitatges o aparcaments, per exemple.