

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica**

ACTA DE LA SESSIÓ DE LA COMISSIÓ INFORMATIVA DE POLÍTIQUES DE LA GESTIÓ URBANÍSTICA, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA

Identificació de la sessió

Núm.: 02/2022

Caràcter: extraordinari

Data: 28 d'abril de 2022

Horari: de 9.00 a 10.34 hores

Lloc: Sessió realitzada telemàticament amb videoconferència, mitjançant TEAMS.

Assistents

Titulars:

Antoni Postius Terrado, president, JxCat Lleida

Jaume Rutllant Casas, regidor d'ERC-AM

Mariama Sall Sall, regidora d'ERC-AM

Joan Queralt Colom, regidor del PSC

Jaume Sellés Santiveri, regidor del PSC

Sergi Talamonte Sánchez, regidor del Comú de Lleida

Xavier Palau Altarriba, regidor del PP

Mària Burrel Badía, regidora de C's

Àngeles Ribes Duarte, regidora no adscrita

José María Córdoba Alós, regidor no adscrit

Sergio González Arroyo, regidor no adscrit

Rosa Castillo Cerveró, president FAV Lleida

Maite Roman Rius, secretària suplent de la Comissió

Tècnics municipals:

Antonio Roperó Vilaró, oficial major

Josep Gabarró Rivelles, coordinador tècnic

Sergi Gimeno Aribau, cap de servei d'Obra Pública i Mobilitat

Cristian Riera Plana, cap de servei d'Instal·lacions i d'Equipaments Públics i d'Energia

Laura Fortuny Farrús, cap de servei d'Urbanisme

Leticia Corti Barberà, coordinadora de Sostenibilitat

Han excusat la seva assistència:

Joan Ramon Castro Huguet, vicepresident, JxCat Lleida

Jordina Freixanet Pardo, regidora d'ERC-AM

Jaume Rutllant Casas, regidor d'ERC-AM

Elena Ferre Toldrà, regidora del Comú de Lleida

Gemma Caballol Miserachs, assessora tècnica especial de coordinació

Jordi Domingo Masanés, cap de servei de Serveis Urbans

Joan Balasch Solanes, cap de secció de Medi Ambient

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

☎ 973700309 - ext. 1309 Fax. 973700475 - ext. 1475 📧 urbanisme@paeria.cat



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

Esther Fanlo Grasa, cap d'Ecologia i Sostenibilitat
Montse Tomàs Pallerols, secretària de la Comissió

Ordre del dia

1. Expedients sotmesos a Ple.
2. Informe de la Regidoria d'Urbanisme
3. Torn obert de paraules.

Desenvolupament de la sessió

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

A continuació es passa a tractar el punt previst en l'ordre del dia.

1. Expedients sotmesos a Ple:

Regidoria d'Urbanisme

1.1. Planejament i gestió:

1.1.1. Expedient PGU20-193

Proposta d'aprovació provisional de 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), promoguda per l'Ajuntament de Lleida.

"1. Identificació de l'expedient

Expedient: PGU20-193

Assumpte: 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)

Tècnic redactor: Laura Fortuny i Farrús, arquitecta.

2. Contingut de la proposta

La modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida té com a objectiu principal posar a disposició de la Generalitat de Catalunya els terrenys necessaris per materialitzar la nova estació



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica

d'autobusos, que s'ha d'ubicar al Polígon UA 3 de l'Estació i que garantirà la intermodalitat als transport públic en el conjunt del municipi.

L'àmbit objecte de la modificació, que es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació, és discontinuo compost bàsicament per:

- a) Àmbit del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació. Comprèn els terrenys delimitats pel Pla de millora urbana de l'Estació com a UA 3.

Limita: al nord-est, amb les vies del ferrocarril; al sud-est, amb la plaça Ramon Berenguer IV i l'Estació de tren de Lleida; al sud-oest, amb les avingudes Príncep de Viana; i; a l'oest, amb el carrer dels Comtes d'Urgell i part de l'illa consolidada que dona front a l'av. Príncep de Viana.

Amb una superfície total de l'àmbit del PAU UA 3 de 15.167,28 m².

- b) Fora de l'àmbit del PAU UA 3, en sòl urbà consolidat.
En continuïtat amb el polígon, una petita porció del terreny de les parcel·les ubicades a l'av. Príncep de Viana, núm. 22 i 24.

En discontinuïtat amb la resta, els terrenys qualificats de Sistema general d'equipaments comunitaris, clau EC, inclosos al sector de sòl urbanitzable SUR 5, Copa d'Or, ja consolidat; un franja de Sistema d'espais lliures Verd jardí, clau VJ, ubicada entre l'equipament i l'avinguda de Barcelona; i el carrer de Marie Curie.

Limita: al nord-oest, amb l'avinguda de Barcelona; al sud-est amb l'avinguda del President Josep Irla; i al sud-oest, amb l'avinguda de Miquel Batllori.

Amb una superfície total fora de l'àmbit del PAU UA 3 de 22.193,79 m².

La superfície total de l'àmbit és de 37.361,07 m².

Estructura de la propietat: 4 propietats particular, Adif i l'Ajuntament de Lleida.

Dins de l'anomenat àmbit de l'Estació està prevista la construcció de la nova estació d'autobusos de Lleida. La proposta planteja el canvi d'ubicació de l'actual previsió, passant d'estar emplaçada al límit sud del sector, donant front a l'av. del Segre, a situar-se al mig de l'àmbit, ocupant tot l'entorn dels edificis docs, en continuïtat amb l'actual estació de Renfe. En aquest sentit, la proposta qualifica la pràctica totalitat del sòl del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació de Sistema general d'equipament comunitari, clau EC.

Aquest canvi de qualificació implica la reordenació dels aprofitament del PAU UA 3 de l'Estació en conjunt amb l'àmbit sud de la modificació, sobre part dels terrenys qualificats de Sistema general d'equipaments comunitaris, clau EC, inclosos a l'antic sector de sòl urbanitzable SUR 5, Copa d'Or, a l'av. del President Josep Irla, núm. 2.

La vinculació entre aquests dos àmbit es formalitza amb la modificació de la delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 3, que amb la proposta es constitueix com un polígon discontinuo. Aquest inclou la totalitat dels terrenys del PAU UA 3 de l'Estació i l'àmbit sud de la present modificació.

La proposta ordena l'àmbit nord del polígon UA 3 qualificant pràcticament tot el sòl de Sistema general d'equipament comunitari, clau EC, 13.509,59 m². Deixa com a Sistema d'espais lliures, en la categoria de Verd urbà clau VU, la peça de 708,17 m², actualment ja urbanitzada, que completa la plaça de



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica

Ramon Berenguer IV. I qualifica una petita franja de 189,13 m² de superfície de Sistema viari, clau VB, al lateral de l'edifici ubicat a l'av. Príncep de Viana, núm. 12.

En l'àmbit sud del polígon UA 3, la proposta elimina el carrer de Marie Curie i obra un nou vial que unirà el carrer del Riu Besós amb el d'en Joaquim Costa. D'aquesta forma es creen dues illes.

L'illa delimitada pel nou vial i les avingudes de Barcelona i President Josep Irla, de forma triangular, acollirà una gran peça de sistema general d'equipament comunitari de 4.809,33 m². Part d'aquesta peça, 2.163,23 m², s'ordena mitjançant una doble qualificació, 2EPP/EC, deixant l'equipament únicament en planta baixa i ubicant en vol tot l'habitatge de protecció pública que li correspon a l'àmbit.

L'equipament en planta baix amb doble qualificació, regulat a través de l'apartat 15 de l'article 138, es flexibilitza per tal de permetre diferents zones en plantes pis, eliminant la referència a la Zona d'Edificació Oberta sense espais lliures privatis.

D'altra banda, la clau 2EPP, que correspon a la subzona d'Edificació oberta d'habitatge de protecció pública genèrica, es crea i regula a través del nou apartat 7.1.2 de l'article 166 de les normes urbanístiques del PGOU. El dret d'edificació es determina unívocament per aplicació dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima i nombre de plantes definits en els plànols d'ordenació.

La proposta planteja un bloc de 16,50 m de profunditat i 6 plantes pis donant front a l'av. de Barcelona. D'aquesta ordenació en resulta un sostre total de 10.668,97 m. El mateix apartat 7.1.2 determina el destí del 100% del sostre de les plantes pis a habitatge amb protecció pública genèrica i estableix una densitat neta de 70 m²st/habitatge, que dona com a resultat 152 habitatges de protecció.

L'illa més al sud, amb front a l'avinguda de Miquel Batllori, conté una peça central d'aprofitament privat de 8.114,58 m² de superfície. Aquesta s'ordena a través de la Zona d'edificació oberta, clau 2E, amb un gran sòcol no residencial en planta baixa amb una ocupació del 100%, 8.114,58 m² de sostre no residencial, i dos blocs escalonats a sobre que acolliran el sostre residencial lliure total de l'àmbit, 16.003,45 m².

El bloc amb front a l'avinguda de Barcelona es parteix en quatre volums d'entre 33 i 21 m de front: el més pròxim a la rotonda tindrà un total de 9 plantes, els del mig 8 i 7, i l'últim 6. El bloc de l'avinguda de Miquel Batllori segueix una estructura similar, en tres peces esglaonades que van de 9 a 7 plantes, amb trams uniformes de 21,65 m de front.

Per tal d'establir una densitat màxima d'habitatges, es modifica l'apartat 4.2 de l'article 166 del PGOU, determinant un número màxim d'habitatges (NMH) únicament en els àmbits que així quedi establert a través dels plànols d'ordenació detallada. En aquest cas s'estableix per al bloc amb front a l'av. de Barcelona un NMH = 65, i per al bloc amb front a l'av. de Miquel Batllori un NMH = 37; amb un total de 102 habitatges de renda lliure.

En relació amb el Sistema d'espais lliures, és manté la franja de verd jardí al llarg de l'avinguda de Barcelona, amb un total de 3.971,57 m² de superfície, únicament interrompuda pel nou carrer de connexió entre el carrer Riu Besós i el d'en Joaquim Costa. D'altra banda, es crea una nova peça de sistema d'espais lliures en la modalitat de zona verda o jardí, clau VJ, de 3.612,17 m² de superfície, amb front a les avingudes Miquel Batllori i President Josep Irla.

Finalment, en l'àmbit nord de la proposta i fora del Polígon d'actuació urbanística UA 3, la proposta qualifica el fons de les parcel·les ubicades a l'av. Príncep de Viana, 22 i 24, de sistema d'equipament comunitari, clau EC, no variant la classificació urbanística dels terrenys.



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

Els canvis urbanístics i la legislació sectorial impliquen la modificació de diversos articles del Pla general d'ordenació urbana:

- a) Es modifica l'article 16 del Pla general canviant la nomenclatura de l'àmbit de la UA3, desvinculant-lo del Pla de millora de l'Estació.
2.
- b) S'adapta el redactat de l'article 125, per adaptar-lo a la legislació sectorial vigent en matèria de protecció hidrogràfica.
3.
- c) Es modifica l'article 179, modificant els estàndards urbanístics de la zona 8T, tenint en compte que el Polígon d'actuació urbanística UA 3 s'ordena directament pel Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

En resumits termes, la modificació es concreta amb els aspectes següents:

1. Qualificar de Sistema general d'equipament comunitari els terrenys necessaris per acollir la nova estació d'autobusos.
2. Modificar la delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació, constituint-se com un polígon discontinuo.
4.
3. Reordenar l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
5.
4. Mantenir del còmput global de superfície dels sòls qualificats de sistema d'espais lliures públics i de sistema d'equipaments públics.
6.
5. Justificar la viabilitat econòmica de l'actuació.

Dades bàsiques de la proposta:



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica

TOTAL ÀMBIT MODIFICACIÓ		37.361,07			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	708,17	0,00	708,17	
	VJ	7.583,74	605,46	8.189,20	
	TOTAL	8.291,91	605,46	8.897,37	22,19%
	EQUIPAMENTS				
	EC	18.318,92	0,00	18.318,92	
	TOTAL	18.318,92	0,00	18.318,92	49,03%
	FERROVIARI				
	F	605,46	0,00	605,46	
	TOTAL	605,46	0,00	605,46	1,62%
	VIALITAT				
	VB	2.030,20	0,00	2.030,20	
	TOTAL	2.030,20	0,00	2.030,20	5,43%
SISTEMES	TOTAL	29.246,49	605,46	29.851,95	78,28%
	ZONES				
	8T5	0,00	0,00	0,00	
	8T6	0,00	0,00	0,00	
	2R	0,00	0,00	0,00	
ZONES	TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00%
SOSTRE EDIFICABLE					34.787,00
		Comercial	Residencial	Altres Usos	Total
2EPG		0,00	10.668,97	0,00	10.668,97
2E		8.114,58	16.003,45	0,00	24.118,03
		8.114,58	26.672,42	0,00	
DENSITAT					105,00 m²/hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					254



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica

Àmbit UA 3

TOTAL ÀMBIT	UA 3	37.077,53			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	708,17	0,00	708,17	
	VJ	7.583,74	605,46	8.189,20	
	TOTAL	8.291,91	605,46	8.897,37	22,36%
	EQUIPAMENTS				
	EC	18.035,38	0,00	18.035,38	
	TOTAL	18.035,38	0,00	18.035,38	48,64%
	FERROVIARI				
	F	605,46	0,00	605,46	
	TOTAL	605,46	0,00	605,46	1,63%
	VIALITAT				
	VB	2.030,20	0,00	2.030,20	
	TOTAL	2.030,20	0,00	2.030,20	5,48%
SISTEMES	TOTAL	28.962,95	605,46	29.568,41	78,11%
	ZONES				
	8T5	0,00	0,00	0,00	0,00%
	8T6	0,00	0,00	0,00	0,00%
	2EPG	0,00	2.163,23	2.163,23	0,00%
	2E	8.114,58	0,00	8.114,58	21,89%
ZONES	TOTAL	8.114,58	2.163,23	10.277,81	21,89%
SOSTRE EDIFICABLE					34.787,00
		Comercial	Residencial	Altres Usos	
8T5		0,00	0,00	0,00	0,00
8T6		0,00	0,00	0,00	0,00
2EPG		0,00	10.668,97	0,00	10.668,97
2E		8.114,58	16.003,45	0,00	24.118,03
		8.114,58	26.672,42	0,00	
DENSITAT				70,00 m²/hab	156,00 m²/hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					254



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica

Fora àmbit UA 3

TOTAL FORA ÀMBIT	SUC	283,54			
	EQUIPAMENTS				
	EC	283,54	0,00	283,54	
	TOTAL	283,54	0,00	0,00	0,76%
SISTEMES	TOTAL	283,54	0,00	0,00	0,76%

3. Antecedents

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

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.

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.

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.

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.

En data 20/04/09 el Director General de Ferrocarrils, per delegació del Ministre de Foment, resol autoritzar la reducció de la zona de domini públic sol·licitada entre els punts quilomètrics 183/002 i 183/932 aproximadament de la línia convencional Zaragoza-Barcelona, costat oposat a l'edifici de viatgers.

En data 03/06/2009 el Director General d'Infraestructures Ferroviàries, per delegació del Ministre de Foment, resol autoritzar la reducció de la zona de domini públic ferroviari en sòl urbà al municipi de Lleida entre l'estació i el pont sobre el riu Segre que afecta a l'accés de Lleida d'Alta Velocitat.

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.

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



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

núm. 2 de data 03/01/2013. Donada la conformitat al Text refós 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.

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.

En data 05/04/2022 la Presidenta de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries – Alta Velocitat resol acordar amb condicions la reducció de línia límit d'edificació, en el seu punt més proper a la via fèrria, a una distància de 12 m mesurada des de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma, entre els punts quilomètrics 441/988 i 442/109 de la línia d'Alta Velocitat L256 Bif. Artesa de Lleida – Bif. Torres de Sanui (referència: RLLEU 34/21 AV).

En data 23/12/2021 es va iniciar l'expedient de reducció de la zona de domini públic de l'article 14.2 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari, en les carrers Príncep de Viana, 4-10 i plaça Ramon Berenguer IV, 3-4, en el terme municipal de Lleida (referència: RZDP 01/22 AV).

En data 10/11/2021 es va iniciar l'expedient de reducció de la línia límit d'edificació de l'article 15 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari, en les carrers Príncep de Viana, 4-10 i plaça Ramon Berenguer IV, 3-4, en el terme municipal de Lleida (referència: RLLEU 2/22 AV).

4. Normativa urbanística d'aplicació

Art. 16, 123-126, 131-138, 143-146, 166 i 179 del Pla general d'ordenació urbana de Lleida i article 24, 25 i 29 del Pla de millora urbana de l'Estació.

5. Documentació

Memòria descriptiva i justificativa

Plànols (6)

Annex 1. Document comprensiu

Annex 2. Reportatge fotogràfic

Annex 3. Separata zones verdes

Annex 4. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Annex 5. Avaluació econòmica i financera

Annex 6. Estudi de predimensionament i definició del contorn de la nova estació d'autobusos de Lleida

6. Tramitació

Aprovació inicial: acord del Ple de l'Ajuntament de Lleida de 26/02/2021

Informació pública: un mes

Publicació: BOP núm. 46 de 09/03/2021

Diari Segre de 09/03/2021

Diari La Màquina de 09/03/2021

Tauler d'anuncis i web municipal de 09/03/2021 a 09/04/2021, amb l'expedient íntegre.

Al·legacions: 5 al·legacions

- Jaume Sellés com a portaveu del Grup Municipal Socialista
- Eva Figuerola Masana, Marta Figuerola Masana, Enric Figuerola Masana i Ana Figuerola Masana



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

- Mariano Gonzalez Franco
- Óscar Vall Esquerda com a president de la Junta de compensació del polígon d'actuació UA 3 del Pla de millora de l'estació de Lleida, com a persona física representant de SPIRIT CAPITAL, SLU consellera delegada de la societat INMO FAREAL 2006, SL i Meritxell Vall Esquerda, actuant com a persona física representant de NOMA 2015, SLU, administrador única de la societat RENDEN, SL.
- Pere Robert Sampietro, Maria Cinta Robert Sampietro i Joan Antoni Robert Sampietro en nom i representació de l'entitat mercantil Trebor 2010, SL

Al·legacions presentades durant el tràmit d'audiència: 6 al·legacions

- Maria Isabel Masana Argerich.
- José Antonio Gómez Torres, en representació de l'entitat mercantil Muns Agroindustrial, SL.
- Ana Figuerola Masana, Eva Figuerola Masana, Marta Figuerola Masana i Enric Figuerola Masana.

Notificacions: notificacions a les persones interessades

Informes organismes:

- Generalitat de Catalunya, Direcció General de Transports i Mobilitat. Servei d'Aeroports i Transport Aeri, favorable, emès en data 22/03/2021.
- Adif emès en data 26/03/2021 favorable amb condicions
- Generalitat de Catalunya Departament de Cultura Direcció General del Patrimoni Cultural., favorable, emès en data 06/04/2021 favorable. Comissió Territorial del Patrimoni Cultural, acord favorable de data 07/04/2021
- Agència Catalana de l'Aigua, favorable amb condicions, emès en data 19/04/2021
- Comissió Municipal de Patrimoni Cultural, acord favorable de data 20/04/2021
- Generalitat de Catalunya, Departament d'Empresa i Coneixement, Direcció General de Comerç, favorable, emès en data 06/05/2021.
- Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana. Secretaria General de Transports i Mobilitat. Direcció General d'Aviació Civil, favorable, emès en data 12/05/2021.
- Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana. Direcció General de Planificació i Avaluació de la Xarxa Ferroviària, condicionat, emès en data 04/06/2021
- Autoritat Territorial de la Mobilitat, favorable, emès en data 22/03/2022.
- Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat – Subdirecció General de Programació i Execució demanat en data 18/03/2021, no emès
- Confederació Hidrogràfica de l'Ebre demanat en data 22/03/2021, no emès
- Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, consulta prèvia, emès en data 21/04/2022.

7.

Informe Departament de Planejament i Gestió, emès en data 22/04/2022

Informe d'al·legacions del Departament de Planejament i Gestió, emès en data 22/04/2022, amb nota de conformitat de l'Oficial Major.

8. Informe jurídic Oficial Major, emès en data 22/04/2022.

9.

10.

7. Consideracions

L'article 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica

raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta es justifica per la necessitat i l'interès general que té per al municipi el facilitar la construcció d'una nova estació d'autobusos moderna, amb els serveis que corresponen per tal de donar un servei de qualitat, i amb capacitat per donar resposta a l'actual demanda de viatgers (1,4 milions de passatgers anuals).

El canvi d'ubicació proposat es justifica per la impossibilitat de l'actual emplaçament de complir totes les condicions necessàries per al correcte funcionament de l'estació. Aquesta requereix d'un gàlib mínim de 4,2 m i d'un recomanable de 4,5 m i l'actual ubicació no el pot complir. Tot i que la pròpia estació dona compliment a aquest requeriment l'entorn immediat no, a pocs metres de l'accés a l'estació trobem el Pont de ferrocarril, amb un gàlib inferior al requerit.

El nou emplaçament, més propera a l'estació ferroviària, compleix tots els requisits i facilita la intermodalitat, autobús – tren – alta velocitat, promovent així l'ús del transport públic. En aquest sentit va l'Estudi de predimensionat i definició del contorn de la nova estació d'autobusos a Lleida, elaborat el novembre de 2020 per la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat.

L'ordenació vigent del Pla de millora urbana de l'Estació qualifica d'equipament comunitari l'edifici dels antics docs, amb una superfície de 4.947,55 m² dins del PAU UA 3; però la dimensió dels terrenys previstos actualment per aquesta finalitat resulta insuficient per encabir el projecte de la nova estació d'autobusos. En aquest sentit, i un cop qualificat la pràctica totalitat de l'àmbit de sistema d'equipament, no queda espai suficient per materialitzar els aprofitaments existent en l'àmbit. Resta, per tant, justificat el trasllat dels mateixos.

L'elecció dels terrenys de l'antic SUR 5, Copa d'Or, ubicats entre els carrer Marie Curie, Miquel Batllori i President Irla, té la seva justificació en tractar-se dels únics terrenys qualificats de Sistema general d'equipament comunitari de titularitat municipal amb suficient entitat i sense estar reservats actualment a cap ús concret, ni es preveia atorgar-li'n cap.

Com es pot observar en el quadre i plànol següents, actualment al nucli urbà de Lleida només trobem 5 equipaments comunitaris disponibles adscrits als sistema general:

El nou emplaçament, més propera a l'estació ferroviària, compleix tots els requisits i facilita la intermodalitat, autobús – tren – alta velocitat, promovent així l'ús del transport públic. En aquest sentit va l'Estudi de predimensionat i definició del contorn de la nova estació d'autobusos a Lleida, elaborat el novembre de 2020 per la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat.

L'ordenació vigent del Pla de millora urbana de l'Estació qualifica d'equipament comunitari l'edifici dels antics docs, amb una superfície de 4.947,55 m² dins del PAU UA 3; però la dimensió dels terrenys previstos actualment per aquesta finalitat resulta insuficient per encabir el projecte de la nova estació d'autobusos. En aquest sentit, i un cop qualificat la pràctica totalitat de l'àmbit de sistema d'equipament, no queda espai suficient per materialitzar els aprofitaments existent en l'àmbit. Resta, per tant, justificat el trasllat dels mateixos.

L'elecció dels terrenys de l'antic SUR 5, Copa d'Or, ubicats entre els carrer Marie Curie, Miquel Batllori i President Irla, té la seva justificació en tractar-se dels únics terrenys qualificats de Sistema general d'equipament comunitari de titularitat municipal amb suficient entitat i sense estar reservats actualment a cap ús concret, ni es preveia atorgar-li'n cap.



Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

Com es pot observar en el quadre i plànol següents, actualment al nucli urbà de Lleida només trobem 5 equipaments comunitaris disponibles adscrits als sistema general:

El nou emplaçament, més propera a l'estació ferroviària, compleix tots els requisits i facilita la intermodalitat, autobús – tren – alta velocitat, promovent així l'ús del transport públic. En aquest sentit va l'Estudi de predimensionat i definició del contorn de la nova estació d'autobusos a Lleida, elaborat el novembre de 2020 per la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat.

L'ordenació vigent del Pla de millora urbana de l'Estació qualifica d'equipament comunitari l'edifici dels antics docs, amb una superfície de 4.947,55 m² dins del PAU UA 3; però la dimensió dels terrenys previstos actualment per aquesta finalitat resulta insuficient per encabir el projecte de la nova estació d'autobusos. En aquest sentit, i un cop qualificat la pràctica totalitat de l'àmbit de sistema d'equipament, no queda espai suficient per materialitzar els aprofitaments existent en l'àmbit. Resta, per tant, justificat el trasllat dels mateixos.

L'elecció dels terrenys de l'antic SUR 5, Copa d'Or, ubicats entre els carrer Marie Curie, Miquel Batllori i President Irla, té la seva justificació en tractar-se dels únics terrenys qualificats de Sistema general d'equipament comunitari de titularitat municipal amb suficient entitat i sense estar reservats actualment a cap ús concret, ni es preveia atorgar-li'n cap.

Com es pot observar en el quadre següent, actualment al nucli urbà de Lleida només trobem 5 equipaments comunitaris disponibles adscrits als sistema general:

Número	Ubicació	Superfície	Distància a l'estació
1	Joc de la Bola	5.870,00 m ²	1,7 km
2	c/ Marie Curie	14.425,06 m ²	1,6 km
3	c/ Francesc Bordalba i Montardit	12.553,96 m ²	2,2 km
4	N-240	6.138,67 m ²	2,5 km
5	c/ Sant Pere Nolasc	3.068,11 m ²	3,5 km

Entre aquests, els únics amb superfície suficient són els del carrer Marie Curie i del carrer Francesc Bordalba i Montardit. Tenint en compte els usos i les edificacions de l'entorn i la distància en relació amb l'Estació, es considera justificat l'elecció dels terrenys del carrer Marie Curie.

En relació amb el compliment de l'establert a l'art. 97.2 bis.b), el Pla general d'ordenació urbana de Lleida qualificava l'àmbit del SUR 5 de Zona d'urbanització residencial tipus 1, Clau 12A. Les normes urbanístiques del PGOU, en el seu article 195 de regulació de la Zona 12A, estableix com a estàndards urbanístics de Sistemes generals, els grafiats en els plànols d'ordenació, i com a sistemes locals: per espais lliures, un mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m²/per habitatge, i per equipaments, 10 m² per habitatge o un mínim del 4% de la superfície del sector. Respecte del sistema viari, únicament determina que s'ha de complementar el previst en el Pla General amb la vialitat local.

Com a resultat d'una regulació que preveu una reserva addicional de sistema general d'equipaments comunitaris, el sector SUR 5 tenia una reserva d'equipaments molt per sobre dels estàndards establerts per la llei d'urbanisme, concretament 14.320,50 m² de superfície addicional. De manera que, el canvi que es proposa no suposaria una disminució dels sistemes locals, donant així compliment a l'establert en l'art. 97.2 bis.b).

La proposta d'ordenació de l'aprofitament privat, en aquest àmbit, resulta adequada a l'entorn i coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general vigent, ja que la nova illa s'ordena seguint la mateixa estructura que les illes més pròximes amb front a les avingudes de



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

Barcelona i Miquel Batllori. En aquest sentit, la configuració escalonada dels blocs residencials funciona de contrapunt amb l'illa a l'oest de la rotonda, que s'escalona en el front de l'av. de l'Estudi general, partint d'una torre de 13 plantes que continua amb un bloc que s'esglaona en 9, 8 i 7 plantes.

Igualment, resulta coherent amb l'entorn una ordenació de l'edificació oberta determinada de forma unívoca en els plànols d'ordenació detallada. Les plantes pis allotjaran tot el sostre residencial, mentre que, aquest és incompatible en les plantes baixes on l'ocupació excedeix la profunditat edificable de les plantes pis.

En relació amb el sostre, es proposa reduir en 283,54 m², corresponent al sostre dels terrenys ubicats a l'av. Príncep de Viana, núm. 22 i 24. Mantenint, per tant, el previst pel planejament vigent per a l'àmbit del PAU UA 3, 34.787,00 m². Tot i que s'augmenta el destinat a l'ús residencial, passant de 14.365 m²st previstos en el planejament vigent a 26.672,42 m²st, amb la proposta. Aquest augment del sostre residencial, sumat al manteniment de la proporció de sostre destinat a habitatges de protecció pública (40 %), porta a una augment considerable del sostre amb aquest destí. Inicialment hi havia 5.746 m²st, distribuït en les 4 modalitats existents l'any 2008, i amb la proposta es passa a 10.668,97 m² de sostre d'habitatge de protecció pública genèrica.

Aquest augment del sostre destinat a habitatge de protecció ubicat en aquest punt de la ciutat resulta totalment justificat al trobar-se entre dos àmbits, Cappont i Copa d'Or, on l'habitatge de protecció pública és pràcticament inexistent.

Pel que fa a la densitat, és mantenen els 102 habitatges lliures i només s'augmenta el nombre d'habitatges de protecció pública. El nou apartat 7.1.2 de l'article 166 estableix una densitat neta de 70 m²st per habitatge, el qual dona com a resultat 152 habitatges de protecció pública genèrica, el que suposa un augment de la densitat de 85 habitatges. Tot i l'augment de densitat, a la proposta li és d'aplicació l'excepció establerta en l'apartat 2.a) de l'article 100 del DL 1/2010, pel qual no resulta preceptiva la reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments.

Per tal de donar compliment a les determinacions legals establertes en l'article 97.2bis.a) i 98.1 del TRLU, s'ha realitzat un càlcul del que comporta la modificació respecte del còmput de zones verdes i equipaments comunitaris en el conjunt de l'àmbit de la modificació. Així, la modificació estableix un augment de sistema d'espais lliures dins l'àmbit de 963,61 m² i una disminució de 949,13 m² de superfície d'equipaments comunitaris, augmentant, per tant, la superfície del conjunt en 14,48 m².

D'acord amb la nova ordenació proposada, es justifica la reducció de la superfície dels sòls qualificats de sistema general d'equipaments comunitaris de titularitat pública, en la mesura que passen a formar part del sistema d'espais lliures. La gran peça resultant dins de l'àmbit de Copa d'Or acaba constituint-se com a pont entre les grans peces d'equipament i zones verdes de Cappont (escola, institut, CAP, equipament esportiu de l'Atlètic Segre...), el nou equipament i la gran peça d'equipament local al sud de l'àmbit. D'aquesta manera, resta justificat l'interès públic prevalent de destinar els sòls a sistema d'espais lliures, donant compliment a l'establert a l'apartat 2bis.d). Tercer de l'article 97 del TRLUC.

En relació amb la qualitat i funcionalitat dels espais lliures, i d'acord amb l'establert als apartats 97.2bis.a), c) i 98.1 del TRLUC, el planejament vigent a l'àmbit del polígon d'actuació urbanística UA 3 determinava bàsicament dues zones verdes: una en continuïtat amb la plaça Ramon Berenguer IV, i una segona que es dividia en diversos nivells i espais fins a connectar amb l'espai lliure sobre vies. La proposta elimina aquest sistema d'espais lliures de configuració fragmentada, redueix la superfície d'ampliació de la plaça Ramon Berenguer IV, però en contrapartida crea una nova zona verda a l'àmbit de Copa d'Or. Aquesta nova superfície de forma rectangular i de 3.612,17 m² de superfície.

**Ajuntament de Lleida****Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica**

Per tant, es considera que la proposta millora qualitativament i funcional els espais lliures, al no afectar la funcionalitat de la plaça Ramon Berenguer IV, i substituir una zona verda fragmentada per una de forma regular i entitat suficient per desenvolupar-hi l'activitat per la qual ha estat qualificada.

En relació amb el sistema d'equipament comunitari, es millora qualitativament en la mesura que es redueix la superfície d'equipament placa. En el planejament vigent, a l'àmbit de l'estació tot l'equipament es constituïa en format placa. En canvi, en la proposta d'ordenació aquesta superfície d'equipament placa es redueix considerablement, passant de 4.947,55 m² a 2.163,23 m², el que suposa una reducció de 2.784,32 m², millorant substancialment la qualitat de l'equipament.

JUSTIFICACIÓ MANTENIMENT SISTEMA D'ESPAIS LLIURES I EQUIPAMENTS COMUNITARIS						
		PLANEJAMENT VIGENT		MODIFICACIÓ PGOU		DIFERÈNCIA
ESPAIS LLIURES	VU	4.103,77	0,00	708,17	0,00	-3.395,60
	VJ	3.195,99	634,00	7.583,74	605,46	4.359,21
EQUIPAMENTS	EC (LLIURE)	14.320,50	0,00	16.155,69	0,00	1.835,19
	EC (PLACA)	4.947,55	0,00	2.163,23	0,00	-2.784,32
TOTAL		26.567,81	634,00	26.610,83	605,46	14,48

D'acord amb l'apartat c) de l'article 97.2bis, abans que la modificació sigui executiva es garantirà mitjançant els mecanismes legalment establerts la titularitat pública dels nous terrenys que es proposa de qualificar d'equipament.

En relació amb la modificació dels articles 16 i 179 del Pla general d'ordenació urbana de Lleida es justifica al quedar el Polígon d'actuació urbanística UA 3 ordenat de forma detallada a través del planejament general. En aquest sentit, es canvia la nomenclatura de l'àmbit de la UA3, desvinculant-lo del Pla de millora de l'Estació.

Els nous estàndards establerts per a la zona 8T, responen a l'exclusió del PAU UA 3 de l'àmbit del Pla de millora urbana de l'Estació, PE3, d'acord amb el quadre següent:

Paràmetre	Planejament vigent	UA 3	Proposta
Superfície àmbit	135.928,55 m ²	- 15.167,28 m ²	120.761,27 m²
IEB	1,10 m ² st/m ² s		0,95 m²st/m²s
Sostre	149.521,41 m ²	- 34.787 m ²	114.734,41 m ²
Espais lliures	mín. 30%		mín. 30%
	40.778,57 m ²	- 4.737,77 m ²	36.040,80 m ²
Equipaments	mín. 4,5%		mín. 1%
	6.116,79 m ²	- 4.947,55 m ²	1.169,24 m ²

Pel que fa a l'article 125, s'adapta a la normativa sectorial vigent.

El document recull les especificacions que determina l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme, respecte de les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts. En aquest sentit, s'han inclòs en la documentació les especificacions següents:



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

- a) La identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. (Apartat 1.3 de la memòria descriptiva).
- b) A falta de l'agenda o del programa d'actuació del pla, s'ha establert l'execució immediata de l'actuació en l'apartat 3.1, sistema d'actuació i pla d'etapes, i el termini concret per l'execució de l'habitatge de protecció pública queda establert normativament.
- c) L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual es justifica, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. (Inclòs en l'Annex 5. Avaluació econòmica i financera).
- d) S'ha establert el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant d'acord a la legislació vigent, que en aquest cas correspon al 10% de l'aprofitament de l'àmbit.

D'acord amb l'art. 118bis del TRLUC i l'art. 16 del PGOU de Lleida, la quota de participació en el cost d'execució de la infraestructura comú del cobriment del tram de vies, que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers, que pertoca al polígon UA 3 en proporció al seu aprofitament urbanístic, no resulta afectada per la modificació. La proposta manté l'aprofitament urbanístic de l'àmbit tal com es pot observar dels resultats econòmics i financers, apartats 4 i 5 de l'Annex 5, Avaluació econòmica i financera.

Durant el termini d'informació pública s'han presentat les al·legacions següents:

1. Jaume Sellés com a portaveu del Grup Municipal Socialista
2. Eva Figuerola Masana, Marta Figuerola Masana, Enric Figuerola Masana i Ana Figuerola Masana
3. Mariano Gonzalez Franco
4. Òscar Vall Esquerda com a president de la Junta de compensació del polígon d'actuació UA 3 del Pla de millora de l'estació de Lleida, com a persona física representant de SPIRIT CAPITAL, SLU consellera delegada de la societat INMO FAREAL 2006, SL i Meritxell Vall Esquerda, actuant com a persona física representant de NOMA 2015, SLU, administrador única de la societat RENDEN, SL.
5. Pere Robert Sampietro, Maria Cinta Robert Sampietro i Joan Antoni Robert Sampietro en nom i representació de l'entitat mercantil Trebor 2010, SL

Així mateix durant el tràmit d'audiència atorgat a les persones interessades s'han presentat les al·legacions següents:

- Maria Isabel Masana Argerich.
- José Antonio Gómez Torres, en representació de l'entitat mercantil Muns Agroindustrial, SL.
- Ana Figuerola Masana, Eva Figuerola Masana, Marta Figuerola Masana i Enric Figuerola Masana

L'estudi de totes les al·legacions presentades s'efectua en l'informe municipal d'al·legacions que s'incorpora a l'expedient.

En relació amb l'informe d'ADIF de data 26/03/2021, s'han de fer les consideracions següents:



Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

1. Pàgina 14 de l'informe, determina que s'han d'incorporar a la modificacions les determinacions següents:

"Las autorizaciones habrán de ser obtenidas de forma previa al inicio de las obras afectadas por las zonas de dominio público, protección y línea límite de edificación y que en ningún caso pueden entenderse otorgadas una vez obtenido el informe favorable al planeamiento correspondiente"

"Los proyectos constructivos de todas las edificaciones, que se presenten para solicitud de licencia, contenidas en el ámbito de actuación, así como en los ámbitos colindantes con el SGF en los que alguna parte de las mismas esté a menos de 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ferroviaria, tal como se define en la Ley 39/2003 o, en las zonas cubiertas, desde el intradós de la estructura que sirva de soporte a la losa de cobertura, incluirán un estudio específico sobre el impacto por ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril en el ambiente interior de dichos edificios y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente."

L'actual redactat de l'article 133 ja incorpora aquestes determinacions, en el cas del primer paràgraf no de forma literal, però sí en relació amb l'esperit de la regulació.

2. En relació amb els plànols d'ordenació i la definició de les zones de domini públic, protecció ferroviària i línia límit d'edificació, s'ha recollit la seva definició d'acord amb la legislació vigent i les diverses sol·licituds de reducció tramitades i en tràmit. Amb el benentès que si aquestes no s'acaben resolen de forma favorable, previ a l'aprovació definitiva, caldrà aportar un text refós que les corregeixi.

En data 05/04/2022 la Presidenta de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries – Alta Velocitat resol acordar amb condicions la reducció de línia límit d'edificació, en el seu punt més proper a la via fèrria, a una distància de 12 m mesurada des de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma, entre els punts quilomètrics 441/988 i 442/109 de la línia d'Alta Velocitat L256 Bif. Artesa de Lleida – Bif. Torres de Sanui (referència: RLLEU 34/21 AV).

En data 23/12/2021 es va iniciar l'expedient de reducció de la zona de domini públic de l'article 14.2 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari, en les carrers Príncep de Viana, 4-10 i plaça Ramon Berenguer IV, 3-4, en el terme municipal de Lleida (referència: RZDP 01/22 AV).

En data 10/11/2021 es va iniciar l'expedient de reducció de la línia límit d'edificació de l'article 15 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari, en les carrers Príncep de Viana, 4-10 i plaça Ramon Berenguer IV, 3-4, en el terme municipal de Lleida (referència: RLLEU 2/22 AV).

3. Pel que fa la titularitat d'adif dins de l'àmbit, s'ha ajustat a la documentació de data 05/04/2022, puntualitzant que serà en el marc del Projecte de reparcel·lació que s'acabaran d'acreditar i ajustar les diverses titularitats.

En relació amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua emès en data 19/04/2021, s'han de fer les consideracions següents:

1. S'ha corregit la quota de taxa de residuals calculada en l'informe de 229.330 €.



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

2. No s'ha establert una doble qualificació per al traçat del ramal del Noguerola al trobar-se ja els terrenys qualificat de sistema d'equipaments comunitari. I, en base amb l'article 34 de la Llei d'urbanisme, el sistema d'equipaments comprèn els serveis tècnics.
3. S'incorpora el redactat proposat en l'apartat 4 de l'informe a l'article 125, de Condicions d'ordenació i protecció del sistema hidrogràfic.

En relació amb l'informe de la Direcció General de Planificació i Avaluació de la Xarxa Ferroviària emès en data 04/06/2021 condicionat, s'han de fer les consideracions següents:

1. S'ha recollit en el plànol d'ordenació la referència explícita a la Llei del Sector Ferroviari i al seu Reglament de desenvolupament. En relació amb el text articulat, aquesta menció ja es feia a l'article 133 de la normativa del PGOU.
2. El mateix article 133 del PGOU ja recull les limitacions a la propietat establertes per la legislació ferroviària. Pel que fa als plànols, s'ha recollit tant en els del planejament vigent, com en el de proposta.
3. S'ha sol·licitat la reducció de la línia límit de la edificació per a la construcció de la estació d'autobusos:

En data 05/04/2022 la Presidenta de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries – Alta Velocitat resol acordar amb condicions la reducció de línia límit d'edificació, en el seu punt més proper a la via fèrria, a una distància de 12 m mesurada des de l'aresta exterior més pròxima de la plataforma, entre els punts quilomètrics 441/988 i 442/109 de la línia d'Alta Velocitat L256 Bif. Artesa de Lleida – Bif. Torres de Sanui (referència: RLLEU 34/21 AV).

En data 23/12/2021 es va iniciar l'expedient de reducció de la zona de domini públic de l'article 14.2 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari, en les carrers Príncep de Viana, 4-10 i plaça Ramon Berenguer IV, 3-4, en el terme municipal de Lleida (referència: RZDP 01/22 AV).

En data 10/11/2021 es va iniciar l'expedient de reducció de la línia límit d'edificació de l'article 15 de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del Sector Ferroviari, en les carrers Príncep de Viana, 4-10 i plaça Ramon Berenguer IV, 3-4, en el terme municipal de Lleida (referència: RLLEU 2/22 AV).

4. L'apartat 2 de l'article 133 recull l'obligatorietat de l'autorització prèvia.
5. S'ha representat gràficament en els plànols la aresta exterior de l'esplanació i la plataforma ferroviària, la zona de domini públic, la zona de protecció i la línia límit d'edificació, d'acord amb la legislació sectorial i els expedients de reducció tramitats i en tràmit.
6. S'han recollit les condicions de l'informe d'adif de data 26/03/2021.

Finalment, els terrenys objecte la Modificació urbana es troben inclosos dins de l'àmbit d'afectació de les servituds aeronàutiques de l'Aeroport Lleida-Alguaire determinades pel Reial Decret 1422/2012, de 5 d'octubre, pel que s'estableixen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire.

8. Fonaments de dret

Articles 8, 58, 59, 76, 85, 96, 97 i 98 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de



Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; pel Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables; pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; per la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'Impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient i pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Article 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Article 6.2 del Reial Decret 1422/2012, de 5 d'octubre, pel que s'estableixen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire i article 29.2 del Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril, pel qual es modifica el Decret 584/1972, de 24 de febrer, de Servituds Aeronàutiques i pel qual es modifica el Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, sobre l'Ordenació dels Aeroports d'Interès General i la seva Zona de Servei, en execució de l'establert en l'article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i d'Ordre Social.

Article 52 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.

9. Proposta

Primer. ESTIMAR PARCIALMENT, d'acord amb els termes de l'informe d'al·legacions de data 22 d'abril de 2022, les al·legacions següents:

- Al·legació número 1.a, presentada per Jaume Sellés com a portaveu del Grup Municipal Socialista.
- Al·legació número 3.segona, presentada per Mariano Gonzalez Franco.
- Al·legació número 4.primera, presentada per Oscar Vall Esquerda com a president de la Junta de compensació Òscar Vall Esquerda com a president de la Junta de compensació del polígon d'actuació UA 3 del Pla de millora de l'estació de Lleida, com a persona física representant de SPIRIT CAPITAL, SLU consellera delegada de la societat INMO FAREAL 2006, SL i Meritxell Vall Esquerda, actuant com a persona física representant de NOMA 2015, SLU, administrador única de la societat RENDEN, SL.

Segon. ESTIMAR, d'acord amb els termes de l'informe d'al·legacions de data 22 d'abril de 2022, les al·legacions següents:

- Al·legació número 4.cinquena, presentada per Oscar Vall Esquerda com a president de la Junta de compensació Òscar Vall Esquerda com a president de la Junta de compensació del polígon d'actuació UA 3 del Pla de millora de l'estació de Lleida, com a persona física representant de SPIRIT CAPITAL, SLU consellera delegada de la societat INMO FAREAL 2006, SL i Meritxell Vall Esquerda, actuant com a persona física representant de NOMA 2015, SLU, administrador única de la societat RENDEN, SL.

Tercer. DESESTIMAR, d'acord amb els termes de l'informe d'al·legacions de data 22 d'abril de 2022, les al·legacions següents:



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

- Al·legació número 1.b, 1.c, 1.d, presentada per Jaume Sellés com a portaveu del Grup Municipal Socialista.
- Al·legació número 2 presentada per Eva Figuerola Masana, Marta Figuerola Masana, Enric Figuerola Masana i Ana Figuerola Masana.
- Al·legació número 3.tercera, 3.quarta (4.1, 4.2, 4.3 i 4.4), presentada per Mariano Gonzalez Franco.
- Al·legació número 4.segona, 4.tercera, 4.quarta, presentada per Oscar Vall Esquerda com a president de la Junta de compensació Òscar Vall Esquerda com a president de la Junta de compensació del polígon d'actuació UA 3 del Pla de millora de l'estació de Lleida, com a persona física representant de SPIRIT CAPITAL, SLU consellera delegada de la societat INMO FAREAL 2006, SL i Meritxell Vall Esquerda, actuant com a persona física representant de NOMA 2015, SLU, administrador única de la societat RENDEN, SL.
- Al·legació núm. 5, presentada per Pere Robert Sampietro, Maria Cinta Robert Sampietro i Joan Antoni Robert Sampietro en nom i representació de l'entitat mercantil Trebor 2010,SL.
- Al·legació núm. 6, presentada per Maria Isabel Masana Argerich.
- Al·legació núm. 7, presentada per José Antonio Gómez Torres, en representació de l'entitat mercantil Muns Agroindustrial, SL.
- Al·legació núm. 8, presentada per Ana Figuerola Masana, Eva Maria Figuerola Masana, Eva Figuerola Masana, Marta Figuerola Masana i Enric Figuerola Masana

Quart. 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 data 20 d'abril de 2022 el qual incorpora les prescripcions dels informes sectorials emesos i les al·legacions estimades de conformitat amb els apartats anteriors.

Cinquè. TRAMETRE l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, per tal d'assolir l'aprovació definitiva, d'acord amb el que preveuen els articles 79, 96 i 98 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Sisè. NOTIFICAR aquest acord a les persones interessades.

Setè. PEU DE RECURS. Contra aquest acte administratiu de tràmit, que no decideix directament o indirecta el fons de l'assumpte, no determina la impossibilitat de continuar el procediment ni produeix indefensió o perjudici irreparable a drets i interessos legítims, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs."

La Comissió informativa, un cop vist aquest expedient, en la sessió de data 28 d'abril de 2022, va emetre **dictamen favorable** previ a la seva consideració pel plenari municipal, amb la votació següent:

Votació: Ordinària

Vots a favor: 14

Grup Municipal d'ERC-AM, senyor Jaume Rutllant Casas i senyora Mariama Sall Sall.
Grup Municipal de JxCat Lleida, senyor Antoni Postius Terrado.



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

**Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica**

Grup Municipal del Comú de Lleida, senyor Sergi Talamonte Sánchez.

Vots en contra: 7

Grup Municipal del PSC, senyors Joan Queralt Colom i Jaume Sellés Santiveri.

Abstencions: 6

Grup Municipal del PP, senyor Xavier Palau Altarriba.

Grup Municipal de Ciutadans de Lleida, senyora Maria Burrel Badia.

Regidora no adscrita, senyora Àngeles Ribes Duarte.

Regidor no adscrit, senyor Sergio González Arroyo.

Regidor no adscrit, senyor José María Córdoba Alós.

El dictamen incorpora a la proposta de resolució transcrita a l'apartat 3 l'esmena in voce següent: correcció de la delimitació de l'àmbit de protecció de La Meta de conformitat amb la delimitació vigent en els plànols I4 i I6.1 i als plànols 1, 2, 3 i 4 de l'Annex I. Document comprensiu. En aquests termes, es modifica el document de modificació en data 28 d'abril de 2022.

2. Informe de la Regidoria d'Urbanisme

2.1.1. Expedient PGU22-12

Proposta d'aprovació inicial del text del conveni de gestió urbanística relatiu a la Modificació de la PGOU de Lleida per a l'ampliació del PAU UA 3 de l'Estació i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos de Lleida entre l'Ajuntament de Lleida i l'entitat mercantil Inmo Fareal 2006, SL.

"1. Identificació de l'expedient

Expedient: PGU22-12

Assumpte: Conveni de gestió urbanística relatiu a la Modificació de la PGOU de Lleida per a l'ampliació del PAU UA 3 de l'Estació i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos de Lleida entre l'Ajuntament de Lleida i l'entitat mercantil Inmo Fareal 2006, SL.

Interessat: Ajuntament de Lleida i Inmo Fareal 2006, SL

2. Contingut de la proposta

L'objecte del conveni es facilitar la gestió del Polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació.

Mitjançant el conveni s'estableixen compromisos per ambdues parts encaminats a agilitzar el desenvolupament i execució de l'àmbit.

3. Antecedents

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

En data 16/1/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà el darrer Text refós del Pla general de Lleida. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

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.

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.

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.

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.

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.

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 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.

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.

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, aprovada inicialment per acord de Ple de data 26 de febrer de 2021.

3. Documentació

Conveni
Memòria justificativa

4. Tramitació

Pendent aprovació inicial
Informe jurídic Oficial Major, emès en data 22/04/2022



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

5. Consideracions

El conveni permet a l'Administració agilitzar l'execució del Polígon d'actuació urbanística UA 3 i disposar així dels terrenys adscrits als sistemes públics efectivament urbanitzats.

El conveni compleix amb l'establert en els articles 47 i següents de la Llei de règim jurídic del sector públic i s'acompanya el conveni d'una memòria justificativa.

6. Fonaments de dret

Articles 104 i 156 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives; per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica; per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; pel Decret Llei 16/2019 de 26 de novembre, de mesures urgents per la emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables; pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; i per la Llei 5/2020, del 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient i pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, per la Llei 18/2020 de 28 de desembre de facilitació de l'activitat econòmica i per la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.

Articles 25 i 26 del Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme .

Articles 47 i següents de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic

Article 52 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.

7. Proposta

Primer. APROVAR INICIALMENT el Text del conveni de gestió urbanística relatiu a la Modificació de la PGOU de Lleida per a l'ampliació del PAU UA 3 de l'Estació i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos de Lleida entre l'Ajuntament de Lleida i l'entitat mercantil Inmo Fareal 2006, SL, que literalment diu així:

**“CONVENI DE GESTIÓ URBANÍSTICA RELATIU A LA MODIFICACIÓ DEL PGOU DE LLEIDA
PER L'AMPLIACIÓ DEL PAU UA3 DE L'ESTACIÓ I LA REORDENACIÓ DEL CONJUNT, PER LA
IMPLANTACIÓ DE LA NOVA ESTACIÓ D'AUTOBUSOS DE LLEIDA ENTRE L'AJUNTAMENT DE
LLEIDA I L'ENTITAT MERCANTIL INMO FAREAL 2006, SL**

Lleida, de de 2022

REUNITS



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica

D'una part l'Il·l·m. Sr. Alcalde President de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Lleida, Miquel Pueyo Paris, assistit per l'Oficial Major de la Corporació Sr. Antonio Ropero Vilaró, que actua com a fedatari pública d'aquest acte.

D'altra part, Òscar Vall Esquerda, representant legal de l'entitat INMO FAREAL 2006, S.L, en endavant "**la propietat**".

INTERVENEN

Miquel Pueyo Paris en representació de l'Ajuntament de Lleida, nomenat alcalde d'aquest Ajuntament el dia 15 de juny de 2019, que aprova el present conveni.

Òscar Vall Esquerda, major d'edat, amb D.N.I. número [REDACTED] actuant com a persona física representant de SPIRIT CAPITAL, S.L.U., Consellera Delegada de la propietat INMO FAREAL 2006, S.L. ("**la propietat**"), amb C.I.F. número B- 25618323; segons s'acredita mitjançant el **Annex número 1**, assenyalant domicili per a notificacions administratives als presents efectes a Lleida -25005- C/ Roger de Llúria, número 4 bis, altell 1a.

Acredita la seva representació mitjançant l'escriptura d'apoderament que s'adjunta, i manifesten sota la seva única i exclusiva responsabilitat que el nomenament esmentat segueix vigent, i que les facultats no han estat revocades, suspeses, modificades o limitades amb posterioritat al seu atorgament i, que eximeixen expressament a l'Administració actuant de qualsevol responsabilitat.

Reconeixent-se les parts capacitat legal per l'atorgament del present document,

MANIFESTEN

- I. Que, la propietat és propietària de les finques registrals 6.751 i 1.782 del Registre de la Propietat de Lleida, número 1, i la finca registral [REDACTED] del Registre de la Propietat de Lleida número 4, ("**les Finques**"). S'acompanyen com **Annex número 2** Notes simples del Registre de la Propietat.
- II. Que, les Finques es troben regulades urbanísticament pel Pla de millora urbana de l'Estació de Lleida, aprovat definitivament l'11 de desembre de 2008 ("**PMU**").
- III. Que, en execució del PMU, 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 ("**Projecte de Reparcel·lació de 2014**"), pendent d'inscripció al registre de la propietat; i es constituí la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació UA-3 del Pla de Millora de l'Estació de Lleida.
- IV. Que, el Polígon d'Actuació UA-3 no ha finalitzat el procés d'execució urbanística, doncs resten obligacions urbanístiques pendents, en especial, l'abonament i la liquidació de derrames corresponents a les indemnitzacions de la propietat i el pagament de les esmentades indemnitzacions.



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

- V. Que, en data 22 de maig de 2015 es va signar, un Principi d'Acord entre l'Ajuntament de Lleida i Inmo Fareal 2006 S.L. per l'adquisició de l'edifici de la Meta i de part de l'edifici dels Docs, juntament amb altres terrenys del Polígon d'Actuació urbanística UA3 i un altre edifici veí de l'àmbit del Pla de Millora urbana de l'Estació.

El 8 de febrer de 2017, l'Alcalde de l'Ajuntament de Lleida, va signar una revisió de l'Acord esmentat de data 6 de febrer de 2017.

- VI. Que, en data 9 de març de 2021 es publicà al Butlletí Oficial de la Província de Lleida, número 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 ("MPGOU").

Aquesta MPGOU aprovada inicialment incideix sobre l'execució de la UA3, que es trobava en curs, de tal manera que s'han aprovat els instruments de gestió de la mateixa, s'han cessat algunes de les activitats que es duen a terme, però resta pendent la satisfacció de les indemnitzacions pendents.

- VII. Que, la MPGOU té com a objectiu principal posar a disposició de la Generalitat de Catalunya els terrenys necessaris per a materialitzar la nova estació d'autobusos, que s'ha d'ubicar al Polígon UA-3 de l'Estació i que garantirà la intermodalitat del transport públic en el conjunt del municipi.
- VIII. Que, l'MPGOU qualifica la pràctica totalitat del sòl del Polígon d'actuació urbanística UA-3 de l'Estació de "sistema general d'equipament comunitari" (clau EC), fet que implica la reordenació dels aprofitaments, sobre part dels terrenys qualificats d'EC inclosos a l'antic sector de sòl urbanitzable SUR-5 Copa d'Or. La vinculació entre aquests dos àmbits –UA-3 i SUR-5– es formalitza amb la modificació de la delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA-3.
- IX. Que, les Finques es troben dins de l'àmbit objecte de la MPGOU.
- X. Que, en data 9 d'abril de 2021, la propietat va presentar al·legacions a la MPGOU aprovada inicialment. En les esmentades al·legacions, la propietat va posar de manifest que la MPGOU, tal com es plantejava en el document d'aprovació inicial, no es corresponia amb la realitat física i jurídica de partida.
- XI. Que, en virtut de l'anterior, la propietat, en nom propi, ha mantingut sengles converses enfocades, prioritàriament, a la identificació de quines despeses de desenvolupament constitueixen despeses que ha d'assumir la comunitat reparcel·latòria i quines despeses



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica

corresponen naturalment a l'Ajuntament, tot amb la finalitat d'analitzar i assegurar la viabilitat de la MPGOU aprovada per l'Ajuntament.

De conformitat amb les anteriors manifestacions, les parts lliurement i voluntària,

CONVENEN

PRIMER- La propietat manifesta el seu consentiment en la discontinuïtat del polígon d'actuació urbanística, així com també, manifesta la seva conformitat amb els paràmetres urbanístics i l'ordenació que preveu la MPGOU aprovada per l'Ajuntament i que es sintetitza amb les condicions d'ordenació següents:



Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica

TOTAL ÀMBIT	UA 3	37.077,53			
	ESPAIS LLIURES	SÒL	VOL	TOTAL	%
	VU	708,17	0,00	708,17	
	VJ	7.583,74	605,46	8.189,20	
	TOTAL	8.291,91	605,46	8.897,37	22,36%
	EQUIPAMENTS				
	EC	18.035,38	0,00	18.035,38	
	TOTAL	18.035,38	0,00	18.035,38	48,64%
	FERROVIARI				
	F	605,46	0,00	605,46	
	TOTAL	605,46	0,00	605,46	1,63%
	VIALITAT				
	VB	2.030,20	0,00	2.030,20	
	TOTAL	2.030,20	0,00	2.030,20	5,48%
SISTEMES	TOTAL	28.962,95	605,46	29.568,41	78,11%
	ZONES				
	8T5	0,00	0,00	0,00	0,00%
	8T6	0,00	0,00	0,00	0,00%
	2EPP	0,00	2.163,23	2.163,23	0,00%
	2E	8.114,58	0,00	8.114,58	21,89%
ZONES	TOTAL	8.114,58	2.163,23	10.277,81	21,89%
SOSTRE EDIFICABLE					34.787,00
		Comercial	Residencial	Altres Usos	
2EPP		0,00	10.668,97	0,00	10.668,97
2E		8.114,58	16.003,45	0,00	24.118,03
		8.114,58	26.672,42	0,00	
DENSITAT				70,00 m²/hab	156,00 m²/hab
NÚM. MÀXIM D'HABITATGE					254

Els usos seran els propis de la clau 2E del Pla General de Lleida, amb el contingut vigent en el moment de l'aprovació de la modificació del PGOU.

SEGON.- La MPGOU es desenvoluparà per gestió urbanística directa, pel sistema de reparcel·lació i modalitat de compensació bàsica. A tal efecte, la propietat promourà en el si de la Junta de Compensació del Polígon d'actuació UA 3 del Pla de Millora Urbana de l'Estació de Lleida una modificació del projecte de Reparcel·lació aprovat per la Junta de Govern Local de 18 de desembre de 2012 ("Modificació del Projecte de Reparcel·lació").



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica

Les parts deixen expressa constància que el Projecte de Reparcel·lació de 2014 no es deixarà sense efecte ni s'anul·larà, si no que es procedirà a la seva modificació per tal d'adaptar el seu contingut a les circumstàncies sobrevingudes com a resultat de la MPGOU.

En tot cas, en el Projecte de Reparcel·lació que finalment es redacti i es tramiti pel desenvolupament de la MPGOU haurà de donar un tractament apropiat a les situacions i deures econòmics quantificats i no resolts per part del Projecte de Reparcel·lació de 2014 i, en particular, les indemnitzacions reconegudes i no satisfetes.

TERCER.- Els objectius principals de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació seran els següents:

- Integrar en el procés urbanístic del desenvolupament de l'àmbit els nous valors de sostre i de cost de construcció derivats de la MPGOU.
- Contemplar les indemnitzacions dels propietaris de l'àmbit, que es detallen en el pacte SISÈ.
- Reordenar les finques resultants segons les previsions de la MPGOU.
- Possibilitar la cessió a l'Ajuntament de Lleida dels espais d'equipament que són de titularitat privada en el marc del Projecte de Reparcel·lació ja aprovat i que han d'esdevenir de titularitat pública segons les determinacions de la MPGOU.

QUART.- La determinació de a qui correspon el disseny i redacció dels projectes, i execució de les obres d'urbanització en desenvolupament de la MPGOU es durà a terme sobre la base de les especificacions del present pacte, atès que en el Subàmbit 1 no resten obres pendents d'executar, i només resten per abonar, les obres que ja es troben actualment executades:

1. Obligacions de la Junta de Compensació corresponents al Subàmbit 1:

El pagament de l'import de 154.568,84 €, corresponents a la urbanització de la part de la plaça Ramon Berenguer IV inclosa dins de la UA3 i urbanitzada de forma avançada pel Projecte d'urbanització de la UA 2 i adjacents, anirà a càrrec de la comunitat reparcel·latòria.

En tot cas, la Junta de Compensació no haurà de redactar, ni sotmetre a aprovació el Projecte d'Urbanització respecte el Subàmbit 1, ni executar cap obra d'urbanització en aquest Subàmbit 1. L'estat d'execució del Subàmbit 1 no condicionarà l'atorgament de llicències d'obres ni de primera ocupació en el Subàmbit 2.

2. Obligacions de la Junta de Compensació corresponents al Subàmbit 2:

La urbanització íntegra del Subàmbit 2 anirà a càrrec de la comunitat reparcel·latòria, i es regirà per les condicions següents:

- L'execució de la urbanització es realitzarà en una única fase.
- Les superfícies de vials i zones verdes a urbanitzar són les definides a la MPGOU per al subàmbit 2.



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

- La urbanització de les zones verdes i vials inclosos dins de l'esmentat àmbit, es realitzarà en base al Projecte bàsic d'urbanització un extracte del qual s'adjunta com **Annex número 3**, i que incorpora les millores de mobilitat resultants de l'estudi de mobilitat del Subàmbit 2.

CINQUÈ.- Segons s'establirà a la Modificació del Projecte de Reparcel·lació, la comunitat reparcel·latòria es farà càrrec única i exclusivament de les despeses següent:

- Pagament de les despeses de redacció dels instruments de gestió que calgui aprovar com a resultat de l'aprovació de la MPGOU.
42.532,00 €
- Pagament de les despeses de redacció dels projectes d'urbanització que calgui aprovar com a resultat de l'aprovació de la MPGOU.
70.128,00 €
- Pagament de les despeses avançades pels propietaris de la UA2 de l'Estació.

154.568,84 €
- Execució de les obres d'urbanització i pagament de les despeses d'urbanització del Subàmbit 2 de la MPGOU.
1.000.824,91 €
- Taxa de sanejament de l'Agència Catalana de l'Aigua.
229.330,00 €
- Participació en el cost d'execució de la Infraestructura comuna del cobriment del tram de vies, que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers.
3.094.087,00 €

SISÈ.- Segons s'establirà a la Modificació del Projecte de Reparcel·lació, les indemnitzacions amb càrrec al projecte de reparcel·lació es repartiran conforme a les següents previsions provisionals:

1. Indemnitzacions que haurà de satisfer la comunitat reparcel·latòria:

- Indemnitzacions d'edificacions existents que s'han d'enderrocar, a favor de:
 - o Inmo Farel 2006 SL 260.582,73 €
 - o Germans Figuerola Masana 34.365,50 €
 - o Ajuntament de Lleida 43.990,47 €
- Indemnització de les activitats a favor de:



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida
Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica

- Inmo Fareal 2006 SL 1.103.716,00 €
- Ajuntament de Lleida 68.775,39 €

2. A càrrec de l'Ajuntament de Lleida:

- Indemnitzacions de les edificacions catalogades existents que es mantenen a la parcel·la d'equipaments del carrer Príncep de Viana, a favor de:

- Inmo Fareal 2006 SL 274.394,41 €
- Germans Figuerola Masana 128.420,16 €

Serà la Modificació del Projecte de Reparcel·lació on es quantificarà de forma precisa i concreta, i es justificarà adequadament, les càrregues d'urbanització i indemnitzacions que van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria, així com les càrregues d'urbanització que, d'acord amb el què estableix l'article 127.3 del RLU, no van a càrrec de la comunitat reparcel·latòria i han de ser per tant assumides de forma individualitzada per les persones propietàries de les finques, de conformitat amb allò previst a l'article 126 del TRLU i a l'article 144 del RLU.

SETÈ.- La Propietat insta la Junta de Compensació a redactar el Projecte d'Urbanització per a l'àmbit de les obres d'urbanització definides en el pacte QUART anterior, que haurà de recollir les despeses apuntades en la mateixa clàusula.

VUITÈ.- L'Ajuntament aprovarà el projecte d'urbanització que sotmetrà a la seva consideració la Junta de Compensació, sempre i quan l'esmentat projecte doni compliment a les determinacions de la MPGOU.

En el cas de correcte execució de les obres d'urbanització, l'Ajuntament es compromet a recepcionar les obres d'urbanització en el termini normativament previst.

En tot cas, l'Ajuntament es compromet a que cap finca deixi d'esdevenir un solar a causa de la manca d'aprovació del projecte d'urbanització o la manca d'execució temporània de les obres que correspon redactar, aprovar, executar o costejar a l'administració a l'empara dels pactes CINQUÈ i SISÈ anteriors.

NOVÈ.- Les parts es comprometen a complir amb les següents fites de tramitació d'acord al cronograma aportat com **Annex número 4:**

- Les parts es comprometen a la signatura del present conveni en el termini d'UN MES des de la seva aprovació definitiva.
- L'Ajuntament de Lleida aprovarà inicialment la Modificació del Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització que sotmetrà a consideració la Junta de Compensació en el termini màxim d'UN MES des de la seva presentació.
- En el termini màxim d'UN MES des del moment en què la Comissió Territorial d'Urbanisme hagi aprovat definitivament la MPGOU, i abans de la seva publicació, l'Ajuntament de Lleida aprovarà definitivament la Modificació del Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització, suspent-ne la seva executivitat fins al moment de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la MPGOU, en virtut de l'article 97.2bis.c) del TRLU.



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

- Una vegada aprovada definitivament la Modificació del Projecte de Reparcel·lació i prèviament a la publicació de la MPGOU, es procedirà a la cessió anticipada dels sols qualificats d'equipament i afectes a la construcció de l'estació d'autobusos, donant compliment així al previst a l'article 97.2bis.c) del TRLU.
- En el termini màxim d'UN MES des de l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització, la propietat, instarà a la Junta de Compensació del Polígon d'actuació UA3 a que iniciï de les obres d'urbanització.
- La propietat, es compromet a instar a la Junta de Compensació del Polígon d'actuació UA3 a que acabi les obres d'urbanització en el termini màxim de DOTZE MESOS, des de l'inici de les mateixes.

DESÈ.- L'Ajuntament de Lleida rebrà les obres d'urbanització en el termini màxim d'UN MES des de la seva finalització.

ONZÈ.- Aquest Conveni entrarà en vigor en el moment de la seva signatura i tindrà una vigència de quatre anys, prorrogables.

DOTZÈ.- Són causes d'extinció d'aquest Conveni:

- La resolució de mutu acord.
- La finalització de la seva vigència.
- L'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per part d'algun dels signants.
- El Conveni restarà sense efecte també per al cas que no s'arribessin a aprovar definitivament els següents instruments en els terminis indicats, a comptar des de la data de signatura del Conveni:
 - o Si no s'aprova la MPGOU definitivament en el termini D'UN ANY des de la signatura del present conveni.
 - o Si no s'aprova la Modificació del Projecte de Reparcel·lació en el termini D'UN ANY des de la signatura del present conveni.
 - o Si no s'aprova el Projecte d'Urbanització en el termini D'UN ANY des de la signatura del present conveni.

TRETZÈ.- En cas de resolució del present Conveni per qualsevulla de les causes d'extinció esmentades en el Pacte DOTZÈ, l'Ajuntament de Lleida es compromet a:

- Aprovar les esmenes al Projecte de Reparcel·lació de 2014 que presenti la Junta de Compensació per tal de resoldre les deficiències detectades pel Registre de la Propietat en seu d'inscripció del Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació UA3 del



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística, habitatge i transició ecològica

Pla de Millora Urbana de l'Estació de Lleida en la modalitat de compensació bàsica, aprovat per Junta de Govern Local de 6 de maig de 2014, a fi de fer possible la inscripció del mateix.

- A iniciar, a sol·licitud de la Junta de Compensació de la UA-3 qualsevol dels procediments previstos a l'article 122 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per assegurar el puntual pagament de les derrames.
- A modificar, a sol·licitud de la Junta de Compensació de la UA-3, el planejament derivat de la UA-3, a fi de millorar-ne les condicions d'ordenació volumètrica en el cas que aquesta modificació es consideri d'interès general.
- En cas que s'haguessin executat obres o alterat els terrenys de la UA-3, de manera que no fos possible la restitució de les propietats originàries de les finques a la UA-3, l'Administració haurà de procedir a l'adquisició, per qualsevol títol, de les finques en l'àmbit que hagin estat objecte de la pertinent transformació. En aquest supòsit, i d'acord amb el previst a l'article 156 del TRLUC, l'Ajuntament proposarà als propietaris el pagament de la indemnització tant mitjançant l'atribució de l'aprofitament urbanístic que hagués correspost a les finques ocupades, com mitjançant el corresponent pagament en metàl·lic havent-se de satisfer la indemnització de conformitat amb la modalitat indicada pel propietari afectat.

CATORZÈ.- De conformitat amb allò que disposa l'article 49.f) de la Llei 40/2015, el seguiment d'aquest conveni correspondrà al departament d'urbanisme de l'Ajuntament de Lleida.

QUINZÈ.- Les parts es comprometen a resoldre de manera amistosa qualsevol desacord que pugui sorgir en el desenvolupament d'aquest Conveni. No obstant això, per les qüestions litigioses que puguin sorgir, les parts se sotmeten a la jurisdicció contenciosa-administrativa, atesa la naturalesa administrativa d'aquest conveni urbanístic.

SETZÈ.- El present conveni substitueix qualsevol previ conveni i protocol anterior signat per l'Ajuntament i els propietaris del Polígon d'actuació UA-3 del Pla de Millora Urbana de l'Estació de Lleida.

DISSETÈ.- Aquest Conveni té contingut urbanístic, per la qual cosa i de conformitat amb allò establert a l'article 25.1 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i d'acord amb l'article 104.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, s'ha de sotmetre a informació pública pel termini d'un mes.

L'acord de la seva aprovació es publicarà, dins del mes següent a la seva aprovació, al Butlletí Oficial de la Província de Lleida i en un diari dels de major circulació de la mateixa. El conveni podrà ser consultat durant el termini d'informació pública, amb possibilitat d'obtenir-ne còpia.

En prova de conformitat signen aquest Conveni per triplicat i a un únic efecte en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.

Annexes

Annex número 1. Escriptura d'apoderamentament Òscar Vall Esquerda



LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

**Comissió Informativa de polítiques de la gestió urbanística,
habitatge i transició ecològica**

Annex número 2. Notes simples del Registre de la Propietat

Annex número 3. Projecte bàsic d'urbanització

Annex número 4. Cronograma de tramitació."

Segon. SOTMETRE el present acord a informació pública mitjançant la inserció d'edictes al Butlletí Oficial de la Província de Lleida, en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació de la província, en la web municipal i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament, per un termini d'un mes, així com concedir audiència a les persones interessades amb citació personal. La documentació integrant de l'expedient administratiu es podrà consultar de dilluns a divendres hàbils, en horari de 9:00 a 14:00 hores, a les dependències d'Urbanisme de l'Ajuntament de Lleida, a la Plaça Paeria, núm. 11, 25002, Lleida (edifici Pal·las).

Tercer. NOTIFICAR el present acord a les persones interessades.

Quart. DIFONDRE el contingut d'aquest acord en compliment del principi de transparència, mitjançant la seva publicació actualitzada i permanent en la seu electrònica municipal, en compliment i amb l'abast del que disposen la Llei 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon Govern, i la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon govern de Catalunya.

Cinquè. TRAMETRE còpia del conveni per tal que sigui inserit al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya i al de l'Ajuntament de Lleida, supeditat a que l'acord d'aprovació esdevingui definitiu i a la signatura del conveni.

Sisè. FACULTAR a l'Il·lm. Sr. Alcalde per a la signatura del present conveni, un cop aprovat definitivament el present conveni.

Setè. PEU DE RECURS. Contra aquest acte administratiu de tràmit, que no decideix directament o indirecta el fons de l'assumpte, no determina la impossibilitat de continuar el procediment ni produeix indefensió o perjudici irreparable a drets i interessos legítims, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs."

La Comissió informativa, en la sessió de data 28 d'abril de 2022, ha vist de forma prèvia a la Junta de Govern l'expedient PGU22-12

Les intervencions realitzades al llarg de la sessió es recullen en el document annex a aquesta acta.

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

La secretària suplent

Vist i plau
El president

CSV:
Document electrònic – Adreça de validació: <https://tramits.paeria.cat/validacio>