



## Ajuntament de Lleida

### ACTA DE LA SESSIÓ DE Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Lleida

Identificació de la sessió

Núm. 19/2024

Caràcter: extraordinària i urgent

Data: 10 de maig de 2024

Horari: de 9.20 a les 9.40 h.

Lloc: Sala de reunions 2a planta Paeria.

#### Hi assisteixen:

Fèlix Larrosa Piqué,	President de la Junta de Govern Local
Begoña Iglesias Delgado,	Regidora
Carlos Enjuanes Llop,	Regidor
Cristina Morón Molina,	Regidora
Carme Valls Llaràs,	Regidora
Anna Miranda Torres,	Regidora
Pilar Bosch Vilana,	Regidora
Xavier Blanco Pérez,	Regidor (S'incorpora a les 9,27 h., en el debat del punt 2n de l'ordre del dia)
Jackson Quiñónez Vernaza,	Regidor
Jordi Sanuy Vallés,	Interventor
Antonio Roperó Vilaró,	Secretari

Desenvolupament de la sessió

#### 1.- RATIFICACIÓ DE LA URGÈNCIA DE LA SESSIÓ

Vist l'informe de la cap del Servei d'Urbanisme, de data 9 de maig de 2024, que es reproduïx a continuació, per unanimitat dels membres presents, 8 membres, s'acorda ratificar la urgència de la sessió:

“Des del departament tècnic del Departament d'Infraestructures de la Generalitat de Catalunya se'ns ha informat que per raons tècniques està previst l'inici de les obres de la Nova Estació d'Autobusos de Lleida, el proper dilluns dia 13 de maig de 2024.

L'execució del projecte d'obres s'ha de realitzar dins el termini marcat en el cronograma establert en el marc de les ajudes Next Generation i per tant té una limitació temporal que comporta que s'hagi de realitzar en els terminis establerts i amb la màxima celeritat possible.

L'obra de la Nova Estació d'Autobusos s'ha de realitzar en uns terrenys que es troben inclosos dins del Polígon d'Actuació Urbanística UA 3 de l'Estació.



## Ajuntament de Lleida

Actualment, l'expedient del Departament de Planejament i Gestió PGU22-91 "Modificació del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació urbanística UA 3 de l'Estació" es troba pendent d'aprovació definitiva, essent necessària la seva tramitació amb la màxima celeritat possible per tal d'iniciar les obres descrites."

### **2.- APROVAR DEFINITIVAMENT LA MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 3 DE L'ESTACIÓ.**

El senyor Alcalde dona la paraula al secretari de l'Ajuntament de Lleida, el Sr. Antonio Roperó Vilaró, el qual explica la proposta d'acord de la cap del servei d'Urbanisme i la Regidora d'Agenda Urbana i Espai Agrari que se sotmet a debat i votació, essent el seu literal el següent:

#### **<< 1. Identificació de l'expedient**

**Expedient:** PGU22-91

**Assumpte:** Aprovació definitiva de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació.

#### **2. Antecedents**

2.1.- Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 (DOGC núm. 2895 de data 25/5/1999).

2.2.- Text refós del Pla general, amb conformitat del conseller de Política Territorial i Obres Públiques per resolució de data 16/1/2003 i publicat al DOGC núm. 3924 de 14/7/2003.

2.3.- En data 31/07/2003 es van aprovar definitivament les Modificacions puntuals del Pla general de Lleida a l'àmbit de l'Estació, entre el carrer de les Corts Catalanes i marge esquerre del riu Segre, i l'acord d'aprovació definitiva es va publicar al DOGC de data 11/11/2003.

2.4.- Pla especial de l'Estació, PE 3, previst pel Pla general, i aprovat definitivament en data 10/09/2003 i publicat al DOGC en data 16/12/2003.

2.5.- Modificació puntual de les determinacions del pla general de Lleida en l'àmbit de l'Estació aprovada definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 27/11/08, publicant-se al DOGC núm. 5307 de data 29/01/09.

2.6.- En data 11/12/08 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Pla de millora urbana de l'àmbit de l'Estació, publicant al DOGC 5327 de data 26/02/09.

2.7.- Projecte d'urbanització del polígon d'actuació urbanística UA 3 del Pla de Millora Urbana de l'Estació de Lleida, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de data 06/05/2014, publicant-se al BOP núm. 95, de data 20/05/2014.

2.8.- Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació UA 3 del Pla de millora urbana de l'Estació de Lleida aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data de 18/12/2012, publicat al BOP núm. 2 de data 03/01/2013. Donada la conformitat al Text refós Regidoria d'Urbanisme Planejament i gestió urbanística per acord de la Junta de Govern Local de data 06/05/2014, acord publicat al BOP núm. 95 de data 20/05/2014. No inscrit al registre de la propietat.



## Ajuntament de Lleida

2.9.- Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de classificació, de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat, dels terrenys inclosos en l'àmbit del Sector SUR 5, Copa d'Or, i la consegüent refosa de la normativa dins del text articulat del PGOU aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 05/05/2021, publicant-se l'acord al DOGC núm. 8443 de data 25/06/2021.

2.10.- En data 6 de maig de 2022, el Ple de l'Ajuntament de Lleida va aprovar provisionalment la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per l'ampliació del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del Sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer de Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos (afecta els articles 16, 125, 138, 166 i 179), en els termes que consten en el document de la modificació emès per la cap de servei d'Urbanisme en dates 20 i 28 d'abril de 2022 el qual incorpora les prescripcions dels informes sectorials emesos i les al·legacions estimades. Actualment aquesta modificació està aprovada definitivament per acord de la Comissió de Territori de Catalunya de data 19 de desembre de 2022.

2.11.- La Junta de Govern Local amb data 28 de setembre de 2022, prengué l'acord següent:

*" 2.- Aprovació inicial de la modificació del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació, del Pla de Millora Urbana de l'Estació de Lleida.*

*Vista la proposta de la cap de servei d'Urbanisme, atesa la delegació efectuada per l'Alcaldia mitjançant Decret de data 28 de juny de 2019, la Junta de Govern per unanimitat dels presents acorda:*

*1r. Aprovar inicialment la Modificació del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació, promogut per la Junta de compensació de la UA 3 del Pla de millora urbana de l'Estació de Lleida, condicionat a la presentació abans de la seva aprovació definitiva d'un nou document esmenat que incorpori les determinacions següents:*

*a) Esmenar el document en relació amb la superfície de les edificacions objecte d'indemnització, establint 2.343,99 m<sup>2</sup>, enlloc dels 2.507,97 m<sup>2</sup>.*

*b) Esmenar el document en allò que fa referència a la sol·licitud de cancel·lació de la càrrega relativa al dret de reversió expropiatòria de les finques aportades I, J i K aportades per l'Ajuntament de Lleida i la finca resultant número 03 adjudicada a l'Ajuntament de Lleida.*

*c) Esmenar el document en allò que fa referència a l'adjudicació de la parcel·la resultant número 06, qualificada de sistema d'equipament i situada a l'àmbit nord, a la Generalitat de Catalunya, com a Administració pública titular de la futura infraestructura de nova estació d'autobusos.*

*d) Esmenar el document en allò que fa referència a la consideració de persones titulars d'altres drets a l'Empresa Municipal d'Urbanisme de Lleida, SL (com a Administració actuant en relació amb els àmbits relatius a la participació en el cost d'execució de la infraestructura comuna del cobriment del tram de vies) i a la mercantil Muns Agroindustrial, SL (com a titular d'una activitat d'aparcament de vehicles), incloent l'especificació de les circumstàncies personals de totes les persones interessades en l'expedient, conforme al que estableix la legislació hipotecària."*

L'acord es va publicar al BOP núm. 191 de data 04/10/2022, a la premsa La Mañana i al Segre el dia 04/10/2022 i exposició al tauler d'anuncis i web municipal des del 04/10/2022 fins el 04/11/2022.



## Ajuntament de Lleida

2.12.- En data 27 de juliol de 2023, l'alcalde de l'Ajuntament de Lleida, Félix Larrosa Piqué, va dictar decret en el qual s'acorda Instruir el procediment contradictori per la declaració de l'extinció del dret de reversió de titularitat dels Srs. \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_, que grava les finques registrals 5011 i 8123 del Registre de la Propietat de Lleida número 1, de conformitat amb allò previst a l'informe tècnic de data 19/07/2023, que s'uneix al procediment de l'expedient PGU22-91.

2.13.- En data 27 de juliol de 2023, l'alcalde de l'Ajuntament de Lleida, Félix Larrosa Piqué, va dictar decret en el qual s'acorda Instruir el procediment contradictori per la declaració de l'extinció del dret de reversió de titularitat dels senyors \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ que grava la finca registral 67138 del Registre de la Propietat de Lleida número 1, de conformitat amb allò previst a l'informe tècnic de data 19/07/2023, i que s'uneix al procediment de l'expedient PGU22-91.

2.14.- El 28 de juliol de 2023, l'Excm. Ajuntament per acord de Ple aprovà la desafectació com a bé del domini públic de part del sòl (1.526,22 m<sup>2</sup>) i part del vol i subsol (1.506,07 m<sup>2</sup>) de la finca registral número 22.771, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, situada al carrer de Marie Curie, núm. 2-8 de Lleida, que està parcialment inclosa en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació, que passen a ser qualificades com a bé patrimonial en els termes gràficament descrits en l'informe del departament de Planejament i gestió urbanística de 10 de març de 2023; la desafectació com a bé del domini públic de part del sòl (619,97 m<sup>2</sup>) i part del vol i subsol (657,15 m<sup>2</sup>) de la finca registral número 32.079, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, situada al carrer de Marie Curie, núm. 2-8 de Lleida, que està parcialment inclosa en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació, que passen a ser qualificades com a bé patrimonial en els termes gràficament descrits en l'informe del departament de Planejament i gestió urbanística de 10 de març de 2023; la desafectació com a bé del domini públic de part del sòl (5.969,45 m<sup>2</sup>) de la finca registral número 32.080, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, situada al carrer de Marie Curie, núm. 2-8 de Lleida, que està parcialment inclosa en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació, que passa a ser qualificada com a bé patrimonial en els termes gràficament descrits en l'informe del departament de Planejament i gestió urbanística de 10 de març de 2023.

2.15.- S'ha comunicat al propietaris i titulars d'altres drets d'acord al quadre següent:

Nom	Data notificació	Data acceptació	
		1r enviament	2n enviament
Inmo Fareal SL	04/10/2022	04/10/2022	04/10/2022
Muns Agroindustrial SL	04/10/2022	04/10/2022	04/10/2022
Adif	04/10/2022	04/10/2022	04/10/2022
	04/10/2022	05/10/2022	
	04/10/2022	04/10/2022	
Junta de Compensació UA 3	04/10/2022	04/10/2022	
	04/10/2022	05/10/2022	
	04/10/2022 (rebutjat)	15/10/2022/realitza al·legació)	
Empresa Municipal Agenda Urbana	04/10/2022	04/10/2022	
Departament de Territori	31/08/2023	31/08/2023	
	12/09/2023	21/09/2023	
	12/09/2023	22/09/2023	
	12/09/2023	15/09/2023	
*	02/08/2023	02/08/2023	
*	25/08/2023	28/08/2023	

\*Publicat al BOE núm. 224 de data 19/09/2023



## Ajuntament de Lleida

2.16.- En data 3/10/2023 té entrada amb número de registre E/47654 un escrit de la Directora dels Serveis Territorials a Lleida en el que s'adjunta la conformitat a la tramitació de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació de la UA 3 de l'Estació per part del Subdirector General de Coordinació i Expropiacions, Alfons Garrido Espinel, en el sentit següent:

*“En resposta a l'E-valisa del passat dia 15 de setembre sobre notificació de l'Ajuntament de Lleida de l'acord d'aprovació inicial de data 28.09.2022 de la reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística UA-3 de l'Estació, us comuniquem el següent:*

*Atès que en aquest acord es fa referència a presentar, per a l'aprovació definitiva, el nou document que incorpori l'esmena en allò que es refereix a l'adjudicació de la parcel·la resultant número 06, qualificada de sistema d'equipament i situada a l'àmbit nord, a la Generalitat de Catalunya, com a Administració titular de la futura infraestructura de nova estació d'autobusos.*

*Atès que per correu electrònic del 18 de setembre del Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament s'ha complementat aquesta informació amb la fitxa gràfica de la parcel·la resultant número P.06.2 que concreta els terrenys a adjudicar a la Generalitat de Catalunya per a la futura estació d'autobusos, amb la clau E- Sistema d'Equipaments, amb superfície de sòl d'11.787,84.-m2 i amb la configuració que consta grafiada.*

*Ates que per part de la Subdirecció General de Projectes i Obres s'ha comprovat la idoneïtat de l'esmentada parcel·la resultant número P.06.2 amb els terrenys necessaris per a l'execució del projecte de construcció de la nova estació d'autobusos de Lleida.*

*És per tot això, que us comuniquem la conformitat del Departament de Territori en que el projecte de reparcel·lació materialitzi l'adjudicació a la Generalitat de Catalunya de l'esmentada parcel·la resultant P.06.2 tal i com consta a la fitxa de la proposta de nova reparcel·lació tramesa per l'Ajuntament de Lleida.*

*Ja que aquesta parcel·la resultant P.06.2 conté l'edificació denominada "Els Docs", construcció amb categoria protegida, que l'Ajuntament vol mantenir i incorporar al projecte de l'estació d'autobusos de Lleida, considerem que l'adjudicació ha de ser lliure de càrregues i gravàmens, d'acord amb el que s'ha convingut en tot el procediment.*

*Tot això us ho comuniquem pel vostre coneixement amb el prec que li doneu trasllat a l'Ajuntament de Lleida als efectes oportuns.”*

2.17.- Durant el termini preceptiu d'informació pública, s'han presentant les al·legacions següents:

- Al·legació presentada per ADIF
- Al·legació presentada per
- Al·legació presentada per
- Al·legació presentada per
- Al·legació presentada per
- Al·legació presentada per
- Al·legació presentada per PROMENADE LLEIDA SL, com a persona física representant de
- Al·legació presentada per MUNS AGROINDUSTRIAL SL, com a persona física representant de



## Ajuntament de Lleida

- Al·legació presentada per \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_,

2.18.- En data de 9 d'abril de 2024 i registre d'entrada E/17723-2024 la Sra. \_\_\_\_\_ conjuntament amb el Sr. \_\_\_\_\_ i la Sra. \_\_\_\_\_ han presentat escrit de desistiment dels escrits d'al·legacions presentats contra els modificats del projecte de reparcel·lació de la UA3.

En data de 15 d'abril de 2024 i registre d'entrada E/18603-2024 la Sra. \_\_\_\_\_ conjuntament amb la Sra. \_\_\_\_\_ han presentat escrit de desistiment dels escrits d'al·legacions presentats contra els modificats del projecte de reparcel·lació de la UA3.

En data de 11 d'abril de 2024 i registre d'entrada E/18242-2024 el Sr. \_\_\_\_\_ en representació de la societat MUNS AGROINDUSTRIAL SL ha presentat escrit de desistiment dels escrits d'al·legacions presentats contra els modificats del projecte de reparcel·lació de la UA3.

2.19.- No obstant, cal tenir present que fruit de les al·legacions presentades pels germans Figuerola es van incorporar a l'expedient els següents documents:

- Estudi de viabilitat econòmica i financera a que es refereix l'apartat IV del *Protocolo general de actuación entre ADIF-Alta Velocidad y el Ayuntamiento de Lleida en relación con el desarrollo urbanístico y ejecución de obras de interés ferroviario en el ámbito del "Pla de l'Estació" del Plan general de ordenación urbana de Lleida, sectores UA 1 y UA 2*, signat en data 29 de juliol de 2022
- Còpia íntegra de l'expedient del Projecte d'expropiació individualitzat de la finca situada al carrer Príncep de Viana, 8, expedient 20010-2005
- Certificació emesa per la Secretaria General de l'Ajuntament de Lleida relativa a l'import a indemnitzar de la finca núm. 4 en favor dels titulars "Germans \_\_\_\_\_", que consta a l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística UA 3 del Pla de Millora urbana de l'Estació, promogut per la Junta de compensació del polígon UA 3, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local amb data 18 de desembre de 2012 i donada la conformitat al text refós del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística UA3 del Pla de millora urbana de l'Estació, promogut per la Junta de compensació del polígon d'actuació UA3 del Pla de millora urbana de l'Estació de Lleida, per acord de la Junta de Govern Local de data 6 de maig de 2014.

De conformitat amb allò establert en l'article 82.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques, instruït el procediment, i immediatament abans de redactar la proposta de resolució, es posà de manifest el procediment a les persones interessades i es va concedir un termini d'audiència de 10 dies hàbils, a comptar des de la recepció de la comunicació, durant el qual les persones interessades podien examinar la totalitat de l'expedient a les oficines d'aquest Ajuntament. Així mateix, durant l'esmentat termini les persones interessades podien formular les al·legacions i aportar aquells documents que estimessin pertinents, mitjançant escrit presentat al Registre general d'aquest Ajuntament o per qualsevol dels mitjans previstos a l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques.

De conformitat amb allò establert en l'article 82.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques, l'audiència als interessats va ser anterior a la sol·licitud de l'informe de l'òrgan competent per a l'assessorament jurídic.



## Ajuntament de Lleida

El document tècnic de la MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA-3 (febrer 2024), aprovat per la Junta de compensació de l'UA 3 del Pla de millora urbana de l'Estació de Lleida, en sessió de data 20 de febrer de 2024, i la documentació integrant de l'expedient administratiu, van romandre a disposició de les persones interessades per a la seva consulta, durant un període de 10 dies, de dilluns a divendres hàbils, en horari de 9:00 a 14:00 hores, a les dependències d'Urbanisme de l'Ajuntament de Lleida, situades a la Plaça Paeria, núm. 11, 25002, Lleida (edifici Pal·las).

Per tal de donar compliment a l'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i als efectes de garantir l'accés per mitjans telemàtics, publicant-se en data 23 de febrer de 2024, el document tècnic de la MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA-3 (febrer 2024) es podia consultar accedint al següent enllaç:

<https://seu.paeria.cat/urbanismeCategoriaPublic/listPublicacionsAmbCategoria?categoria.id=206&esCatPrincipal=true>

Es notificà individualment el present acte a totes les persones interessades que figuren en l'expedient, en concret:

Nom	Data notificació		Data acceptació
	1r enviament	2n enviament	
Inmo Fareal SL	23/02/2024	(rebutjat 05/03/2024/realitza al·legació)	23/02/2024
Muns Agroindustrial SL	23/02/2024		26/02/2024
Adif	26/02/2024		26/02/2024
	23/02/2024		23/02/2024
Junta de Compensació UA 3	23/02/2024		23/02/2024
	23/02/2024	(rebutjat 05/03/2024/ realitza al·legació)	
	23/02/2024		23/02/2024
Empresa Municipal Agenda Urbana	26/02/2024		26/02/2024
Departament de Territori	26/02/2024		26/02/2024
Promenade Lleida SL	26/02/2024		27/02/2024
	23/02/2024		27/02/2024
	23/02/2024		23/02/2024
	23/02/2024		04/03/2024
	*	23/02/2024	23/02/2024
	*	23/02/2024	rebutjat 11/03/2024
		23/02/2024	26/02/2024

\*Publicat al BOE núm. 54 de data 01/03/2024

2.20.- Durant el període d'audiència, es presenten les al·legacions següents:

1. Al·legació presentada per \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_

**Entrada 01/03/2024**

**Núm. de registre d'entrada: E/11020-2024**

Els reclamants es reiteren en les al·legacions presentades el 3/10/2023.



## Ajuntament de Lleida

### 2. Al·legació presentada per

i  
**Entrada 05/03/2024**

**Núm. de registre d'entrada: E/11813-2024**

### 3. Al·legació presentada per Muns Agroindustrial SL

**Entrada 08/03/2024**

**Núm. de registre d'entrada: E/12387-2024**

2.21.- En data 1 de març de 2024 el Director General d'Infraestructures de Mobilitat de la Generalitat de Catalunya comunicà a aquest Ajuntament la conformitat del Departament de Territori a l'adjudicació, en concepte de propietària per cessió obligatòria i gratuïta, de la parcel·la resultant 06.2 qualificada d'equipaments, amb una superfície d'11.787,84m<sup>2</sup>, la qual es considera idònia per a la construcció de la nova estació d'autobusos. Tot indicant que correspondrà al Departament de Territori, com administració titular de la infraestructura pública de transport, el pagament de l'import de 248.029,48€ en concepte d'indemnització de l'edifici "Docs".

2.22.- En data 24 de març de 2024 Gerfimassa SL amb Núm. de registre d'entrada: E/12611-2024 comunica a l'Ajuntament que ha realitzat una compravenda de l'usdefruit vitalici de la finca numero 6.599 a la Sra. , subrogant-se en els drets que en el procés reparcel·latori li corresponguin.

2.23.- En data de 9 d'abril de 2024 i amb Núm. De registre d'entrada E/17653-2024 INMO FAREAL 2006, S.L ha presentat escrit on informa que ha adquirit la finca registral 6.599, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Lleida, al tomo 2.130, llibre 1.316, foli 102, amb referència cadastral 2706402CG0120F0002DY, en quant a l'usdefruit a la societat GERFIMASSA, S.L. i en quant a la nua propietat, per quartes parts indivises, als germans , i .

2.24.- En data de 7 de maig de 2024 i registre d'entrada E/22978-2024 el Sr. Don , en representació de la societat PROMENADE LLEIDA, S.L. ha presentat escrit de desistiment dels escrits d'al·legacions presentats contra els modificats del projecte de reparcel·lació de la UA3.

2.25.- En data 9 de maig de 2024 la cap del Departament de Planejament i Gestió Urbanística i la Secretaria General han emès informe de valoració de les al·legacions presentades.

2.26.- En data 9 de maig de 2024 el Departament de Planejament i Gestió Urbanística ha emès informe tècnic.

2.27.- En data 9 de maig de 2024 el Vicesecretari General ha emès informe jurídic.

### 3.- Descripció de la proposta

3.1.- L'objecte de la proposta és l'execució del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació previst en la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per l'ampliació del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos" i que actualment es troba en tràmit.

3.2.- En data 19 de desembre de 2022, la Comissió de Territori de Catalunya va aprovar definitivament, a l'efecte de l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret





## Ajuntament de Lleida

Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en els àmbits de l'estació de ferrocarrils i el carrer Marie Curie 2-8 (antic SUD5 Copa d'Or) per la implantació de la nova estació d'autobusos (PAU UA3), de Lleida, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, suspenent la seva executivitat i consegüent publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'acreditació de la titularitat pública dels terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments en l'àmbit de l'Estació.

3.3.- L'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA 3 està format per dos àmbits discontinus, l'àmbit nord, que està situat al nord-oest de l'Estació de tren, que limita amb les vies del ferrocarril, la plaça Ramon Berenguer IV, i els carrers Príncep de Viana i Comptes d'Urgell; i l'àmbit sud, que correspon als terrenys situats en el barri de "Copa d'Or" ja consolidat, delimitats per les avingudes de Barcelona, del President Josep Irla i de Miquel Batllori.

3.4.- L'àmbit objecte de la modificació de la reparcel·lació, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació, té una superfície total de 37.077,53 m<sup>2</sup>.

3.5.- Estructura de la propietat: Un propietari particular, Adif i l'Ajuntament de Lleida.

3.6.- Planejament vigent

En execució del Pla de millora urbana de l'Estació de Lleida, aprovat definitivament l'11 de desembre de 2008, s'aprovà el Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació UA-3 del Pla de Millora Urbana de l'Estació de Lleida en la modalitat de compensació bàsica, per Junta de Govern Local de 18 de desembre de 2012, sent publicat al BOP número 95 de 20 de maig de 2014.

El Projecte de Reparcel·lació no es va arribar a inscriure al Registre de la Propietat. Per aquesta raó, les finques que actualment consten al Registre de la Propietat no són les parcel·les resultants del referit Projecte, que no han arribat a estar mai plasmades registrament. En aquest context, el present Modificat del Projecte de Reparcel·lació pren com a finques aportades les mateixes registrals que prengué el Projecte de Reparcel·lació inicial, i no les finques resultants del referit Projecte.

En data 9 de març de 2021 es va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Lleida núm. 46 l'Acord del Ple de l'Ajuntament de Lleida de 26 de febrer de 2021, pel qual s'aprovà inicialment la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per l'ampliació del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos, promoguda per l'Ajuntament de Lleida. En data 19 de desembre de 2022, la Comissió de Territori de Catalunya va aprovar definitivament, a l'efecte de l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en els àmbits de l'estació de ferrocarrils i el carrer Marie Curie 2-8 (antic SUD5 Copa d'Or) per la implantació de la nova estació d'autobusos (PAU UA3), de Lleida, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, suspenent la seva executivitat i consegüent publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya a l'acreditació de la titularitat pública dels terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments en l'àmbit de l'Estació.

Així, el Projecte de Reparcel·lació té per objecte, d'acord amb les determinacions del planejament aprovat definitivament i suspès, i els objectius assenyalats en el TRLU i en el RLU, garantir la cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Lleida dels terrenys destinats a sistema viari, sistema d'equipaments i sistemes d'espais lliures, i a l'Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) els terrenys qualificats de sistema ferroviari.



## Ajuntament de Lleida

3.7.- A efectes de l'àmbit de la reparcel·lació, en el tràmit d'aprovació inicial, del total de la superfície de 37.077,53m<sup>2</sup> de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA 3 es van descomptar 23.365,23m<sup>2</sup> corresponents als béns de domini públic que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues. Per tant la superfície objecte de la reparcel·lació i amb dret a aprofitament era de 13.712,30m<sup>2</sup>.

No obstant, cal tenir present que en el tràmit d'informació pública, ADIF va presentar la següent alegació

### **Al·legació presentada per ADIF**

**Entrada 14/10/2022**

**Núm. de registre d'entrada: E/000179-2022**

***a) En el document aportat es justifica que la superfície de la finca inicial aportada al procés reparcel·latori és de 734,24 m<sup>2</sup> generant aprofitaments que haurien de ser indemnitzats.***

Havent-se justificat que la superfície aportada al procés reparcel·latori va ser adquirida de manera onerosa a través d'expropiació per a la construcció de la Línia Zaragoza Barcelona, cal que la superfície aportada per ADIF es modifiqui i es recalculi l'aprofitament corresponent.

Conseqüentment amb l'exposat, a efectes de l'àmbit de la reparcel·lació, del total de la superfície de 37.077,53m<sup>2</sup> de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA 3 s'han de descomptar 22.759,77m<sup>2</sup> corresponents als béns de domini públic que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues. Per tant la superfície objecte de la reparcel·lació i amb dret a aprofitament és de 14.317,76 m<sup>2</sup>.

### 3.8.- Indemnitzacions

En relació amb les indemnitzacions de les edificacions existents dins l'àmbit, cal dir que existeixen un conjunt d'edificacions les quals han de ser objecte d'indemnització degut a que amb l'ordenació definida en la MPGLL queden incloses dins de la parcel·la d'equipaments.

Dins d'aquestes preexistències hi ha una part de les edificacions que estan catalogades (Edifici de "La Meta" i edifici "Docs", les quals es mantindran i seran adjudicades a l'Ajuntament de Lleida i a la Generalitat de Catalunya, les quals hauran d'assumir a nivell individual la seva indemnització.

La resta d'edificacions seran enderrocades, i la seva indemnització serà a càrrec de la comunitat reparcel·ladora, en funció del percentatge de participació en les despeses d'urbanització de cada un dels propietaris.

En concret, un total de 693.933,61€ a favor de Inmo Fareal 2006, SL en concepte d'indemnització de les edificacions existents en la finca registral 1782 i en la finca registral 6599.

Adicionalment a aquestes indemnitzacions, també hi ha la indemnització a favor de l'Ajuntament de Lleida corresponent a l'edificació enderrocada d'una finca expropiada, respecte la qual va abonar la quantia de 43.990,47 €, establerta per la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el recurs ordinari núm. 537/2009, de data 16/02/2012. En el document consta actualitzada aquesta quantia.

En relació amb les activitats existents, dins del polígon d'actuació urbanística de la UA 3 s'han d'indemnitzar les dues activitats que es van cessar per aplicació del planejament:

- Una indemnització a favor de l'Ajuntament de Lleida, en concepte d'extinció de l'activitat de la finca expropiada, que la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data



## Ajuntament de Lleida

16/02/2012, dictada en el recurs ordinari núm. 537/2009 va establir en 68.775,39€, i la qual ja va ser abonada per part de l'Ajuntament. En el document consta actualitzada aquesta quantitat

- Una segona indemnització a favor de Inmo Fareal, SL pel cessament i trasllat de l'activitat de la farinera "La Meta" per un valor d'1.122.667,44 €. En el document consta motivada en l'annex 3 de la modificació del projecte de reparcel·lació

Cal destacar, que també es reconeix una indemnització a Muns Agroindustrial S.L. per import de 42.574,68 euros, però no se li reconeix tot l'import que la mateixa reclamava en concepte de trasllat d'activitat. Així, l'esmentada entitat desenvolupa la seva activitat en la finca registral 6599 en virtut del contracte d'arrendament de local, per a ser destinat a magatzem, aparcament de vehicles i oficines, subscrit l'1 d'abril de 2010, que estableix un termini de duració de cinc anys, prorrogables per períodes d'igual duració, reservant-se l'arrendadora el dret a no accedir a la pròrroga sol·licitada. Cal posar en relleu que l'activitat d'aparcament de vehicles d'una banda, no consta legalment implantada, i d'altra banda, el seu cessament és una despesa que ha de ser assumida per la persona propietària atorgant del contracte d'arrendament, en tant que és posterior a la delimitació inicial del Polígon d'Actuació que va motivar la primera versió del Projecte que ara es modifica. En particular, en data 24 de febrer de 2015 l'arrendatària sol·licità la pròrroga del referit contracte, a la qual va accedir l'arrendadora. En virtut de l'article 127.3b) del Reglament d'Urbanisme són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·latòria les indemnitzacions que correspongui per l'extinció d'arrendaments que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti. En el present supòsit el criteri del present Projecte, en allò que fa a les indemnitzacions corresponents a activitats i construccions preexistents, s'ha de tenir com a referència la delimitació inicial del Polígon d'Actuació que va motivar la primera versió del Projecte que ara es modifica. Tanmateix respecte l'activitat d'oficines, es reconeix una indemnització pel seu trasllat a altres seus de l'empresa Muns Agroindustrial S.L., per l'esmentat import de 42.574,68 euros no preveient-se indemnització pel cessament en tant que l'activitat d'oficines és traslladable.

3.9.- Les parcel·les resultants 03, 04 i 05 del Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística UA 3 es constitueixen sota el règim de complex immobiliari de caràcter urbanístic, amb la finalitat d'integrar les parcel·les participant en el mateix amb coeficients concrets, de conformitat amb allò previst a l'article 26.5 i 6 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (TRLRHL), del tenor literal següent:

*5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.*

A aquests efectes, el Projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística UA 3 incorpora en el seu Annex 5 els Estatuts del complex immobiliari de les finques resultants números 03, 04 i 05, totes tres adjudicades a l'Ajuntament de Lleida.



## Ajuntament de Lleida

Cal indicar que consten gravades amb dret preferent d'adquisició (reversió) la finca aportada I (finca registral núm. 67138) i també amb el mateix dret preferent d'adquisició les finques aportades J (finca registral núm. 5011) i la K (finca registral núm. 8123).

3.10.- De conformitat amb allò previst a l'article 47 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (TRLR):

*1. Si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, procede la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:*

*a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.*

*b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste.*

*c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización.*

*d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta ley.*

*e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.*

*2. En los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización:*

*a) Procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.*

*b) Procede la retasación cuando se alteren los usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación. El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valoración a los nuevos usos y edificabilidades. Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.*

*En lo no previsto por el párrafo anterior, será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión, incluido su acceso al Registro de la Propiedad.*

*3. No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su suelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 26, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concurra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero.*

Les finques aportades I, J i K per part de l'Ajuntament de Lleida es concreten en la finca resultant 03 adjudicada a l'Ajuntament de Lleida. De conformitat amb allò previst a l'article 47.1 a) TRLR no procedeix la reversió atès que l'ús de sistema públic originari de zona verda es va implantar efectivament fa més de vuit anys i el nou ús assignat a les finques aportades I, J i K és, igualment, de sistemes urbanístics públics d'equipament, zona verda i vialitat.

3.11.- De conformitat amb allò previst a l'article 148 RLU, a efectes del trasllat de càrregues a títol de subrogació real entre finques aportades i adjudicades, el projecte ha de precisar els aspectes següents:

- a) Ha d'especificar cada una de les càrregues que resultin incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat, la



## Ajuntament de Lleida

- indemnització que en el seu cas s'hagi de satisfer a qui en sigui titular i el pagament o consignació de la citada indemnització.
- b) Respecte de cada una de les càrregues compatibles, el projecte les ha de traslladar a la finca resultant que substitueixi per subrogació real la finca gravada.
  - c) Si de la finca aportada en resulten diverses finques resultants, les càrregues es traslladen a totes elles, llevat que es determini una altra cosa per acord unànim de les persones interessades. Aquest acord pot fer-se constar en el projecte mitjançant compareixença conjunta o successiva de les persones interessades, de la que s'ha d'estendre la diligència corresponent.
  - d) L'administració actuant ha de comunicar a les persones interessades aquesta possibilitat, amb motiu de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació.
  - e) Quan s'haguessin de traslladar a una finca adjudicada diverses càrregues compatibles procedents de diferents finques aportades, s'ha de determinar, si s'escau, la quota que correspon a cadascuna d'elles en funció del valor que s'hagi tingut en compte en el projecte a efectes de fixació de drets.
  - f) En el supòsit que l'administració actuant tingués coneixement de la càrrega durant la redacció del projecte i abans de l'acabament del termini establert per a la informació pública, n'és obligatòria la fixació de la quota.

De conformitat amb allò previst a l'article 68.5 TRLS, *el título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.*

De conformitat amb allò previst a l'article 127 e) TRLU, l'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents: [...] e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

3.12. La proposta consisteix en:

3.12.1.- Desenvolupar el polígon d'actuació UA 3 de l'Estació amb l'equidistribució dels beneficis i càrregues, la regularització de les finques per adequar-les al planejament vigent, la cessió dels terrenys afectats de sistemes a favor de l'Administració actuant i la seva urbanització.

3.12.2.- S'han actualitzat els valors de les parcel·les resultants d'acord als valors actuals de mercat. Així, d'acord a l'article 37 TRLU es determinen uns coeficients ponderadors per al sostre destinat a habitatge lliure, al de protecció oficial de règim general i el comercial, amb els següents valors de repercussió:

Habitatge lliure:	1,00	344,34 €/m <sup>2</sup>
Habitatge de protecció pública:	0,4966	171,01 €/m <sup>2</sup>
Comercial:	0,9284	319,71 €/m <sup>2</sup>

3.12.3.- Respecte dels terrenys qualificats com a zones amb aprofitament privat, s'ordenen 4 parcel·les resultants, de les quals, s'adjudiquen a l'Ajuntament de Lleida:

- a) Respecte de l'adjudicació del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, es materialitza en la parcel·la resultant núm. 4, de 1.148,71 m<sup>2</sup> de superfície, amb un sostre màxim permès de 5.806,35 m<sup>2</sup>st i amb una densitat màxima de 82 habitatges de protecció pública. Aquesta finca es troba exempta de càrregues urbanístiques.



## Ajuntament de Lleida

- b) Com a propietaris de les finques registrals 67.138, 5.011 i 8.123, s'adjudica la parcel·la resultant núm. 3 de 1.014,52 m<sup>2</sup> de superfície, amb un sostre màxim permès de 4.862,62 m<sup>2</sup>st i amb una densitat màxima de 69 habitatges de protecció pública. A aquesta adjudicació li correspon una participació en els costos de l'actuació de 581.203,90 € (IVA no inclòs), corresponent al 9,306 % de coeficient de participació del total. Aquests costos s'han vist reduïts respecte a la prevista al document d'aprovació inicial, per que les edificacions que estan catalogades (Edifici de "La Meta" i edifici "Docs"), les quals es mantindran i seran adjudicades a l'Ajuntament de Lleida i a la Generalitat de Catalunya, les quals hauran d'assumir a nivell individual la seva indemnització. Mentre que en el document d'aprovació inicial era l'ajuntament qui assumia de forma íntegra la indemnització d'aquestes preexistències que es mantenen.

### 3.12.4.- Respecte dels terrenys qualificats com a Sistema:

#### 1) S'adjudica a l'Ajuntament de Lleida:

- |  |                |    |                         |
|--|----------------|----|-------------------------|
| a) Les parcel·les qualificades d'equipament,     | parc. EC       | de | 6247,54 m <sup>2</sup>  |
| b) Les parcel·les qualificades d'espais lliures, | parc. VU       | de | 708,17 m <sup>2</sup>   |
|  | parc. VJ       | de | 1.744,62 m <sup>2</sup> |
|  | parc. VJ       | de | 2.226,87 m <sup>2</sup> |
|  | parc. VJ       | de | 3.612,25 m <sup>2</sup> |
|  | parc. VJ       | de | 605,46 m <sup>2</sup>   |
| c) Les parcel·les qualificades de vialitat,      | parc. vialitat | de | 63,98 m <sup>2</sup>    |
|  | parc. vialitat | de | 1.300,86 m <sup>2</sup> |
|  | parc. vialitat | de | 37,76 m <sup>2</sup>    |
|  | parc. vialitat | de | 627,60 m <sup>2</sup>   |

#### 2) S'adjudica a la Generalitat de Catalunya:

- |  |          |    |                          |
|--|----------|----|--------------------------|
| a) Les parcel·les qualificades d'equipament, | parc. EC | de | 11.787,84 m <sup>2</sup> |
|--|----------|----|--------------------------|

#### 3) S'adjudica a l'Administrador de Infraestructuras Ferroviarias:

- |  |          |    |                       |
|--|----------|----|-----------------------|
| a) La parcel·la qualificada de Sistema Ferroviari, | parc. SF | de | 605,46 m <sup>2</sup> |
|--|----------|----|-----------------------|

L'article 124.2 b) TRLU determina que en virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen els sòls destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública de cessió obligatòria i gratuïta, a les administracions públiques que han d'esdevenir titulars de les infraestructures relatives a aquests sistemes. En el cas que l'administració titular de la infraestructura no estigui determinada, l'adjudicació del sòl s'efectua al municipi en què s'actua, a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.

En aquest sentit, la Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per l'ampliació del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del Sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer de Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, té com a finalitat la implantació de la nova estació d'autobusos de Lleida. De conformitat amb allò previst als articles 7 i 36 de la Llei 12/1987, de 28 de maig, de regulació del transport de viatgers per carretera mitjançant vehicles de motor, els articles 141 a 155 del Decret 319/1990, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei de regulació del transport de viatgers per



## Ajuntament de Lleida

carretera, i l'article 3 d) del Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, l'Administració pública que ha d'esdevenir titular de la infraestructura de la nova estació d'autobusos de Lleida és la Generalitat de Catalunya, i no l'Ajuntament de Lleida.

Amb aquesta finalitat, en data 25 de novembre de 2020 amb registre d'entrada E/25478-2020, el Secretari d'Infraestructures i Mobilitat de la Generalitat de Catalunya, va sol·licitar la cessió a aquest departament per part de l'Ajuntament de Lleida de manera prèvia a la licitació de l'execució de les obres de la nova infraestructura, la plena titularitat sense càrregues dels terrenys de la futura estació, amb la seva qualificació urbanística adient, de manera que quedi incorporada a la xarxa d'estacions d'autobusos de la Generalitat de Catalunya.

En aquests termes, procedeix establir com a persona adjudicatària de la parcel·la resultant número P.06.2 a la Generalitat de Catalunya ex article 124.2 b) TRLU, la qual té una superfície de 11.787,84 m<sup>2</sup>

3.12.5.- En el procés equidistributiu, no s'ha establert adjudicació de parcel·la d'aprofitament privat a l'Administrador de Infraestructuras Ferroviàries, per aportació de la finca inicial de 734,24 m<sup>2</sup> de superfície, per considerar que el dret que aquesta parcel·la li atorga és inferior al 15% de la parcel·la mínima establerta pel Pla General vigent. S'ha determinat una indemnització substitutòria de 71.481,25€, que caldrà fer efectiva abans de la inscripció de les parcel·les en el Registre de la Propietat.

3.12.6.- L'avaluació econòmica per a l'obtenció del sòl urbanitzat assenyalat uns costos d'execució totals de 4.853.696,64€ (IVA no inclòs) amb el detall següent:

Obres d'urbanització de l'àmbit sud (PEC projecte d'urbanització)	1.274.526,83 €
Despeses d'urbanització avançades pels propietaris de la UA-2 de l'Estació	154.568,84 €
Cost d'execució de la Infraestructura comuna del cobriment del tram de vies	3.094.087,00 €
Taxa de Sanejament de l'Agència Catalana de l'Aigua	117.853,97 €
Despeses de redacció de projectes, de gestió i Registre de la Propietat	212.660,00 €

3.12.7.- Dades bàsiques

Els paràmetres bàsics d'acord al document aportat del projecte de reparcel·lació de la UA 3 són els següents:

Superfície àmbit	37.077,53 m <sup>2</sup>	
Equipaments	18.035,38 m <sup>2</sup>	(48,64%)
Zones verdes	8.897,37 m <sup>2</sup>	(22,36%)
Ferroviani	605,46 m <sup>2</sup>	(1,63%)
Vialitat	2.030,20 m <sup>2</sup>	(5,48%)
Total cessions	29.568,41 m <sup>2</sup>	(78,11%)
Total sòl aprofitament privat	10.277,81 m <sup>2</sup>	(21,89%)
Total sostre	34.787,00 m <sup>2</sup>	
Nombre màx. d'habitatges:	254 hab.	
Núm. hab. HPO	103 hab.	
Núm. hab. HLL	151 hab.	



## Ajuntament de Lleida

### 4.- Fonaments de dret

4.1.- Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 (DOGC núm. 2895 de data 25/5/1999).

4.2.- Text refós del Pla general, amb conformitat del conseller de Política Territorial i Obres Públiques per resolució de data 16/1/2003 i publicat al DOGC núm. 3924 de 14/7/2003.

4.3.- Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 25 d'abril de 2018, publicat al BOP número 92, de data 14 de maig de 2018 i al DOGC número 7618, de data 14 de maig de 2018.

4.4.- Articles 97.2 bis, 119, 120 i del 124 al 134 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (*infra* TRLU), que regulen la tramitació dels instruments de gestió urbanística i l'expedient reparcel·latori.

**A.** En el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics, i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal complir, entre altres, els requisits següents: c) Si la modificació consisteix en un canvi de localització d'un equipament de titularitat pública, no es poden empitjorar les condicions de qualitat o de funcionalitat per a la implantació dels usos propis d'aquesta qualificació, i si els sòls ja eren de titularitat pública s'ha de garantir aquesta titularitat per als nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipaments abans que la modificació sigui executiva; i e) si es pretén compensar la supressió de la qualificació d'equipament de sòls que ja són de titularitat pública mitjançant la qualificació com a equipaments d'altres sòls de titularitat privada, la modificació ha de garantir la titularitat pública dels sòls abans que la modificació sigui executiva.

**B.** Tramitació dels projectes de reparcel·lació. La tramitació regulada a l'article 119 TRLU regeix els instruments de gestió urbanística relatius als projectes de reparcel·lació. La tramitació d'aquests instruments de gestió urbanística s'ha d'ajustar a les regles següents:

a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant (en aquest cas, l'Ajuntament de Lleida).

b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.

c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.

e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

Si, en la tramitació dels instruments de gestió relatius a projectes de reparcel·lació, es produeix l'acord unànim de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no





## Ajuntament de Lleida

cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. No és el cas del present expedient.

**C.** Despeses d'urbanització. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents:

a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.

b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.

d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística. També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

f) Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.

g) Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament. En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de reallotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació. Correspon a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s'escau, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret. Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de reallotjament.

Les despeses d'urbanització es reparteixen entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació en proporció al valor d'aquestes. Sens perjudici d'això, s'han de regular per reglament els supòsits en què les persones propietàries tenen la consideració d'adjudicatàries, a tots els efectes econòmics i jurídics reals derivats de la reparcel·lació.

**D.** Objecte de la reparcel·lació. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.



## Ajuntament de Lleida

En virtut de la reparcel·lació, i un cop feta, si escau, l'agrupació de les finques afectades, s'adjudiquen:

a) Les parcel·les amb aprofitament privat resultants:

1r. A les persones propietàries en proporció a llurs drets respectius.

2n. A l'administració actuant, les que li corresponguin per raó de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl per a la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació.

3r. A l'administració actuant o a l'entitat urbanística col·laboradora, segons si la modalitat de la reparcel·lació és o no per cooperació, les que el projecte de reparcel·lació reservi per a pagar les despeses d'urbanització, per a destinar-hi el producte obtingut per la venda a tercers de les parcel·les adjudicades, o a l'empresa que executi les obres d'urbanització en concepte de pagament en espècie, total o parcial.

b) Els sòls destinats a sistemes urbanístics de titularitat pública de cessió obligatòria i gratuïta, a les administracions públiques que han d'esdevenir titulars de les infraestructures relatives a aquests sistemes. En el cas que l'administració titular de la infraestructura no estigui determinada, l'adjudicació del sòl s'efectua al municipi en què s'actua, a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.

La reparcel·lació comprèn la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

**E. Criteris dels projectes de reparcel·lació.** Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

a) El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística. Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor.

b) Les finques resultants es valoren de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.

c) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

d) Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o, alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

e) Les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre les persones interessades, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible.



## Ajuntament de Lleida

f) Les plantacions, les obres, les edificacions, les instal·lacions i les millores que no es puguin conservar es valoren amb independència del sòl, i se n'ha de satisfer l'import a les persones propietàries interessades amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització. El projecte ha de justificar els casos en què les despeses necessàries per deixar els terrenys lliures i preparats per fer-ne la urbanització són únicament a càrrec de les persones propietàries, d'acord amb el que sigui establert per reglament.

g) S'han d'adjudicar com a finques independents les superfícies que compleixin els requisits de parcel·la mínima edificable i que tinguin la configuració i les característiques adequades per edificar-hi conformement al planejament urbanístic, sens perjudici del que estableix l'apartat 3. El sòl que no s'ajusti als requisits esmentats també es pot adjudicar com a finca independent, a instància de les persones interessades, si s'aconsegueix de formar una parcel·la mínima edificable en agrupar-la amb una altra finca que hi confini, externa a l'àmbit de reparcel·lació i d'una qualificació igual o compatible.

h) S'ha de tenir en compte el valor diferencial que les parcel·les destinades a habitatge de protecció pública poden tenir en relació amb les de renda lliure.

Els béns de domini públic participen en el repartiment de beneficis i càrregues en els supòsits següents:

a) En el cas que hagin estat obtinguts per expropiació, per raó d'haver-se'n avançat l'obtenció d'acord amb el que disposa l'article 34.7 TRLU.

b) En el cas que hagin estat adquirits per qualsevol títol oneros, o per cessió gratuïta en una actuació no urbanística.

c) En el cas de superfícies de domini públic per determinació de la legislació sectorial, únicament si compleixen el que estableixen les lletres a o b i, a més, experimenten variació en el planejament que calgui executar, de forma que aquest prevegi la compatibilitat del manteniment de l'afectació al domini públic sectorial amb l'establiment d'usos urbanístics mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes.

Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un polígon d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació.

**F. Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació.** L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

a) La transmissió del dret de propietat entre el titular cedent i l'Administració pública cessionària dels sòls de cessió obligatòria o, en el supòsit del segon punt de l'article 124.2.b, la transferència del sòl destinat a sistema urbanístic al municipi en què s'actua a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.

b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.



## Ajuntament de Lleida

d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.

e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

**G. Certificació dels projectes de reparcel·lació.** L'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació ha d'expedir-ne una certificació, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, amb vista a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat.

Les certificacions de l'acord d'aprovació definitiva ha d'incloure l'especificació que l'aprovació definitiva ha estat notificada a totes les persones titulars interessades. En el supòsit que calgui satisfer indemnitzacions per l'extinció de drets de propietat sobre les finques aportades a persones que, per l'escassa quantia de llurs drets, no resulten adjudicatàries de finques, la certificació s'ha d'acompanyar amb l'acreditació del pagament o de la consignació d'aquestes indemnitzacions.

**H. Comunitat de reparcel·lació i persones interessades.** Integren la comunitat de reparcel·lació totes les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació.

A més dels propietaris o propietàries de les finques afectades, es consideren persones interessades en un expedient de reparcel·lació les persones titulars dels drets que puguin resultar afectats per la resolució, i també les persones titulars d'interessos legítims susceptibles d'afectació que es personin en el procediment i acreditin aquesta condició.

4.5.- Articles 123, 125, 126, 127, 130, 131, 136, 138, 139, 140, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 152 i 168 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (infra RLU).

**A. Contingut de la memòria.** En la memòria del projecte de reparcel·lació es fa constar:

a) El planejament que és objecte d'execució.

b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.

c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.

d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:

1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.

2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.

3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament.

e) La identificació d'aquelles càrregues d'urbanització que, d'acord amb el què estableix l'article 127.3 d'aquest Reglament, no van a càrrec de la comunitat reparcel·ladora i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques.

f) La quantificació, si escau, de l'equivalent econòmic del deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic.

g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser



## Ajuntament de Lleida

necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.

h) La determinació de l'existència de drets de reallotjament i les previsions per a fer-lo efectiu, tant temporalment com de forma definitiva.

Aquest contingut es pot ampliar o reduir en congruència amb les característiques pròpies de cada reparcel·lació.

**B.** Persones interessades en l'expedient. El projecte de reparcel·lació ha de contenir l'enumeració de les persones afectades per la reparcel·lació, bé pel seu caràcter de persones propietàries de les finques aportades, bé en concepte de titulars d'altres drets, i ha d'especificar llurs circumstàncies personals, conforme al que estableix la legislació hipotecària.

**C.** De conformitat amb allò previst a l'article 125.6 RLU, la tramitació dels instruments de gestió de forma simultània amb el planejament urbanístic requereix que aquest incorpori el corresponent projecte d'urbanització, o que també es tramiti simultàniament el projecte d'urbanització. L'executivitat dels acords d'aprovació definitiva dels instruments de gestió resta supeditada a l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament i del projecte d'urbanització. En els casos que, de conformitat amb el que estableix l'article 87.8 de la Llei d'urbanisme, la tramitació i l'aprovació definitiva del pla restin sense cap efecte, aquesta conseqüència s'estén a la tramitació i aprovació definitiva dels instruments de gestió, que queden també sense cap efecte.

A tot això cal afegir que si bé es cert que la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en els àmbits de l'estació de ferrocarrils i el carrer Marie Curie 2-8 (antic SUD5 Copa d'Or), actualment no és encara executiva, també ho és que l'article 85.9 TRLU i l'article 125.6 RLU, permeten dues tramitacions que donen cabuda legal als supòsits de fet que s'estan produint, a saber: a) la tramitació simultània d'una figura de planejament urbanístic -en el nostre cas, la modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en els àmbits de l'estació de ferrocarrils i el carrer Marie Curie 2-8 (antic SUD5 Copa d'Or) per la implantació de la nova estació d'autobusos (PAU UA3), de Lleida- i dels instruments de gestió (en el nostre cas, si bé en expedients separats, la modificació dels estatuts i les bases d'actuació, la modificació de la constitució de l'entitat urbanística col·laboradora, la modificació del projecte d'urbanització i la modificació del projecte de reparcel·lació); i b) la tramitació simultània de la modificació dels instruments de gestió previstos a l'article 119.1 TRLU i l'article 125.6 RLU, *id est*, els estatuts i les bases d'actuació, la modificació de l'entitat urbanística col·laboradora, el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació.

Per tant, existeix la possibilitat legal d'una tramitació simultània de figures de planejament urbanístic i d'instruments de gestió urbanística, de manera que cal observar dos límits fixats en la normativa, a saber: per una banda, l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació no es pot produir en cap cas amb anterioritat a l'aprovació de la modificació de la constitució de l'entitat *ex* article 125.3 RLU, on s'especifica clarament que els estatuts, les bases d'actuació i la constitució de l'entitat urbanística -i, per derivació, la seva modificació també- es poden presentar a tràmit simultàniament amb el projecte de reparcel·lació, amb la limitació que l'aprovació definitiva d'aquest projecte de reparcel·lació sigui el darrer pas, aspecte que en la tramitació dels diferents instruments de gestió, s'ha complert per part de l'Ajuntament; per l'altra banda, com determina l'article 85.9 TRLU i l'article 125.6 RLU existeix una suspensió d'executivitat dels instruments inferiors (instruments de gestió urbanística) a l'executivitat i, per tant, publicació, de la figura de planejament urbanístic, i també una suspensió de l'executivitat dels instruments de gestió urbanística entre sí, de manera que si no es produeix la publicació de la figura de planejament urbanístic, els instruments de gestió quedaran també sense cap efecte.

En altres paraules, és la normativa abans exposada (l'article 85.9 TRLU i l'article 125.6 RLU), la que habilita a una entitat urbanística col·laboradora, en el cas que ens ocupa, la junta de compensació,



## Ajuntament de Lleida

a formular un projecte de reparcel·lació en un àmbit territorial més enllà del previst en el planejament urbanístic vigent i executiu, a través de les esmentades tramitacions simultànies. I, precisament per la salvaguarda de l'interès general i altres drets i interessos de tercers, la normativa fixa com a cautela la suspensió d'executivitat dels instruments inferiors (instruments de gestió urbanística) a l'executivitat i, per tant, publicació de la figura de planejament urbanístic, i també una suspensió de l'executivitat dels instruments de gestió urbanística entre sí, de manera que si no es produeix la publicació de la figura de planejament urbanístic, els instruments de gestió quedaran també sense cap efecte.

4.6.- En data 9 de maig de 2024 la Cap del Departament de Planejament i Gestió Urbanística i el Secretari General de l'Ajuntament, van emetre el següent informe que es transcriu literalment des de l'apartat de valoració de les al·legacions:

### **Valoració de les al·legacions**

*A continuació es procedeix a valorar les al·legacions presentades, en aquells aspectes que tenen a veure amb el planejament urbanístic i la tramitació, tenint en compte que s'han acumulat les al·legacions que tenen el mateix contingut:*

#### **1. Al·legació presentada per ADIF**

**Entrada 14/10/2022**

**Núm. de registre d'entrada: E/000179-2022**

- a) En el document aportat es justifica que la superfície de la finca inicial aportada al procés reparcel·latori és de 734,24 m<sup>2</sup> generant aprofitaments que haurien de ser indemnitzats.**

*Havent-se justificat que la superfície aportada al procés reparcel·latori va ser adquirida de manera onerosa a través d'expropiació per a la construcció de la Línia Zaragoza Barcelona, cal que la superfície aportada per ADIF es modifiqui i es recalculi l'aprofitament corresponent.*

*Per tot l'exposat, procedeix ESTIMAR l'al·legació presentada*

#### **2. Desestiments descrits en l'apartat 8 dels antecedents**

*Tant el desistiment d'una sol·licitud, com la renúncia a un dret és una potestat que té tot interessat, reconeguda a l'art. 94 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i que per tant, cal acceptar en els presents supòsits.*

#### **3. Al·legació presentada per**

**Entrada 03/10/2023**

**Núm. de registre d'entrada : E/47729-2023**

*En el seu escrit d'al·legacions addueixen el següent:*

- a) Al·legant denuncia el defecte formal de la notificació ja que no consta unit al decret notificat l'informe tècnic al qual es refereix.**



## Ajuntament de Lleida

*La comunicació realitzada als propietaris i afectats, informa a cadascun dels interessats de l'existència d'una tramitació urbanística al respecte dels seus drets. Això no vol dir que en la citada notificació sigui necessari aportar tota la documentació a la que es fa referència, sinó que el que es pretén es que la persona afectada tingui garantit el coneixement de les modificacions o tramitacions lligades als seus interessos.*

*Tot i així, en el decret de data 27 de juliol de 2023 es transcriu de manera literal el contingut de l'esmentat informe tècnic de data 19 de juliol de 2023.*

*En aquest sentit, l'al.legant i totes les persones interessades han pogut consultar l'expedient del projecte de Reparcel.lació PGU22-91 que ha estat a la seva disposició per poder consultar no sols la proposta tècnica, sinó tots els informes i documents tècnics que hi figuren.*

*D'acord a l'article 40.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la notificació haurà de contenir el tect íntegre de la resolució:*

*Artículo 40.*

*(..)*

*2. Toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, y deberá contener el texto íntegro de la resolución, con indicación de si pone fin o no a la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, en su caso, en vía administrativa y judicial, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente*

*Per tant, havent-se realitzat la notificació amb el text íntegre de la resolució, es resol que ja s'ha complert íntegrament el precepte establert per la llei.*

- b) Que resulta improcedent la declaració d'extinció del dret de reversió ja que des de la presa de possessió no s'ha implantat el servei (espais lliures) que era objecte de la expropiació dels terrenys ja que es un aparcament. Que no es va comunicar formalment el canvi del destí dels terrenys i que actualment s'està modificant la qualificació a Equipament comunitari.*

*Tal i com ja es va justificar en l'informe tècnic de data 19 de juliol de 2023, els drets de reversió estan regulats al Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana, i a la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa.*

*Segons l'article 47.1.a) del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i Rehabilitació Urbana, no procedirà el dret de reversió en el cas següent:*

*“Que l'ús dotacional públic que hagi motivat l'expropiació s'hagi implantat i mantingut efectivament durant vuit anys, o bé que el nou ús assignat al sòl sigui igualment dotacional públic.”*

*Els terrenys que van ser objecte d'expropiació estaven qualificats de sistema d'espais lliures, clau VU. La nova ordenació establerta pel planejament general, modifica la*



## Ajuntament de Lleida

*qualificació passant a Sistema d'equipament comunitari, clau EC, mantenint-se, per tant, l'ús dotacional públic.*

*Segons l'article 54.2 de la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa, no hi haurà dret de reversió en els següents casos:*

*“Quan simultàniament a la desafectació del fi que va justificar l'expropiació s'acordi justificadament una nova afectació a un altre fi que hagi estat declarat d'utilitat pública o interès social. En aquest supòsit l'Administració ha de donar publicitat a la substitució, i el propietari primitiu o els seus drethavents poden al·legar tot el que considerin oportú en defensa del seu dret a la reversió, si consideren que no concorren els requisits que exigeix la llei, així com sol·licitar l'actualització del preu just si no s'ha executat l'obra o no s'ha establert el servei inicialment previstos.”*

*Tal com s'ha exposat en la condició anterior, l'ús dotacional públic s'ha mantingut.*

*“Quan l'afectació al fi que va justificar l'expropiació o a altre declarat d'utilitat pública o interès social es perllongui durant deu anys des de l'acabament de l'obra o l'establiment del servei.*

*L'enderroc de l'edifici i l'ampliació de l'aparcament públic es va dur a terme entre els anys 2009 i 2010, havent transcorregut, per tant, 13 anys.*

*Segons l'article 54.3 de la Llei d'expropiació forçosa, el dret de reversió podrà exercitar-se per l'expropiat i els seus drethavents en els casos i condicions següents:*

*“Quan s'hagi produït un excés d'expropiació o la desafectació del bé o dret expropiats i no hagin transcorregut 20 anys des de la presa de possessió d'aquells”*

*L'aparcament ocupa la totalitat de la finca expropiada.*

*“Quan hagin transcorregut cinc anys des de la presa de possessió del bé o del dret expropiats i no s'hagi iniciat l'execució de l'obra o la implantació del servei. Quan l'execució de l'obra o les actuacions per a l'establiment del servei estiguin suspeses més de dos anys per causes imputables a l'Administració o al beneficiari de l'expropiació sense que es produeixi per part d'aquestes cap acte exprés per reprendre-la”*

*En data 01/06/2009 es signà l'acta d'expropiació i presa de possessió; l'any 2010 es trobava en ple funcionament l'aparcament públic que ocupa la totalitat de la parcel·la, havent transcorregut, per tant, menys de 5 anys des de la signatura de l'acta i sense que s'hagi suspès l'execució de l'obra.*

*Per tot l'exposat, no concorren les circumstàncies per a que es pugui exercir el dret de reversió que grava la finca registral núm. 67138 del Registre de la Propietat de Lleida núm. 1.*

*A major profunditat de la qüestió, cal incidir en quin es el fonament de la reversió, que està molt ben explicat en la St. “del Tribunal Superior de Justícia del País Vasco, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia 139/2011 de 7 Mar ECLI: ES:TSJPV:2011:5241”, quan expressament diu:*





## Ajuntament de Lleida

1. **TERCERO.-** *Expuestas las posiciones de las partes frente a la sentencia apelada, comenzamos por reseñar que la reversión consiste en la recuperación de los bienes que fueron objeto de expropiación, una vez finalizada la causa de la misma o "causa expropiandi", que produce la extinción de la legitimación del beneficiario de la expropiación para seguir manteniéndose como titular del bien expropiado. **El derecho de reversión consiste en evitar que la expropiación pueda ocultar especulaciones de los poderes públicos, en contra de los sujetos expropiados.***

Sobre aquest arguments també es interessant tenir en compte el criteri jurisprudència fixat en la St. Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia 2197/2008 ECLI: ES:TSJM:2008:29399 quan diu:

*TERCERO.- Los motivos del recurso han de ser desestimados. En primer lugar porque no nos hallamos ante una expropiación de carácter urbanístico en la que se pretenda urbanizar un gran sector para declarar posteriormente el derecho a edificar, sino que nos hallamos ante una expropiación de carácter dotacional toda vez que los bienes expropiados estaban destinados a la finalidad de conectar la N-V y la N-401 que tiene un claro carácter dotacional público. Por tanto, se debe tomar en cuenta cada una de las fincas expropiadas aisladamente a fin de analizar si se dio o no cumplimiento a la causa expropiandi, lo cual resulta incombato e incombato. Sin embargo, no cabe predicar el mismo razonamiento respecto de las porciones sobrantes, una vez concluida dicha causa. En efecto, consta documentalmente acreditado que el sobrante de las fincas descritas en el fundamento de derecho primero de la presente resolución, no se afectó a ningún fin público ni de utilidad social, sino que fueron incorporadas al patrimonio municipal con el carácter de bienes patrimoniales, y aportadas al Proyecto de Compensación de la UE-1 del Plan Parcial del PAU II-6 "Carabanchel zona Este" aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid, en fecha 12-Abril-2002, por lo que la Corporación apelante tendrá un aprovechamiento urbanístico que patrimonializará en detrimento de los en su día expropiados, que lo fueron con una finalidad dotacional pública, que en modo alguno, ha sido cumplida con las porciones sobrantes de las referidas expropiaciones que se han destinado a un fin lucrativo totalmente distinto del que motivó la expropiación; criterio éste que ya ha sido declarado por la Sala 3ª del Tribunal Supremo en sentencia de fecha 11-October-2005, y por la Sección 4ª del TSJM en sentencia de fecha 15-October-2004, en idénticos supuestos al que ahora nos ocupa. Concluyendo pues, la Sala comparte el acertado criterio del Juez a quo que declaró haber lugar a la reversión, y por ello, procede la desestimación del presente recurso.*

2. *I finalment també es important portar a col·lació el FD quart de l'esmentda ST del TSJ del País Basc quan diu:*

*La "causa expropiandi" fue la construcción del sistema viario de enlace del polígono Intxaurreondo y del polígono de Ategorrieta con el resto de la ciudad, sin perjuicio de que dicha infraestructura estuviese prevista en la "Modificación de Elementos del PGOU de San Sebastián referida al Polígono Inchaurreondo, Sector 11", aprobada en 1.985; determinaciones urbanísticas que, en cualquier caso, singular o globalmente consideradas, es decir, como proyecto de obras concreto, o como urbanización completa de un sector o polígono, no sólo no llegan a afectar a la finca expropiada sino que se abandonan, quedan definitivamente inconclusas, hasta que las sucesivas modificaciones del PGOU en desarrollo de un nuevo planeamiento, abocan finalmente a los terrenos enjuiciados a un destino distinto y no plenamente dotacional público, permitiendo la construcción libre.*



## Ajuntament de Lleida

3. Tots aquests arguments legals i jurisprudencials tenen en comú que el que es vol protegir amb l'institut de la reversió es que la eventual patrimonialització dels terrenys expropiats sigui a favor del primitiu propietari i no de l'administració expropiant, el que no succeeix quan els terrenys es destinen a dotacional públic, encara que com succeeix en el nostre cas, aquest dotacional sigui diferent a aquell en que es va fonamentar l'expropiació. Pel que cal reiterar que no concorren les circumstàncies per a que es pugui exercir el dret de reversió que grava la finca registral núm. 67138 del Registre de la Propietat de Lleida núm. 1.

- c) A més també se sol·licita l'actualització del preu just d'acord a la nova ordenació, d'acord a l'article 54.2 de la Ley sobre Expropiación Forzosa.

4. Sense perjudici de que no procedeixi la reversió que grava la finca registral núm. 67138 del Registre de la Propietat de Lleida núm. 1. No es pot dir el mateix respecte del dret de l'al·legant pel que fa a la necessitat l'actualització del preu just. I es que l'esmentat article 54.2.a) de la Llei d'expropiació atribueix a l'expropiat el dret a sol·licitar l'actualització del preu just en el supòsit de que no s'hagi executat l'obra o establert el servei inicialment previst. Com sigui que la expropiació va tenir com a causa expropiandi el destí dels terrenys a sistema d'espais lliures, clau VU i aquest no es va materialitzar, essent substituït des del seu inici a l'ampliació d'aparcament públic procedeix l'actualització del preu just del terreny expropiat i conseqüentment estimar l'al·legació relativa a l'actualització del preu just. Per tot l'exposat, procedeix DESESTIMAR les al·legacions primera i segona i ESTIMAR PARCIALMENT la tercera en el sentit d'incoar un expedient de retaxació de la finca expropiada a fi efecte de determinar si procedeix el dret de retaxació.

### Proposta:

Primer: ESTIMAR les al·legacions següents:

- Al·legació número 1, presentada per Adif
- Al·legació número 2c), presentada per

i

Tercer: DESESTIMAR les al·legacions següents:

- Al·legació número 2a) i 2b) presentades per

i

## 5.- Documentació

Memòria descriptiva i justificativa

Relació de finques aportades

Relació de parcel·les resultants

Compte de liquidació provisional

Documentació gràfica (8)

Annex 1: Informació registral/ Documentació acreditativa propietat ADIF

Annex 2: Càlcul dels valors de repercussió del sòl

Annex 3: Càlcul de les indemnitzacions de les edificacions i de l'activitat de farinera

Annex 4: Certificat de georeferenciació de les parcel·les aportades/ resultants

Annex 5: Estatuts del complex immobiliari de les finques resultants num. 3, 4 i 5

Annex 6: Certificats desafectació del domini públic

## 6.- Tramitació

Aprovació inicial: Acord de la Junta de Govern Local de data 28/09/2022.



## Ajuntament de Lleida

Informació Pública: 1 mes.  
 Publicacions: BOP núm. 191 de data 04/10/2022.  
 Diari Segre de data 04/10/2022.  
 Diari La Mañana de data 04/10/2022.  
 Web municipal i tauler d'anuncis del dia 04/10/2022 al dia 04/11/2022.  
 Al·legacions: Dues al·legacions.  
 Informes sol·licitats: No se n'han sol·licitat.  
 Notificacions: Notificat a la Junta de compensació i als titulars de drets de l'àmbit.

En aquest cas, de conformitat amb allò previst a l'article 21.1 j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, l'article 53.1 s) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i el Decret d'Alcaldia de data 28 de juny de 2023, pel qual s'acorda la delegació de diverses competències en la Junta de Govern Local, correspon l'aprovació inicial i definitiva d'aquest expedient, per delegació de l'Alcaldia, a la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Lleida.

### 7.- PROPOSTA

Es proposa a la Junta de Govern Local, el següent:

**Primer. ACCEPTAR** el desistiment a les al·legacions presentades pels germans , i , i per la representació de les societats MUNS AGROINDUSTRIAL SL i PROMENADE LLEIDA, S.L. en virtut de l'art. 94 de la llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

**Segon. RESOLDRE** les al·legacions presentades per i pels motius que justificadament i raonada figuren al informe de la Cap del Departament de Planejament i Gestió urbanística i Secretaria General, de 9 de maig de 2024, que obren a l'expedient administratiu, i que a efectes de motivació s'incorporen a aquest acord. Conseqüentment amb el previst en aquest informe s'ordena al Departament de Planejament i Gestió urbanística que s'iniciï un expedient de retaxació de la finca expropiada a fi efecte de determinar si procedeix el dret de retaxació.

**Tercer. RESOLDRE** l'extinció del dret de reversió de titularitat dels senyors i que grava la finca registral 67138 del Registre de la Propietat de Lleida número ,1 pels motius que justificadament i raonada figuren a l'informe del Departament de Planejament i Gestió Urbanística de 19 de juliol de 2023.

**Quart. APROVAR DEFINITIVAMENT** la modificació del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació UA 3 de l'Estació promogut per la Junta de compensació de l'UA 3 del Pla de millora urbana de l'Estació de Lleida, (amb Núm. Registre Entrada E/21149-2024 de data 26.04.2024) que és d'iniciativa privada, d'acord amb l'informe del Departament de Planejament i Gestió urbanística, de 9 de maig de 2024, i de la Vicesecretaria General de la mateixa data, que figuren a l'expedient administratiu i que a aquests efectes es donen per reproduït.

**Cinquè. DECLARAR**, a l'empara de l'article 125.6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que l'executivitat del present acord d'aprovació de la modificació del projecte de reparcel·lació, restarà supeditada a la publicació de l'instrument de planejament de la Modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en els àmbits de l'estació de ferrocarrils i el carrer Marie Curie 2-8 (antic SUD5 Copa d'Or) per la implantació de la nova estació d'autobusos (PAU UA3), de Lleida, aprovada definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en data 19 de desembre de 2022. En els casos que la tramitació i l'aprovació definitiva



## Ajuntament de Lleida

del pla restin sense cap efecte, aquesta conseqüència s'estendrà a la tramitació i aprovació definitiva dels instruments de gestió, que quedaran també sense cap efecte.

**Sisè. NOTIFICAR** individualment el present acord a totes les persones interessades, titulars de béns i drets que consten en l'expedient.

**Setè. PUBLICAR** el present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida, al tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament, a la seu electrònica i al web municipal.

**Vuitè. DISPOSAR** que es realitzin les actuacions que resultin necessàries per tal de procedir a la deguda inscripció registral de la modificació del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació UA 3 de l'Estació promogut per la Junta de compensació de l'UA 3 del Pla de millora urbana de l'Estació de Lleida, mitjançant l'emissió de la certificació corresponent quan el present acte d'aprovació definitiva sigui ferm en via administrativa ex article 152 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

**Novè. FACULTAR** la persona titular de la regidoria competent en matèria d'urbanisme, per tal de signar i atorgar tots els documents que siguin necessaris, fins i tot d'esmena i/o de rectificació, per a la plena efectivitat del present acord.

**Desè. PEU DE RECURS.** Contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, es pot interposar bé recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha adoptat, en el termini d'un mes comptat a partir del dia següent al de la recepció de la notificació, o bé es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Lleida, en el termini de dos mesos comptats des del dia següent a la recepció de la notificació. Contra la desestimació presumpta del recurs potestatiu de reposició, que s'entendrà produïda un cop transcorregut un mes comptat des de l'endemà a la seva interposició sense que se n'hagi notificat la resolució expressa, es pot interposar recurs contenciós administratiu a partir del dia següent a aquell en que s'hagi produït la desestimació presumpta. Les persones interessades podran interposar qualsevol altre recurs o reclamació que es consideri convenient.>>

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels presents (9 vots a favor).

El president aixeca la sessió, de la qual, com a secretari, estenc aquesta acta.

El secretari

Vist i plau  
El president