



Ajuntament de Lleida

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

Identificació de la sessió

Núm. 23/2025

Caràcter: ordinària

Data: 29 de maig de 2025

Horari: de 13.08 a les 13.42 h.

Lloc: Sala de reunions 2a planta Paeria.

Hi assisteixen:

Fèlix Larrosa Piqué,	President de la Junta de Govern Local
Begoña Iglesias Delgado,	Regidora
Cristina Morón Molina,	Regidora (S'incorpora a les 13,17 h., en el debat del punt 6è de l'ordre del dia)
Carme Valls Llaràs,	Regidora
Pilar Bosch Vilana,	Regidora
Xavier Blanco Pérez,	Regidor
Jackson Quiñónez Vernaza,	Regidor
Roberto Pino Céspedes,	Regidor
Jordi Sanuy Vallés,	Interventor
Antonio Ropero Vilaró,	Secretari

Excusa la seva assistència:

Carlos Enjuanes Llop,	Regidor
-----------------------	---------

Desenvolupament de la sessió

1.- APROVAR L'ACTA DE LA DARRERA JUNTA DE GOVERN

Per unanimitat dels assistents, 7 membres, s'aprova l'acta del dia 22 de maig de 2025.

2.- APROVAR LES BASES REGULADORES DEL CONCURS OPOSICIÓ PER A LA PROVISIÓ DE DUES PLACES D'INSPECTOR/A GU.

El senyor Alcalde dona la paraula al secretari de l'Ajuntament de Lleida, el Sr. Antonio Ropero Vilaró, el qual explica la proposta d'acord de la Directora Adjunta de Recursos Humans i Agenda Digital que se sotmet a debat i votació, essent el seu literal el següent:



Ajuntament de Lleida

<<1. Identificació de l'expedient

1.1 Unitat administrativa: Servei Selecció, Promoció i Provisió de RRHH

1.2 Expedient: CO 2/2025

1.3 Assumpte: Aprovació de la convocatòria i les bases reguladores del Concurs Oposició per a la provisió en propietat de dues places d'Inspector/a de la Guàrdia Urbana de Lleida (una plaça per al torn lliure i una altra plaça per al torn de promoció interna), corresponents a l'oferta pública d'ocupació parcial per a l'any 2025, de personal funcionari de carrera.

2. Antecedents

2.1 La Junta de Govern Local de data 27 de març de 2025 va aprovar, entre altres, l'Oferta Pública d'Ocupació Parcial de l'Ajuntament de Lleida i de l'Institut Municipal d'Ocupació Salvador Seguí per a l'any 2025, en la qual hi consten dues places d'Inspector/a de la Guàrdia Urbana, de personal funcionari de carrera, el sistema de selecció de les quals és mitjançant concurs oposició (una plaça per al torn lliure i una altra per al torn de promoció interna). Aquest acord es va fer públic en el BOP de Lleida núm. 72 de data 14 d'abril de 2025.

2.2 Vist que cal aprovar la convocatòria i les bases específiques reguladores d'aquest procés selectiu.

2.3 Vist l'informe favorable emès per la Junta de Personal en data 9 de maig de 2025, a les bases específiques que han de regir la convocatòria del concurs oposició per a la provisió de les esmentades places.

3. Fonaments de dret

3.1. Llei 16/1991, de 10 de juliol, de les policies locals de Catalunya

3.2. Decret 233/2002, de 25 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament d'accés, promoció i mobilitat de les policies locals.

3.3. Reial Decret Legislatiu 5/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'Estatut Bàsic de l'Empleat Públic. Articles 55 i següents.

3.4. Reglament orgànic de l'Ajuntament de Lleida, article 50.2

4. Proposta

D'acord amb els antecedents exposats, **ES PROPOSA** a la **JUNTA DE GOVERN LOCAL**, d'acord amb el decret d'alcaldia de delegació de competències dictat en data 28 de juny de 2023 (publicat al BOP de Lleida núm. 129, de 4 de juliol de 2023), l'adopció de l'acord següent:

Primer. Aprovar la convocatòria i les bases reguladores del Concurs Oposició per a la provisió en propietat de dues places d'Inspector/a de la Guàrdia Urbana de Lleida (una plaça per al torn lliure i una altra plaça per al torn de promoció interna), corresponents a l'oferta pública d'ocupació parcial per a l'any 2025, de personal funcionari de carrera.

Segon. Publicar el present acord als diaris oficials i a la seu electrònica de l'Ajuntament de Lleida.

Tercer. Contra aquest acte administratiu, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament



Ajuntament de Lleida

recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós administratiu de Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques, i l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent. En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.>>

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels presents (7 vots a favor).

3.- APROVAR LA SOL·LICITUD DE PRÒRROGA DEL PROJECTE DE LA FUNDACIÓ PAU I SOLIDARITAT – CCOO CATALUNYA RELATIU A LA SUBVENCIÓ ATORGADA PER LA REGIDORIA DE COOPERACIÓ A LA CONVOCATÒRIA DE 2023

El senyor Alcalde dona la paraula al secretari de l'Ajuntament de Lleida, el Sr. Antonio Ropero Vilaró, el qual explica la proposta d'acord del regidor de Cooperació que se sotmet a debat i votació, essent el seu literal el següent:

<<1. Identificació de l'expedient

1.1 Unitat administrativa: Regidoria de **Cooperació**

1.2 Expedient: **03.29.25**

1.3 Assumpte: Aprovar la sol·licitud de pròrroga del projecte de la Fundació Pau i Solidaritat-COO Catalunya, relatiu a la subvenció atorgada per la regidoria de cooperació, a la convocatòria 2023.

2. Antecedents

2.1 Atès que l'Ajuntament de Lleida destina, des l'any 1994, part dels pressupostos públics a iniciatives solidaries, contribuint econòmicament i socialment al desenvolupament dels pobles i col·lectius empobrits donant resposta a les inquietuds i iniciatives ciutadanes. La trajectòria internacional de la cooperació per al desenvolupament humà indica la necessitat de vincular aquest desenvolupament amb els Drets Humans i els Drets Humans de les dones. En aquest sentit l'Ajuntament de Lleida, com a titular d'obligacions, té la voluntat d'impulsar que les actuacions de cooperació internacional de les entitats de Lleida contribueixin a la promoció dels Drets Humans i per aquest motiu es proposa que treballin des del marc de l'Enfoc de Gènere i Basat en Drets Humans (EGiBDH).

2.2 Atès que l'Ajuntament Ple, en la sessió del dia 30 de desembre de 2020, va aprovar el Pla Estratègic de Subvencions de l'Ajuntament de Lleida i els seus organismes autònoms per al període 2021 – 2023, el qual va ser publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida núm. 9 de 15 de gener de 2021. El Pla Estratègic de Subvencions va ser modificat per l'Ajuntament Ple en la sessió del dia 30 d'abril de 2021 (BOP núm. 93 de 17 de maig de 2021), per l'Ajuntament Ple en sessió de data 30 de juliol de 2021 (BOP núm. 150 de 5 d'agost de 2021), per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 25 de febrer de 2022 (BOP núm. 90 d'11 de maig de 2022) i per l'Ajuntament Ple en sessió de data 27 de gener de 2023 (BOP núm. 22 d'1 de febrer de 2023).

2.3. Atès que amb data 24 de febrer de 2023, l'Excm. Ajuntament Ple adoptà l'acord d'aprovar les bases de subvencions de la línia **10.3 "Bases per a la convocatòria d'accions per a la defensa**



Ajuntament de Lleida

dels drets humans i dels drets humans de les dones en cooperació al desenvolupament", publicades al BOP núm. 44, de 03 de març de 2023, amb aprovació definitiva al BOP núm. 64, de 31 de març de 2023.

2.4 Atès que la regidoria de Cooperació de l'Ajuntament de Lleida contempla entre les seves prioritats el cofinançament de projectes emmarcats en els principis rectors i els eixos transversals del Pla Director Municipal de Cooperació (PDMC) 2022-2025 de l'Ajuntament de Lleida.

2.5 Atès que les subvencions relatives a la línia L.10.3 van ser atorgades per junta de govern en el seu acord 4rt de la data 04 d'octubre de 2023.

2.6 Vist l'informe favorable de la C.U.T de Cooperació Internacional en relació al expedient de la present proposta de pròrroga:

Nom de l'entitat	Codi	Nom projecte	Subvenció	Inicial	Pròrroga
FUNDACIÓ PAU I SOLIDARITAT-CCOO CATALUNYA	DH12/23	Contribuir a la Justícia Social i la de Gènere enfront la informalitat i precarietat laboral a Colòmbia	6.462,24€	Execució: 28/02/2025	Execució: 28/02/2025
				Justificació: 28/05/2025	Justificació: 28/07/2025
CIF: G61538187					
MOTIU PRÒRROGA					
Sol·licita una pròrroga per l'entrega de la justificació final del projecte i la subvenció fins el proper 28 de juliol de 2025, és a dir, 2 mesos després del previst inicialment, que era el 28 de maig de 2025. Finalment el projecte ha allargat la seva execució (tot i que aquesta no afecta al període d'execució subvencionat per l'ajuntament de lleida 2023) i es fa necessari sol·licitar una pròrroga per l'entrega de la justificació final.					

3. Fonaments de dret

- La Llei estatal 38/2003 de 17 de novembre, General de Subvencions i el seu Reglament aprovat pel Real Decret 887/2006, de 21 de juliol.
- La legislació bàsica de l'Estat reguladora de l'administració local (Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i Llei reguladora de les Hisendes Locals, text refós aprovat per RD. Legislatiu 2/2004, de 5 de març).
- Llei 1/2023, de 20 de febrer, de Cooperación para el Desarrollo Sostenible y la Solidaridad Global.
- Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de Dades Personals i garantia de drets digitals.
- La legislació de la Generalitat de Catalunya (arts. 239, 240 i 241 del Text Refós de la Llei Municipal de Règim Local de Catalunya), i (arts. 118 a 129 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny).
- La Llei 2/2014, de 25 de març, de l'acció i del servei exterior de l'Estat.
- Normativa europea (Tractat constitutiu de la Unió Europea, arts. 87 a 89, i Real Decret 1755/1987, de 23 de desembre i disposicions concordants).
- Les Bases d'Execució del Pressupost i la normativa sobre delegació de competències i atribucions dels òrgans de govern de l'Ajuntament de Lleida vigents en el moment de la concessió de la subvenció.
- La Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern en els termes en que li sigui aplicable.
- La Llei 26/2015, de 28 de juliol, de modificació del sistema de protecció a la infància i l'adolescència, pel que fa a la professions, oficis i activitats que impliquin contacte amb menors.
- La Llei 17/2015, del 21 de juliol d'igualtat efectiva de dones i homes.

4. Proposta



Ajuntament de Lleida

D'acord amb els antecedents i els fonaments de dret exposats,

ES PROPOSA, a la **JUNTA DE GOVERN LOCAL**, d'acord amb el decret d'alcaldia de delegació de competències dictat en data 28 de juny de 2023 (publicat al BOP de Lleida núm. 129, de 4 de juliol de 2023), l'adopció de l'acord següent:

Primer. APROVAR la sol·licitud de pròrroga del següent projecte, per no haver pogut complir amb els terminis de justificació i execució acordats:

Nom de l'entitat	Codi	Nom projecte	Subvenció	Inicial	Pròrroga
FUNDACIÓ PAU I SOLIDARITAT-CCOO CATALUNYA	DH12/23	Contribuir a la Justícia Social i la de Gènere enfront la informalitat i precarietat laboral a Colòmbia	6.462,24€	Execució: 28/02/2025	Execució: 28/02/2025
CIF: G61538187				Justificació: 28/05/2025	Justificació: 28/07/2025
MOTIU PRÒRROGA					
Sol·licita una pròrroga per l'entrega de la justificació final del projecte i la subvenció fins el proper 28 de juliol de 2025, és a dir, 2 mesos després del previst inicialment, que era el 28 de maig de 2025. Finalment el projecte ha allargat la seva execució (tot i que aquesta no afecta al període d'execució subvencionat per l'ajuntament de lleida 2023) i es fa necessari sol·licitar una pròrroga per l'entrega de la justificació final.					

Segon. NOTIFICAR el present acord a les entitats beneficiaries de les subvencions relacionades en el present acord, per al seu coneixement i als efectes adients.

Tercer. PEU DE RECURS. Contra aquest acte administratiu, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós administratiu de Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques, i l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent. En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.>>

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels presents (7 vots a favor).

4.- APROVAR LA SOL·LICITUD DE PRÒRROGA DEL PROJECTE DE L'ASSOCIACIÓ COLORS DE PONENT COL·LECTIU LGTBIQ DE LLEIDA, ATORGADA PER LA REGIDORIA DE COOPERACIÓ A LA CONVOCATÒRIA DE 2024

El senyor Alcalde dona la paraula al secretari de l'Ajuntament de Lleida, el Sr. Antonio Ropero Vilaró, el qual explica la proposta d'acord del regidor de Cooperació que se sotmet a debat i votació, essent el seu literal el següent:

<<1. Identificació de l'expedient

1.1 Unitat administrativa: Regidoria de **Cooperació**



Ajuntament de Lleida

1.2 Expedient: **03.30.25**

1.3 Assumpte: **Aprovar la sol·licitud pròrroga del projecte de l'associació Colors de Ponent col·lectiu LGTBIQ de Lleida, atorgada per la regidoria de cooperació, a la convocatòria de 2024**

2. Antecedents

2.1 Atès que l'Ajuntament de Lleida destina, des l'any 1994, part dels pressupostos públics a iniciatives solidaries, contribuint econòmic i socialment al desenvolupament dels pobles i col·lectius empobrits donant resposta a les inquietuds i iniciatives ciutadanes. La trajectòria internacional de la cooperació per al desenvolupament humà indica la necessitat de vincular aquest desenvolupament amb els Drets Humans i els Drets Humans de les dones. En aquest sentit l'Ajuntament de Lleida, com a titular d'obligacions, té la voluntat d'impulsar que les actuacions de cooperació internacional de les entitats de Lleida contribueixin a la promoció dels Drets Humans i per aquest motiu es proposa que treballin des del marc de l'Enfoc de Gènere i Basat en Drets Humans (EGiBDH).

2.2 Atès que l'Ajuntament Ple, en la sessió del dia 30 de desembre de 2020, va aprovar el Pla Estratègic de Subvencions de l'Ajuntament de Lleida i els seus organismes autònoms per al període 2021 – 2023, el qual va ser publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida núm. 9 de 15 de gener de 2021. El Pla Estratègic de Subvencions va ser modificat per l'Ajuntament Ple en la sessió del dia 30 d'abril de 2021 (BOP núm. 93 de 17 de maig de 2021), per l'Ajuntament Ple en sessió de data 30 de juliol de 2021 (BOP núm. 150 de 5 d'agost de 2021), per l'Ajuntament Ple en sessió del dia 25 de febrer de 2022 (BOP núm. 90 d'11 de maig de 2022) i per l'Ajuntament Ple en sessió de data 27 de gener de 2023 (BOP núm. 22 d'1 de febrer de 2023).

L'Ajuntament Ple, en la sessió del dia 22 de desembre de 2023, va aprovar les Bases per a l'execució del Pressupost de l'any 2024, les quals preveuen, en el seu article 47, la pròrroga automàtica per a l'exercici 2024 del Pla Estratègic de Subvencions de l'Ajuntament de Lleida i els seus organismes autònoms per al període 2021 – 2023, amb l'actualització de les línies i quanties pressupostàries establertes al Pressupost de 2024.

2.3. Atès que amb data 24 de febrer de 2023, l'Excm. Ajuntament Ple adoptà l'acord d'aprovar les bases de subvencions de la línia 10.3 “**Bases per a la convocatòria d'accions per a la defensa dels drets humans i dels drets humans de les dones en cooperació al desenvolupament**”, publicades al BOP núm. 44, de 03 de març de 2023, amb aprovació definitiva al BOP núm. 64, de 31 de març de 2023 i que van ser prorrogades al 2024

2.4 Atès que la regidoria de Cooperació de l'Ajuntament de Lleida contempla entre les seves prioritats el cofinançament de projectes emmarcats en els principis rectors i els eixos transversals del Pla Director Municipal de Cooperació (PDMC) 2022-2025 de l'Ajuntament de Lleida.

2.5 Atès que les subvencions relatives a la línia L.10.3 van ser atorgades per junta de govern en el seu acord 15 de la data 21 de novembre de 2024.

2.6 Vist l'informe favorable de la C.U.T de Cooperació Internacional en relació al expedient de la present proposta de pròrroga:

PRÒRROGA					
Nom de l'entitat	Codi	Nom projecte	Subvenció	Inicial	Pròrroga
COLORS DE PONENT COL·LECTIU LGTBIQ DE LLEIDA	DH-22-24	Donem colors a l'esport i el lleure	8.338,64€	Execució: 31/08/2025	Execució: 30/11/2025



Ajuntament de Lleida

CIF: G25806233				Justificació: 30/11/2025	Justificació: 28/02/2026
MOTIU PRÒRROGA Sol·liciten una ampliació del termini de la subvenció concedida, ja que durant el desenvolupament del projecte han tingut canvis organitzatius dins de la seva entitat que han afectat la planificació i execució de les accions previstes. Tot i els esforços per complir amb els terminis establerts, aquestes reorganitzacions internes han dificultat la implementació total del projecte dins del període originalment establert. Per això, consideren necessari comptar amb una ampliació del termini per garantir el correcte desenvolupament de les activitats i l'assoliment dels objectius fixats.					

3. Fonaments de dret

- La Llei estatal 38/2003 de 17 de novembre, General de Subvencions i el seu Reglament aprovat pel Real Decret 887/2006, de 21 de juliol.
- La legislació bàsica de l'Estat reguladora de l'administració local (Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i Llei reguladora de les Hisendes Locals, text refós aprovat per RD. Legislatiu 2/2004, de 5 de març).
- Llei 1/2023, de 20 de febrer, de Cooperación para el Desarrollo Sostenible y la Solidaridad Global.
- Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de Dades Personals i garantia de drets digitals.
- La legislació de la Generalitat de Catalunya (arts. 239, 240 i 241 del Text Refós de la Llei Municipal de Règim Local de Catalunya), i (arts. 118 a 129 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny).
- La Llei 2/2014, de 25 de març, de l'acció i del servei exterior de l'Estat.
- Normativa europea (Tractat constitutiu de la Unió Europea, arts. 87 a 89, i Real Decret 1755/1987, de 23 de desembre i disposicions concordants).
- Les Bases d'Execució del Pressupost i la normativa sobre delegació de competències i atribucions dels òrgans de govern de l'Ajuntament de Lleida vigents en el moment de la concessió de la subvenció.
- La Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern en els termes en que li sigui aplicable.
- La Llei 26/2015, de 28 de juliol, de modificació del sistema de protecció a la infància i l'adolescència, pel que fa a la professions, oficis i activitats que impliquin contacte amb menors.
- La Llei 17/2015, del 21 de juliol d'igualtat efectiva de dones i homes.

4. Proposta

D'acord amb els antecedents i els fonaments de dret exposats,

ES PROPOSA, a la **JUNTA DE GOVERN LOCAL**, d'acord amb el decret d'alcaldia de delegació de competències dictat en data 28 de juny de 2023 (publicat al BOP de Lleida núm. 129, de 4 de juliol de 2023), l'adopció de l'acord següent:

Primer - Aprovar la sol·licitud de pròrroga del següent projecte, per no haver pogut complir amb els terminis de justificació acordats:

PRÒRROGA					
Nom de l'entitat	Codi	Nom projecte	Subvenció	Inicial	Pròrroga
COLORS DE PONENT COL·LECTIU LGTBIQ DE LLEIDA	DH-22-24	Donem colors a l'esport i el lleure	8.338,64€	Execució: 31/08/2025	Execució: 30/11/2025



Ajuntament de Lleida

CIF: G25806233				Justificació: 30/11/2025	Justificació: 28/02/2026
MOTIU PRÒRROGA Sol·liciten una ampliació del termini de la subvenció concedida, ja que durant el desenvolupament del projecte han tingut canvis organitzatius dins de la seva entitat que han afectat la planificació i execució de les accions previstes. Tot i els esforços per complir amb els terminis establerts, aquestes reorganitzacions internes han dificultat la implementació total del projecte dins del període originalment establert. Per això, consideren necessari comptar amb una ampliació del termini per garantir el correcte desenvolupament de les activitats i l'assoliment dels objectius fixats.					

Segon. NOTIFICAR el present acord a les entitats beneficiaries de les subvencions relacionades en el present acord, per al seu coneixement i als efectes adients.

Tercer. PEU DE RECURS. Contra aquest acte administratiu, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós administratiu de Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques, i l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent. En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.>>

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels presents (7 vots a favor).

5.- APROVAR LA SOL·LICITUD A LA DIPUTACIÓ DE LLEIDA DE SUBVENCIÓ DIRECTA A FAVOR DE L'AJUNTAMENT DE LLEIDA PER A ELABORAR EL PLA INTEGRAL DE GESTIÓ DEL SISTEMA DE SANEJAMENT (PIGSS) DE LLEIDA

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

PROPOSTA

<<1. Identificació de l'expedient

- 1.1 Unitat administrativa: Serveis Urbans
- 1.2 Expedient: SU2024-68
- 1.3 Assumpte: Sol·licitud de subvenció directa per a elaborar el Pla Integral de Gestió del Sistema de Sanejament (PIGSS) de Lleida

2. Antecedents

- 2.1 Atesa l'obligació de l'Ajuntament de Lleida, com a administració actuant titular del sistema de



Ajuntament de Lleida

sanejament, de redactar el PLA INTEGRAL DE GESTIÓ DEL SISTEMA DE SANEJAMENT (PIGSS) DE LLEIDA.

2.2 Atès que l'Agència Catalana de l'Aigua ha publicat en la seva pàgina web el cost estimat de la redacció del PIGSS per al sistema de Lleida, valorat en 592.348,80 €.

2.3 Atès que l'Ajuntament de Lleida ha sol·licitat a l'Agència Catalana de l'Aigua la subvenció de 533.113,92€ equivalent al 90% del cost estimat (592.348,80€) del cost de redacció del PIGSS del sistema Lleida.

2.4 Atès que el 10% del cost estimat suposa un import de 59.234,88€.

2.5 Així mateix, l'Ajuntament de Lleida haurà de comprometre's a redactar un PIGSS amb els continguts previstos a l'Annex XI del Reglament del Domini públic hidràulic, així com als de la Guia per a la redacció dels PIGSS redactada per l'Agència Catalana de l'Aigua i publicada al seu lloc web: <https://aca.gencat.cat/ca/laigua/proteccio-i-conservacio/regulacio-dabocaments/plans-integrals-gestio-sistemes-sanejament/index.html>, així com la que pugui dictar en el seu moment el Ministeri competent

2.6 Vist l'informe favorable de data 16 de maig de 2025 del Cap de Servei de Serveis Urbans:

"... Per tot l'exposat, es proposa:

- Sol·licitar a la Diputació de Lleida que atorgui una subvenció directa a favor de l'Ajuntament de Lleida per a la redacció del PIGSS del sistema de sanejament de Lleida corresponent per un import corresponent al 10% del cost estimat (59.234,88€)"

3. Fonaments de dret

3.1 L'article 246 bis i 259 del Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial decret 849/1986, d'acord amb la redacció aprovada per Reial decret 665/2023, de 18 de juliol, preveuen la presentació de Plans Integrals de Gestió dels Sistemes de Sanejament (en endavant PIGSS) per a llur incorporació a l'autorització d'abocament, que, per als abocaments ja autoritzats, s'han de presentar en els terminis previstos a la Disposició Transitòria Tercera del mateix Reglament.

3.2 Resolució de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre de 19 de setembre de 2024, publicada al BOE 234 de 27 de setembre de 2024 que estableix l'obligatorietat de presentar un PIGSS per al sistema de sanejament de LLEIDA.

3.3 L'apartat 1 de l'article 55 del Text refós de la Legislació en matèria d'aigües a Catalunya (TRLMAC) que estableix que l'Agència Catalana de l'Aigua ha de garantir el finançament dels sistemes públics de sanejament, de conformitat amb el que estableix la planificació hidrològica, mitjançant les corresponents atribucions de recursos.

3.4 L'article 82 de les determinacions normatives del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya per al període 2002-2027, aprovat pel Decret 91/2023, de 16 de maig, que preveu la participació de l'Agència en el finançament de l'elaboració d'estudis de detall (o plans directors integrals de sistemes de sanejament) d'avaluació dels impactes al medi dels sobreeiximents de la xarxa de sanejament i de valoració de les mesures fins al 90%.

3.5 El Programa de Mesures del Pla de Gestió aprovat per Acord de Govern GOV/108/2023 (3r cicle, 2022-2027), al seu article 5.9, que preveu el finançament de fins al 90% a càrrec de l'Agència Catalana de l'Aigua dels esmentats plans, cosa que es recull igualment a l'Annex I.

3.6 Atès que el Programa de Mesures del Pla de Gestió aprovat per Acord de Govern



Ajuntament de Lleida

GOV/108/2023 (3r cicle, 2022-2027), al seu article 5.9, preveu el finançament de fins al 90% a càrrec de l'Agència Catalana de l'Aigua dels esmentats plans, cosa que es recull igualment a l'Annex I.

3.7 L'acord de Govern GOV/63/2023, de 21 de març, pel qual s'aprova el Programa de gestió específic dels sistemes públics de sanejament en alta de Catalunya 2022-2033, i es declaren d'interès prioritari de la Generalitat les obres i actuacions hidràuliques previstes en aquest Programa, que abasta tot el territori de Catalunya. Raons de cohesió territorial aconsellen que el finançament d'aquests estudis, en ús de les competències de la Generalitat, s'estengui a tots el sistemes obligats en el territori de Catalunya.

3.8 Resolució de la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre de 19 de setembre de 2024 (BOE 234 de 27 de setembre), que estableix que no és possible la concurrència competitiva i escau l'atorgament d'una subvenció directa d'acord amb allò previst a l'article 22.2.c) de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de subvencions.

4. Proposta

D'acord amb els antecedents i els fonaments de dret exposats,

ES PROPOSA,

A la **JUNTA DE GOVERN LOCAL**, d'acord amb el decret d'alcaldia de delegació de competències dictat en data 28 de juny de 2023 (publicat al BOP de Lleida núm. 129, de 4 de juliol de 2023), l'adopció de l'acord següent:

Primer. Sol·licitar a la Diputació de Lleida que atorgui una subvenció directa a favor de l'Ajuntament de Lleida per a la redacció del PIGSS del sistema de sanejament de Lleida corresponent per un import de 59.234,88 € equivalent al 10% del cost estimat (592.348,80 €)

Segon. Autoritzar l'alcalde de Lleida per a la presentació a la Diputació de Lleida de la sol·licitud de subvenció directa per a elaborar el Pla Integral de Gestió del Sistema de Sanejament (PIGSS) de Lleida.

Tercer. NOTIFICAR el present acord al Departament de Serveis Urbans, per al seu coneixement i als efectes adients.

Quart. PEU DE RECURS

Contra aquest acte administratiu, que posa fi a la via administrativa, es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós administratiu de Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions públiques, i l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent. En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resol t expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.>>

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels presents (7 vots a favor).



Ajuntament de Lleida

6.- RESOLDRE LES AL·LEGACIONS I APROVAR DEFINITIVAMENT EL CONVENI DE GESTIÓ URBANÍSTICA PER A L'EXECUCIÓ DE L'ORDENACIÓ DERIVADA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR SUR 42, TORRE SALSES.

El senyor Alcalde dona la paraula al secretari de l'Ajuntament de Lleida, el Sr. Antonio Ropero Vilaró, el qual explica la proposta d'acord de la cap de Servei d'Urbanisme que se sotmet a debat i votació, essent el seu literal el següent:

<<1. Identificació de l'expedient

- 1.1 Unitat administrativa: Planejament i gestió urbanística
- 1.2 Expedient: PGU 24-12 - X020301/2024/0070
- 1.3 Matèria: Resolució d'al·legacions i aprovació definitiva del Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, TORRE SALSES.

2. Antecedents

- 2.1 En data 09 de maig de 2024 per registre d'entrada número E/23432-2024 es va rebre sol·licitud de l'empresa PROMENADE LLEIDA SL a fi de subscriure entre ambdues parts un conveni de gestió urbanística.
- 2.2 En data 14 de maig de 2024 el Cap de servei d'Obra Pública i Mobilitat va emetre informe favorable sobre l'aprovació inicial del Conveni de gestió urbanística per a l'execució de la ordenació derivada de la Modificació del Pla Parcial del sector SUR 42, Torre Salses en els aspectes de mobilitat i obra pública.
- 2.3 En data 16-17 de maig de 2024 el Departament de Planejament i Gestió Urbanística va emetre memòria justificativa d'acord l'assenyalat en l'art.50 de la Llei 40/2015, de 1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.
- 2.4 En data 17 de maig de 2024 la Cap del Servei d'Urbanisme va emetre informe tècnic amb una sèrie d'indicacions a modificar abans de procedir a l'aprovació del conveni.
- 2.5 En data 17 de maig de 2024 el Secretari General i el Vicesecretari General van emetre informe jurídic on s'estableixen una sèrie d'aspectes que cal modificar abans de procedir a l'aprovació del conveni.
- 2.6 Vistos els antecedents exposats, es va procedir a modificar el conveni en els termes que consten ens els informes assenyalats.
- 2.7 En data 20 de maig de 2024 el Secretari General i el Vicesecretari General van emetre informe jurídic favorable a l'aprovació inicial del conveni, condicionat a l'emissió de l'informe favorable per part d'intervenció en els termes descrits en el RD 424/2017.
- 2.8 En data 20 de maig de 2024 l'Interventor General va emetre informe de control permanent de conformitat i condicionat a que el text del conveni la següent clàusula:

“A efectos del presente convenio y dado que el Ayuntamiento de Lleida está sujeto al régimen de prorrateo general del IVA, se establecen las siguientes consideraciones:



Ajuntament de Lleida

1 - El Ayuntamiento de Lleida debe disponer de recursos presupuestarios suficientes para la licitación de las actuaciones que se compromete a realizar y cuyo coste es aportado por PROMENADE LLEIDA SL (o quien lo sustituya) de acuerdo con las cláusulas del convenio.

2- Para disponer de dichos recursos presupuestarios en cuantía suficiente, el coste de ejecución que debe garantizar y aportar PROMENADE LLEIDA SL debe incluir el coste de la ejecución con IVA incluido (que es el importe por el que debe aprobar la licitación el Ayuntamiento) más el IVA que deba repercutir el Ayuntamiento de Lleida en el momento de la facturación a PROMENADE LLEIDA SL.

3- En el caso que para ejercicios posteriores el Ayuntamiento de Lleida pueda acogerse para dichas actuaciones incluidas en el convenio y pendientes de ejecución al régimen de IVA de actividades diferenciadas, se practicaran los ajustes correspondientes para que dicha medida no cause ningún perjuicio ni beneficio adicional al Ayuntamiento de Lleida.”

2.9 En data 23 de maig de 2024 la Junta de Govern Local prengué l'acord d'aprovar el conveni de gestió urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del Pla Parcial del sector Sur 42, Torres Salses, incorporant les esmenes efectuades per la intervenció a la proposta.

2.10 En data 13 de juny de 2024, al Butlletí Oficial de la Província de Lleida número 115, el diari Segre i al tauler d'edictes electrònic d'aquesta Corporació, es va publicar l'anunci d'aprovació del conveni de gestió urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del Pla Parcial del Sector Sur 42, Torres Salses, i es va sotmetre l'acord a un tràmit d'informació pública pel termini d'un mes.

2.11 L'acord de la Junta de Govern Local de data 23 de maig de 2024, d'aprovació del conveni de gestió urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del Pla Parcial del Sector Sur 42, Torres Salses, ha estat notificat a les següents persones interessades:

PERSONA INTERESSADA	DATA NOTIFICACIÓ
ROSARIO AIGE HERNANDEZ	20/06/2024
SAT N 2447 FRUTAS LA SEO	13/06/2024
JOSE BERTRAN ROSELL	26/06/2024
EMPRESA MUNICIPAL D'AGENDA URBANA SL	13/06/2024
MARIA BONEU ORÓ	20/06/24
MIQUEL BONEU ORÓ	13/06/24
TREBOR 2010 SL	19/06/24
JOSE BETRIU ALDOMÀ	25/07/24
INSTITUT CATALÀ DEL SÒL	10/06/24
PROMENADE LLEIDA SL	13/06/24

2.12 En data 2 de setembre de 2024 mitjançant publicació al BOE núm. 212 es notificà als hereus del Sr. Miquel Dolcet Vitores.

2.13 En el termini d'exposició al públic s'han rebut les següents al·legacions:

- SAT N 2447 LA SEO de data 09/07/2024 amb número de registre d'entrada E/34300-2024.
- Juan José Falcó Monserrat de data 17/07/2024 amb número de registre d'entrada E/35756-2024.



Ajuntament de Lleida

- 2.13 En data 13 de gener de 2025, el Consell General del Consorci urbanístic per al desenvolupament de l'àrea residencial "ARE Lleida", del terme municipal de Lleida va acordar per unanimitat, entre altres, la dissolució del Consorci urbanístic per al desenvolupament de l'Àrea Residencial Estratègica SUR 8-9-23 "ARE Lleida", del terme municipal de Lleida, en els següents termes:

[...] D'acord amb tot l'anterior, les persones membres d'aquest Consell General adopten, per unanimitat, els acords següents:

Primer.- Aprovar la dissolució del Consorci urbanístic per al desenvolupament de l'Àrea Residencial Estratègica Sur 8-9-23 "ARE Lleida", del terme municipal de Lleida. [...]"

- 2.14 En data 31 de gener de 2025 el Ple de l'Ajuntament de Lleida va aprovar inicialment la ratificació de la dissolució del consorci urbanístic per al desenvolupament de l'àrea residencial "ARE Lleida", del terme municipal de Lleida i atribució de la condició d'administració actuant a l'Ajuntament de Lleida. Essent definitiva la seva aprovació en data 10 d'abril del 2025, mitjançant decret d'alcaldia.
- 2.15 En data 15 de maig del 2025 el Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl va aprovar la ratificació de la dissolució del consorci urbanístic per al desenvolupament de l'àrea residencial "ARE Lleida", del terme municipal de Lleida i atribució de la condició d'administració actuant a l'Ajuntament de Lleida.
- 2.16 En data 23/05/2025, el Vicesecretari i el Secretari General, han emès informe favorable aprovació definitiva del Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, TORRE SALSES, tot resolent les al·legacions presentades, que literalment es transcriuen l'apartat de fonaments de dret que justifica la resolució de les al·legacions i l'apartat de conclusions:

[...] 3. Fonaments de dret

3.1 Al·legacions presentades per SAT 2447 FRUTAS LA SEO

- 3.1.1 En data 09/07/2024 amb número de registre d'entrada E/34300-2024 el Sr Ramón Sarramona i Peiró en representació de SAT 2447 Frutas La Seo presenta escrit d'al·legacions contra l'aprovació del conveni de gestió urbanística en els termes següents:

Primera al·legació: Manca de legitimació de PROMENADE LLEIDA SL per a la signatura del conveni: si el conveni es promou per a l'execució de les determinacions del pla parcial sur 42, la legitimació per a signar el conveni correspon a la junta de compensació del pla parcial sur 42 i no a un dels propietaris del sector de planejament.

- 3.1.2 Per resoldre aquesta al·legació, (i com es dirà, també per resoldre la resta d'al·legacions) cal partir de la base de que la proposta del Conveni resulta d'interès general per la ciutat pel fet de contribuir a la construcció del vial de Víctor Torres i la prolongació del carrer de Bordaiba i Montardit, ja que resulten part fonamental de l'estructura general de la Ciutat i per al seu funcionament, en la mesura que permeten la connexió viària directa del Centre amb la Variant Sud i, alhora, connecten els barris de La Bordeta i Magraners amb el de Capont i el Centre Històric.
- 3.1.3 En aquest sentit, i pel que fa al Vial Victor Torres, en data 27 de juny de 2018, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7651, es va publicar la Modificació del Pla



Ajuntament de Lleida

general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), al terme municipal de Lleida, promoguda per l'Ajuntament de Lleida, i aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 5 de juny de 2018.

- 3.1.4 *En aquesta modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, d'acord amb el que preveu l'article 97 del TRLUC es va raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents en els següents termes literals:*

*Aquest vial (vial de Víctor Torres i la seva prolongació) forma part del sistema general viari, previst pel Pla general vigent i, **per tant, la seva execució és d'interès general** i resulta essencial per a la millora de la mobilitat general del municipi en la mesura que permet la connexió viària directa del Centre de la Ciutat amb la Variant Sud i, alhora, connecta els barris de La Bordeta i Magraners amb els de Capponet i el Centre Històric.*

Al mateix temps, la construcció d'aquest vial potenciarà el desenvolupament urbanístic de la ciutat perquè facilitarà un accés directe als polígons d'actuació UA 48, UA 51, UA 51BIS i UA 73, a la part sud de l'Àrea Residencial Estratègica i al sector SUR 42 (veure plànol I2. Estructura general viària).

Conseqüentment, mitjançant el desenvolupament d'aquest vial, ultra la millora de la connectivitat general urbana i territorial, es potencia el desenvolupament de grans àrees d'equipaments de la ciutat, a l'entorn de la Bordeta i de Magraners, es facilita el desenvolupament residencial -especialment el destinat a habitatges de protecció pública en l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica- i permet el desenvolupament d'implantacions comercials de diferent format, a nivell de barri i a nivell territorial.

És també de gran importància, respecte la mobilitat, la concreció d'una nova rotonda en la cruïlla entre els carrers Palauet i la nova Avinguda de Víctor Torres, per a un correcte funcionament de la mobilitat del conjunt de l'àmbit, en substitució del "round a bout" en forma de plaça rectangular prevista al Pla general vigent.

- 3.1.5 ***Per tant, en aquest punt, es fonamental destacar que amb l'esmentat conveni, el que s'aconsegueix prima facie es la satisfacció d'una finalitat d'interès general, ja que, el que fa es contribuir i facilitar la construcció del vial de Víctor Torres i la seva prolongació i la conseqüent satisfacció dels interessos generals tal com venen definits en l'esmentada Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, i que s'acaben de transcriure.***
- 3.1.6 *Però en segon lloc, i alhora, aquest conveni permet afrontar i resoldre un conjunt de dificultats jurídiques generades amb l'aprovació de l'esmentada Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres i la Modificació del Pla Parcial urbanístic SUR 42 Torre Salses, que va ser publicada al BOP núm. 49 de 11/03/2019.*
- 3.1.7 *En aquest sentit, cal indicar que l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, fruit de l'esmentada modificació del Pla general es del tenor literal següent:*



Ajuntament de Lleida

La destinació de més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, mitjançant una qualificació específica, comporta la vinculació del desenvolupament d'aquesta zona a la construcció dels sistemes externs que resolguin les necessitats d'accessibilitat del sector pel carrer prolongació de Víctor Torres i pel carrer prolongació de Francesc Bordalba i Montardit, a través del SUR 25.

Les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96.

3.1.8 *Doncs bé, des del dia 11 de març de 2019 -data de la publicació del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, promogut per Eurofund Parc Lleida, SL-, s'ha de considerar normativament activat aquest article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general, ja que, aquest té com a objectiu, entre d'altres, "modificar la qualificació de les illes centrals 3 i 4 per tal de promoure la implantació de noves superfícies comercials i d'usos terciaris o logístics i no permetre'n l'ús residencial", destinant-se un 25,69% de la superfície de l'àmbit a l'ús comercial, terciari i logístic, com s'observa del document unitari de la vigent modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42.*

3.1.9 *D'aquest Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida es necessari destacar el següent precepte:*

Art. 14 Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la 12C-C [...]

14. Condicions a l'execució de les obres corresponents a usos no residencials.

L'execució de les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial, estaran subjectes a la prèvia posada en servei del vial de connexió entre la LL-11 i el pont d'accés al sector SUR 42, prolongació del carrer Víctor Torres, així com de la prolongació del carrer Francesc Bordalba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25.

Per a que es puguin executar simultàniament les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona i les obres d'execució dels dos vials referits al paràgraf precedent, serà necessària l'aportació de garantia admesa en dret per import equivalent al cost d'execució dels esmentats vials. En aquest supòsit, la prèvia posada en servei dels dos vials serà imprescindible per a l'obertura i inici de les activitats d'usos no residencials.

3.1.10 *A tot això cal afegir que a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, va venir precedida de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 17 de juliol de 2018, el qual literalment va indicar:*

... que el desenvolupament del sector necessitarà els accessos externs previstos per absorbir la capacitat màxima de desplaçaments que generarà l'activitat



Ajuntament de Lleida

econòmica i, per tant, cal limitar aquest desenvolupament a l'execució efectiva d'aquests accessos externs.

- 3.1.11 *Tenint en compte el redactat d'aquest precepte (art 14.14) de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42, i els termes de l'esmentat acord de la CTULL, l'activació de l'article 197.6.4 del Pla General planteja les següents qüestions jurídiques que es necessari abordar:*
- 3.1.12 *Primera i segona dificultat jurídica: El desenvolupament comercial, terciari i logístic del Sector SUR 42 exigeix la construcció de sistemes generals viaris externs al propi Sector SUR 42, sistemes generals viaris externs que es grafien de forma vinculant en el planejament general a través d'altres sectors i polígons d'actuació urbanística aliens al Sector SUR 42 i que, a més, tenen previstos terminis d'execució diferents a l'establert pel propi Sector SUR 42, la qual cosa representa una segona dificultat jurídica.*
- 3.1.13 *Tercera dificultat jurídica: Aquesta resta determinada per la impossibilitat territorial d'executar, per part de la Junta de compensació del Sector SUR 42 del Pla parcial Torre Salses i el promotor Promenade Lleida, SL, aquestes infraestructures viàries d'accessibilitat pel desenvolupament comercial del seu Sector SUR 42, atès que, com s'ha dit, es tracta de sistemes generals viaris externs al seu propi sector i inclosos en altres àmbits d'actuació urbanística (UA51, UA96 i ARE)*
- 3.1.14 *Quarta dificultat jurídica: Aquesta està constituïda per la determinació de qui ha de ser la persona que ha de finançar aquests sistemes generals viaris externs al Sector SUR 42, de manera que l'article esmentat (art. 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general) únicament fixa els percentatges de repartiment entre els dos polígons d'actuació urbanística UA 51 i UA 96, que per si mateixos es consideren viables econòmicament segons la Sentència ferma número 4896, de data 25 de novembre de 2020, de la Sala Contenciós Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, on el tribunal "se forma complida convicción [...] para la viabilidad económica de la denominada UA51 [...] procede considerar viable económicamente el Pau 51. / Y también para la viabilidad de la denominada UA96 [...] procedí considerar viable económicamente el Pau 96" (sic).*
- 3.1.15 *Per tant, atès que les obres d'urbanització externes del Sector SUR 42, (les quals s'han de considerar vinculades al Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, ja que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida les considera obres d'urbanització d'aquest sector), no poden ser executades per la Junta de compensació del Sector SUR 42 del Pla parcial Torre Salses, sinó que la materialització física de la seva urbanització correspon, en primer terme, als propietaris dels sectors i polígons d'actuació urbanística on s'inclouen aquests sistemes generals viaris i, subsidiàriament, a l'Administració pública actuant; i considerant que els propietaris d'aquests sectors i polígons d'actuació urbanística aliens al Sector SUR 42 on es situen els sistemes generals viaris necessaris per aquest darrer no han incomplert encara el seu termini d'execució de la urbanització per la diferència temporal normativament prevista entre els diferents sectors i polígons d'actuació urbanística, l'únic mecanisme adient per resoldre aquesta situació fàctica i jurídica que el planejament urbanístic general ha generat és que la pròpia Administració pública actuant doni compliment al Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, i que sigui ella la que executi les obres d'urbanització externes (prèvia ocupació directa dels terrenys). En cas contrari, els propietaris del SUR 42, en allò que fa referència als usos comercial, terciari i logístic, no podrien materialitzar el seu aprofitament urbanístic per una causa aliena a la seva voluntat, de manera que quedarien condicionats a l'exercici de la iniciativa dels propietaris dels sectors i polígons d'actuació urbanística limítrofs on estan inclosos els vials*



Ajuntament de Lleida

esmentats. Podent generar aquesta situació, com ja han indicat aquets informants de forma reiterada en altres informes, un supòsit de responsabilitat patrimonial imputable a l'administració actuant corresponent. Prova del qual, es que PROMENADE LLEIDA SL, ja ha presentat un reclamació a l'Ajuntament de danys i perjudicis, per la demora en la implantació d'un projecte comercial i d'oci al sector sur 42, Torre Salses, per import de 41.679.000,00 euros, més l'actualització i els interessos corresponents, (expedient PGU22-95).

- 3.1.16 No obstant l'exposat, en el cas que ens ocupa, no és l'administració actuant qui ha de costejar els meritats sistemes generals viaris externs (carrers de Víctor Torres i de Francesc Bordalba i Montardit) sinó que el deure de costejar-los, correspon en part als promotors de la modificació del Pla Parcial del SUR 42 com a obres d'urbanització externes del Sector SUR 42, i necessàries per assolir el seu aprofitament urbanístic en allò que es refereix als usos no residencials, en concepte de despeses d'urbanització, i l'altra part a la resta de propietaris de tots els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan ubicats aquests sistemes generals viaris (UA 51, UA 96, ARE i SUR 25).
- 3.1.17 Tanmateix, cal tenir present que les aportacions econòmiques que, si escau, efectuin a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament, tal i com estableix l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana, en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96. No obstant, és opinió d'aquests informants que aquestes aportacions econòmiques efectuades a fons perdut s'haurien de repartir de manera proporcional entre tots els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan ubicats aquests sistemes generals viaris, atès que els esmentats polígons d'actuació urbanística UA 51 i UA 96 per si mateixos s'han de considerar viables econòmicament d'acord amb l'estudi de viabilitat econòmica de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana confirmat per sentència del TSJCat de data 25 de novembre de 2020 (ROJ 11655/2020), pel que caldria articular un mecanisme d'assumpció proporcional de les meritades despeses d'urbanització externes entre tots els polígons i sectors on s'ubiquen aquests sistemes generals viaris, a efectes d'evitar qualsevol tipus d'enriquiment injust per aquests polígons d'actuació urbanística UA 51 i UA 96. En tot cas, del que no hi ha dubte és que la reversió d'aquella aportació a fons perdut que realitzin els promotors del SUR 42 en aquests polígons UA 51 i UA 96 tindran com a límit l'import de les càrregues d'urbanització dels mateixos referides al sistema general viari de Víctor Torres. Però també cal emfatitzar que l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, ja preveia una certa proporcionalitat a l'indicar que l'1.200.000 € destinats pels promotors a la urbanització del vial de Víctor Torres equivalia al 50% aproximadament del cost total d'aquesta mesura. En aquest sentit, l'esmentat l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida determina, en allò que ara interessa, el següent:
- [...]

Respecte al punt 4.4.1 Mobilitat en vehicle privat

- Punt 1: Garantir que el vial de connexió a través del Carrer de Víctor Torres té una continuïtat en la seva configuració en quant a la secció viària, tant per als vehicles com pel que fa a l'actual carril-bici existent.



Ajuntament de Lleida

El pla preveu expressament aquesta connexió, pel que queda completament garantida aquesta important via mitjançant la formalització d'un conveni amb l'Ajuntament de Lleida, Conveni que ha estat aprovat pel Ple de l'Ajuntament, en data 29/4/2016, i en virtut del qual el promotor del planejament finançarà 1.200.000 € del cost d'execució del vial (equivalent al 50 % aproximadament del cost total del vial).

3.1.18 Conseqüentment amb l'exposat, es necessari articular algun mecanisme que permeti concretar:

- Qui i com s'executaran els sistemes generals viaris externs que es grafien de forma vinculant en el planejament general a través d'altres sectors i polígons d'actuació urbanística aliens al Sector SUR 42 (carrers de Víctor Torres i de Francesc Bordalba i Montardit).
- Qui i com ha de finançar aquests sistemes generals viaris externs al Sector SUR 42.

3.1.19 Doncs bé, l'instrument idoni que permet concretar les dos qüestions plantejades, i permet afrontar i resoldre les dificultats jurídiques abans esmentades, es precisament un conveni de gestió urbanística en els termes plantejats en l'acord de 23 de maig de 2024 la Junta de Govern Local pel que es va aprovar el conveni de gestió urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del Pla Parcial del sector Sur 42. Torres Salses.

3.1.20 ***I és que és criteri jurisprudencial consolidat, per totes la STS de 29 de gener de 2020 (ECLI:ES:TS:2020:274), que el conveni urbanístic es considera com un instrument d'acció concertada entre l'Administració i els particulars, que assegura als ens públics una actuació urbanística eficaç, la consecució d'objectius concrets i l'execució efectiva d'actuacions benéfiques per a l'interès general, sent la seva finalitat la de complementar les determinacions legals en matèria d'urbanisme, possibilitant l'acord de les parts afectades pel planejament, eliminant punts de fricció i els obstacles que puguin ocasionar una determinada actuació urbanística.***

3.1.21 En aquest sentit, la proposta de conveni aprovat inicialment per acord de Junta de Govern Local de 23 de maig de 2024 indica que:

El presente Convenio de gestión urbanística tiene por objeto regular la colaboración entre el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA y PROMENADE LLEIDA en orden a facilitar la ejecución de la ordenación urbanística del Sector SUR 42 Torre Salses. A tal efecto, en el presente Convenio:

...//..

b) Se regula la financiación por parte de PROMENADE LLEIDA del coste ejecución de dos sistemas generales viarios externos al SUR 42 pero necesarios para la materialización de usos comerciales y terciarios en él: la prolongación y desdoblamiento la Avda. de Víctor Torres, entre la C/ Alamús y el puente sobre el ferrocarril de acceso al SUR 42, y la prolongación de la C/ Francesc Bordalba y Montardit entre el límite del SUR 42 y la C/ Almería.

...//..

4.1.- EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LOS VIALES VÍCTOR TORRES Y SUR-25.

4.1.1.- Definición de la medida.



Ajuntament de Lleida

Esta medida consiste en la ejecución por el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA y en la financiación por parte de PROMENADE LLEIDA del coste de ejecución de los siguientes viales:

- a) *“Proyecto de construcción del vial Víctor Torres para la conexión de la carretera L-11 con los barrios de la Bordeta y Magraners”.*
- b) *“Proyecto de construcción de la C/ Francesc Bordalba i Montardit entre el Vial 5 del SUR-42 y la C/ Almería en el T.M. de Lleida”.*

El coste de ejecución de los viales anteriores tiene carácter de cuota de urbanización externa al Sector relacionada con la movilidad, y su asunción por PROMENADE LLEIDA se fundamenta en lo dispuesto en el EAMG de la MPP, así como en la condición de dicha Sociedad de beneficiaria de la ocupación directa por parte del AYUNTAMIENTO DE LLEIDA de los terrenos necesarios para la ejecución de tales viales.

En todo caso, la asunción por PROMENADE LLEIDA del coste de ejecución de los viales Víctor Torres y Francesc Bordalba i Montardit debe entenderse sin perjuicio del ulterior reparto proporcional del mismo entre la propia PROMENADE LLEIDA y los sectores y polígonos de actuación urbanística donde están ubicados y a los que también se adscribe su ejecución, reparto que será objeto de decisión por el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA. Por tanto, la suscripción del presente Convenio de Colaboración no debe entenderse en modo alguno renuncia por parte de PROMENADE LLEIDA a los derechos que se deriven para ella de dicha decisión de reparto de coste.

4.1.2.- Planificación temporal y coste.

PROMENADE LLEIDA procederá a abonar al AYUNTAMIENTO DE LLEIDA el importe correspondiente al coste de ejecución de los viales Víctor Torres y Francesc Bordalba i Montardit en el plazo máximo de quince (15) días hábiles a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor del presente Convenio y a la remisión por el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA de la factura correspondiente.

De acuerdo con los Proyectos de Urbanización de los viales Víctor Torres y Francesc Bordalba i Montardit elaborados por los servicios técnicos del AYUNTAMIENTO DE LLEIDA, el coste de ejecución de dichos viales al que ascenderá la contribución de PROMENADE LLEIDA por esta medida será:

- a) *Coste de ejecución de las obras previstas en el “Proyecto de construcción del vial Víctor Torres para la conexión de la carretera L-11 con los barrios de la Bordeta y Magraners”: 5.168.171,89 €, IVA incluido.*
- b) *Coste de las obras previstas en el “Proyecto de construcción de la C/ Francesc Bordalba i Montardit entre el Vial 5 del SUR-42 y la C/ Almería en el T.M. de Lleida”: 1.373.619,88 €, IVA incluido.*

4.1.3.- Obligaciones de las partes.

4.1.3.1.- Obligaciones de PROMENADE LLEIDA:

- a) *PROMENADE LLEIDA se obliga a abonar el importe resultante de la valoración inicial del coste de ejecución de los viales Víctor Torres y*



Ajuntament de Lleida

Francesc Bordalba i Montardit en el plazo indicado en el apartado 4.1.2 precedente.

- b) *PROMENADE LLEIDA asumirá la condición de beneficiaria de la eventual expropiación por parte del AYUNTAMIENTO DE LLEIDA de los terrenos que éste ocupe directamente para la ejecución de los Proyectos de Urbanización de los viales Víctor Torres y Francesc Bordalba i Montardit, en caso de que sus propietarios insten dicha expropiación al amparo del supuesto del art. 156.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto).*

En garantía de que la condición de beneficiaria referida en el párrafo anterior estará en todo momento vinculada a la titularidad de los terrenos que acogen el proyecto comercial, en el acto administrativo de otorgamiento de la licencia municipal de construcción del proyecto comercial se impondrá la condición consistente en que dicha circunstancia figure como nota marginal en la inscripción registral de las fincas que acogen el proyecto comercial. Ello no obstante, dicha nota marginal podrá sustituirse por PROMENADE LLEIDA, o su causahabiente, por cualquier otra garantía admitida en derecho (aval, constitución de garantía unilateral sobre inmueble u otras).

4.1.3.2.- Obligaciones del AYUNTAMIENTO DE LLEIDA:

- a) *El AYUNTAMIENTO DE LLEIDA se obliga a destinar el importe abonado por PROMENADE LLEIDA en cumplimiento de esta cláusula exclusivamente al pago de los costes derivados de la medida que constituye su objeto.*
- b) *El AYUNTAMIENTO DE LLEIDA tramitará, resolverá sobre aprobación y, en su caso, ordenará publicación en diarios oficiales de los Proyectos de Ocupación Directa de los terrenos necesarios para la ejecución de los viales Víctor Torres y Francesc Bordalba i Montardit, así como de los respectivos Proyectos de Urbanización de cada vial, con la mayor celeridad posible, sin perjuicio del cumplimiento de los trámites legalmente previstos.*
- c) *El AYUNTAMIENTO DE LLEIDA se compromete a convocar la licitación pública de los contratos de las obras de ejecución de ambos viales en el plazo máximo de un (1) mes desde la publicación de sus Proyectos de Urbanización, y asimismo se compromete a tramitar, resolver sobre adjudicación y formalizar los contratos de las obras de ejecución de ambos viales con la mayor celeridad posible, sin perjuicio del cumplimiento de los trámites legalmente previstos.*
- d) *El AYUNTAMIENTO DE LLEIDA se compromete a emplear la máxima diligencia, y a realizar todas las gestiones necesarias y los esfuerzos posibles para conseguir que las obras de ejecución de los viales Víctor Torres y Francesc Bordalba i Montardit hayan finalizado y ambos se hallen en servicio en el plazo máximo de dieciocho (18) meses desde la entrada en vigor del presente Convenio.*
- e) *En el plazo de un (1) mes desde la aprobación de la certificación final de las obras de ejecución de ambos viales por el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA, éste notificará a PROMENADE LLEIDA la valoración definitiva*



Ajuntament de Lleida

de su contribución al coste de ejecución de cada uno de dichos viales, acompañada de la factura correspondiente.

- f) En caso de que exista un exceso en la valoración inicial respecto de la final, el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA deberá proceder a la devolución a PROMENADE LLEIDA del importe de dicho exceso en el plazo un (1) mes a partir del día siguiente a la recepción por ésta de dicha valoración definitiva.

En caso de que exista defecto en la valoración inicial respecto de la final, el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA lo notificará a PROMENADE LLEIDA, acompañado de justificación y de la factura correspondiente, y PROMENADE LLEIDA procederá a abonarla en el plazo de un (1) mes a partir del día siguiente a la recepción de dicha notificación.

3.1.22 Doncs bé, per donar resposta a aquesta al·legació, i tal com es dirà, la resta d'al·legacions, ha estat necessari fer aquest esforç de contextualització de les finalitats que es pretenen aconseguir amb la formalització del conveni, per indicar, ara sí, en aquest punt que únicament es poden assolir aquestes finalitats si l'Ajuntament disposa del finançament íntegre per executar els dos vials (Víctor Torres i Francesc Bordalba), ja que cal tenir present que l'ocupació directa no implica més que l'avançament de l'obtenció dels terrenys destinats a fins públics, (en el cas que ens ocupa, a que es pugui posar en servei el Vial Víctor Torres i el vial de Francesc Bordalba), però no comporta l'obligació per part dels propietaris dels terrenys ocupats, d'executar anticipadament les infraestructures corresponents, sinó que aquesta execució haurà d'esser efectuada per l'administració, la qual haurà de comptar amb la corresponent consignació pressupostària que cobreixi el seu finançament, essent l'aportació prevista en el present conveni la que permetrà disposar d'aquesta consignació; sens perjudici que de conformitat amb el previst a l'article 44.1.d) del TRLUC, aquest cost sigui repercutit als promotors de la modificació del Pla Parcial del SUR 42 com a obres d'urbanització externes del Sector SUR 42, i necessàries per assolir el seu aprofitament urbanístic en allò que es refereix als usos no residencials, en concepte de despeses d'urbanització, i l'altra part a la resta de propietaris de tots els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan ubicats aquests sistemes generals viaris (UA 51, UA 96, ARE i SUR 25), en el moment en que es desenvolupin aquests àmbits d'actuació. Sense perjudici de que les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut per l'execució del Vial Víctor Torres els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96, tal com estableix l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana i l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Pla parcial.

3.1.23 I no ha estat la junta de compensació del SUR 42 la que ha ofert finançar íntegrament les obres d'urbanització del vial Víctor Torres i la seva prolongació i del de Francesc Bordalba, sinó únicament un dels propietaris, en concret pel avui propietari de les illes centrals 3 i 4 del SUR 42, les quals han estat objecte de la modificació del Pla Parcial SUR 42 per tal de promoure la implantació de noves superfícies comercials i d'usos terciaris o logístics i no permetre'n l'ús residencial. Modificació que, com s'ha indicat "ut supra", comporta destinar-se un 25,69% de la superfície de l'àmbit a l'ús comercial, terciari i logístic, activant normativament, d'aquesta forma, i com també s'ha indicat, l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general, que comporta la vinculació del desenvolupament d'aquesta zona a la construcció dels sistemes externs que resolguin les necessitats d'accessibilitat del



Ajuntament de Lleida

sector pel carrer prolongació de Víctor Torres i pel carrer prolongació de Francesc Bordalba i Montardit, a través del SUR 25.

- 3.1.24 Essent l'esmentat propietari el que es veuria privat del seu aprofitament urbanístic, atès que al tenir atribuït els seus terrenys l'ús comercial, terciari i logístic, no permetent-se l'ús residencial, el seu aprofitament no es podria materialitzar si no s'executa el vial Víctor Torres i el Vial Francesc Bordalba, mentre que la resta de propietaris del SUR 42 (les finques dels quals si que tenen atribuït l'ús residencial), no es veurien afectats per l'execució dels esmentats vials per materialitzar el seu aprofitament urbanístic, ja que, el tenor literal de la Modificació del Pla Parcial SUR 42, estableix únicament per a les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial el que segueix, en el seu article 14.14:

L'execució de les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial, estaran subjectes a la prèvia posada en servei del vial de connexió entre la LL-11 i el pont d'accés al sector SUR 42, prolongació del carrer Víctor Torres, així com de la prolongació del carrer Francesc Bordalba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25.

- 3.1.25 *Aquest fet (és a dir, que la posada en servei dels dos vials esmentats només afecta als usos no residencials), es coherent amb que el conveni objecte d'aquest expedient sigui subscrit únicament pel avui propietari de les illes centrals 3 i 4 del SUR 42 que han estat objecte de la modificació del Pla Parcial SUR 42 per tal de promoure la implantació de noves superfícies comercials i d'usos terciaris o logístics, i que és el que ha ofert el finançament íntegre dels esmentats vials, pel que se l'ha de tenir com a **beneficiari de l'ocupació directa ex art 215.1 del RLU**, i conseqüentment es considera a PROMENADE LLEIDA SL legítimat per la formalització del conveni en allò que fa referència a la part del Vial Víctor Torres que transcorre per la UA51 i UA96 i al vial de Francesc Bordalba. Per l'exposat, és procedent **DESESTIMAR** l'al·legació presentada respecte a l'analitzat fins aquí.*
- 3.1.26 *Pel que fa a la legitimació de PROMENADE LLEIDA SL en la resta de mesures relatives a la mobilitat i que deriven de la MPP del SUR 42, en aquest punt cal tenir present que la MPP va incorporar un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada ("EAMG"), que es va tramitar i va aprovar juntament amb dita MPP i en el qual es contempen diverses mesures destinades a millorar la mobilitat i accessibilitat al projecte comercial promogut per PROMENADE LLEIDA. Les indicades mesures, d'acord amb l'art. 3 de les Normes Urbanístiques de la MPP tenen caràcter obligatori. En aquest sentit, el conveni el que fa és identificar les mesures de mobilitat que deriven de la MPP del SUR 42, es precisa el seu abast, es planifica temporalment la seva execució i es defineixen les obligacions que assumeixen les parts en relació amb aquesta execució.*
- 3.1.27 *Doncs bé, en les al·legacions presentades s'indica que "Abunda en aquesta insuficiència de legitimació de PROMENADE LLEIDA SL per a la signatura en solitari del conveni de gestió urbanística la circumstància que el conveni ve referit, entre altres aspectes, a l'execució d'obra en terrenys que el propi acord de la JGL de 23/5/2024 qualifica "sistemes generals externs del SUR 42", doncs si s'admet que allò que es tracta d'executar son sistemes generals que donen servei a la totalitat del sector SUR 42, amb més motiu ha de ser la Junta de Compensació la signant, en el seu cas, del conveni"*
- 3.1.28 *Sobre aquesta qüestió, cal partir de l'informe emès per l'arquitecta municipal en data de 12 de novembre de 2024, que es transcriu a continuació:*



Ajuntament de Lleida

1. Antecedents:

1.1. Planejament vigent

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

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.

Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), aprovada definitivament per acord del conseller de Territori i Sostenibilitat de data 05/06/2018 i publicada al DOGC núm. 7651 de data 27/06/2018.

Modificació del Pla Parcial urbanístic SUR 42, Torre Salses, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, i publicada al BOP núm. 49 de 11/03/2019.

1.2. Mesures de mobilitat previstes en el conveni

1.2.1. En compliment del que es disposa en els arts. 13.1 i 18 de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la Mobilitat de Catalunya, i 20 i 22 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada, la modificació del Pla parcial del SUR 42 va incorporar un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada ("EAMG"), que es va tramitar i va aprovar juntament amb aquesta modificació del Pla Parcial i en el qual es contemplen diverses mesures destinades a millorar la mobilitat i accessibilitat al projecte comercial promogut per PROMENADE LLEIDA. Tals mesures, d'acord amb l'art. 3 de les Normes Urbanístiques de la MPP tenen caràcter obligatori.

1.2.2. Aquestes mesures de mobilitat previstes en el conveni han estat informades favorablement en data de 14 de maig de 2024 per part del Cap de servei d'Obra Pública i Mobilitat.

2. Contingut de la proposta:

El Conveni de gestió urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la Modificació del Pla Parcial del sector SUR 42, Torre Salses, es refereix al repartiment de les obligacions referides a les mesures de mobilitat en els termes següents:

Segona.- Mesures de millora de l'accessibilitat al projecte comercial en transport públic:

2.1.- Ampliació progressiva de les línies de bus L-6 i L-7.

Reparteix obligacions entre PROMENADE Lleida, SL, i l'Ajuntament de Lleida.

2.2.- Instal·lació de marquesines en les noves parades de bus.

De les 9 marquesines de les noves parades de bus, 2 estan previstes en el Projecte d'urbanització de millora viària del sector SUR 42, la resta s'instal·laran progressivament segons es vagi desenvolupant l'ampliació de les línies LL-6 i L-7.



Ajuntament de Lleida

En aquest sentit i per a les dos marquesines es refereix a les obligacions que té PROMENADE Lleida, SL, en la part que li correspon d'acord amb el percentatge que ostenta dins de la Junta de Compensació.

Per la resta, reparteix les obligacions entre PROMENADE Lleida, SL, i l'Ajuntament de Lleida

Tercera.- Mesures de millora de la mobilitat per a vianants i bicicletes.

3.1.- Semaforització de les 3 interseccions de l'avinguda Pla d'Urgell interiors al sector SUR 42.

El conveni es refereix a les obligacions que té PROMENADE Lleida, SL, en la part que li correspon d'acord amb el percentatge que ostenta dins de la Junta de Compensació.

3.2.- Senyalització d'itineraris cap als equipaments o estacions de transport públic.

Assigna aquesta obligació exclusivament a PROMENADE Lleida, SL.

3.3.- Manteniment de la xarxa de carrils bicicleta construïda, semaforitzant les interseccions i pintant passos de ciclistes al costat dels passos de vianants actuals.

El conveni es refereix a les obligacions que té PROMENADE Lleida, SL, en la part que li correspon d'acord amb el percentatge que ostenta dins de la Junta de Compensació.

3.4.- Connexió del carril bici actual que acaba a l'Av. del Pla d'Urgell amb el nou eix viari que connectarà el sector amb la rotonda de LL-11 pel carrer de Galícia.

Reparteix obligacions entre PROMENADE Lleida, SL, i l'Ajuntament de Lleida.

Quarta.- Mesures de millora de la mobilitat en vehicle privat.

4.1.- Execució i finançament dels vials Víctor Torres i SUR 25

Reparteix obligacions entre PROMENADE Lleida, SL, i l'Ajuntament de Lleida.

4.2.- Sentit únic del viari secundari.

Assigna aquesta obligació exclusivament a PROMENADE Lleida, SL.

4.3.- Accessos a l'establiment comercial col·lectiu.

Assigna aquesta obligació exclusivament a PROMENADE Lleida, SL.

4.4.- Ordenació viària de les interseccions.

El conveni es refereix a les obligacions que té PROMENADE Lleida, SL, en la part que li correspon d'acord amb el percentatge que ostenta dins de la Junta de Compensació.

Cinquena.- Mesures dirigides a millorar la mobilitat de col·lectius vulnerables.

5.1.- Il·luminació d'itineraris de vianants.



Ajuntament de Lleida

Reparteix obligacions entre PROMENADE Lleida, SL, i l'Ajuntament de Lleida.

5.2.- Habilitació de bancs als itineraris de vianants.

Reparteix obligacions entre PROMENADE Lleida, SL, i l'Ajuntament de Lleida.

Sisena.- Reserva d'espais per a estacionaments, molls de càrrega i magatzem.

6.1.- Dotació de places d'aparcament per a bicicletes.

Reparteix obligacions entre PROMENADE Lleida, SL, i l'Ajuntament de Lleida.

6.2.- Dotació de molls de càrrega.

6.3.- Dotació de magatzem.

6.4.- Dotació de places d'aparcament.

6.5.- Reserva de places d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda.

6.6.- Reserva de places d'aparcament per a vehicles elèctrics.

Assigna aquestes obligacions exclusivament a PROMENADE Lleida, SL.

3. Consideracions:

El Conveni recull de forma exhaustiva les propostes de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada que incorporava la Modificació del Pla parcial del sector SUR 42, Torre Salses, i, en base a aquest llistat, assigna obligacions a cadascuna de les parts, tal com segueix:

a) Reconeix les obligacions que té PROMENADE LLEIDA SL en el sector del SUR 42, en la part que li correspon d'acord amb el percentatge que ostenta dins de la Junta de compensació d'aquest sector. Aquesta circumstància es dona en les clàusules següents:

2.2.- Instal·lació de 2 de les 9 marquesines en les noves parades de bus.

3.1.- Semaforització de les 3 interseccions de l'avinguda Pla d'Urgell interiors al sector SUR 42.

3.3.- Manteniment de la xarxa de carrils bicicleta construïda, semaforitzant les interseccions i pintant passos de ciclistes al costat dels passos de vianants actuals.

4.4.- Ordenació viària de les interseccions.

Resulta correcte aquest reconeixement ja que totes aquestes actuacions estaven previstes i s'han dut a terme en el marc del Projecte d'urbanització de millora viària del sector SUR 42.

b) Assigna exclusivament a PROMENADE Lleida, SL, les clàusules següents:
3.2.- Senyalització d'itineraris cap als equipaments o estacions de transport públic.

4.2.- Sentit únic del viari secundari.

4.3.- Accessos a l'establiment comercial col·lectiu.

6.2.- Dotació de molls de càrrega.



Ajuntament de Lleida

- 6.3.- Dotació de magatzem.
- 6.4.- Dotació de places d'aparcament.
- 6.5.- Reserva de places d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda.
- 6.6.- Reserva de places d'aparcament per a vehicles elèctrics.

És correcta aquesta assignació en la mesura que es tracta d'obligacions derivades directament i exclusivament de l'obertura de l'establiment comercial i que no requereixen d'obligacions, ni actuacions per part de l'Ajuntament de Lleida.

- c) Reparteix entre PROMENADE Lleida, SL, i l'Ajuntament de Lleida les clàusules següents:
 - 2.1.- Ampliació progressiva de les línies de bus L-6 i L-7.
 - 2.2.- Instal·lació de 7 de les 9 marquesines en les noves parades de bus.
 - 3.4.- Connexió del carril bici actual que acaba a l'Av. del Pla d'Urgell amb el nou eix viari que connectarà el sector amb la rotonda de LL-11 pel carrer de Galícia.
 - 4.1.- Execució i finançament dels vials Víctor Torres i SUR 25
 - 5.1.- Il·luminació d'itineraris de vianants.
 - 5.2.- Habilitació de bancs als itineraris de vianants.
 - 6.1.- Dotació de places d'aparcament per a bicicletes.

A excepció de la clàusula 5.2., es considera correcte aquest repartiment de les obligacions, ja que són derivades directament i exclusivament de l'obertura de l'establiment comercial, però requereixen d'actuacions per part de l'Ajuntament de Lleida.

Pel que fa a la mesura 5.2.- Habilitació de bancs en itineraris de vianants, consisteix en l'habilitació de grups de bancs en les zones verdes i en els itineraris de vianants del sector SUR 42, amb la finalitat de dotar de comoditat als desplaçaments del vianant i de la gent gran.

Per tant, no es tracta d'una actuació vinculada a l'obertura de l'establiment comercial, sinó d'una mesura que afectaria a tot l'àmbit del sector SUR 42, Torre Salses.

4. Fonaments de dret:

Articles 8 i 104 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

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

Articles 13.1 i 18 de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la Mobilitat de Catalunya.

Articles 20 i 22 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

5. Conclusió:

Per tot l'exposat, és necessari rectificar el conveni en el sentit d'excloure de les obligacions de PROMENADE Lleida, SL, la clàusula 5.2, Habilitació de bancs en itineraris de vianants, ja que aquesta mesura li correspon a la Junta de compensació dels sector SUR 42, Torre Salses.



Ajuntament de Lleida

- 3.1.29 D'acord amb el previst en aquest informe, el Conveni recull de forma exhaustiva les propostes de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada que incorporava la Modificació del Pla parcial del sector SUR 42, Torre Salses, i, en base a aquest llistat, assigna obligacions a cadascuna de les parts.
- 3.1.30 A la seva vegada indica que en un conjunt d'actuacions, el conveni el que fa és reconèixer les obligacions que té PROMENADE LLEIDA SL en el sector del SUR 42, en la part que li correspon d'acord amb el percentatge que ostenta dins de la Junta de compensació d'aquest sector, i considera que resulta correcte aquest reconeixement, ja que, totes aquestes actuacions estaven previstes i s'han dut a terme en el marc del Projecte d'urbanització de millora viària del sector SUR 42, pel que PROMENADE LLEIDA SL es considera legítimat per la formalització de les mateixes.
- 3.1.31 Un altre bloc de mesures s'assignen exclusivament a PROMENADE LLEIDA, SL, i conclou que es correcta aquesta assignació en la mesura que es tracta d'obligacions derivades directament i exclusivament de l'obertura de l'establiment comercial i que no requereixen d'obligacions, ni actuacions per part de l'Ajuntament de Lleida, pel que PROMENADE LLEIDA SL es considera legítimat per la formalització de les mateixes.
- 3.1.32 Finalment en un altre bloc de mesures es reparteixen actuacions entre PROMENADE LLEIDA, SL, i l'Ajuntament de Lleida. En relació a aquestes actuacions, a excepció de la clàusula 5.2. Habilitació de bancs en itineraris de vianants, del conveni aprovat inicialment, es considera correcte aquest repartiment de les obligacions, ja que són derivades directament i exclusivament de l'obertura de l'establiment comercial, però requereixen d'actuacions per part de l'Ajuntament de Lleida, pel que PROMENADE LLEIDA SL es considera legítimat per la formalització de les mateixes.
- 3.1.33 Pel que fa a la mesura 5.2.- Habilitació de bancs en itineraris de vianants, del conveni aprovat inicialment, consisteix en l'habilitació de grups de bancs en les zones verdes i en els itineraris de vianants del sector SUR 42, amb la finalitat de dotar de comoditat als desplaçaments del vianant i de la gent gran. Per tant, no es tracta d'una actuació vinculada a l'obertura de l'establiment comercial, sinó d'una mesura que afectaria a tot l'àmbit del sector SUR 42, Torre Salses, pel que PROMENADE LLEIDA SL NO es considera legítimat per la formalització de les mateixes.
- 3.1.34 Conseqüentment amb l'exposat es procedent **DESESTIMAR** l'al·legació presentada, i considerar a PROMENADE LLEIDA SL legítimat per la formalització del conveni, en allò que fa referència a la resta de mesures relatives a la mobilitat i que deriven de la MPP del SUR 42, a excepció de la clàusula 5.2- Habilitació de bancs en itineraris de vianants, del conveni aprovat inicialment, ja que, aquesta mesura li correspon a la Junta de compensació dels sector SUR 42, Torre Salses. Pel que és necessari rectificar el conveni aprovat inicialment en el sentit d'excloure de les obligacions de PROMENADE Lleida, SL, la clàusula 5.2, Habilitació de bancs en itineraris de vianants.
- 3.1.35 Ahora aquests informants volen manifestar el seu desacord amb la següent afirmació que realitza el recurrent en el seu escrit quan manifesta:

"I es que si així no s'enten allò que traspua el conveni no és altra cosa que un concert de voluntats esbiaixat en el qual l'Ajuntament de Lleida afavoreix amb un tracte singular a un dels propietaris del sector facilitant-li l'execució del planejament urbanístic a mida dels seus interessos -i en perjudici de tercers propietaris aliens al sector SUR 42- ometent que és la Junta de Compensació del SUR 42 la que de



Ajuntament de Lleida

forma preceptiva, d'acord amb la Llei d'urbanisme i el planejament general, la que ha de dur a terme l'execució de les previsions del Pla Parcial."

3.1.36 *I no s'està d'acord pels següents motius:*

- a) *En primer lloc, tota l'argumentació expressada més amunt serveix per argumentar que en cap cas s'està donant un tracte singular a un propietari del Sector SUR 42, ans al contrari, el que s'està aconseguint prima fàcie és la satisfacció d'una finalitat d'interès general, ja que, amb el conveni el que es fa és contribuir i facilitar la construcció del vial de Víctor Torres i del vial Francesc Bordalba i Montardit i les seves prolongacions i la conseqüent satisfacció dels interessos generals tal com venen definits en l'esmentada Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, i que s'han transcrit més amunt. I en segon lloc, i alhora, aquest conveni permet afrontar i resoldre un conjunt de dificultats jurídiques generades amb l'aprovació de l'esmentada Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres i Modificació del Pla Parcial urbanístic SUR 42 Torre Salses, que va ser publicada al BOP núm. 49 de 11/03/2019.*
- b) *En segon lloc, per què l'objecte del conveni, als efectes de la gestió urbanística únicament consisteixen en l'execució per l'AJUNTAMENT DE LLEIDA i en el finançament per part de PROMENADE LLEIDA del cost d'execució dels següents vials:*
 - a. *"Projecte de construcció del vial Víctor Torres per a la connexió de la carretera L-11 amb els barris de la Bordeta i Magraners".*
 - b. *"Projecte de construcció de la C/ Francesc Bordalba i Montardit entre el Vial 5 del SUD-42 i la C/ Almería en el T.M. de Lleida".*

3.1.37 *No s'estan alterant les condicions d'execució del planejament urbanístic, ni de la modificació del pla general i de la modificació del pla parcial SUR 42. Aquests informants no adverteixen com s'està afavorint amb un tracte singular a un dels propietaris del sector del SUR 42 en perjudici de tercers propietaris aliens al sector SUR 42, pel sol fet de que el conveni sigui signat solament amb un dels propietaris del SUR 42 en lloc de la Junta de compensació, quan l'objecte d'aquest conveni consisteix en l'àmbit de la gestió urbanística, a l'execució dels esmentats vials per part de l'Ajuntament i a l'aportació per part de l'empresa Promenade del finançament necessari per la seva execució. I és que als exclusius efectes de l'execució dels esmentats vials, l'institut de l'ocupació directa ja legitimaria a l'Ajuntament de Lleida a l'execució dels assenyalats vials, aportant aquest conveni un únic valor afegit, que no és altre que el finançament anticipat necessari per l'execució dels vials, que d'altra forma hauria d'haver estat aportat per l'Ajuntament de Lleida, a càrrec això sí, de les persones propietàries dels terrenys inclosos en els diferents àmbits d'actuació per on discorren els vials Víctor Torres i Francesc Bordalba.*

3.1.38 *En segon lloc, el recurrent en el seu escrit posa de manifest:*

Segona Al·legació: Manca de concreció de l'instrument de gestió urbanística al qual es refereix el conveni de gestió.

3.1.39 *En concret, assenjala: "examinat el contingut del conveni de gestió hom troba a faltar la concreció de a quin instrument de gestió serveix el conveni de gestió".*

3.1.40 *Doncs bé, en el cas que ens ocupa, a aquest conveni se li ha donat el nomen iuris de conveni de gestió, atès que en el mateix concorren les notes que tradicionalment el TS ha*



Ajuntament de Lleida

atorgat a aquest tipus de convenis. Així, la realitat legal i jurisprudencial, tradicionalment ha distingit en l'àmbit urbanístic dos tipus de convenis, els convenis de planejament i els convenis de gestió. I en relació amb aquests darrers el TS, ja des de la seva STS de 15 de febrer de 1994, fins a la STS de 29 de gener de 2020 (ECLI:ES:TS:2020:274) passant per la STS 1649/2017, de 31 d'octubre (ECLI:ES:TS:2017:3834, RC 1812/2016), ha establert com a nota característica dels convenis de gestió, que els mateixos han de considerar-se com:

“un instrumento de acción concertada entre la Administración y los particulares, que asegura a los entes públicos una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general, siendo su finalidad la de complementar las determinaciones legales en materia de urbanismo, posibilitando el acuerdo de las partes afectadas por el planeamiento, eliminando puntos de fricción y los obstáculos que pueda ocasionar una determinada actuación urbanística.

- 3.1.41 *I precisament en relació amb les dificultats plantejades per la modificació del Pla Parcial del SUR42, que ja s'han exposat detalladament, aquest conveni pretén eliminar els punts de fricció i els obstacles que ha ocasionat l'actual redacció de l'article 14.14 d'aquest instrument de planejament, sense en cap cas modificar ni alterar de cap manera les determinacions previstes en el planejament. Sense oblidar alhora que, amb la formalització de l'esmentat conveni també s'acompleix una finalitat d'interès general tal com també s'ha exposat detalladament “ut supra”, ja que, el conveni el que fa es contribuir i facilitar la construcció dels vials de Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit i les seves prolongacions i la conseqüent satisfacció dels interessos generals tal com venen definits en l'esmentada Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit.*
- 3.1.42 *Al respecte, el Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 en el seu punt 14.14 indica en el que aquí es important destacar:*

Art. 14 Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la 12C-C [...]

14. Condicions a l'execució de les obres corresponents a usos no residencials.

L'execució de les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial, estaran subjectes a la prèvia posada en servei del vial de connexió entre la LL-11 i el pont d'accés al sector SUR 42, prolongació del carrer Víctor Torres, així com de la prolongació del carrer Francesc Bordalba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25.

- 3.1.43 *Atès que les obres d'urbanització externes del Sector SUR 42, (les quals s'han de considerar vinculades al Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, ja que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida les considera obres d'urbanització d'aquest sector), com ja s'ha indicat al llarg d'aquest informe, no poden ser executades pels promotors de la modificació del Pla Parcial del SUR 42, sinó que la materialització física de la seva urbanització correspon, en primer terme, als propietaris dels sectors i polígons d'actuació urbanística on s'inclouen aquests sistemes generals viaris i, subsidiàriament, a l'Administració pública actuant; i considerant que els propietaris d'aquests sectors i polígons d'actuació urbanística aliens al Sector SUR 42 on es situen els sistemes generals viaris necessaris per aquest darrer no han incomplert encara el seu termini d'execució de la urbanització per la diferència temporal normativament prevista entre*



Ajuntament de Lleida

*els diferents sectors i polígons d'actuació urbanística, l'únic mecanisme adient per resoldre aquesta situació fàctica i jurídica que el planejament urbanístic general ha generat és que la pròpia Administració pública actuant doni compliment al Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, i que sigui ella la que executi les obres d'urbanització externes (**prèvia ocupació directa dels terrenys**).*

3.1.44 *Tenint en compte que l'ocupació directa es un instrument de gestió urbanística, i es que cal tenir present que aquest instrument de gestió es regula en el capítol V del Títol QUART del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que precisament porta com a rúbrica "De la Gestió Urbanística", el conveni objecte d'aquest expedient es refereix als següents instruments de gestió:*

- *L'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.*
- *L'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema, per executar el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida.*

3.1.45 *No podem ignorar el fet que aquest conveni sigui successor del CONVENI DE GESTIÓ URBANÍSTICA PER A L'EXECUCIÓ DEL DESDOBLAMENT DEL VIAL DE VÍCTOR TORRES I LA SEVA PROLONGACIÓ I LA MODIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR SUR 42, TORRE SALSSES signat en data 4 de desembre de 2018. Tampoc es pot oblidar que és plenament aplicable a l'àmbit de les entitats locals el principi de llibertat de pactes, el qual constitueix el fonament jurídic que permet a l'ajuntament la formalització del conveni objecte d'aquest expedient. Per tant, en l'àmbit urbanístic, l'acció concertada de l'ajuntament no es limita a la formalització de convenis de planejament o de gestió urbanística, sinó que l'ajuntament també pot fer ús de la tècnica convencional genèrica prevista amb el caràcter de legislació bàsica a l'article 86 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i específicament per a les entitats locals a l'article 111 del TRRL (Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local), essent el literal d'aquest darrer precepte el següent:*

"Las Entidades locales podrán concertar los contratos, pactos o condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración, y deberán cumplirlos a tenor de los mismos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas, en su caso, en favor de dichas Entidades."

3.1.46 *I precisament, com s'ha indicat de forma reiterada, el conveni objecte d'aquest expedient el que fa és contribuir i facilitar la construcció dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit, i les seves prolongacions i la consegüent satisfacció dels interessos generals tal com venen definits en l'esmentada Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres.*

3.1.47 *Per l'exposat en els apartats precedents, procedeix **DESESTIMAR** la present al·legació.*

3.1.48 *En tercer lloc, l'interessat assenyala:*

Tercera al·legació: Manca de consideració de les afeccions que les ocupacions directes han de tenir sobre les activitats econòmiques actualment implantades en els terrenys que es preveu hagin d'ésser objecte d'ocupació. La imposició d'obligacions



Ajuntament de Lleida

econòmiques als propietaris del SUR 42 en relació al finançament de sistemes generals externs no genera dret a exigir una execució parcial i anticipada dels sistemes que es troben en altres sectors de planejament.

- 3.1.49 *Pel que fa al primer dels aspectes, aquests informants consideren que al fer referència a l'expedient d'ocupació directa, aquesta qüestió cal resoldre-la en el marc d'aquest expedient d'ocupació directa.*
- 3.1.50 *Pel que fa a la segona de les qüestions plantejades, en el cas que ens ocupa, no s'està imposant cap obligació als propietaris dels altres sectors externs al SUR 42 consistent en una imposició de que desenvolupin parcial, assistèmica i anticipadament els seus àmbits, sinó que el que s'està fent per part de l'Ajuntament de Lleida es un ús de la facultat que l'article 34.7 en relació amb l'article 156 del TRLUC atribueixen als ajuntaments, quan es necessari avançar l'obtenció de la titularitat pública dels terrenys, que en el cas que ens ocupa, estan reservats al sistema general de comunicació. I aquest avançament (ocupació directa) ve motivat com s'ha indicat de forma reiterada, per la satisfacció dels interessos generals tal com venen definits en l'esmentada Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, i que s'han transcrit "ut supra". I en segon lloc per afrontar i resoldre un conjunt de dificultats jurídiques generades amb l'aprovació de l'esmentada Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, l'avinguda Francesc Bordalba i Montardit i la Modificació del Pla Parcial urbanístic SUR 42 Torre Salses, que va ser publicada al BOP núm. 49 de 11/03/2019.*
- 3.1.51 *I com també s'ha indicat, únicament es poden assolir aquestes finalitats si l'ajuntament disposa del finançament íntegre per executar, en el que aquí importa destacar, els vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit, i les seves prolongacions, ja que cal tenir present que l'ocupació directa no implica més que l'avançament de l'obtenció dels terrenys destinats a fins públics, (en el cas que ens ocupa, a que es pugui posar en servei el vial Víctor Torres i el vial Francesc Bordalba i Montardit), **però no comporta l'obligació per part dels propietaris dels terrenys ocupats, d'executar anticipadament les infraestructures corresponents, sinó que aquesta execució haurà d'esser efectuada per l'administració**, la qual haurà de comptar amb la corresponent consignació pressupostària que cobreixi el seu finançament, essent l'aportació prevista en el present conveni la que permetrà disposar d'aquesta consignació, al considerar-se aportacions o compromisos fermes d'aportacions de persones jurídiques que donaran lloc a la generació de crèdits corresponents, d'acord a l'art. 181 Reial Decret Legislatiu 2/2004 del text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.*
- 3.1.52 *Tot això, sens perjudici de que de conformitat amb el previst a l'article 44.1.d) del TRLUC, aquest cost sigui repercutit en part als promotors de la modificació del Pla Parcial del SUR 42 com a obres d'urbanització externes del Sector SUR 42, i necessàries per assolir el seu aprofitament urbanístic en allò que es refereix als usos no residencials, en concepte de despeses d'urbanització, i l'altra part a la resta de propietaris de tots els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan ubicats aquests sistemes generals viaris (UA 51, UA 96, ARE i SUR 25), en el moment en que es desenvolupin aquests àmbits d'actuació. Sense perjudici de que les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut per l'execució del Vial Víctor Torres els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96, tal com*



Ajuntament de Lleida

estableix l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana i l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Pla parcial.

3.1.53 Per l'exposat procedeix **DESESTIMAR** la present al·legació, atès que no s'ha exigit cap execució parcial i anticipada de sistemes que es troben en altres sectors, ja que aquesta execució, en el marc d'un procediment d'ocupació directa, correspon efectuar-la a l'administració actuant.

3.1.54 En quart lloc, en l'al·legació manifesten:

Quarta al·legació: improcedència d'encomanar a una empresa privada de forma directa les obres de reparació de les obres d'urbanització del sector SUR 42, propietat de l'Ajuntament de Lleida

3.1.55 Per resoldre aquesta al·legació es reiteren els arguments jurídics assenyalats en l'informe de secretaria i vicesecretaria que van acompanyar l'aprovació inicial del conveni, que són els següents:

L'article 29 de la Llei d'urbanisme de Catalunya indica que

“ Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.

b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.

c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.

d) Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

3.1.56 En l'informe tècnic del Departament de Planejament i Gestió es posa de manifest que actualment existeixen desperfectes en les obres d'urbanització del Sector SUR 42. Aquestes obres d'urbanització, ja van estar recepcionades per part de l'Ajuntament. Per tant, aquestes obres haurien d'haver estat conservades per l'Ajuntament. Doncs bé, de forma addicional a la necessitat d'executar les obres d'urbanització, tant internes com externes derivades de la modificació del Pla Parcial del SUR 42, aquests desperfectes requereixen de ser reparats als efectes de que les parcel·les incloses en aquest sector tinguin la condició de solar.

A aquest efecte, en el conveni s'indica en la seva clàusula vuitena el següent:



Ajuntament de Lleida

OCTAVA.- CONTRIBUCIÓN DE PROMENADE LLEIDA A LA REPARACIÓN DE DESPERFECTOS ACTUALMENTE EXISTENTES EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUR-42.

PROMENADE LLEIDA se obliga a contribuir a la reparación de los desperfectos actualmente existentes en las obras de urbanización del Sector SUR 42 titularidad del AYUNTAMIENTO DE LLEIDA.

Dicha contribución consistirá en las actuaciones que se detallarán en la memoria valorada que deberá aprobar el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA, cuyo importe máximo, por todos los conceptos, será de 602.835,16 € (IVA incluido).

Las actuaciones incluidas en la memoria valorada anterior serán ejecutadas durante la construcción del proyecto comercial por PROMENADE LLEIDA o por el tercero que ésta designe y, a tal efecto, PROMENADE LLEIDA se obliga a incorporar tal memoria como anexo al proyecto técnico de ejecución de las obras de construcción que presente con la solicitud de licencia de obras de construcción del proyecto comercial.

3.1.57 *Tal com està plantejada la intervenció de PROMENADE LLEIDA, atès que les actuacions seran executades per l'empresa o per un tercer contractat per aquesta, entren dins de l'àmbit d'aplicació de l'article 187 del TRLUC, i en conseqüència estaran subjectes a la corresponent llicència municipal. I es que els termes literals d'aquest precepte, son en el que aquí interessa els següents:*

1. Estan subjectes a la llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 187 ter, els actes següents:

l) Les obres puntuals d'urbanització no incloses en un projecte d'urbanització.

3.1.58 *De l'exposat, en un primer moment, es va interpretar que aquestes obres, al ser executades íntegrament per l'entitat PROMENADE LLEIDA SL, anirien en la seva totalitat al càrrec d'aquesta entitat, sense que l'Ajuntament satisfés per les mateixes cap preu. Per tant, si bé és cert, que les actuacions descrites tenen la consideració d'obres, amb aquesta interpretació, a aquestes obres els hi mancava una nota essencial per a que els siguin d'aplicació les normes previstes a la legislació de contractes del sector públic, que no és altra que la nota d'onerositat. En aquest sentit, l'article 2 de la LCSP, estableix:*

*Son contratos del sector público y, en consecuencia, están sometidos a la presente Ley en la forma y términos previstos en la misma, **los contratos onerosos**, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, que celebren las entidades enumeradas en el artículo 3.*

3.1.59 *Tanmateix, si aprofundim més en aquesta qüestió, s'observa que aquesta clàusula vuitena transcrita, indica que la contribució que l'empresa PROMENADE LLEIDA destinarà per la reparació dels desperfectes existents en les obres d'urbanització del SUR 42 té un límit màxim quantitatiu en l'import de 602.835,16 € IVA inclòs. Doncs bé, en l'eventual supòsit que aquestes obres de reparació excedissin els 602.835,16, aquestes obres si que inclourien aquesta nota d'onerositat prevista a l'article 2 de la LCSP.*



Ajuntament de Lleida

- 3.1.60 Conseqüentment amb l'exposat, vistos els termes en què està redactada la clàusula vuitena del conveni, és procedent **ESTIMAR** l'al·legació. Alhora es proposa la redacció de la present clàusula en els següents termes:

VUITENA.- CONTRIBUCIÓ DE PROMENADE LLEIDA A LA REPARACIÓ DE DESPERFECTES ACTUALMENT EXISTENTS EN LES OBRES D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR SUR-42.

PROMENADE LLEIDA s'obliga a contribuir econòmicament a la reparació dels desperfectes actualment existents en les obres d'urbanització del Sector SUR 42 titularitat de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA.

Aquesta contribució consistirà en les actuacions que es detallaran en la memòria valorada que haurà d'aprovar l'AJUNTAMENT DE LLEIDA, l'import màxim del qual, per tots els conceptes, serà de 602.835,16 € (IVA inclòs).

Les actuacions incloses en la memòria valorada anterior seran executades per l'Ajuntament de Lleida.

L'AJUNTAMENT DE LLEIDA notificarà a PROMENADE LLEIDA, la factura corresponent, i PROMENADE LLEIDA procedirà a abonar-la en el termini d'un (1) mes a partir de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació.

- 3.1.61 En cinquè i últim lloc, el recurrent apunta el següent:

Cinquena Al·legació: improcedència d'establir en el conveni obligacions per a tercers no signants del conveni.

Envers aquesta al·legació l'interessat manifesta:

(...)Sobre el particular cal fer notar que l'article 104.4 de la LUC estableix que els convenis obliguen exclusivament a les parts que els han signat de tal forma que mitjançant conveni no es poden imposar obligacions a tercers aliens a la seva signatura.

No obstant i això, el conveni aprovat inicialment estableix en relació a les obligacions de finançament de l'ampliació progressiva de les línies d'autobús L-6 i L-7 que el seu cost serà assumit per PROMENADE LLEIDA "y por los titulares de los implantaciones singulares (establecimientos de más de 2.500 m2 de superficie de venta) que formen parte del establecimiento comercial colectivo sometidas o EAMG de forma proporcional o la superficie que cada uno represente dentro del conjunto".

- 3.1.62 En relació amb aquesta al·legació, cal partir de la base de que la mateixa s'inclou dintre de les mesures de mobilitat. Pel que fa a la mobilitat, cal tenir present que la MPP va incorporar un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada ("EAMG"), que es va tramitar i va aprovar juntament amb la modificació del Pla Parcial del SUR 42 i en el qual es contemplen diverses mesures destinades a millorar la mobilitat i accessibilitat al projecte comercial promogut per PROMENADE LLEIDA. Tals mesures, d'acord amb l'art. 3 de les Normes Urbanístiques de la MPP SUR 42 tenen caràcter obligatori.
- 3.1.63 Doncs bé, el contingut literal de la clàusula al·legada en relació a les obligacions de finançament de l'ampliació progressiva de les línies d'autobús L-6 i L-7 per l'interessat diu així:



Ajuntament de Lleida

a) PROMENADE LLEIDA asumirà el coste de la medida correspondiente al primer año. A partir del segundo año y siguientes, el coste de esta medida cada año será asumido por PROMENADE LLEIDA y por los titulares de las implantaciones singulares (establecimientos de más de 2.500 m2 de superficie de venta) que formen parte del establecimiento comercial colectivo sometidas a EAMG de forma proporcional a la superficie que cada uno represente dentro del conjunto. PROMENADE LLEIDA se obliga a imponer a los titulares de las implantaciones singulares que se ubiquen en el proyecto comercial la obligación de contribuir en la parte que les corresponda al coste de la presente medida.

No obstante lo anterior, PROMENADE LLEIDA se hará cargo, en sustitución del operador/es, del coste correspondiente o atribuible a la/s implantación/ones singular/es que no se haya/n podido comercializar dentro del calendario previsto hasta que se haya determinado el operador de la/s misma/s.

La asunción del coste correspondiente a esta medida por parte de PROMENADE LLEIDA debe entenderse sin perjuicio de su ulterior eventual repercusión a los operadores del proyecto comercial como gasto general.

- 3.1.64 Al respecte l'esmentat EAMG, en la seva pag. 52 indica de forma literal en relació a les obligacions de finançament de l'ampliació progressiva de les línies d'autobús L-6 i L-7:

Aquests costos relatius a l'ampliació del servei de Transport Públic aniran a càrrec del promotor en el primer any (2018). A partir del segon any i següents (del 2019 al 2027) els costos relatius a l'ampliació del servei Transport Públic seran assumits pels diferents operadors de les implantacions singulars de manera proporcional a la superfície que cada implantació representi dins del conjunt d'establiments comercials sotmesos a EAMG (establiments de més de 2.500 m2 de superfície de venda) previstos per a cada any. El promotor es farà càrrec, en substitució de l'operador, del cost corresponent o atribuïble a les implantacions singulars que no s'hagin pogut comercialitzar dins del calendari previst, fins a que arribi un operador.

- 3.1.65 Com es pot observar, no es el conveni el que imposa obligacions a tercers, sinó l'EAMG, tenint les mesures previstes en aquest Estudi, com s'ha indicat, i d'acord amb l'art. 3 de les Normes Urbanístiques de la MPP caràcter obligatori.

- 3.1.66 Per tot l'exposat procedeix **DESESTIMAR** la present al·legació.

3.2 Al·legacions presentades per, Juan José Falcó Monserrat, regidor del grup municipal d'ERC-AM a l'Ajuntament de Lleida.

- 3.2.1 El recurrent assenyala en primer lloc:

Primera Al·legació: El conveni incompleix el reglament per a l'ús de la Llengua catalana atès que està escrit en castellà

- 3.2.2 Aquests informants consideren que procedeix **ESTIMAR** aquesta al·legació, redactant de nou el conveni amb llengua catalana, d'acord l'assenyalat en els articles 5.1 i 9 del Reglament per a l'ús de la llengua catalana a l'Ajuntament de Lleida, i la Llei 1/1998, de 7 de gener, de Política Lingüística.

- 3.2.3 En segon lloc l'escrit d'al·legacions assenyala:



Ajuntament de Lleida

Segona Al·legació: *Les despeses d'urbanització que ha d'assumir PROMENADE han d'incloure el cost de l'elaboració dels projectes de construcció dels sistemes generals viaris externs al sector SUR-42, elaborats per l'Ajuntament, així com el cost de la seva revisió.*

- 3.2.4 *En el cas que ens ocupa, estem davant d'obres d'urbanització externes del Sector SUR 42, les quals s'han de considerar vinculades al Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, ja que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida les considera obres d'urbanització d'aquest sector.*
- 3.2.5 *No obstant, al no estar incloses dins del sector SUR 42, sinó en altres àmbits d'actuació, no poden ser executades per la Junta de compensació del Sector SUR 42 del Pla parcial Torre Salses, sinó que la materialització física de la seva urbanització correspon, en primer terme, als propietaris dels sectors i polígons d'actuació urbanística on s'inclouen aquests sistemes generals viaris i, subsidiàriament, a l'Administració pública actuant. Considerant que els propietaris d'aquests sectors i polígons d'actuació urbanística aliens al Sector SUR 42 on es situen els sistemes generals viaris necessaris per aquest darrer no han incomplert encara el seu termini d'execució de la urbanització per la diferència temporal normativament prevista entre els diferents sectors i polígons d'actuació urbanística, l'únic mecanisme adient per resoldre aquesta situació fàctica i jurídica que el planejament urbanístic general ha generat és que la pròpia Administració pública actuant doni compliment al Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, i que sigui ella la que executi les obres d'urbanització externes (prèvia ocupació directa dels terrenys). En cas contrari, els propietaris del SUR 42, en allò que fa referència als usos comercial, terciari i logístic, no podrien materialitzar el seu aprofitament urbanístic per una causa aliena a la seva voluntat, de manera que quedarien condicionats a l'exercici de la iniciativa dels propietaris dels sectors i polígons d'actuació urbanística limítrofs on estan inclosos els vials esmentats.*
- 3.2.6 *El plantejament exposat en aquesta al·legació seria plenament acollit, si el que s'estigués fent hagués estat un desenvolupament de la gestió urbanística integrada de tots els àmbits per on discorren els vials Víctor Torres i Francesc Bordalba, utilitzant el sistema d'actuació per cooperació. No obstant, en el cas que ens ocupa, el que s'està fent per part de l'Ajuntament de Lleida es un ús de la facultat que l'article 34.7 del TRLUC en relació amb l'article 156 de la mateixa llei atribueixen als ajuntaments, quan es necessari avançar l'obtenció de la titularitat pública dels terrenys, que en el cas que ens ocupa, estan reservats al sistema general de comunicació. I aquest avançament (ocupació directa) ve motivat per la satisfacció dels interessos generals tal com venen definits en la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres. I en segon lloc per afrontar i resoldre un conjunt de dificultats jurídiques generades amb l'aprovació de l'esmentada Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres i la Modificació del Pla Parcial urbanístic SUR 42 Torre Salses, que va ser publicada al BOP núm. 49 de 11/03/2019.*
- 3.2.7 *I cal tenir present que l'ocupació directa no implica més que l'anticipació de l'obtenció dels terrenys destinats a fins públics, (en el cas que ens ocupa, a que es pugui posar en servei el Vial Víctor Torres i el de Francesc Bordalba), però no comporta l'obligació per part dels propietaris dels terrenys ocupats, d'executar anticipadament les infraestructures corresponents, i conseqüentment tampoc els correspondrà en aquest moment, ni costejar, ni elaborar els projectes de construcció dels dos vials de forma anticipada, tot sense perjudici de que, tal com s'ha fet amb els costos d'execució dels dos vials, el seu finançament hagués estat efectuat per l'empresa PROMENADE LLEIDA SL, en tant que beneficiaria de l'ocupació directa.*



Ajuntament de Lleida

- 3.2.8 No obstant això, cal deixar palès que l'ajuntament haurà de comptar amb la corresponent consignació pressupostària que cobreixi el finançament per l'elaboració dels projectes de construcció dels dos vials. Tot l'exposat s'ha d'entendre sense perjudici que de conformitat amb el previst a l'article 44.1.d) del TRLUC, aquests costos, tant els d'elaboració dels projectes, com els d'execució de les obres corresponents, sigui repercutit en part als promotors de la modificació del Pla Parcial del SUR 42 com a obres d'urbanització externes del Sector SUR 42, i necessàries per assolir el seu aprofitament urbanístic en allò que es refereix als usos no residencials, en concepte de despeses d'urbanització, i l'altra part a la resta de propietaris de tots els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan ubicats aquests sistemes generals viaris, UA 51, UA 96, ARE, en referència al vial Víctor Torres, en el moment en què es desenvolupin aquests àmbits d'actuació. En la mateixa línia en allò que fa referència al vial de Francesc Bordalba, entre els propietaris del Sur 25 i el SUR 42. Sense perjudici de que les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut per l'execució del Vial Víctor Torres els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96, tal com estableix l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana i l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Pla parcial.
- 3.2.9 En aquest sentit, es va sol·licitar als tècnics municipals que indiquessin quines son les despeses que ha suportat o suportarà l'Ajuntament per la redacció, tramitació, direcció d'obra i coordinació de la Seguretat i Salut del Vial Víctor Torres i del Vial de Francesc Bordalba, essent el resum el que es transcriu tot seguit:

Victor Torres	
Projecte	20.837,08 €
Tramitació	1.448,43 €
Direcció d'Obra	41.164,07 €
Coordinació Seg. i Salut	5.602,15 €
TOTAL	69.051,73 €
Bordalba i Montardit	
Projecte	10.286,45 €
Tramitació	1.448,43 €
Direcció d'Obra	19.323,33 €
Coordinació Seg. i Salut	1.905,91 €
TOTAL	32.964,12 €

Per tant, els costos tècnics totals ascendeixen a 102.015,85€, impostos indirectes no inclosos.

- 3.2.10 Per l'exposat, l'Ajuntament haurà de disposar del finançament corresponent a aquests costos relatius a l'elaboració dels documents tècnics i altres despeses tècniques per poder dotar al pressupost de la consignació pressupostària adequada i suficient per fer front a la mateixa.
- 3.2.11 Conseqüentment procedeix **ESTIMAR** la present al·legació donant a la clàusula quarta, apartat 4.1.2, la redacció que consta al final d'aquest informe.



Ajuntament de Lleida

3.2.12 En tercer lloc el recurrent indica:

Tercera Al·legació: Vulneració del dret d'aquest regidor en el tràmit d'informació pública de l'aprovació inicial del conveni objecte d'aquestes al·legacions

3.2.13 En relació amb la petició d'accés a la informació que va fer el 21 de maig de 2024 per accedir a la documentació relativa a l'aprovació d'aquest conveni que estava prevista en la JGL del 23 de maig, sense perjudici de què aquest fet pugui afectar el dret del regidor a accedir a la informació pública, això no justificaria que disposi d'un termini superior a la resta de públic interessat, per presentar al·legacions, ja que, a aquest regidor no se li va impedir accedir a l'expedient durant el tràmit d'informació pública, i sinó hi va accedir en la seva integritat durant aquest termini, entenem que no pot justificar una ampliació del termini d'audiència en base a una petició anterior no atesa. Ja que, cal insistir que l'Ajuntament durant el període d'informació pública en que va estar exposat aquest expedient, no va posar cap limitació ni impediment en accedir al mateix, al que cal afegir que l'interessat ha presentat les al·legacions que ha cregut oportunes.

3.2.14 Per tot l'exposat procedeix **DESESTIMAR** la present al·legació.

3.2.15 En quart lloc en l'escrit d'al·legacions s'indica:

Quarta Al·legació: Dubtes sobre la incorporació de l'estudi de l'impacte econòmic a la memòria justificativa.

3.2.16 Tal com afirma el Regidor, la memòria que acompanya l'expedient efectivament si que ha inclòs l'anàlisi de l'impacte econòmic del conveni en el seu punt tercer, essent el seu literal el següent:

Tercer.- Impacte econòmic del Conveni

Pel que fa a l'impacte econòmic del conveni, es preveu que sigui de la següent forma:

- **Ampliació progressiva de les línies de bus L-6 i L-7**, per un import de 1.683.511,25 € per un període de deu anys.
- **Instal·lació de marquesines en noves parades de bus**, per un import màxim de 56.000 €.
- **Semaforització de les 3 interseccions de l'Av. Pla d'Urgell interiors en el sector SUR 42**, amb un cost estimat de 151.798 €.
- **Senyalització d'itineraris cap als equipaments o estacions de transport públic**, amb un cost estimat màxim de 23.500 €.
- **Execució i finançament dels vials Víctor Torres i SUR-25** amb uns imports de 5.168.171,89 € i 1.373.619,88 €.
- **Il·luminació d'itineraris de vianants**, amb un cost estimat de 14.128 €.
- **Habilitació de bancs en itineraris de vianants**, amb un cost estimat de 4.125 €.



Ajuntament de Lleida

- **Dotació de places d'aparcament per bicicletes**, amb un cost estimat de 91.050 €.
- **Reserva de places d'aparcament per a vehicles elèctrics**, amb un cost estimat de 99.000 €.
- **Contribució de PROMENADE LLEIDA** a la reparació de desperfectes actualment existents en les obres d'Urbanització del Sector SUR-42 amb un import màxim, per tots els conceptes, de 602.835,16 €.

Tanmateix, com afirma el regidor, la memòria no ha tingut en compte els costos d'elaboració dels projectes de construcció dels dos vials externs (Victor Torres i Francesc Bordalba). Aquests costos, sense perjudici de que com s'ha indicat, hagin de ser finançats per la promotora i siguin repercutibles a les respectives comunitats reparcel·latòries per on discorren, seria necessari que es quantifiqués l'import d'aquesta redacció i quedés reflectit el seu impacte econòmic en la memòria del conveni.

Per l'exposat procedeix **ESTIMAR** la present al·legació, de forma que es quantifiqui l'import dels costos tècnics derivats de l'execució del vial Victor Torres i Francesc Bordalba i quedi reflectit el seu impacte econòmic en la memòria del conveni.

3.2.17 En cinquè lloc en l'escrit d'al·legacions s'assenyala:

Cinquena Al·legació: Sobre la conveniència d'eliminar el paràgraf final de l'apartat 4.1.1 de la clàusula quarta de conveni

3.2.18 La clàusula 4.1.1 del conveni aprovat inicialment establí:

"4.1.1.- Definición de la medida"

Esta medida consiste en la ejecución por el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA y en la financiación por parte de PROMENADE LLEIDA del coste de ejecución de los siguientes viales:

- a) "Proyecto de construcción del vial Victor Torres para la conexión de la carretera L-11 con los barrios de la Bordeta y Magraners".
- b) "Proyecto de construcción de la C/Francesc Bordalba i Montardit entre el Vial 5 del SUR-42 y la C/Almería en el T.M. de Lleida"

El coste de ejecución de los viales anteriores tiene carácter de cuota de urbanización externa al Sector relacionada con la movilidad, y su asunción por PROMENADE LLEIDA se fundamenta en lo dispuesto en el EAMG de la MPP, así como en la condición de dicha Sociedad de beneficiaria de la ocupación directa por parte del AYUNTAMIENTO DE LLEIDA de los terrenos necesarios para la ejecución de tales viales.

En todo caso, la asunción por PROMENADE LLEIDA del coste de ejecución de los viales Víctor Torres y Francesc Bordalba i Montardit debe entenderse sin perjuicio del ulterior reparto proporcional del mismo entre la propia PROMENADE LLEIDA y los sectores y polígonos de actuación urbanística donde están ubicados y a los que también se adscribe su ejecución, Reparto que será objeto de decisión por el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA. Por tanto, la suscripción del presente Convenio de Colaboración no debe entenderse en modo alguno renuncia por parte de PROMENADE LLEIDA a los derechos que se deriven para ella de dicha decisión de reparto de coste."

3.2.19 El Sr. Juanjo Falcó manifesta que la previsió establerta a l'apartat 4.1.1 de la clàusula quarta del conveni comporta obligacions per tercers que no han intervingut en el conveni, vulnerant



Ajuntament de Lleida

d'aquesta forma el previst a l'article 25.3 del Decret 305/2006, quan diu que "els convenis obliguen exclusivament a les parts...".

3.2.20 *Doncs bé, si bé és cert que aquest article 25.3 del Decret 305/2006, indica que "els convenis obliguen exclusivament a les parts..."., també ho és que el conveni no comporta la imposició de cap obligació diferent a les imposables directament per la Llei als propietaris.*

3.2.21 *En aquest sentit, cal partir de la base de que son els articles 44.1.d i el 120 del TRLUC, i no el conveni objecte d'aquest expedient, els que imposen als propietaris l'assumpció de les despeses d'urbanització relatives a la totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització a càrrec dels sectors de planejament urbanístic o als polígons d'actuació urbanística, (en el cas que ens ocupa la urbanització del vial Víctor Torres i el de Francesc Bordalba).*

3.2.22 *Si tenim present que el vial Víctor Torres discorre pels següents àmbits d'actuació: UA 51, UA 96, Àrea Residencial estratègica de Lleida, i arriba fins al Sector SUR 42. I que el Vial Francesc Bordalba discorre pel SUR 25 i arriba fins al Sector SUR 42, hom pot entendre que son tots els propietaris inclosos en aquets àmbits d'actuació els que hauran d'assumir les despeses d'urbanització relatives als vials Víctor Torres i Francesc Bordalba en proporció a les seves aportacions.*

3.2.23 *Pel que fa al deure dels promotors del SUR 42 de participar també en les despeses d'urbanització relatives als vials Víctor Torres i Francesc Bordalba, aquesta prové de la interpretació sistemàtica de l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana, l'article 14.14 de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 17 de juliol de 2018, i l'article 44.1 d) TRLU i l'article 42.1 f) RLU.*

3.2.24 *En aquest sentit, l'Ajuntament no pot obligar a un únic propietari a què renunciï a l'aplicació del principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic, ja que, aquest li ve reconegut de forma expressa directament per la Llei, en concret per l'article 7 del TRLUC quan diu:*

- *En aquest sentit, pel que fa als articles 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana i l'article 14.14 de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, ens remetem a l'exposat al llarg del present informe.*

- *Pel que fa l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 17 de juliol de 2018, aquest indica de forma literal:*

... que el desenvolupament del sector necessitarà els accessos externs previstos per absorbir la capacitat màxima de desplaçaments que generarà l'activitat econòmica i, per tant, cal limitar aquest desenvolupament a l'execució efectiva d'aquests accessos externs.

En aquest sentit cal dir que la vinculació de sistemes urbanístics externs al sector per obtenir la vialitat necessària per l'accessibilitat del sector s'ha dut a terme amb la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda Víctor Torres, entre el carrer Alamús, i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182, i el 197.6, UA 51, UA 51 bis, UA 73, UA 96)



Ajuntament de Lleida

ja aprovada i vigent, **la qual defineix la càrrega externa del sector SUR 42** en la modificació de l'article 197.6.//..

Aquest acord, també identifica la participació del promotor de la modificació del PP del SUR 42 en l'execució de les obres de l'Av. Víctor Torres i al C. Almeria del SUR 25, com a costos derivats de les obres externes d'urbanització, qualificant-les com a despeses d'urbanització quan diu:

Els costos derivats de les obres externes d'urbanització que es quantifiquen en 1.400.000e (1.200.000 de l'av Víctor Torres i 200.000e C. Almeria SUR-25) i s'inclouen en les despeses d'urbanització

- Pel que fa a l'article 44.1 d) TRLU, aquest indica en el que aquí es important destacar (el subratllat amb negreta es nostre):

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:

d)**Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertogui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques**, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.

- Pel que fa a l'article 42.1f) RLU, aquest indica en el que aquí es important destacar:

La transformació del sòl urbanitzable comportarà per als seus propietaris o propietàries els deures següents:

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

- 3.2.25 Tot l'exposat s'ha d'entendre sense perjudici de que les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut per l'execució del Vial Víctor Torres els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96, tal com estableix l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana i l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Pla parcial



Ajuntament de Lleida

- 3.2.26 Conseqüentment amb l'expressat, l'Ajuntament no es pot oposar a la voluntat de PROMENADE a que es reflecteixi en el conveni que "En tot cas, l'assumpció per PROMENADE LLEIDA del cost d'execució dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit ha d'entendre's sense perjudici de l'ulterior repartiment proporcional del mateix entre la pròpia PROMENADE LLEIDA i els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan situats i als quals també s'adscriu la seva execució, ..."
- 3.2.27 Amb tot, no és ara ni en aquest procediment del conveni el moment jurídic adequat per determinar la repercussió a altres àmbits d'actuació de l'aportació econòmica que el promotor del SUR 42 realitzarà per a l'execució de la prellongació de l'avinguda Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit. Aquesta circumstància haurà de ser, si s'escau, objecte de tractament i determinació jurídica amb ocasió de la reparcel·lació i liquidació econòmica de les unitats d'actuació i sectors que restin afectats en el moment de la seva respectiva execució urbanística. En aquest moment, i no ara, s'haurà d'analitzar l'aplicació de l'article 197.6.4 de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), del municipi de Lleida; i, en aquest sentit, aquests informants volen deixar constància de les idees-força que, segons nosaltres i com ja s'ha informat anteriorment, s'hauran de tenir en compte per la seva interpretació, essent les següents:
1. L'article 197.6.4 de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), del municipi de Lleida, s'ha d'interpretar sistemàticament i coherent amb la legislació urbanística general i també amb l'article 14.14 de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida.
 2. Els vials de Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit, ubicats en l'ARE, la UA 51, la UA 96 i el SUR 25, són obres externes d'urbanització del sector SUR 42, normativament vinculades al SUR 42, en tant que activada la destinació de més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, mitjançant una qualificació específica.
 3. Actualment, en defecte d'execució urbanística de l'ARE, la UA 51, la UA 96 i el SUR 25, correspon als promotors del SUR 42 (és a dir, Eurofund Investment La Villa, SL o la seva successió) el finançament d'aquests vials, i pel seu import real.
 4. Amb ocasió de la reparcel·lació i liquidació econòmica dels sectors i unitats d'actuació esmentades (ARE, la UA 51, la UA 96 i el SUR 25) caldrà determinar com i en quin percentatge l'avançament econòmic de l'execució dels vials de Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit, s'aplica a aquests sectors i unitats d'actuació pels quals discorre aquests sistemes viaris, tenint en compte que correspon a cada sector i unitat costejar, executar i cedir a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en la respectiva actuació.
 5. Serà necessari determinar una proporcionalitat entre les obres externes d'urbanització del sector SUR 42 i les despeses d'urbanització pròpies de cada unitat i sector afectats que han d'assumir els seus propietaris, aplicant tant la normativa urbanística general, com l'article 197.6.4 de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre



Ajuntament de Lleida

el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), l'article 14.14 del de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, i tenint en compte que l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, ja preveia una certa proporcionalitat a l'indicar que l'1.400.000 € destinats pels promotors a la urbanització del vial de Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit equivalia al 50% aproximadament del cost total d'aquesta mesura.

- 3.2.28 D'acord l'exposat en els apartats anteriors procedeix **ESTIMAR PARCIALMENT** la present al·legació, i en conseqüència donar la següent redacció al darrer apartat de la clàusula 4.1.1:

“En tot cas, l'assumpció per PROMENADE LLEIDA del cost d'execució dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit s'ha d'entendre, si s'escau, sense perjudici de l'ulterior repartiment proporcional del mateix entre la pròpia PROMENADE LLEIDA i els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan situats i als quals també s'adscriu la seva execució, repartiment que, si s'escau, serà objecte de decisió per l'AJUNTAMENT DE LLEIDA en tant que administració actuant del sectors o unitats d'actuació afectats amb ocasió de la reparcel·lació i liquidació econòmica dels sectors i unitats d'actuació afectats. Per tant, la subscripció del present conveni de col·laboració no ha d'entendre de cap forma renúncia per part de PROMENADE LLEIDA als drets que es deriven per a ella d'aquesta decisió de repartiment del cost, qüestió que serà objecte de tractament jurídic en el procediment administratiu contradictori que s'incoï en el moment de l'execució urbanística dels sectors i unitats d'actuació afectats, aplicant tant la normativa urbanística general, l'article 197.6.4 de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana i l'article 14.14 del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida.”

- 3.2.29 En penúltim lloc el Sr. Falcó assenyalava en el seu escrit:

Sisena Al·legació: Dubtes sobre la legalitat de la durada del conveni prevista a la clàusula desena del conveni.

Per resoldre aquesta al·legació ens reiterem amb el que aquesta secretaria i vicesecretaria ja van informar en el seu informe de 17/05/2024 en relació amb l'acord d'aprovació inicial d'aquest conveni:

Segona: Pel que fa al termini de duració del conveni, el mateix té una vigència de 10 anys, i així s'estableix en la seva clàusula novena (actual clàusula tretzena), pel que en una primera aproximació dels termes aquest termini no s'ajustaria al previst en l'esmentat article 49 de la Llei 40/2015. No obstant, aquest conveni es veu afectat de l'excepció prevista en l'esmentat precepte, quan es refereix a que el termini de durada general dels convenis podrà ser superior quan així estigui previst normativament. En aquest sentit el termini de durada de 10 anys es coherent amb el previst a l'article 19.2 del DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en relació amb l'EAMG de la modificació del Pla Parcial del SUR-42, essent el literal de l'esmentat precepte el següent (la negreta es nostra):

19.2 L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada també ha d'incorporar l'obligació de les persones propietàries de participar en els costos d'implantació de l'increment de serveis de transport públic mitjançant l'actualització a 10 anys del dèficit d'explotació del servei de transport públic de superfície en proporció a l'increment del nombre de línies o



Ajuntament de Lleida

perllongament de les existents, amb els paràmetres de càlcul indicats a l'annex 4 d'aquest Decret. Les administracions han de vetllar perquè aquest finançament es destini a les administracions competents en matèria de transport segons l'àmbit territorial.

L'exposat s'ha d'entendre amb el ben entès que aquest termini de 10 anys d'acord amb la clàusula tretzena del conveni [un cop rectificat per a la seva aprovació definitiva] comença a comptar des de l'obertura de l'establiment col·lectiu, sense perjudici que el conveni sigui eficaç des de la seva signatura.

3.2.30 Per l'exposat procedeix **DESESTIMAR** la present al·legació.

3.2.31 Per últim i en referència a la setena al·legació de l'escrit, el Sr. Falcó, manifesta:

Setena Al·legació: Falta de motivació en relació amb el canvi de criteri sobre l'òrgan competent per l'aprovació del conveni.

3.2.32 El Sr. Juanjo Falcó, indica que el conveni de gestió urbanística objecte de les presents al·legacions té un antecedent immediat en el Conveni de gestió urbanística per a l'execució del desdoblament del Vial Victor Torres i la seva prolongació i la modificació de l'ordenació urbanística del sector SUR 42 Torre Salses, aprovat pel Ple de 5 d'octubre de 2018, la vigència del qual va finalitzar el febrer de 2023.

3.2.33 Alhora considera que l'objecte dels dos convenis es el mateix, però que no obstant aquell conveni va ésser aprovat pel Ple i aquest conveni que es objecte de les presents al·legacions es aprovat per la Junta de Govern.

3.2.34 I consegüentment amb l'exposat considera vulnerat l'article 35.d de la Llei 39/2015 per manca de motivació d'un acte que s'ha separat del criteri seguit en actuacions precedents.

3.2.35 Doncs bé, aquests informants no estan d'acord amb el plantejament del Sr. Juanjo Falcó, principalment, per que no es tracta de convenis amb un mateix objecte. Ja que el conveni de 2018, no era exclusivament un conveni de gestió urbanística, sinó també de planejament, en aquest sentit es plasmen les clàusules d'aquell conveni que incidien en aquets aspectes de planejament:

"TERCERA.- OBLIGACIONS DE LES PARTS EN RELACIÓ AMB LA NOVA ORDENANCIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR SUR 42, TORRE SALSES.

3.1.- L'AJUNTAMENT DE LLEIDA tramitarà, amb la màxima celeritat, la proposta de modificació puntual del Pla parcial del SUR 42, Torres Salses, presentada per EUROFUND.

3.2.- Als efectes de la tramitació i publicitat el present Conveni de gestió urbanística s'incorporarà, com Annex, al document urbanístic de la modificació puntual del Pla parcial SUR 42, Torre Salses, del que en formarà part.

SISENA.- CAUSES DE RESOLUCIÓ

6.1.- Constitueixen causes que habilitaran qualsevol de les parts a resoldre el present Conveni les següents:

- a) La manca d'aprovació definitiva de la proposta de modificació puntual del Pla parcial del SUR 42 a què es refereix la clàusula tercera d'aquest Conveni en un termini de quinze (15) mesos a comptar des del dia següent a la seva presentació formal a



Ajuntament de Lleida

l'AJUNTAMENT DE LLEIDA per part de EUROFUND o , si fos posterior, de la data d'aprovació d'aquest conveni.

b) L'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla parcial del SUR 42 amb el contingut substancial diferent del següent:

- *Modificació de la qualificació urbanística de les parcel·les situades a les illes 3 i 4 del Sector per a poder ser destinades a la implantació d'usos comercials, en format de gran establiment comercial territorial de caràcter col·lectiu, i d'usos terciaris i de no permetre'n en elles l'ús d'habitatge.*
- *Edificabilitat de les parcel·les situades a les illes 3 i 4 del Sector d'un mínim de 56.000 m2 de sostre, amb una ocupació del 50% i una parcel·la mínima de 5.000 m2 sòl.*
- *Possibilitat de destinar els espais no edificables de les parcel·les situades a les illes 3 i 4 del Sector per a l'ús d'aparcament en la superfície i a espais lliures de titularitat privada.*
- *Modificació de la qualificació urbanística de les parcel·les situades a la illa 10 del Sector, per tal de destinar-les a usos residencials, així com increment de la densitat d'habitatges de les parcel·les d'ús residencial, d'acord amb les determinacions del Pla General vigent.*
- *Increment dels sistemes de zones verdes, espais lliures públics i/o equipaments públics previstos al Sector, amb una superfície total mínima de 6.000 m2, o els que resulten necessaris per compensar l'obtenció de sòl per a la construcció de la prolongació del vial de Victor Torres, en les quanties establertes per la legislació urbanística.*
- *Configuració com a sistema d'actuació de les futures operacions reparcel·lacionals el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, en un sol polígon d'actuació urbanística.*
- *Termini d'inici de l'edificació comercial i terciària d'un màxim de dos (2) anys, a comptar des de l'acabament de les obres de reurbanització del Sector, i de finalització de l'edificació de tres (3) anys des de l'atorgament de la llicència d'obres."*

3.2.36 Tanmateix, en el conveni objecte d'aquest expedient no s'incideix en cap aspecte de planejament urbanístic i l'article 21.1 j) de la LBRL i l'article 53.1 c) del TRLMC atribueixen a l'alcaldia la competència per l'aprovació dels instruments de gestió urbanística, sens perjudici de la posterior delegació efectuada per aquest a la Junta de Govern Local.

3.2.37 En aquest sentit, cal tenir present que l'article 22.2 c) de la LRBRL indica que:

2. Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos

...//..

c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la



Ajuntament de Lleida

legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos

3.2.38 En el mateix sentit ho assenyala l'article 52 c) del TRLMC on assenyala:

52.2 Corresponen al ple les atribucions següents:

..//..

c) L'aprovació inicial del planejament general del municipi i l'aprovació que posi fi a la tramitació municipal dels plans i altres instruments d'ordenació urbanístics.

3.2.39 Aquests informants entenen que els anteriors preceptes van servir de fonament jurídic per atribuir la competència per l'aprovació del conveni del 2018 al Ple.

3.2.40 Per tot l'exposat procedeix **DESESTIMAR** la present al·legació.

ALTRES CONSIDERACION JURÍDIQUES

3.3 Modificacions derivades de la condició de beneficiària de l'ocupació directa de PROMENADE LLEIDA

Atès que a PROMENADE LLEIDA se la té com a beneficiària de de l'ocupació directa dels terrenys del Vial Víctor Torres i de Francesc Bordalba, es necessari modificar el conveni per garantir la disposició de l'ajuntament, del la totalitat del finançament necessari per executar els dos vials en el següents termes:

3.3.1 Actualització del cost d'execució de les obres previstes en el "Projecte de construcció del vial Víctor Torres per a la connexió de la carretera LL-11 amb els barris de la Bordeta i Magraners"

La clàusula 4.1.2 lletra a) estableix que el "Cost d'execució de les obres previstes en el "Projecte de construcció del vial Víctor Torres per a la connexió de la carretera LL-11 amb els barris de la Bordeta i Magraners": 5.168.171,89 €, IVA inclòs."

Per part del Servei d'Obra Pública i Mobilitat s'informa al departament de planejament en relació amb el pressupost del projecte del Vial Víctor Torres i s'indica que el nou import ascendeix a 5.632.625,76 €. Al respecte en data de de 22 de maig de 2025, per part del Cap de Servei d'Obra Pública i Mobilitat s'emet informe en el que justifica aquest increment, el qual literalment diu:

"INFORME EN RELACIÓ AL PRESSUPOST DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ DE L'AVINGUDA VÍCTOR TORRES ENTRE LA LL-11 I L'AVINGUDA PLA D'URGELL.

1.- Informe

Es sol·licita informe des del Servei d'Urbanisme per justificar l'increment de pressupost del projecte citat anteriorment.

Des del Servei d'Obra Pública i Mobilitat s'informa que el pressupost del projecte s'ha incrementat per les següents causes:

Des del Servei d'Obra Pública i Mobilitat s'informa que el pressupost del projecte s'ha incrementat per les següents causes:



Ajuntament de Lleida

- S'ha actualitzat els preus de les partides pressupostàries, incrementant-se els preus de les partides degut a l'increment del material de construcció.
- Degut als requeriments del planejament vigent, s'amplia el diàmetre de les rotondes passant de: rotonda Palauet de 20m a 34.81m i la de l'av. Pla d'Urgell de 28m a 49,86m. A conseqüència d'això:
 - S'ha ampliat la superfície de zona urbanitzada.
 - S'afecta la teulada de fibrociment de la parcel·la annexa (76m²) havent de comptar la retirada i el tractament de residu especial.
 - S'ha d'enderrocar i reconstruir el mur que limita la rotonda d'Av. Pla d'Urgell amb l'IES Maria Rubies a la nova alineació exterior de la rotonda.
- Degut a que l'ocupació directa només és possible quan la qualificació urbanística del sòl és coherent amb la destinació concreta a executar, i per tant, no es possible l'ocupació del sistema d'equipament comunitari, cal construir un de contenció des de Palauet fins a l'av. Pla d'Urgell per evitar l'ocupació sobre les parcel·les d'equipament.
- S'ha actualitzat les necessitats d'accessos i serveis afectats del projecte."

Per l'exposat es procedent modificar la clàusula 4.1.2 lletra a) de forma:

On hi diu:

a) Coste de ejecución de las obras previstas en el "Proyecto de construcción del vial Víctor Torres para la conexión de la carretera L-11 con los barrios de la Bordeta y Magraners": 5.168.171,89 €, IVA incluido.

Hi ha de dir:

a) Cost d'execució de les obres previstes en el "Projecte de construcció del vial Víctor Torres per a la connexió de la carretera LL-11 amb els barris de la Bordeta i Magraners": 5.632.625,76 € IVA inclòs.

3.4 Indemnitzacions derivades de l'ocupació directa

3.4.1 L'article 156.3 i 5 del TRLUC, indiquen en el que aquí es important destacar que:

Els propietaris o propietàries dels terrenys ocupats tenen dret a rebre una indemnització pels perjudicis causats per l'ocupació anticipada...//.

En el supòsit d'ocupació de terrenys regulat per aquest article, les persones titulars d'altres béns i drets que siguin incompatibles amb l'ocupació tenen dret a la indemnització que correspongui per raó de l'ocupació temporal, sens perjudici de llur participació ulterior en l'expedient reparcel·ladori, mitjançant el reconeixement administratiu pertinent.

3.4.2 Atès l'exposat es proposa modificar la clàusula 4.1.3.2 lletra b) del conveni aprovat inicialment, de forma que

On hi diu:

4.1.3.2.- Obligaciones del AYUNTAMIENTO DE LLEIDA:

b) El AYUNTAMIENTO DE LLEIDA tramitará, resolverá sobre aprobación y, en su caso, ordenará publicación en diarios oficiales de los Proyectos de Ocupación Directa de los terrenos necesarios para la ejecución de los viales Víctor Torres y Francesc Bordalba i Montardit, así como de los respectivos Proyectos de Urbanización de cada vial, con la mayor celeridad posible, sin perjuicio del cumplimiento de los trámites legalmente



Ajuntament de Lleida

previstos.

Hi ha de dir:

4.1.3.2.- Obligacions de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA:

b) L'AJUNTAMENT DE LLEIDA tramitarà, resoldrà sobre aprovació i, si és el cas, ordenarà publicació en diaris oficials dels Projectes d'Ocupació Directa dels terrenys necessaris per a l'execució dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit, així com dels respectius Projectes d'Urbanització de cada vial, amb la major celeritat possible, sense perjudici del compliment dels tràmits legalment previstos.

Les indemnitzacions derivades de l'ocupació directa aniran a càrrec de PROMENADE LLEIDA en la condició d'aquesta Societat de beneficiària de l'ocupació directa per part de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA dels terrenys necessaris per a l'execució de tals vials.

Les indemnitzacions que es corresponguin amb despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, en els termes previstos a l'article 120 del TRLUC assumides per PROMENADE LLEIDA, han d'entendre's sense perjudici de l'ulterior repartiment proporcional del seu import entre la pròpia PROMENADE LLEIDA i els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan situats els terrenys objecte d'ocupació directa, repartiment que serà objecte de decisió per l'administració actuant, en els termes establerts en el darrer apartat de la clàusula 4.1.1.

3.4 Altres modificacions derivades de la normativa aplicable

3.4.1 A fi de donar compliment a l'establert en l'article 8 i 14 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre de transparència, accés a la informació pública i bon govern, es considera necessari ampliar la publicació del conveni, pel que:

On hi diu:

DÉCIMA.- PROTECCIÓN DE DATOS, TRANSPARENCIA Y PUBLICIDAD

Las partes se comprometen a cumplir la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal de acuerdo con lo que determina el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales ya la libre circulación de estos datos (RGPD) y la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales (LOPD); así como otra normativa reguladora de protección de datos de carácter personal que sea de aplicación durante la vigencia de este convenio y que no contradiga, se oponga o sea incompatible con el RGPD y la LOPD.

Paralelamente, las partes firmantes tienen que garantizar el derecho de acceso de acuerdo con la Ley 19/2014 de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

De conformidad con lo que prevé el artículo 8 de la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, el artículo 110.3 de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, y el artículo 104 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, se dará publicidad del presente convenio en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, al Registro de convenios de colaboración y cooperación de la Generalitat de Catalunya y se tramitará una copia del mismo al Departamento competente en materia de urbanismo de la



Ajuntament de Lleida

Generalitat a fin de que sean insertados en la sección de convenios urbanísticos del instrumento de divulgación telemática del planeamiento urbanístico de la Generalitat.

Hi ha de dir:

DESENA. – PROTECCIÓ DE DADES, TRANSPARÈNCIA I PUBLICITAT

Les parts es comprometen a complir la normativa reguladora de protecció de dades de caràcter personal d'acord amb el que determina el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals ja la lliure circulació d'aquestes dades (RGPD) i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals (LOPD); així com una altra normativa reguladora de protecció de dades de caràcter personal que sigui aplicable durant la vigència d'aquest conveni i que no contradigui, s'oposi o sigui incompatible amb el RGPD i la LOPD.

Paral·lelament, les parts signants han de garantir el dret d'accés d'acord amb la Llei 19/2014 de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

De conformitat amb allò que preveu l'article 8 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, l'article 110.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, i l'article 104 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les parts signatàries deixen constància de les mesures de publicitat del present conveni; es donarà publicitat del present conveni, al Butlletí Oficial de la Província de Lleida, a l'e-tauler i al Portal de la transparència de l'Ajuntament de Lleida; al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, al Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya i es tramitarà una còpia del mateix al Departament competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat a fi que siguin inserits en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de la Generalitat.

- 3.4.2 *En el mateix sentit, a fi de donar compliment a l'assenyalat en l'article 110.1.c) de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, és necessari afegir la següent clàusula:*

VINTIUNENA - CONFORMITAT DE LES PARTS I VALIDESA.

Les persones esmentades en el primer apartat tal com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se reciprocament al seu compliment.

Aquest conveni ha estat aprovat per acord de Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Lleida en data _____ segons certificat emès per l'Ajuntament esmentat.

- 3.4.3 *Cal afegir que la disposició transitòria vint-i-dosena del TRLUC estableix un termini d'un any per la dissolució dels consorcis urbanístics per a l'execució de les àrees residencials estratègiques, en aquest sentit l'Ajuntament de Lleida per acord de ple de data 31 de gener de 2025 ja va aprovar inicialment la ratificació de la dissolució del Consorci Urbanístic per al desenvolupament de l'Àrea Residencial "ARE Lleida", del terme municipal de Lleida i atribució d'administració actuant a l'Ajuntament de Lleida, acord que esdevingué aprovat definitivament en no presentar-se al·legacions, en data 31 de març de 2025. No obstant, atès que actualment no consta que el departament d'urbanisme de la Generalitat hagi*



Ajuntament de Lleida

atribuït la condició d'administració actuant en l'ARE a l'Ajuntament, és necessari incorporar la següent clàusula al conveni:

VINTIDOSENA – ADMINISTRACIÓ ACTUANT EN L'ARE.

En el supòsit que l'Ajuntament de Lleida no acabi ostentant la condició d'administració actuant en l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE), aquest haurà de procedir al recompte i revisió de les aportacions efectuades per PROMENADE en el marc del present conveni. A fi d'evitar un enriquiment injust, l'Ajuntament es compromet expressament a retornar l'import de les despeses imputables a l'àmbit de l'ARE aportades per PROMENADE LLEIDA SL en un termini màxim d'un mes a comptar des de la data en què es confirmi la no atribució de la condició d'administració actuant a l'Ajuntament.

3.5 Correccions d'errades

Revisat el document s'ha detectat una sèrie d'errors materials, així com l'omissió de certs aclariments, que cal introduir:

3.5.1 Apartat segon d'identificació de les parts:

On hi diu:

“Actúa en uso de las atribuciones que le han sido conferidas por los artículos 21.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local (LRBRL); y el artículo 53 del Decreto Legislativo 2/2003, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña (TRLMC) y en ejercicio de la potestad urbanística del Ayuntamiento de acuerdo al artículo 25.2.a) de la LRBRL y a la asignación de competencias en materia urbanística que realiza el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo.”

Hi ha de dir:

“Actua fent ús de les atribucions que li han estat conferides pels articles 21.1 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL) i l'article 53 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 (TRLMC), i en exercici de la potestat urbanística de l'Ajuntament d'acord amb l'article 25.2.a) de la LRBRL i a l'assignació de competències en matèria urbanística que realitza el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).”

3.5.2 Darrer apartat del 2.1.2:

On hi diu:

“Los costes anteriores serán objeto de actualización a la fecha en que se proceda a la apertura del establecimiento comercial colectivo. A tal efecto, PROMENADE LLEIDA se compromete a informar al AYUNTAMIENTO DE LLEIDA de dicha fecha de apertura con una antelación de dos (2) meses, con objeto de que pueda procederse a dicha actualización.”

Hi ha de dir:



Ajuntament de Lleida

“Els costos anteriors seran objecte d'actualització d'acord al seu cost real a la data en què es procedeixi a l'obertura de l'establiment comercial col·lectiu. A aquest efecte, PROMENADE LLEIDA es compromet a informar l'AJUNTAMENT DE LLEIDA d'aquesta data d'obertura amb una antelació de dos (2) mesos, a fi de que es pugui procedir a aquesta actualització.”

3.5.3 Apartat tercer lletra c) del 2.1.3.1:

On hi diu:

“La vigencia de la garantía coincidirá con la vigencia del presente Convenio, si bien la cantidad garantizada podrá reducirse en la misma proporción que los importes que PLL abone anualmente representen sobre el total.”

Hi ha de dir:

“La vigència de la garantia coincidirà amb la vigència del present Conveni, si bé la quantitat garantida podrà reduir-se en la mateixa proporció que els imports que PROMENADE LLEIDA aboni anualment representin sobre el total.”

[...]

5. Conclusions

L'instrument idoni que permet resoldre les dificultats jurídiques generades pel Planejament Urbanístic General i per la modificació del Pla Parcial del SUR 42 és el conveni de gestió urbanística en els termes plantejats i analitzats en aquest informe, un cop incorporades les modificacions esmentades en el present informe jurídic.

S'haurà de donar compliment a les prescripcions legals previstes en el present informe i en els informes de data 17 i 20 de maig de 2024.

S'informa favorablement la present proposta de resolució.”

2.17 En data 26/05/2025, l'arquitecta municipal i la Llicenciada en dret del departament de planejament i gestió urbanística han rectificat la memòria justificativa de data 16-17 de maig de 2024, atès que en data 23/05/2025 en l'informe jurídic del Vicesecretari i del Secretari General, en l'apartat 3.2.16 es conclou estimar una al·legació presentada que comporta la rectificació de la memòria, procedint-se a rectificar la memòria en el mateix sentit. Així mateix, en el document de rectificació es conclou com segueix:

3.- Conclusions:

En el nou redactat del conveni previst en la part dispositiva de l'informe jurídic de data 23/05/2025 s'han tingut en compte les observacions assenyalades en l'apartat cinquè de la memòria justificativa signada en data 16-17 de maig de 2024 i en conseqüència es dona compliment de la regulació dels convenis establerta en la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic. Altrament amb les esmenes introduïdes en el present document es dona compliment a l'apartat 3.2.16 de l'informe jurídic de 23/05/2025 assenyalat.

3. Fonaments de dret

3.1 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).



Ajuntament de Lleida

- 3.2 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.
- 3.3 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.
- 3.4 En data 05/06/2018 es va aprovar definitivament per acord del conseller de Territori i Sostenibilitat la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), i es va publicar al DOGC núm. 7651 de data 27/06/2018.
- 3.5 En data 05/10/2018, el Ple de l'Ajuntament de Lleida va aprovar definitivament la Modificació del Pla Parcial urbanístic SUR 42 Torre Salses, que va ser publicada al BOP núm. 49 de 11/03/2019.
- 3.6 Articles 47, 48, 49, 50, 53 de la Llei 40/2015 d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic.
- 3.7 Articles 108, 109, 110, 111, 112 de la Llei 26/2010 del 3 d'agost, de Procediment Administratiu de Catalunya.
- 3.8 Articles 2 i 6.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- 3.9 Article 111 del RD Legislatiu 781/1986 del 18 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Legislació vigent de Règim Local.
- 3.10 Article 8, 44 i 104 Decret Legislatiu 1/2010 del 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.
- 3.11 Articles 23, 25, 26 i 42 Decret 305/2006 del 18 de juliol pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 3.12 Article 16 Reial Decret 424/2017, de 28 d'abril, pel que es regula el règim jurídic del control intern, en les entitats del Sector Públic Local.
- 3.13 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.

4. Proposta

D'acord amb els antecedents i els fonaments de dret exposats,

ES PROPOSA

A la JUNTA DE GOVERN LOCAL, d'acord amb el decret d'alcaldia de delegació de competències dictat en data 28 de juny de 2023 (publicat al BOP de Lleida núm. 129, de 4 de juliol de 2023), l'adopció de l'acord següent:



Ajuntament de Lleida

Primer. ESTIMAR PARCIALMENT l'al·legació primera presentada per SAT N 2447 LA SEO únicament en allò que fa referència a la legitimació de PROMENADE LLEISA SL en relació a la clàusula 5.2, Habilitació de bancs en itineraris de vianants, ja que, aquesta mesura li correspon a la Junta de compensació dels sectors SUR 42, Torre Salses. Pel que es rectifica el conveni en el sentit d'excloure de les obligacions de PROMENADE Lleida, SL, la clàusula 5.2, Habilitació de bancs en itineraris de vianants.

Segon. ESTIMAR la quarta al·legació presentada per SAT N 2447 LA SEO d'acord als fonaments exposats en el contingut de l'informe jurídic.

Tercer. DESESTIMAR la segona, tercera i cinquena al·legació presentades per SAT N 2447 LA SEO d'acord a l'assenyalat en el contingut de l'informe jurídic.

Quart. ESTIMAR la primera, segona i la quarta al·legació, i **ESTIMAR PARCIALMENT** la cinquena al·legació presentades pel Sr. Falcó, d'acord als fonaments exposats en el contingut de l'informe jurídic.

Cinquè. DESESTIMAR la resta d'al·legacions presentades pel Sr. Falco (tercera, sisena i setena), d'acord als fonaments exposats en el contingut de l'informe jurídic.

Sisè. APROVAR les següents modificacions al conveni aprovat inicialment, en els termes que es transcriuen a continuació:

- Traducció íntegra del conveni a la llengua catalana

- Modificar l'apartat tercer de la clàusula 4.1.1 – Definició de la mesura.

On hi diu:

"En todo caso, la asunción por PROMENADE LLEIDA del coste de ejecución de los viales Víctor Torres y Francesc Bordalba i Montardit debe entenderse sin perjuicio del ulterior reparto proporcional del mismo entre la propia PROMENADE LLEIDA y los sectores y polígonos de actuación urbanística donde están ubicados y a los que también se adscribe su ejecución, reparto que será objeto de decisión por el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA. Por tanto, la suscripción del presente Convenio de Colaboración no debe entenderse en modo alguno renuncia por parte de PROMENADE LLEIDA a los derechos que se deriven para ella de dicha decisión de reparto de coste."

Hi ha de dir:

"En tot cas, l'assumpció per PROMENADE LLEIDA del cost d'execució dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit s'ha d'entendre, si s'escau, sense perjudici de l'ulterior repartiment proporcional del mateix entre la pròpia PROMENADE LLEIDA i els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan situats i als quals també s'adscriu la seva execució, repartiment que, si s'escau, serà objecte de decisió per l'AJUNTAMENT DE LLEIDA en tant que administració actuant del sectors o unitats d'actuació afectats amb ocasió de la reparcel·lació i liquidació econòmica dels sectors i unitats d'actuació afectats. Per tant, la subscripció del present conveni de col·laboració no ha d'entendre de cap forma renúncia per part de PROMENADE LLEIDA als drets que es deriven per a ella d'aquesta decisió de repartiment del cost, qüestió que serà objecte de tractament jurídic en el procediment administratiu contradictori que s'incoï en el moment de l'execució urbanística dels sectors i unitats d'actuació afectats, aplicant tant la normativa urbanística general, l'article 197.6.4 de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana i l'article



Ajuntament de Lleida

14.14 del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida.”

- Modificar la clàusula 4.1.2 – Planificació temporal del cost

On hi diu:

4.1.2.- Planificación temporal y coste.

PROMENADE LLEIDA procederá a abonar al AYUNTAMIENTO DE LLEIDA el importe correspondiente al coste de ejecución de los viales Víctor Torres y Francesc Bordalba i Montardit en el plazo máximo de quince (15) días hábiles a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor del presente Convenio y a la remisión por el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA de la factura correspondiente.

De acuerdo con los Proyectos de Urbanización de los viales Víctor Torres y Francesc Bordalba i Montardit elaborados por los servicios técnicos del AYUNTAMIENTO DE LLEIDA, el coste de ejecución de dichos viales al que ascenderá la contribución de PROMENADE LLEIDA por esta medida será:

a) Coste de ejecución de las obras previstas en el “Proyecto de construcción del vial Víctor Torres para la conexión de la carretera L-11 con los barrios de la Bordeta y Magraners”: 5.168.171,89 €, IVA incluido.

b) Coste de las obras previstas en el “Proyecto de construcción de la C/ Francesc Bordalba i Montardit entre el Vial 5 del SUR-42 y la C/ Almería en el T.M. de Lleida”: 1.373.619,88 €, IVA incluido.

Hi ha de dir:

4.1.2 - Planificació temporal i cost.

PROMENADE LLEIDA procedirà a abonar a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA l'import corresponent al cost d'execució dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit en el termini màxim de quinze (15) dies hàbils a comptar des de l'endemà de l'entrada en vigor del present Conveni i a la remissió per l'AJUNTAMENT DE LLEIDA de la factura corresponent.

D'acord amb els Projectes d'Urbanització dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit elaborats pels serveis tècnics de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA, el cost d'execució d'aquests vials al qual ascendirà la contribució de PROMENADE LLEIDA per aquesta mesura serà:

a) Cost d'execució de les obres previstes en el “Projecte de construcció del vial Víctor Torres per a la connexió de la carretera LL-11 amb els barris de la Bordeta i Magraners”: 5.632.625,76 € IVA inclòs.

b) Cost de les obres previstes en el “Projecte de construcció de la C/ Francesc Bordalba i Montardit entre el Vial 5 del SUD-42 i la C/ Almería en el T.M. de Lleida”: 1.373.619,88 €, IVA inclòs.

c) PROMENADE LLEIDA també assumirà les despeses que ha suportat l'ajuntament per la redacció, tramitació, direcció d'obra i coordinació de la Seguretat i Salut del Vial Victor Torres i del Vial de Francesc Bordalba pels següents imports:



Ajuntament de Lleida

Victor Torres	
Projecte	20.837,08 €
Tramitació	1.448,43 €
Direcció d'Obra	41.164,07 €
Coordinació Seg. I Salut	5.602,15 €
TOTAL	69.051,73 €
Bordalba i Montardit	
Projecte	10.286,45 €
Tramitació	1.448,43 €
Direcció d'Obra	19.323,33 €
Coordinació Seg. I Salut	1.905,91 €
TOTAL	32.964,12 €

Els costos tècnics totals ascendeixen a 102.015,85€, impostos indirectes no inclosos.

- Eliminar íntegrament la clàusula “5.2 *Habilitación de bancos en itinerarios de peatones.*”
- Modificar la clàusula VUITENA.

On hi diu:

OCTAVA.- CONTRIBUCIÓN DE PROMENADE LLEIDA A LA REPARACIÓN DE DESPERFECTOS ACTUALMENTE EXISTENTES EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUR 42.

PROMENADE LLEIDA se obliga a contribuir a la reparación de los desperfectos actualmente existentes en las obras de urbanización del Sector SUR 42 titularidad del AYUNTAMIENTO DE LLEIDA.

Dicha contribución consistirá en las actuaciones que se detallarán en la memoria valorada que deberá aprobar el AYUNTAMIENTO DE LLEIDA, cuyo importe aproximado, a concretar en el proyecto técnico concreto, por todos los conceptos, será de 602.835,16 € (IVA incluido).

Las actuaciones incluidas en la memoria valorada anterior serán ejecutadas durante la construcción del proyecto comercial por PROMENADE LLEIDA o por el tercero que ésta designe y, a tal efecto, PROMENADE LLEIDA se obliga a incorporar tal memoria como anexo al proyecto técnico de ejecución de las obras de construcción que presente con la solicitud de licencia de obras de construcción del proyecto comercial.

Hi ha de dir:

VUITENA.- CONTRIBUCIÓ DE PROMENADE LLEIDA A LA REPARACIÓ DE DESPERFECTES ACTUALMENT EXISTENTS EN LES OBRES D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR SUR-42.

PROMENADE LLEIDA s'obliga a contribuir econòmicament a la reparació dels desperfectes actualment existents en les obres d'urbanització del Sector SUR 42 titularitat de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA.

Aquesta contribució consistirà en les actuacions que es detallaran en la memòria valorada que haurà d'aprovar l'AJUNTAMENT DE LLEIDA, l'import màxim del qual, per tots els conceptes, serà de 602.835,16 € (IVA inclòs).



Ajuntament de Lleida

Les actuacions incloses en la memòria valorada anterior seran executades per l'Ajuntament de Lleida.

L'AJUNTAMENT DE LLEIDA notificarà a PROMENADE LLEIDA, la factura corresponent, i PROMENADE LLEIDA procedirà a abonar-la en el termini d'un (1) mes a partir de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació.

- Modificar la clàusula DESENA

On hi diu:

DÉCIMA.- PROTECCIÓN DE DATOS, TRANSPARENCIA Y PUBLICIDAD

Las partes se comprometen a cumplir la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal de acuerdo con lo que determina el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD) y la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales (LOPD); así como otra normativa reguladora de protección de datos de carácter personal que sea de aplicación durante la vigencia de este convenio y que no contradiga, se oponga o sea incompatible con el RGPD y la LOPD.

Paralelamente, las partes firmantes tienen que garantizar el derecho de acceso de acuerdo con la Ley 19/2014 de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

De conformidad con lo que prevé el artículo 8 de la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, el artículo 110.3 de la Ley 26/2010, de 3 de agosto, y el artículo 104 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, se dará publicidad del presente convenio en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, al Registro de convenios de colaboración y cooperación de la Generalitat de Catalunya y se tramitará una copia del mismo al Departamento competente en materia de urbanismo de la Generalitat a fin de que sean insertados en la sección de convenios urbanísticos del instrumento de divulgación telemática del planeamiento urbanístico de la Generalitat.

Hi ha de dir:

DESENA. – PROTECCIÓ DE DADES, TRANSPARÈNCIA I PUBLICITAT

Les parts es comprometen a complir la normativa reguladora de protecció de dades de caràcter personal d'acord amb el que determina el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals ja la lliure circulació d'aquestes dades (RGPD) i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals (LOPD); així com una altra normativa reguladora de protecció de dades de caràcter personal que sigui aplicable durant la vigència d'aquest conveni i que no contradigui, s'oposi o sigui incompatible amb el RGPD i la LOPD.

Paral·lelament, les parts signants han de garantir el dret d'accés d'acord amb la Llei 19/2014 de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

De conformitat amb allò que preveu l'article 8 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, l'article 110.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, i l'article 104 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les parts signatàries deixen constància de les mesures de publicitat del present conveni; es donarà publicitat del present conveni, al Butlletí Oficial



Ajuntament de Lleida

de la Província de Lleida, a l'e-tauler i al Portal de la transparència de l'Ajuntament de Lleida; al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, al Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya i es tramitarà una còpia del mateix al Departament competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat a fi que siguin inserits en la secció de convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de la Generalitat.

- Introduir ex novo les següents clàusules:

VINTIUNENA - CONFORMITAT DE LES PARTS I VALIDESA.

Les persones esmentades en el primer apartat tal com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se recíprocament al seu compliment.

Aquest conveni ha estat aprovat per acord de Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Lleida en data _____ segons certificat emès per l'Ajuntament esmentat.

VINTIDOSENA – ADMINISTRACIÓ ACTUANT EN L'ARE.

En el supòsit que l'Ajuntament de Lleida no acabi ostentant la condició d'administració actuant en l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE), aquest haurà de procedir al recompte i revisió de les aportacions efectuades per PROMENADE en el marc del present conveni. A fi d'evitar un enriquiment injust, l'Ajuntament es compromet expressament a retornar l'import de les despeses imputables a l'àmbit de l'ARE aportades per PROMENADE LLEIDA SL en un termini màxim d'un mes a comptar des de la data en què es confirmi la no atribució de la condició d'administració actuant a l'Ajuntament.

- Correccions d'errades

Revisat el document s'ha detectat una sèrie d'errors materials, així com l'omissió de certs aclariments, que cal introduir:

3.13.1 Apartat segon d'identificació de les parts:

On hi diu:

“Actúa en uso de las atribuciones que le han sido conferidas por los artículos 21.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local (LRBRL); y el artículo 53 del Decreto Legislativo 2/2003, de 4 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña (TRLMC) y en ejercicio de la potestad urbanística del Ayuntamiento de acuerdo al artículo 25.2.a) de la LRBRL y a la asignación de competencias en materia urbanística que realiza el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo.”

Hi ha de dir:

“Actua fent ús de les atribucions que li han estat conferides pels articles 21.1 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL) i l'article 53 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 (TRLMC), i en exercici de la potestat urbanística de l'Ajuntament d'acord amb l'article 25.2.a) de la LRBRL i a l'assignació de competències en matèria urbanística que realitza el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).”



Ajuntament de Lleida

3.13.2 Apartat 2.1.2.

On hi diu:

“Los costes anteriores serán objeto de actualización a la fecha en que se proceda a la apertura del establecimiento comercial colectivo. A tal efecto, PROMENADE LLEIDA se compromete a informar al AYUNTAMIENTO DE LLEIDA de dicha fecha de apertura con una antelación de dos (2) meses, con objeto de que pueda procederse a dicha actualización.”

Hi ha de dir:

“Els costos anteriors seran objecte d'actualització d'acord al seu cost real a la data en què es procedeixi a l'obertura de l'establiment comercial col·lectiu. A aquest efecte, PROMENADE LLEIDA es compromet a informar l'AJUNTAMENT DE LLEIDA d'aquesta data d'obertura amb una antelació de dos (2) mesos, a fi de que es pugui procedir a aquesta actualització.”

3.13.3 Apartat tercer lletra c) del 2.1.3.1

On hi diu:

“La vigencia de la garantía coincidirá con la vigencia del presente Convenio, si bien la cantidad garantizada podrá reducirse en la misma proporción que los importes que PLL abone anualmente representen sobre el total.”

Hi ha de dir:

“La vigència de la garantia coincidirà amb la vigència del present Conveni, si bé la quantitat garantida podrà reduir-se en la mateixa proporció que els imports que PROMENADE LLEIDA aboni anualment representin sobre el total.”

Setè. APROVAR definitivament el conveni Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, TORRE SALSES introduint els canvis derivats dels punts anteriors i de l'estimació de part de les al·legacions presentades, d'acord amb el redactat que es transcriu al final d'aquest acord.

Vuitè. NOTIFICAR individualment el present acord a l'Entitat PROMENADE LLEIDA, condicionant els efectes d'aquest acord a que les modificacions proposades en aquest, siguin acceptades per l'entitat, comunicant aquesta acceptació a l'Ajuntament de Lleida en un termini de 10 dies. En el cas que aquestes modificacions no siguin acceptades, el present acord d'aprovació definitiva del conveni quedarà sense efecte.

Novè. TRAMETRE una còpia del conveni al Departament que sigui competent de la Generalitat de Catalunya en matèria d'urbanisme en el termini d'un mes des de l'aprovació definitiva del conveni.

Desè. PUBLICAR l'acord d'aprovació definitiva i el text íntegre del conveni urbanístic al BOP de Lleida dins del mes següent a l'ur aprovació.

Onzè.- PUBLICAR el conveni aprovat definitivament al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, al web del Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat.

Dotzè.- TRAMETRE dins dels tres mesos següents a la subscripció del conveni a la sindicatura de comptes de la Generalitat de Catalunya.



Ajuntament de Lleida

Tretzè. NOTIFICAR individualment el present acord a les persones interessades, pel seu coneixement i efectes.

Catorzè. 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 què 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.

Quinzè. PEU DE RECURS. Contra l'aprovació definitiva del conveni, que posa fi a la via administrativa, es podrà 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 podrà 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 podrà interposar recurs contenciós administratiu a partir del dia següent a aquell en què s'hagi produït la desestimació presumpta. Les persones interessades podran interposar qualsevol altre recurs o reclamació que es consideri convenient.

CONVENI DE GESTIÓ URBANÍSTICA PER A L'EXECUCIÓ DE L'ORDENACIÓ DERIVADA DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR SUR 42, TORRE SALSES

REUNITS

D'una banda, l'Il·lustríssim Sr. Fèlix Larrosa Piqué, Alcalde-President de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Lleida, assistit pel Secretari, Sr. Antonio Roperó Vilaró, que actua com a fedatari públic d'aquest acte.

I, d'altra banda, el Sr. Ion Saralegui López, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb DNI núm. 16.291.265-C, amb domicili a l'efecte del present atorgament a Madrid (CP 28046), Passeig de la Castellana núm. 13, 5a Planta, Dreta.

ACTUEN

*El Sr. Félix Larrosa Piqué, en nom i representació de l'**AJUNTAMENT DE LLEIDA**, amb CIF P2515100B i amb domicili a la Plaça Paeria, 1, 25007 Lleida.*

Actua fent ús de les atribucions que li han estat conferides pels articles 21.1 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local (LRBRL) i l'article 53 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 (TRLMC), i en exercici de la potestat urbanística de l'Ajuntament d'acord amb l'article 25.2.a) de la LRBRL i a l'assignació de competències en matèria urbanística que realitza el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).

*El Sr. Ion Saralegui López, en nom i representació de la mercantil **PROMENADE LLEIDA SL**, d'ara endavant es denominarà "**PROMENADE LLEIDA**", amb CIF núm. B-25796343, amb domicili a Madrid (CP 28046), Passeig de la Castellana núm. 13, 5a Planta, Dreta.*

Actua en la seva qualitat d'apoderat de la companyia, en virtut d'escriptura pública atorgada davant el Notari de Madrid D. Carlos de Prada Guaita en data 27/07/2019, amb núm. 1.235 del seu protocol.



Ajuntament de Lleida

Ambdues parts es reconeixen mútuament plena capacitat legal i facultats de representació per a obligar-se en les respectives qualitats en les quals actuen, i

MANIFESTEN

I.- Que PROMENADE LLEIDA és propietària de terrenys situats en el Sector SUR 42, Torre Salses, del municipi de Lleida, en els quals es pretén desenvolupar un projecte comercial en format de gran establiment comercial territorial col·lectiu (d'ara endavant, indistintament, **"establiment comercial col·lectiu" o "projecte comercial"**).

II.- Que, a l'efecte de desenvolupar el projecte comercial, PROMENADE LLEIDA va promoure una Modificació del Pla Parcial del Sector SUR 42, Torres Salses (**"MPP"**), que va ser aprovada definitivament per Acord del Ple de l'Ajuntament de Lleida de 05/10/2018, i publicada en el Butlletí Oficial de la Província (**"BOP"**) de Lleida núm. 49, d'11/03/2019.

Aquesta MPP tenia entre les seves finalitats la d'atorgar una nova qualificació a les illes centrals del Sector (Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la, clau 12C-C) per promoure en aquestes la implantació de noves superfícies comercials i d'usos terciaris, eliminant l'ús residencial; i això sense incrementar l'edificabilitat global del Sector i mantenint en ell, el caràcter dominant de l'ús residencial.

III.- Que en compliment d'allò que es disposa en els arts.13.1 i 18 de la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la Mobilitat de Catalunya, i 20 i 22 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels Estudis d'Avaluació de la Mobilitat Generada, la MPP va incorporar un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (**"EAMG"**), que es va tramitar i va aprovar juntament amb aquesta MPP i en el qual es contempen diverses mesures destinades a millorar la mobilitat i accessibilitat al projecte comercial promogut per PROMENADE LLEIDA. Tals mesures, d'acord amb l'art. 3 de les Normes Urbanístiques (**"NNUU"**) de la MPP tenen caràcter obligatori.

IV.- Que en desenvolupament de la MPP, l'AJUNTAMENT DE LLEIDA va aprovar definitivament el Projecte d'Urbanització de Millora Viària del Sector SUR-42, mitjançant Acord de la seva Junta de Govern Local de 24/02/2021, publicat en el BOP de Lleida núm. 53, de 18/03/2021.

V.- Que ha de considerar-se igualment que la Modificació del Pla General de Lleida per a reajustar el traçat de l'Av. de Víctor Torres, entre el C/ Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42, aprovada definitivament en data 05/06/2018 i publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de 27/06/2018, va atorgar el següent redactat a l'art. 197 de les NNUU del Pla General, relatiu al SUR 42:

"6.4 La destinació de més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, mitjançant una qualificació específica, comporta la vinculació del desenvolupament d'aquesta zona a la construcció dels sistemes externs que resolguin les necessitats d'accessibilitat del sector pel carrer prolongació de Víctor Torres i pel carrer prolongació de Francesc Bordalba i Montardit, a través del SUR 25.

Les aportacions econòmiques que, si s'escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució dels càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on estan inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un 91,86% per al polígon UA 96."

En assignar la MPP la qualificació 12C-C a les illes centrals del Sector SUR-42, més del 25% del seu sostre total es va passar a destinar a usos comercials i terciaris, amb el que va operar la vinculació del desenvolupament de la Zona 12C-C a la construcció de les dues infraestructures viàries abans esmentades, com resulta de l'art.14.14 de les NNUU de la MPP:



Ajuntament de Lleida

“L’execució de les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l’industrial, estaran subjectes a la prèvia posada en servei del vial de connexió entre la LL-11 i el pont d’accés al sector SUR 42 prolongació del carrer Víctor Torres, així com la prolongació del carrer Francesc Bordalba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25.

Per el fet que és puguin executar simultàniament les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona i les obres d’execució dels dos vials referits al paràgraf precedent, serà necessària l’aportació de garantia admesa en dret per import equivalent al cost d’execució dels esmentats vials.

En aquest supòsit, la prèvia posada en servei dels dos vials serà imprescindible per a l’obertura i inici de les activitats d’usos no residencials.”

VI.- Que, a causa del temps transcorregut des de la seva execució i recepció per part de l’AJUNTAMENT DE LLEIDA i a la falta de materialització de l’edificació, les obres d’urbanització del Sector SUR 42 Torre Salses, presenten múltiples desperfectes, que han de ser reparats amb vista a l’execució de l’ordenació prevista en la MPP.

VII.- Que, en el context descrit i amb la finalitat de facilitar i resoldre les diverses qüestions que suscita l’execució de l’ordenació urbanística del Sector SUR 42 Torre Salses, les parts compareixents, lliure i voluntàriament, han considerat oportú subscriure el present Conveni de gestió urbanística, que subjecten a les següents:

CLÀUSULES

PRIMERA - OBJECTE DEL CONVENI

El present Conveni de gestió urbanística té per objecte regular la col·laboració entre l’AJUNTAMENT DE LLEIDA i PROMENADE LLEIDA amb vista a facilitar l’execució de l’ordenació urbanística del Sector SUR 42, Torre Salses.

A aquest efecte, en el present Conveni:

- a) S’identifiquen les mesures de mobilitat que deriven de la MPP del SUR 42, es precisa el seu abast, es planifica temporalment la seva execució i es defineixen les obligacions que assumeixen les parts en relació amb aquesta execució.

b)

En aquest sentit, en les successives clàusules es regulen les diverses mesures de mobilitat, agrupades en els següents àmbits: millora d’accessibilitat en transport públic; millora de la mobilitat per als vianants i de bicicletes; millora de la mobilitat en vehicle privat; millora de la mobilitat per a col·lectius vulnerables, i reserves d’aparcament, molls de càrrega i magatzem.

- b) Es regula el finançament per part de PROMENADE LLEIDA del cost execució de dos sistemes generals viaris externs al SUR 42 però necessaris per la materialització d’usos comercials i terciaris en ell: la prolongació i desdoblament l’Av. de Víctor Torres, entre el C/ Alamús i el pont sobre el ferrocarril d’accés al SUR 42, i la prolongació del C/ Francesc Bordalba i Montardit entre el límit del SUR 42 i el C/ Almeria.

- c) Es regula la contribució de PROMENADE LLEIDA a la reparació dels desperfectes actualment existents en les obres d’urbanització del Sector SUR 42 titularitat de l’AJUNTAMENT DE LLEIDA.



Ajuntament de Lleida

SEGONA. - MESURES DE MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT AL PROJECTE COMERCIAL EN TRANSPORT PÚBLIC.

2.1 - AMPLIACIÓ PROGRESSIVA DE LES LÍNIES DE BUS L-6 I L-7.

2.1.1.- Definició de la mesura.

Aquesta mesura té per objecte que el Sector SUR-42 compti amb 2 línies de transport públic. A aquest efecte, la mesura consisteix en la prolongació de la línia de bus L-6 en 1.400 metres, fins a arribar a la rotonda d'inici del SUR-42, i en la prolongació de la línia de bus L-7 a través del nou vial SUR-25 (C/ Francesc Bordalba i Montardit).

2.1.2 - Planificació temporal i cost.

Aquesta mesura s'executarà en 2 fases temporals:

- Fase 1, Prolongació de la línia de bus L6: durant els tres primers anys des de l'obertura de l'establiment comercial col·lectiu.

El cost estimat d'execució d'aquesta fase de la mesura és el següent:

Primer any:	69.724,00 €
Segon any:	104.586,00 €
Tercer any:	139.448,00 €

- Fase 2, Prolongació de la línia de bus L7: del quart al desè any després de l'obertura de l'establiment comercial col·lectiu.

El cost estimat d'execució d'aquesta fase de la mesura, que inclou el cost de la fase 1, és el següent:

Quart any:	139.448,00 €
Cinquè any:	157.614,95 €
Sisè any:	175.781,90 €
Setè any:	193.948,85 €
Vuitè any:	212.115,80 €
Novè any:	230.282,75 €
Desè any:	260.561,00 €
TOTAL 10 anys:	1.683.511,25 €

Els costos anteriors seran objecte d'actualització d'acord al seu cost real a la data en què es procedeixi a l'obertura de l'establiment comercial col·lectiu. A aquest efecte, PROMENADE LLEIDA es compromet a informar l'AJUNTAMENT DE LLEIDA d'aquesta data d'obertura amb una antelació de dos (2) mesos, a fi de que es pugui procedir a aquesta actualització.

2.1.3 - Obligacions de les parts.

2.1.3.1 - Obligacions de PROMENADE LLEIDA:

a) PROMENADE LLEIDA assumirà el cost de la mesura corresponent al primer any. A partir del segon any i següents, el cost d'aquesta mesura cada any serà assumit per PROMENADE LLEIDA i pels titulars de les implantacions singulars (establiments de més de 2.500 m² de superfície de venda) que formin part de l'establiment comercial col·lectiu sotmeses a EAMG de manera proporcional a la superfície que cadascun representi dins del conjunt. PROMENADE LLEIDA s'obliga a imposar als titulars de les implantacions singulars que es situïn en el projecte comercial l'obligació de contribuir en la part que els correspongui al cost de la present mesura.



Ajuntament de Lleida

No obstant l'anterior, PROMENADE LLEIDA es farà càrrec, en substitució de l'operador/es, del cost corresponent o atribuïble a la/es implantació/ns singular/s que no s'hi hagi/n pogut comercialitzar dins del calendari previst fins que s'hagi determinat l'operador de la/es mateixa/es.

L'assumpció del cost corresponent a aquesta mesura per part de PROMENADE LLEIDA s'ha d'entendre sense perjudici de la seva ulterior eventual repercussió als operadors del projecte comercial com a despesa general.

- b) PROMENADE LLEIDA abonarà a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA l'import anual corresponent en el termini màxim d'un (1) mes, comptat a partir de la recepció del requeriment que aquest li formulï en tal sentit, acompanyat de la factura corresponent.
- c) PROMENADE LLEIDA atorgarà a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA garantia de pagament dels imports corresponents a aquesta mesura mitjançant qualsevol mitjà admès en dret (aval, constitució de garantia unilateral sobre immoble o altres).

Aquesta garantia haurà de constituir-se i presentar-se a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA amb una antelació de sis (6) mesos a la data de finalització de les obres de construcció del projecte comercial, segons el calendari d'execució que figuri en el projecte tècnic sobre la base del qual es concedeixi la llicència municipal d'obres d'aquest projecte comercial.

La vigència de la garantia coincidirà amb la vigència del present Conveni, si bé la quantitat garantida podrà reduir-se en la mateixa proporció que els imports que PROMENADE LLEIDA abonï anualment representin sobre el total.

PROMENADE LLEIDA o el seu causahavent podrà substituir en qualsevol moment la garantia constituïda per una altra que adopti una altra forma, però de la mateixa quantia.

2.1.3.2.- Obligacions de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA:

- a) L'AJUNTAMENT DE LLEIDA assumirà la realització dels tràmits administratius i contractuals amb el/els operador/és de les línies de bus L6 i L7 per procedir a la seva prolongació en els termes de la present mesura.
- b) L'AJUNTAMENT DE LLEIDA s'obliga a destinar els imports abonats per PROMENADE LLEIDA en compliment d'aquesta clàusula, exclusivament al pagament dels costos derivats de la mesura que constitueix el seu objecte.

2.2. - INSTAL·LACIÓ DE MARQUESINES EN NOVES PARADES DE BUS.

2.2.1 - Definició de la mesura.

Aquesta mesura consisteix en la instal·lació de fins a 9 marquesines en les noves parades que resultin de la prolongació de les línies de bus L6 i L7 (mesura 2.1).

2.2.2 - Planificació temporal i cost.

El Projecte d'Urbanització de Millora Viària del Sector SUR-42 comprèn la instal·lació de 2 de les 9 marquesines, que s'executaran juntament amb aquestes obres d'urbanització.

Les 7 marquesines restants hauran d'instal·lar-se de manera progressiva segons es vagi desenvolupant l'ampliació prevista de les Línies L6 i L7. El seu cost estimat màxim és de 56.000€.

2.2.3 - Obligacions de les parts.



Ajuntament de Lleida

2.2.3.1 - Obligacions de PROMENADE LLEIDA:

- a) PROMENADE LLEIDA assumirà el cost total previst de la instal·lació de les 2 marquesines previstes en el Projecte d'Urbanització de Millora Viària del Sector SUR-42 en la part que li correspon d'acord amb el percentatge que ostenta dins de la Junta de Compensació.
- b) PROMENADE LLEIDA assumirà el cost estimat màxim d'instal·lació de les 7 marquesines restants i l'abonarà a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA en el termini màxim d'un (1) mes des de la recepció del requeriment que aquest li formuli en tal sentit, acompanyat de la factura corresponent.

2.2.3.2 - Obligacions de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA:

- a) L'AJUNTAMENT DE LLEIDA s'obliga a destinar l'import abonat per PROMENADE LLEIDA en compliment d'aquesta clàusula, exclusivament al pagament dels costos derivats de la mesura que constitueix el seu objecte.
- b) L'AJUNTAMENT DE LLEIDA recepcionarà les marquesines instal·lades.

TERCERA-MESURES DE MILLORA DE LA MOBILITAT PER A VIANANTS I BICICLETES

3.1 - SEMAFORITZACIÓ DE LES 3 INTERSECCIONS DE L'AVINGUDA PLA D'URGELL INTERIORS EN EL SECTOR SUR-42.

3.1.1 - Definició de la mesura.

Aquesta mesura consisteix en la semaforització de les interseccions existents en el Sector SUR 42, de manera que no hi hagi risc d'atropellament, i en l'addició de dos passos de vianants intermedis per a afavorir la permeabilitat de vianants a l'interior del Sector.

3.1.2 - Planificació temporal i cost.

Les actuacions que comprèn aquesta mesura es troben integrades en el Projecte d'Urbanització de Millora Viària del Sector SUR-42 aprovat, i seran executades conjuntament amb aquestes obres d'urbanització.

El cost estimat que es preveu en referit Projecte d'Urbanització per a aquestes actuacions és de 151.798 €.

1.3 - Obligacions de les parts.

PROMENADE LLEIDA assumirà el cost total previst d'aquesta mesura en la part que li correspon d'acord amb el percentatge que ostenta dins de la Junta de Compensació del Sector SUR-42.

3.2 - SENYALITZACIÓ D'ITINERARIS CAP A EQUIPAMENTS O ESTACIONS DE TRANSPORT PÚBLIC.

3.2.1 - Definició de la mesura.

Aquesta mesura consisteix en la instal·lació de senyalització dels principals itineraris cap als equipaments o estacions de transport públic, etc. de l'interior del Sector SUR42 i dels barris de la Bordeta i Magraners.

2.2 - Planificació temporal i cost. Obligacions de les parts.



Ajuntament de Lleida

Aquesta mesura s'executarà per PROMENADE LLEIDA simultàniament amb la construcció de l'establiment comercial col·lectiu i haurà d'haver-se finalitzat en el moment de la seva obertura.

El cost estimat màxim d'aquesta mesura és 23.500 €.

3.3 - MANTENIMENT DE LA XARXA DE CARRILS BICICLETA.

3.3.1 - Definició de la mesura.

Aquesta mesura consisteix a mantenir la xarxa de carrils bicicleta construïda, semaforitzant les interseccions i pintant passos de ciclistes al costat dels passos de vianants actuals.

3.3.2 - Planificació temporal i cost. Obligacions de les parts.

Aquesta mesura es troba integrada en el Projecte d'Urbanització de Millora Viària del Sector SUR-42 i s'executarà juntament amb aquestes obres d'urbanització.

El cost d'aquesta mesura està inclòs en el de la mesura 3.1 anterior.

PROMENADE LLEIDA assumirà el cost d'aquesta mesura en la part que li correspon d'acord amb el percentatge que ostenta dins de la Junta de Compensació del SUR42.

3.4 - CONNEXIÓ DE CARRIL BICI.

3.4.1 - Definició de la mesura.

Aquesta mesura consisteix en la connexió del carril bici actual que acaba en l'Av. Pla d'Urgell, amb el nou eix viari que connectarà el Sector SUR 42 amb la rotonda de LL-11 pel carrer de Galícia i amb la xarxa d'itineraris que preveu el POUM de Lleida.

3.4.2 - Planificació temporal i cost. Obligacions de les parts.

Aquesta mesura forma part del "Projecte de construcció del vial Víctor Torres per a la connexió de la carretera L-11 amb els barris de la Bordeta i Magraners", el cost d'execució de la qual assumeix PROMENADE LLEIDA en la mesura 4.1 següent.

QUARTA. - MESURES DE MILLORA DE LA MOBILITAT EN VEHICLE PRIVAT.

4. 1 - EXECUCIÓ I FINANÇAMENT DELS VIALS VÍCTOR TORRES I SUR-25.

4.1.1 - Definició de la mesura.

Aquesta mesura consisteix en l'execució per l'AJUNTAMENT DE LLEIDA i en el finançament per part de PROMENADE LLEIDA del cost d'execució dels següents vials:

- a) "Projecte de construcció del vial Víctor Torres per a la connexió de la carretera LL-11 amb els barris de la Bordeta i Magraners".*
- b) "Projecte de construcció de el C/ Francesc Bordalba i Montardit entre el Vial 5 del SUR-42 i el C/ Almería en el T.M. de Lleida".*

El cost d'execució dels vials anteriors té caràcter de quota d'urbanització externa al Sector, relacionada amb la mobilitat, i la seva assumpció per PROMENADE LLEIDA es fonamenta en el que es disposa en el EAMG de la MPP, així com en la condició d'aquesta Societat de beneficiària de l'ocupació directa per part de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA dels terrenys necessaris per a l'execució de tals vials.



Ajuntament de Lleida

En tot cas, l'assumpció per PROMENADE LLEIDA del cost d'execució dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit s'ha d'entendre, si s'escau, sense perjudici de l'ulterior repartiment proporcional del mateix entre la pròpia PROMENADE LLEIDA i els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan situats i als quals també s'adscriu la seva execució, repartiment que, si s'escau, serà objecte de decisió per l'AJUNTAMENT DE LLEIDA en tant que administració actuant del sectors o unitats d'actuació afectats amb ocasió de la reparcel·lació i liquidació econòmica dels sectors i unitats d'actuació afectats. Per tant, la subscripció del present conveni de col·laboració no ha d'entendre de cap forma renúncia per part de PROMENADE LLEIDA als drets que es derivin per a ella d'aquesta decisió de repartiment del cost, qüestió que serà objecte de tractament jurídic en el procediment administratiu contradictori que s'incoï en el moment de l'execució urbanística dels sectors i unitats d'actuació afectats.

4.1.2 - Planificació temporal i cost.

PROMENADE LLEIDA procedirà a abonar a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA l'import corresponent al cost d'execució dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit en el termini màxim de quinze (15) dies hàbils a comptar des de l'endemà de l'entrada en vigor del present Conveni i a la remissió per l'AJUNTAMENT DE LLEIDA de la factura corresponent.

D'acord amb els Projectes d'Urbanització dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit elaborats pels serveis tècnics de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA, el cost d'execució d'aquests vials al qual ascendirà la contribució de PROMENADE LLEIDA per aquesta mesura serà:

- b) Cost d'execució de les obres previstes en el "Projecte de construcció del vial Víctor Torres per a la connexió de la carretera LL-11 amb els barris de la Bordeta i Magraners": 5.632.625,76 €, IVA inclòs.
- c) Cost de les obres previstes en el "Projecte de construcció de la C/ Francesc Bordalba i Montardit entre el Vial 5 del SUD-42 i la C/ Almería en el T.M. de Lleida": 1.373.619,88 €, IVA inclòs.
- d) PROMENADE LLEIDA també assumirà les despeses que ha suportat l'ajuntament per la redacció, tramitació, direcció d'obra i coordinació de la Seguretat i Salut del Vial Víctor Torres i del Vial de Francesc Bordalba pels següents imports:

Victor Torres	
Projecte	20.837,08 €
Tramitació	1.448,43 €
Direcció d'Obra	41.164,07 €
Coordinació Seg. i Salut	5.602,15 €
TOTAL	69.051,73 €
Bordalba i Montardit	
Projecte	10.286,45 €
Tramitació	1.448,43 €
Direcció d'Obra	19.323,33 €
Coordinació Seg. i Salut	1.905,91 €
TOTAL	32.964,12 €

Els costos tècnics totals ascendeixen a 102.015,85€, impostos indirectes no inclosos.

4.1.3 - Obligacions de les parts.



Ajuntament de Lleida

4.1.3.1 - Obligacions de PROMENADE LLEIDA:

- a) *PROMENADE LLEIDA s'obliga a abonar l'import resultant de la valoració inicial del cost d'execució dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit en el termini indicat en l'apartat 4.1.2 precedent.*
- b) *PROMENADE LLEIDA assumirà la condició de beneficiària de l'eventual expropiació per part de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA dels terrenys que aquest ocupi directament per a l'execució dels Projectes d'Urbanització dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit, en cas que els seus propietaris instin aquesta expropiació a l'empara del supòsit de l'art. 156.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost).*

En garantia que la condició de beneficiària referida en el paràgraf anterior estarà en tot moment vinculada a la titularitat dels terrenys que acullen el projecte comercial, en l'acte administratiu d'atorgament de la llicència municipal de construcció del projecte comercial s'imposarà la condició consistent en què aquesta circumstància figuri com a nota marginal en la inscripció registral de les finques que acullen el projecte comercial. Això no obstant, aquesta nota marginal podrà substituir-se per PROMENADE LLEIDA, o el seu causahavent, per qualsevol altra garantia admesa en dret (aval, constitució de garantia unilateral sobre immoble o altres).

4.1.3.2 - Obligacions de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA:

- a) *L'AJUNTAMENT DE LLEIDA s'obliga a destinar l'import abonat per PROMENADE LLEIDA en compliment d'aquesta clàusula exclusivament al pagament dels costos derivats de la mesura que constitueix el seu objecte.*
- b) *L'AJUNTAMENT DE LLEIDA tramitarà, resoldrà sobre aprovació i, si és el cas, ordenarà publicació en diaris oficials dels Projectes d'Ocupació Directa dels terrenys necessaris per a l'execució dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit, així com dels respectius Projectes d'Urbanització de cada vial, amb la major celeritat possible, sense perjudici del compliment dels tràmits legalment previstos.*

Les indemnitzacions derivades de l'ocupació directa aniran a càrrec de PROMENADE LLEIDA en la condició d'aquesta Societat de beneficiària de l'ocupació directa per part de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA dels terrenys necessaris per a l'execució de tals vials.

Les indemnitzacions que es corresponguin amb despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, en els termes previstos a l'article 120 del TRLUC assumides per PROMENADE LLEIDA, han d'entendre's sense perjudici de l'ulterior repartiment proporcional del seu import entre la pròpia PROMENADE LLEIDA i els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan situats els terrenys objecte d'ocupació directa, repartiment que serà objecte de decisió per l'administració actuant, en els termes establerts en el darrer apartat de la clàusula 4.1.1.

- c) *L'AJUNTAMENT DE LLEIDA es compromet a convocar la licitació pública dels contractes de les obres d'execució de tots dos vials en el termini màxim d'un (1) mes des de la publicació dels seus Projectes d'Urbanització, i així mateix es compromet a tramitar, resoldre sobre adjudicació i formalitzar els contractes de les obres d'execució de tots dos vials amb la major celeritat possible, sense perjudici del compliment dels tràmits legalment previstos.*
- d) *L'AJUNTAMENT DE LLEIDA es compromet a emprar la màxima diligència, i a realitzar totes les gestions necessàries i els esforços possibles per a aconseguir que les obres d'execució dels vials Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit hagin finalitzat i tots dos es trobin en servei en el termini màxim de divuit (18) mesos des de l'entrada en vigor del present Conveni.*



Ajuntament de Lleida

- e) *En el termini d'un (1) mes des de l'aprovació de la certificació final de les obres d'execució de tots dos vials per l'AJUNTAMENT DE LLEIDA, aquest notificarà a PROMENADE LLEIDA la valoració definitiva de la seva contribució al cost d'execució de cadascun d'aquests vials, acompanyada de la factura corresponent.*

En cas que existeixi un excés en la valoració inicial respecte de la final, l'AJUNTAMENT DE LLEIDA haurà de procedir a la devolució a PROMENADE LLEIDA de l'import d'aquest excés en el termini d'un (1) mes a partir de l'endemà de la recepció per aquesta d'aquesta valoració definitiva.

En cas que existeixi defecte en la valoració inicial respecte de la final, l'AJUNTAMENT DE LLEIDA el notificarà a PROMENADE LLEIDA, acompanyat de justificació i de la factura corresponent, i PROMENADE LLEIDA procedirà a abonar-la en el termini d'un (1) mes a partir de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació.

4.2 - SENTITS ÚNICS DEL VIARI SECUNDARI.

4.2.1 - Definició de la mesura.

Aquesta mesura consisteix en l'atorgament de sentit únic la viària SUR del SUR-42, de manera que funcioni amb dos carrils en sentit C-13, amb la finalitat d'optimitzar la capacitat del viari secundari.

4.2.2 - Planificació temporal i cost. Obligacions de les parts.

Aquesta mesura s'executarà per PROMENADE LLEIDA simultàniament amb la construcció de l'establiment comercial col·lectiu i haurà d'haver-se finalitzat en el moment de la seva obertura.

4.3 - ACCESSOS A L'ESTABLIMENT COMERCIAL COL·LECTIU.

4.3.1 - Definició de la mesura.

Aquesta mesura consisteix en la configuració de l'accés de clients al projecte comercial pel viari central del SUR-42 i de l'accés a les zones de càrrega i descàrrega del projecte comercial pel viari perimetral, d'acord amb l'ANNEX 1.

4.3.2 - Planificació temporal i cost. Obligacions de les parts.

Aquesta mesura s'executarà per PROMENADE LLEIDA simultàniament amb la construcció de l'establiment comercial col·lectiu, i haurà d'haver-se finalitzat en el moment de la seva obertura.

4.4 - ORDENACIÓ VIÀRIA DE LES INTERSECCIONS.

4.4.1- Definició de la mesura.

Aquesta mesura consisteix en la semaforització de les tres interseccions principals (2 rotondes i una intersecció convencional) de manera que siguin possibles tots els moviments (excepte en la intersecció convencional, en la qual podran prohibir-se alguns girs a l'esquerra - que es podran realitzar en la següent rotonda-).

4.4.2 - Planificació temporal i cost. Obligacions de les parts.

Aquesta mesura es troba integrada en el Projecte d'Urbanització de Millora Viària del Sector SUR-42 i s'executarà juntament amb aquestes obres d'urbanització.

El cost d'aquesta mesura està inclòs en el de la mesura 3.1 anterior.



Ajuntament de Lleida

PROMENADE LLEIDA assumirà el cost d'aquesta mesura en la part que li correspon d'acord amb el percentatge que ostenta dins de la Junta de Compensació del SUR42.

CINQUENA - MESURES ADREÇADES A MILLORAR LA MOBILITAT DE COL·LECTIUS VULNERABLES

5.1 - IL·LUMINACIÓ D'ITINERARIS DE VIANANTS.

5.1.1 - Definició de la mesura.

Aquesta mesura consisteix en la instal·lació d'il·luminació suficient en els itineraris de vianants que recorren des de les parades d'autobús fins a l'accés al projecte comercial, amb la finalitat de reforçar la seguretat personal dels vianants.

5.1.2 - Planificació temporal i cost. Obligacions de les parts.

Aquesta mesura serà executada per PROMENADE LLEIDA durant la construcció del projecte comercial i haurà d'estar implementada en el moment de la posada en funcionament d'aquest. El seu cost estimat és de 14.128 €.

Les instal·lacions seran recepcionades per l'AJUNTAMENT DE LLEIDA.

SISENA. - RESERVA D'ESPAI PER A ESTACIONAMENTS, MOLLS DE CÀRREGA I MAGATZEM.

6.1 - DOTACIÓ DE PLACES D'APARCAMENT PER A BICICLETES.

6.1.1 - Definició de la mesura.

Aquesta mesura consisteix en l'habilitació a l'interior o en els accessos del projecte comercial del nombre de places d'aparcament per a bicicletes necessari per a complir la dotació mínima establerta en el Decret 344/2006.

Considerant els 49.429 m² de sostre comercial del projecte d'establiment comercial col·lectiu, s'habilitaran 495 estacionaments per a bicicletes.

6.1.2 - Planificació temporal. Obligacions de les parts.

Aquesta mesura s'executarà en dues fases:

Fase 1: instal·lació d'aparcaments per a donar cobertura a 300 bicicletes (150 arcs). Aquesta fase haurà d'estar executada en el moment de l'obertura de l'establiment comercial col·lectiu.

Fase 2: instal·lació de la resta de places de manera progressiva en funció de l'increment de la demanda fins a arribar al màxim de la dotació exigida pel Decret 344/2006.

PROMENADE LLEIDA assumirà el cost total d'aquesta mesura que s'estima en un màxim de 91.050 €.

Les instal·lacions seran recepcionades per l'AJUNTAMENT DE LLEIDA.

6.2 - DOTACIÓ DE MOLLS DE CÀRREGA.

6.2.1- Definició de la mesura.



Ajuntament de Lleida

Aquesta mesura consisteix en l'habilitació a l'interior del projecte comercial del nombre de molles de càrrega i descàrrega que exigeix el Decret 344/2006.

Considerant els 49.429 m² de superfície de venda del projecte d'establiment comercial col·lectiu, s'habilitaran 5 molles de 3x8 metres cadascun.

6.2.2 - Planificació temporal i cost. Obligacions de les parts.

Aquesta mesura serà executada per PROMENADE LLEIDA durant la construcció del projecte comercial i haurà d'estar implementada en el moment de la posada en funcionament d'aquest.

6.3 - DOTACIÓ DE MAGATZEM.

6.3.1- Definició de la mesura.

Aquesta mesura consisteix en la disposició d'una reserva del 10% de la superfície de sostre comercial per a magatzem, en compliment de la previsió de l'article 6.1 del Decret 344/2006.

Considerant els 49.429 m² de sostre comercial del projecte d'establiment comercial col·lectiu, s'establirà una reserva de magatzem en el conjunt de l'establiment comercial col·lectiu de 4.942,9 m².

6.3.2 - Planificació temporal i cost. Obligacions de les parts.

Aquesta mesura serà executada per PROMENADE LLEIDA durant la construcció del projecte comercial i haurà d'estar implementada en el moment de la posada en funcionament d'aquest.

6.4 - DOTACIÓ DE PLACES D'APARCAMENT.

6.4.1- Definició de la mesura.

D'acord amb l'article 12 del Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'Equipaments Comercials, que estableix la dotació mínima de places d'aparcament pels grans establiments comercials, la dotació mínima exigible per a l'establiment comercial col·lectiu projectat és de 2.179 places d'aparcament.

D'acord amb la MPP, que es remet al que es preveu en l'Annex 4 del Pla General de Lleida, la dotació mínima total exigible per a l'establiment comercial col·lectiu projectat és de 2.159 places d'aparcament.

No obstant l'anterior, PROMENADE LLEIDA habilitarà dins de l'establiment comercial col·lectiu dotació de 2.202 places d'aparcament per a turismes.

Quant a la dotació de places d'aparcament per a motocicletes, si bé la normativa vigent portaria a una dotació mínima d'entre 158 i 160 places. PROMENADE LLEIDA s'obliga a habilitar una dotació de 161 places d'aparcament per a motocicletes a l'interior de l'establiment comercial col·lectiu.

6.4.2 - Planificació temporal i cost. Obligacions de les parts.

Aquesta mesura serà executada per PROMENADE LLEIDA durant la construcció del projecte comercial i haurà d'estar implementada en el moment de la posada en funcionament d'aquest.

6.5 - RESERVA DE PLACES D'APARCAMENT PER A PERSONES AMB MOBILITAT REDUÏDA.



Ajuntament de Lleida

6.5.1- Definició de la mesura.

L'Ordre TMA/851/2021, per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats, exigeix l'habilitació d'1 de cada 40 places per a persones amb mobilitat reduïda. Considerant que el projecte comercial comptarà amb 2.202 places d'aparcament, li resultaria exigible un mínim de 55 places per a persones amb mobilitat reduïda.

El Codi Tècnic de l'Edificació, per part seva, exigeix 1 plaça adaptada per cada 33 places, amb el que, al projecte comercial, que comptarà amb 2.202 places d'aparcament, li resultarien exigibles un mínim de 67 places d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda.

No obstant l'anterior, PROMENADE LLEIDA habilitarà 69 places d'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda.

6.5.2 - Planificació temporal. Obligacions de les parts.

Aquesta mesura serà executada per PROMENADE LLEIDA durant la construcció del projecte comercial i haurà d'estar implementada en el moment de la posada en funcionament d'aquest.

.6 - RESERVA DE PLACES D'APARCAMENT PER A VEHICLES ELÈCTRICS.

6.6.1 - Definició de la mesura.

El Reial decret 1053/2014, pel qual s'aprova la instrucció tècnica complementària ITC BT 52 "Instal·lacions amb finalitats especials. Infraestructures per a recàrrega de vehicles elèctrics", exigeix una plaça habilitada per a vehicles elèctrics cada 40 places. Considerant que el projecte comercial comptarà amb 2.202 places d'aparcament, li resultaria exigible un mínim de 55 places per a vehicles elèctrics.

No obstant l'anterior, PROMENADE LLEIDA habilitarà 66 places amb punt de recàrrega per a vehicles elèctrics.

6.6.2 - Planificació temporal. Obligacions de les parts.

Aquesta mesura serà executada per PROMENADE LLEIDA durant la construcció del projecte comercial i haurà d'estar implementada en el moment de la posada en funcionament d'aquest.

El cost estimat d'aquesta mesura és de 99.000 €.

SETENA. – POSSIBILITAT D'ULTERIOR CONCRECIÓ DESENVOLUPAMENT DE LES MESURES DE MOBILITAT OBJECTE DEL PRESENT CONVENI.

Sense perjudici del que resulta de les Clàusules anteriors, en la mesura en què l'autorització per part de la Generalitat de Catalunya per a la implantació de l'establiment comercial col·lectiu requerirà l'elaboració prèvia d'un nou EAMG, les mesures de mobilitat exposades en el present Conveni podran ser concretades i/o, si és el cas, desenvolupades mitjançant el referit EAMG. En tal cas, les parts subscriuran una Addenda al present Conveni que reculli la concreció i/o desenvolupament de les mesures.

VUITENA. – CONTRIBUCIÓ DE PROMENADE LLEIDA A LA REPARACIÓ DE DESPERFECTES ACTUALMENT EXISTENTS EN LES OBRES D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR SUR 42.



Ajuntament de Lleida

PROMENADE LLEIDA s'obliga a contribuir econòmicament a la reparació dels desperfectes actualment existents en les obres d'urbanització del Sector SUR 42 titularitat de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA.

Aquesta contribució consistirà en les actuacions que es detallaran en la memòria valorada que haurà d'aprovar l'AJUNTAMENT DE LLEIDA, l'import màxim del qual, per tots els conceptes, serà de 602.835,16 € (IVA inclòs).

es actuacions incloses en la memòria valorada anterior seran executades per l'Ajuntament de Lleida.

L'AJUNTAMENT DE LLEIDA notificarà a PROMENADE LLEIDA, la factura corresponent, i PROMENADE LLEIDA procedirà a abonar-la en el termini d'un (1) mes a partir de l'endemà de la recepció d'aquesta notificació.

NOVENA. – SEGUIMENT I CONTROL.

L'AJUNTAMENT DE LLEIDA vetllarà pel compliment dels objectius i compromisos adquirits en aquest conveni mitjançant els controls o auditories internes que l'AJUNTAMENT consideri oportuns.

A fi de concretar, interpretar i definir les actuacions de gestió que comporti l'execució d'aquest conveni, es podran articular instruccions i protocols que s'annexessin a aquest conveni.

Es constituirà una comissió de seguiment formada com a mínim per un representant de cadascuna de les parts, amb les funcions de realitzar un seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits i de resolució de les controvèrsies que puguin aparèixer en la interpretació i el compliment del present conveni.

Aquesta comissió de seguiment es reunirà com a mínims dues vegades a l'any i en qualsevol moment a petició de qualsevol de les parts. Sense perjudici de l'existència de la Comissió de Seguiment es podran crear els equips de treball necessaris per a la gestió d'expedients.

DESENA. – PROTECCIÓ DE DADES, TRANSPARÈNCIA I PUBLICITAT

Les parts es comprometen a complir la normativa reguladora de protecció de dades de caràcter personal d'acord amb el que determina el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals ja la lliure circulació d'aquestes dades (RGPD) i la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals (LOPD); així com una altra normativa reguladora de protecció de dades de caràcter personal que sigui aplicable durant la vigència d'aquest conveni i que no contradigui, s'oposi o sigui incompatible amb el RGPD i la LOPD.

Paral·lelament, les parts signants han de garantir el dret d'accés d'acord amb la Llei 19/2014 de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

De conformitat amb allò que preveu l'article 8 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, l'article 110.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, i l'article 104 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, les parts signatàries deixen constància de les mesures de publicitat del present conveni; es donarà publicitat del present conveni, al Butlletí Oficial de la Província de Lleida, a l'e-tauler i al Portal de la transparència de l'Ajuntament de Lleida; al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, al Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya i es tramitarà una còpia del mateix al Departament competent en matèria d'urbanisme de la Generalitat a fi que siguin inserits en la secció de



Ajuntament de Lleida

convenis urbanístics de l'instrument de divulgació telemàtica del planejament urbanístic de la Generalitat.

ONZENA. – CAUSES D'EXTINCIÓ

Són causa d'extinció d'aquest conveni:

- a) El compliment del seu objectiu.*
- b) La finalització del termini de vigència.*
- c) El mutu acord, manifestat per escrit.*
- d) L'incompliment d'alguna de les seves clàusules per alguna de les parts.*
- e) La denúncia unilateral del conveni amb el preavís de tres mesos, per l'existència de causes justificades que dificultin o impossibilitin el compliment del seu contingut.*
- f) Altres causes d'extinció previstes en la normativa aplicable.*

En el cas d'extinció anticipada del conveni, les parts fixaran de mutu acord la manera de finalitzar les actuacions i compromisos en curs i, en qualsevol cas, establiran un termini improrrogable per a la seva consecució, transcorregut el qual s'haurà de procedir a la liquidació dels compromisos econòmics adquirits, d'acord amb les regles que estableix l'article 52.2 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, del règim jurídic del sector públic.

DOTZENA. – CONSEQÜÈNCIES APLICABLES EN CAS D'INCOMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS I COMPROMISOS ASSUMITS PER CADASCUNA DE LES PARTS

En el cas d'incompliment per part de PROMENADE LLEIDA de les obligacions previstes en aquest conveni, especialment l'incompliment dels terminis que es deriven del pagament dels imports de les prestacions objecte del present conveni, en relació amb les mesures en matèria de mobilitat; i del cost d'execució de dos sistemes generals viaris externs al SUR 42, prèviament a l'extinció del conveni, l'AJUNTAMENT DE LLEIDA requerirà a PROMENADE LLEIDA per a què compleixi en un determinat termini les obligacions o els compromisos que es consideren incomplets.

Aquest requeriment es comunicarà a les persones designades per part del PROMENADE LLEIDA com a membres de la Comissió de seguiment d'aquest conveni.

Si transcorregut el termini indicat en el requeriment persisteix l'incompliment, l'AJUNTAMENT DE LLEIDA podrà optar per la possibilitat d'imposar penalitats en funció de la gravetat dels perjudicis causats o, per resoldre el conveni.

Quan l'Ajuntament opti per imposar penalitats podrà acordar les següents:

- Imposició de les penalitats diàries en la proporció de 0,60 euros per cada 1.000 euros de l'import de cadascuna de les mesures deixades d'abonar*

En tots dos casos, l'AJUNTAMENT DE LLEIDA podrà reclamar a PROMENADE LLEIDA la indemnització dels danys i perjudicis que hagin pogut produir-se li.

En el cas d'incompliment per part de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA de les seves obligacions, prèviament a l'extinció del conveni, PROMENADE LLEIDA requerirà a l'Ajuntament per a què compleixi en un determinat termini d'acord amb la naturalesa de les obligacions o els compromisos que es consideren incomplets.

Aquest requeriment es comunicarà a les persones designades per part de l'AJUNTAMENT DE LLEIDA com a membres de la Comissió de seguiment d'aquest conveni. Si transcorregut el termini indicat en el requeriment persisteix l'incompliment, PROMENADE LLEIDA queda facultada per a exigir el compliment de l'obligació omesa o, alternativament, per a resoldre el conveni, amb restitució mútua d'allò percebut, especialment el reintegrament de les quantitats abonades i/o garanties aportades per PROMENADE LLEIDA, més l'interès legal corresponent.



Ajuntament de Lleida

En tots dos casos, PROMENADE LLEIDA podrà reclamar a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA la indemnització dels danys i perjudicis que hagin pogut produir-se li.

TRETZENA. – EFICÀCIA I VIGÈNCIA DEL CONVENI.

L'eficàcia d'aquest Conveni queda supeditada l'aprovació definitiva per l'òrgan competent de l'Ajuntament de Lleida i a la seva signatura pels compareixents.

Tant bon punt adquireixi eficàcia, el Conveni tindrà una vigència de deu (10) anys, a comptar des de l'obertura de l'establiment col·lectiu, sense perjudici de la seva ultra-activitat per a la liquidació de les obligacions derivades d'aquest.

CATORZENA. – CESSIÓ.

Totes dues parts accepten que el present Conveni pugui ser cedit per part de PROMENADE LLEIDA, en qualsevol moment i sense autorització de la contrapart, a la societat que PROMENADE LLEIDA lliurement designi, la qual es subrogarà en tots els drets i obligacions derivats d'aquest, sempre que la cessionària sigui titular de l'establiment comercial col·lectiu.

PROMENADE LLEIDA haurà de comunicar l'eventual cessió a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA en el termini màxim d'un (1) mes des de la seva efectivitat.

QUINZENA. – PARTIDA PRESSUPOSTÀRIA.

En aquelles actuacions en les quals l'AJUNTAMENT DE LLEIDA hagi d'assumir la despesa i posteriorment repercutir-la, s'ha d'indicar que el mateix es subordina al crèdit per a l'exercici al qual s'autoritzi en el pressupost i a la fermesa del finançament, tenint en compte que les aportacions de PROMENADE LLEIDA donaran lloc a la generació dels crèdits corresponents.

SETZENA. – MODIFICACIÓ DEL CONVENI.

Les eventuais actualitzacions i modificacions del conveni seran objecte d'una addenda i requeriran l'acord unànim de les parts.

DISSETENA. – NOTIFICACIONS.

Qualsevol comunicació o notificació que les parts es dirigeixin per raó d'aquest Conveni, haurà de cursar-se, perquè generi efectes, als destinataris i domicilis assenyalats en l'encapçalament, a través de qualsevol mitjà que permeti acreditar la seva recepció pel destinatari.

La modificació del domicili haurà de notificar-se fefaentment a l'altra part per a la seva efectivitat.

DIVUITENA. – NATURALES I JURISDICCIO.

Aquest Conveni té naturalesa administrativa i, per tant, la jurisdicció competent per a dirimir les controvèrsies que puguin sorgir en el seu compliment és la jurisdicció contenciosa administrativa.

DINOVENA.- POSSIBLE EXPROPIACIÓ DE LES OCUPACIONS DIRECTES DEL VIALS.

PROMENADE LLEIDA, o qui sigui el titular dels terrenys sobre els quals es construeixi el futur centre comercial, assumeix el pagament d'una potencial expropiació de la part dels propietaris dels terrenys afectats per la ocupació directa i la garantia de compliment d'aquesta obligació no estarà supeditada a la obtenció per part de PROMENADE LLEIDA de la llicència municipal de construcció del projecte comercial

VINTENA.- IVA



Ajuntament de Lleida

A efectes del present conveni i en el benentès que l'Ajuntament de Lleida està subjecte al règim de prorata general de l'IVA, s'estableixen les següents consideracions:

- 1- *L'Ajuntament de Lleida ha de disposar de recursos pressupostaris suficients per a la licitació de les actuacions que es compromet a realitzar i el cost de les quals es aportat per PROMENADE LLEIDA (o qui la substitueixi) d'acord amb les clàusules del conveni.*
- 2- *Per a disposar dels referits recursos pressupostaris en quantia suficient, el cost d'execució que ha de garantir i aportar PROMENADE LLEIDA ha d'incloure el cost de l'execució amb IVA inclòs (que és l'import pel qual l'Ajuntament ha d'aprovar la licitació) a més de l'IVA que hagi de repercutir l'Ajuntament de Lleida en el moment de la facturació a PROMENADE LLEIDA.*
- 3- *En el cas que per a exercicis posteriors l'Ajuntament de Lleida pugui acollir-se, per a les referides actuacions incloses en el conveni i pendents d'execució, al règim d'IVA d'activitats diferenciades, es practicaran els ajustos corresponents per a que la referida mesura no causi perjudici ni benefici addicional a l'Ajuntament de Lleida.*

VINTIUNENA - CONFORMITAT DE LES PARTS I VALIDESA.

Les persones esmentades en el primer apartat tal com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, aprovant tots els seus punts, i obligant-se recíprocament al seu compliment.

Aquest conveni ha estat aprovat per acord de Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Lleida en data _____ segons certificat emès per l'Ajuntament esmentat.

VINTIDOSENA – ADMINISTRACIÓ ACTUANT EN L'ARE.

En el supòsit que l'Ajuntament de Lleida no acabi ostentant la condició d'administració actuant en l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica (ARE), aquest haurà de procedir al recompte i revisió de les aportacions efectuades per PROMENADE en el marc del present conveni. A fi d'evitar un enriquiment injust, l'Ajuntament es compromet expressament a retornar l'import de les despeses imputables a l'àmbit de l'ARE aportades per PROMENADE LLEIDA SL en un termini màxim d'un mes a comptar des de la data en què es confirmi la no atribució de la condició d'administració actuant a l'Ajuntament.

I per deixar-ne constància, i com a prova de conformitat, signem el present document, per duplicat, però a un sol efecte, en el lloc i data que figuren en l'encapçalament.

L'ALCALDE,

Per PROMENADE LLEIDA, SL

Signat, Fèlix Larrosa Piqué

Fdo. Ion Sara Iegui López

Davant meu,

Signat, Antonio Ropero Vilaró
Secretari

ANNEX 1.- ACCESSOS A L'ESTABLIMENT COMERCIAL COL·LECTIU I SENTIT ÚNIC DEL VIARI SECUNDARI

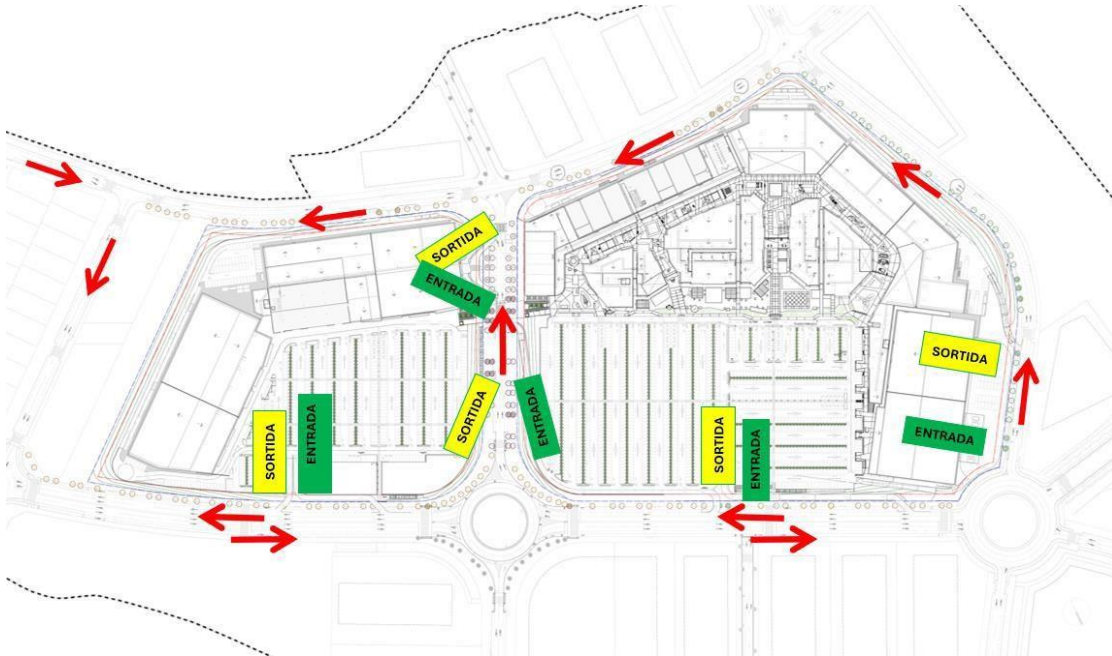
Les actuacions en matèria d'accessos a l'establiment comercial col·lectiu projectat per PROMENADE LLEIDA, en el Sector SUR-42 Torre Salses, que han estat consensuades amb



Ajuntament de Lleida

els Serveis Municipals de Mobilitat i d'Enginyeria de l'Ajuntament de Lleida, i que formaran part del Projecte d'Edificació de l'establiment comercial col·lectiu, són:

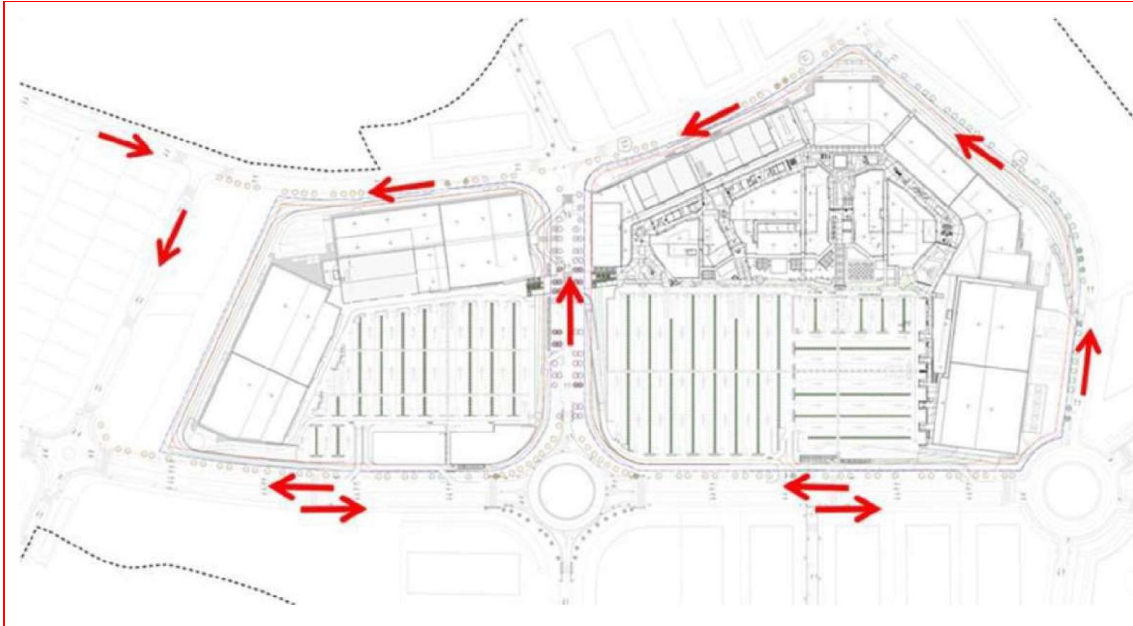
- a) Entrades i sortides directes a la via bàsica.



- b) Sentit únic del vial SUR del SUR-42, de manera que funcioni en sentit C-13.
- c) Els accessos a les 7 zones de càrrega i descàrrega amb 11 molls independents, es plantegen pel viari perimetral i els accessos de veïns i clients de la zona comercial pel viari central.



Ajuntament de Lleida



La concreció de les propostes es sintetitza en els següents plànols de detall d'entrades i sortides, a l'efecte que cada mode de transport tingui un itinerari segur:

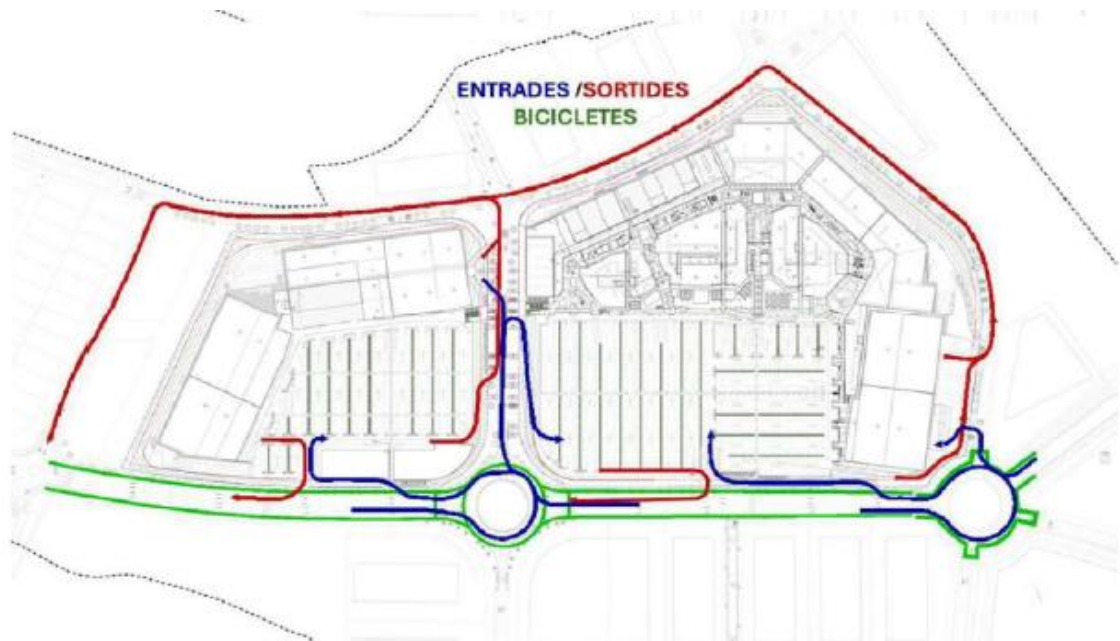


Ajuntament de Lleida





Ajuntament de Lleida



Planta de accesos Parcelas 13bis y 14bis

>>

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels presents (8 vots a favor).



Ajuntament de Lleida

7.- APROVAR DEFINITIVAMENT L'OCUPACIÓ DIRECTA DELS TERRENYS QUALIFICATS DE SISTEMA, UBICATS DINS DEL SECTOR SUR 25 QUATRE PILANS 1 (TORRE DEL PI), PER EXECUTAR EL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'INFRAESTRUCTURES PER A LA CONSTRUCCIÓ DE LA PROLONGACIÓ DEL C/ FRANCESC BORDALBA MONTARDIT FINS AL C/ ALMERIA DE LLEIDA

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

<<1. Identificació de l'expedient

- 1.1 Unitat administrativa: Planejament i gestió urbanística
- 1.2 Expedient: PGU23-25 (X020303/2023/0035)
- 1.3 Matèria: Aprovació definitiva de l'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema, ubicats dins del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), per executar el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida

2. Antecedents

2.1 En data 15/02/2023 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria (SUR 25 Torre del Pi), al terme municipal de Lleida, publicant-se l'acord al DOGC núm. 8916 de data 16/05/2023.

L'esmentat Pla especial té per objecte l'execució de la urbanització i la posterior l'obertura de la prolongació del carrer existent del carrer del Francesc Bordalba Montardit, unint el tram de carrer existent que uneix el SUR 42 i el carrer Almeria, davant del cementiri, i que transcorrerà i creuarà per la banda oest el SUR 25 anomenat "Torre del Pi", i que està implantat en uns terrenys qualificats de sòl urbanitzable no delimitat.

L'àmbit del Pla especial urbanístic d'infraestructures, es troba ubicat en l'extrem sud-est del municipi, i correspon al vial i els talussos laterals, del propi carrer Francesc Bordalba Montardit, amb una superfície total de 5.695,95 m².

El document unitari d'aquest pla especial preveu el següent:

1 SISTEMA DE GESTIÓ

Respecte a l'obtenció dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics el Pla Especial proposa l'ocupació directa dels terrenys d'acord al article 156 de la llei d'urbanisme vigent [...].

2.2 Consta en l'expedient la nota simple de les següents finques: 14721, 13023 i 23648.

2.3 En data 15/10/2024 l'arquitecta municipal del Departament de Planejament i Gestió Urbanística, ha emès la memòria justificativa de l'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema, ubicats dins del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), per executar el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida

[...]

9. Conclusió



Ajuntament de Lleida

Informar favorablement sobre l'aprovació inicial del procediment d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema, ubicats dins del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), per executar el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida.
[...]

2.4 En data 18/11/2024, llicenciada en dret i adscrita a la Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari, amb nota de conformitat del Vicesecretari, han emès informe en sentit favorable.

2.5 En data 5 de desembre de 2024, la Junta de Govern Local, va adoptar, entre altres, el següent acord:

6.- APROVAR L'OCUPACIÓ DIRECTA DELS TERRENYS QUALIFICATS DE SISTEMA, UBICATS DINS DEL SECTOR SUR 25 QUATRE PILANS 1 (TORRE DEL PI), PER EXECUTAR EL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'INFRAESTRUCTURES PER A LA CONSTRUCCIÓ DE LA PROLONGACIÓ DEL C/ FRANCESC BORDALBA MONTARDIT FINS AL C/ ALMERIA DE LLEIDA

La part resolutiva del qual incloïa:

Primer. INICIAR expedient d'ocupació directa, de conformitat amb el procediment regulat a l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 215 a 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, dels terrenys qualificats de sistema, ubicats dins del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), per executar el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida, en els termes i pels motius i justificació que consten a la memòria justificativa de data 15/10/2024 i l'informe tècnic de data 11/11/2024, elaborats pel Departament de Planejament i Gestió urbanística, que obren en l'expedient i que es donen per reproduïts.

Segon. APROVAR inicialment la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa que conté la determinació provisional de l'aprofitament urbanístic susceptible d'adquisició pel titular de les finques, i la determinació de les indemnitzacions corresponents els termes que consten a la memòria de data 15/10/2024 que obra en l'expedient, i sotmetre-la a informació pública durant el termini de quinze dies hàbils, amb audiència simultània pel mateix termini a les persones propietàries i titulars de drets inscrits al Registre de la Propietat, i a la resta de persones titulars de drets que siguin coneguts, per tal que puguin formular al·legacions.

Relació de béns i drets afectats:

- **Finca 1**

Situació:

c/ Almeria

Àmbit:

SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi

Propietari:

Sociedad de gestión de activos procedentes

de la reestructuración bancaria S.A.

Participació:

el ple domini de la finca

Adreça:

carrer Costa Brava, 12

28034 Madrid

Referència cadastral:

25900A01900302

Superfície segons cadastre:

10.007,00 m²



Ajuntament de Lleida

Dades registrals:

Finca 14721, volum 2120, llibre 233, foli 211 inscrita al Registre de la propietat núm. 3 de Lleida

La part de la finca descrita que es troba parcialment afectada per sistema viari i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 78,82 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de sistema viari bàsic, clau VB, segons la fitxa urbanística de la parcel·la, plànol 6.1:

Superfície total d'ocupació	78,82 m ²
Edificacions:	Cap
Instal·lacions:	Cap
Plantacions:	Cap

Aprofitament urbanístic:

La part de finca que resultarà efectivament ocupada suposa un 0,028352 % de l'àmbit i li correspon un 0,025517 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del sector.

Aquest aprofitament es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del sector SUR 25, Quatre Pilans 1 (Torre del Pi).

• Finca 2

Situació:	c/ Almeria
Àmbit:	SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi
Propietaris:	María Teresa Salvatella Ayala
Participació:	el ple domini de la finca
Adreça:	/ Alfons II, núm. 22, 3r 3a
	25001 Lleida
Referència cadastral:	25900A01900295
Superfície segons cadastre:	38.003,00 m ²
Dades registrals:	Finca 23648, abans finca de Lleida-comú nº 13489
	volum 2522, llibre 413, foli 55 inscrita al Registre de la
	Propietat núm. 3 de Lleida

La part de la finca descrita que es troba parcialment afectada per sistema i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 5.570,97 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de sistema viari bàsic, clau VB i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ, segons la fitxa urbanística de la parcel·la, plànol 6.2:

Superfície total d'ocupació	5.570,97 m ²
Edificacions:	Cap
Instal·lacions:	Cap
Plantacions:	Cap

Aprofitament urbanístic:

La part de finca que resultarà efectivament ocupada suposa un 2,003926 % de l'àmbit i li correspon un 1,803533 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del sector.

Aquest aprofitament es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del sector SUR 25, Quatre Pilans 1 (Torre del Pi).



Ajuntament de Lleida

• Finca 3

Situació: c/ Francesc Bordalba i Montardit, s/n
 Àmbit: SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi
 Propietaris: Nom: Explotaciones Inmobiliarias Zaragozanas S.A.
 Participació: 12/20 (60%)
 Adreça: carrer César Augusto, núm. 27
 50004 Zaragoza

 Nom: Torre de Lleida SL
 Participació: 6/20 (30%)
 Adreça: Rambla Ferran, núm. 2, 2n D
 25007 Lleida

 Nom: La Clau Lleida SA
 Participació: 2/20 (10%)
 Adreça: carrer Lluís Companys, núm. 29
 25003 Lleida

Referència cadastral: 25900A01900301
 Superfície segons cadastre: 18.337,00 m²
 Dades registrals: Finca 13023, abans finca de Lleida-comú nº 15811 volum 2279, llibre 299, foli 180 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

La part de la finca descrita que es troba parcialment afectada per sistema i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 195,75 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de sistema viari bàsic, clau VB i de sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ, segons la fitxa urbanística de la parcel·la, plànol 6.3:

Superfície total d'ocupació	195,75 m ²
Edificacions:	Cap
Instal·lacions:	Cap
Plantacions:	Cap

Aprofitament urbanístic:

La part de finca que resultarà efectivament ocupada suposa un 0,070413 % de l'àmbit i li correspon un 0,063372% de l'aprofitament urbanístic del conjunt del sector.

Aquest aprofitament es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del sector SUR 25, Quatre Pilans 1 (Torre del Pi).

Tercer. DETERMINAR que, de conformitat amb allò previst als articles 215 i 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i l'article 14.14 (Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la 12C-C) de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 Lleida, la mercantil Promenade Lleida, SL, amb CIF B25796343 -com a promotora dels usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial- ostentarà la condició de persona beneficiària de l'ocupació a tots els efectes legals, essent al seu càrrec les indemnitzacions i despeses corresponents que es meritin com a conseqüència d'aquesta ocupació directa. La consideració de persona beneficiària serà a efectes d'assumir el cost de les indemnitzacions



Ajuntament de Lleida

i despeses que es meritin directament o indirecta del procediment d'ocupació directa regulat a l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 215 a 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme; essent l'Ajuntament de Lleida la persona legitimada a ocupar les finques afectades, atès la seva consideració de sistemes urbanístics i béns de domini públic, en concordança al conveni aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en data 23 de maig de 2024.

Quart. SOL·LICITAR al Registre de la Propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de les finques afectades.

Cinquè. PUBLICAR el present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida, a un diari dels de més circulació de la província i en el tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament.

Sisè. 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.

2.6 L'esmentat acord va ser notificat als interessats següents:

- La Clau Lleida SL en data 06/01/2025.
- Explotaciones Inmobiliarias Zaragozanas SL en data 07/01/2025.
- Maria Teresa Salvatella Ayala en data 03/01/2025.
- Torre de Lleida SL en data 07/01/2025.
- Sociedad de Gestion de Activos Procedentes de la Reestructuracion (SAREB) en data 08/01/2025.

2.7 L'esmentat acord es va publicar en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida en data 07/01/2025, al diari el Segre en data 07/01/2025 i en el tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament entre el 07/01/2025 i el 28/01/2025. Així mateix, va ser publicat a la web de la Paeria en data 07/01/2025.

2.8 Consten en l'expedient les notes marginals del Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida, de les següents finques:

- Finca 14721
- Finca 13023
- Finca 23648

2.9 En data 20 de febrer de 2025, la Junta de Govern Local, va adoptar, entre altres, el següent acord:

26.- APROVAR L'AMPLIACIÓ DEL TERMINI MÀXIM PER RESOLDRE I NOTIFICAR EN TRES MESOS, EN EL PROCEDIMENT OCUPACIÓ DIRECTA DELS TERRENYS QUALIFICATS DE SISTEMA, UBICATS DINS DEL SECTOR SUR 25 QUATRE PILANS 1 (TORRE DEL PI), PER EXECUTAR EL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'INFRAESTRUCTURES PER A LA CONSTRUCCIÓ DE LA PROLONGACIÓ DEL C/ FRANCESC BORDALBA MONTARDIT FINS AL C/ ALMERIA DE LLEIDA

La part resolutiva del qual incloïa:

Primer. AMPLIAR el termini màxim per resoldre i notificar en tres mesos, en el procediment Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema, ubicats dins del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), per executar el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la



Ajuntament de Lleida

construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida. En conseqüència atès que el termini màxim per resoldre i notificar l'ocupació directa és de tres (3) mesos, s'amplia el termini en tres (3) mesos. La duració total del termini màxim és de sis (6) mesos.

Segon. NOTIFICAR individualment el present acord a totes les persones interessades.

Tercer. *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.

2.10 L'esmentat acord va ser notificat als interessats següents:

- La Clau Lleida SL en data 27/02/2025
- Explotaciones Inmobiliarias Zaragozanas SL en data 27/02/2025.
- Maria Teresa Salvatella Ayala en data 28/02/2025.
- Torre de Lleida SL en data 27/02/2025.
- Sociedad de Gestion de Activos Procedentes de la Reestructuracion (SAREB) en data 28/02/2025.

2.11 Així mateix, en data 22/04/2025 es va notificar els esmentats acords a Promenade Lleida, SL, concedint el termini de deu dies hàbils d'acord amb l'article 82.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

2.12 En data 23/05/2025, el Vicesecretari i el Secretari General, han emès informe en sentit favorable a l'aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa, que literalment es transcriuen els apartats de valoració de l'expedient i conclusions:

1.

2. "[...] **4. Valoració de l'expedient**

En data 23 de maig de 2024 la Junta de Govern Local prengué l'acord d'aprovar inicialment el conveni de gestió urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del Pla Parcial del sector Sur 42, Torres Salses, incorporant les esmenes efectuades per la intervenció a la proposta. Durant el termini d'exposició al públic consten presentades al·legacions al mateix, que, atesa la complexitat jurídica plantejada actualment es troben pendents de resoldre.

En data 5/12/2024 la Junta de Govern Local va aprovar l'inici de l'ocupació directa dels terrenys ubicats dins del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), per executar el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida, tant mateix, previ a l'aprovació de l'ocupació directa, és convenient procedir a l'aprovació definitiva del Conveni, per la vinculació existent entre ambdós.

En data 20/02/2025, la Junta de Govern Local va aprovar l'ampliació del termini màxim per resoldre i notificar en tres mesos, en el procediment Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema, ubicats dins del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), per executar el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida. En conseqüència atès que el termini màxim per resoldre i notificar l'ocupació directa és de tres mesos, es va ampliar el termini en tres mesos.

Atès que d'acord amb el certificat emès per la Secretaria General, no consta a aquesta Administració que s'hagin presentat al·legacions, és ajustat a dret l'aprovació definitiva de l'ocupació directa i l'aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa, el què comporta la declaració de la necessitat de l'ocupació directa, que habilita a



Ajuntament de Lleida

l'administració actuant per a l'ocupació immediata de les finques afectades d'acord amb els fonaments de dret exposats.

L'aprovació de la necessitat de l'ocupació directa implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns i drets afectats.

En aquest sentit, s'haurà de procedir a establir data per estendre una acta d'ocupació, convocant a l'acte els titulars dels béns i drets afectats o els seus representants degudament autoritzats per tal de poder fer efectiva l'ocupació, remeten la còpia de l'acta d'ocupació al Registre de la Propietat, per inscriure a favor de l'Ajuntament de Lleida les finques ocupades i emeten una certificació dels extrems consignats en l'acta d'ocupació pels interessats.

[...]

6. Conclusions

Es compleixen els requisits legalment establerts procedir a aprovar definitivament la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa que conté la determinació provisional de l'aprofitament urbanístic susceptible d'adquisició pel titular de les finques.

*S'informa **favorablement** la present proposta de resolució, sempre que s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals esmentades al present informe.*

No obstant, l'òrgan competent per resoldre aquest procediment decidirà el que cregui adient."

3. Fonaments de dret

3.1 L'article 48 e) del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRHL):

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

[...]

e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquélla de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.

[...]

7. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, també



Ajuntament de Lleida

es pot efectuar una actuació aïllada expropiatòria, i en aquest cas l'Administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

*8. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.
[...]*

3.2 Articles 34.7, 121, 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU):

Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals

[...] 7. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics de titularitat pública, si són compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, s'adquireixen mitjançant cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156. Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no és suficient, també es pot efectuar una actuació aïllada expropiatòria, i en aquest cas l'Administració adquirent se subroga en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

Article 121 Sistemes d'actuació urbanística

1. L'execució o la gestió del planejament urbanístic s'efectua mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació urbanística següents:

a) De reparcel·lació.

b) D'expropiació.

2. El sistema de reparcel·lació a què es refereix l'apartat 1.a inclou les modalitats següents:

a) De compensació bàsica.

b) De compensació per concertació.

c) De cooperació.

d) Per sectors d'urbanització prioritària.

3. L'administració competent, en ocasió de l'aprovació del planejament urbanístic o, si s'escau, de la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i també en el supòsit regulat per l'article 119.1.d, ha de decidir el sistema d'actuació urbanística i la modalitat que cal aplicar, en funció de les necessitats, els mitjans econòmicofinancers de què disposi, la col·laboració de la iniciativa privada i les altres circumstàncies que hi concorrin.

4. Per als polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular s'ha de determinar el sistema de reparcel·lació, en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.

Article 156 Definició, tramitació i efectes

1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, essent afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el si d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concrets.

2. Per tramitar l'ocupació directa cal:

a) Justificar-ne la necessitat.

b) Observar el principi de publicitat.

c) Notificar-ho individualment a les persones afectades.

d) Atorgar-ne l'acta d'ocupació i certificar-ne el contingut, amb l'aplicació de les determinacions de la legislació hipotecària sobre aquesta matèria.



Ajuntament de Lleida

3. Els propietaris o propietàries dels terrenys ocupats tenen dret a rebre una indemnització pels perjudicis causats per l'ocupació anticipada i, a més, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument reparcel·ladori corresponent, poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient per determinar el preu just, d'acord amb l'article 114.1 i 2. En aquest supòsit, l'administració actuant queda subrogada en la posició de les persones titulars originàries en el procediment reparcel·ladori posterior.

4. L'ocupació directa es pot tramitar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament o bé del polígon d'actuació urbanística, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual les persones propietàries han de fer efectius llurs drets i obligacions.

5. En el supòsit d'ocupació de terrenys regulat per aquest article, les persones titulars d'altres béns i drets que siguin incompatibles amb l'ocupació tenen dret a la indemnització que correspongui per raó de l'ocupació temporal, sens perjudici de llur participació ulterior en l'expedient reparcel·ladori, mitjançant el reconeixement administratiu pertinent.

3.3 Articles 215 a 219 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU):

Article 215. Procediment de l'ocupació directa

215.1 Correspon acordar l'ocupació directa a qui ostenti la condició d'administració actuant en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit on es trobin el terrenys. El procediment s'inicia d'ofici o bé a instància de l'administració competent per a l'execució de l'obra o la implantació del servei que motiva l'ocupació i sens perjudici, si s'escau, de l'existència de persones beneficiàries, que participen també en el procediment en els mateixos termes que en una actuació expropiatòria.

215.2 Correspon a l'administració actuant, a instància, si s'escau, de les persones beneficiàries de l'ocupació, formular la relació, concreta i individualitzada, dels béns i drets afectats per l'ocupació, amb descripció de tots els aspectes materials i jurídics dels béns i drets que siguin de necessària ocupació.

215.3 La relació de béns i drets ha de justificar la necessitat d'ocupació i causes que la motiven i ha de concretar el sector de planejament o el polígon d'actuació urbanística en el qual les persones propietàries han de fer efectius els seus drets i obligacions. També ha de determinar l'aprofitament urbanístic que s'atribueix a les propietats objecte d'ocupació i quantificar les indemnitzacions que siguin procedents per l'ocupació i l'extinció de drets que l'ocupació comporti.

215.4 La relació de béns i drets s'ha d'exposar al públic pel termini mínim de quinze dies, amb audiència simultània pel mateix termini a les persones propietàries i titulars de drets inscrits al Registre de la propietat, i a la resta de persones titulars de drets que siguin coneguts, per tal que puguin formular al·legacions. Quan l'ajuntament no és l'administració actuant, se li atorga simultàniament el mateix tràmit d'audiència.

215.5 La formulació de la relació de béns i drets permet sol·licitar al Registre de la propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de les finques afectades.

215.6 Una vegada informades les al·legacions, s'aprova la relació de béns i drets, el què comporta la declaració de la necessitat de l'ocupació directa, que habilita a l'administració



Ajuntament de Lleida

actuant o, si s'escau, a l'administració competent assenyalada en l'apartat 1 d'aquest article o bé a les persones beneficiàries, per a l'ocupació immediata de les finques afectades. L'acord s'ha de publicar al Butlletí Oficial corresponent i s'ha de notificar a les persones interessades.

215.7. L'aprovació de la necessitat de l'ocupació directa implica la declaració d'urgència de l'ocupació dels béns i drets afectats. Per dur a terme l'ocupació efectiva de la finca, l'administració actuant ha d'estendre una acta d'ocupació en la qual cal fer constar, com a mínim:

- a) Lloc i data de l'atorgament i determinació de l'administració actuant amb potestat expropiadora.
- b) Identificació de les persones titulars del domini i de la resta de drets.
- c) Identificació dels drets, plantacions i de la resta de béns susceptibles d'indemnització, existents en els terrenys ocupats i, si s'escau, situació registral d'aquests.
- d) Superfície ocupada.
- e) Determinació de l'aprofitament urbanístic que correspon als terrenys ocupats, identificant el sector de planejament o polígon d'actuació urbanística on s'ha de fer efectiu aquest aprofitament mitjançant una reparcel·lació.

215.8. També com a requisit previ a l'ocupació de la finca, l'administració actuant ha de lliurar a cada una de les persones propietàries dels terrenys objecte d'ocupació, una certificació dels extrems consignats en l'acta d'ocupació, que s'ha d'ajustar al què estableix la legislació aplicable per a la inscripció en el Registre de la propietat. Simultàniament, l'administració actuant ha de remetre còpia de les actes al Registre de la propietat per inscriure al seu favor les finques ocupades i a favor de les persones propietàries afectades, i en foli independent, l'aprofitament corresponent a les finques ocupades.

215.9. Els drets reals sobre les finques ocupades que no siguin extingits per raó de l'ocupació directa, s'han de fer constar en els folis corresponents a la inscripció de l'aprofitament urbanístic i posteriorment s'han de traslladar a les finques que s'adjudiquin en el corresponent projecte de reparcel·lació, en subrogació de les finques ocupades.

Article 216. Participació de les persones titulars d'aprofitament en la comunitat de reparcel·lació

216.1 L'aprofitament urbanístic atribuït a causa d'una ocupació directa dóna lloc a l'adjudicació de les corresponents finques de resultat en el projecte de reparcel·lació o bé, si s'escau, al reconeixement de la indemnització per l'equivalent econòmic de l'aprofitament, quan així correspongui d'acord amb el què estableix la Llei d'urbanisme i aquest Reglament.

216.2 L'aprofitament atribuït amb motiu de l'ocupació directa és provisional, i s'estableix definitivament d'acord amb el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues amb l'aprovació del projecte de reparcel·lació.

Article 217. Expropiació derivada de l'ocupació directa

217.1 Les persones propietàries afectades per l'ocupació directa poden advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient d'apreuament un cop transcorregut el termini establert per l'article 150.3 de la Llei d'urbanisme. L'inici de l'expedient d'apreuament es produeix, per ministeri de la llei, en el termini d'un any des de l'advertiment, d'acord amb l'article 108.1 de la Llei d'urbanisme.

217.2 L'advertiment al què es refereix l'apartat 1 d'aquest article es pot produir també a instància de la propietat amb anterioritat al termini assenyalat quan, degut a una modificació o revisió del planejament que ha donat lloc a l'ocupació, es produeix una disminució de l'aprofitament urbanístic reconegut.



Ajuntament de Lleida

217.3 Quan es produeix la referida disminució, l'apreuament s'estableix d'acord amb el valor de l'aprofitament reconegut amb motiu de l'ocupació directa.

Article 218. Indemnitzacions derivades de l'ocupació directa

218.1 Abans de l'ocupació efectiva dels terrenys és necessari el pagament o consignació, si escau, de les indemnitzacions que es determinin, d'acord amb la legislació aplicable, bé per raó de l'ocupació temporal, en els casos previstos als apartats 3 i 5 de l'article 150 de la Llei d'urbanisme, bé per l'extinció dels drets existents, quan siguin incompatibles amb el planejament. Les indemnitzacions, en aquests casos, mai no comprenen el valor del sòl.

218.2 Per fixar l'apreuament de les indicades indemnitzacions s'aplica el procediment establert a la legislació aplicable en els supòsits d'expropiació forçosa pel tràmit d'urgència.

218.3 Les indemnitzacions corren a càrrec de l'administració actuant o, si s'escau, del beneficiari o beneficiària de l'ocupació, sens perjudici de la seva repercussió en la comunitat de reparcel·lació. En aquest cas, es comptabilitzen en el projecte de reparcel·lació a favor de qui les hagi satisfet.

Article 219. Requisits per a l'exercici del dret de reallotjament

219.1 En l'execució del planejament urbanístic mitjançant un sistema d'actuació o en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, tenen dret a ésser reallotjades les persones que acreditin el compliment dels requisits següents:

a) Que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.

b) Que ocupin l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.

c) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació si es tracta de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del pla director urbanístic.

d) Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació o, en el cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual en el moment de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets si es tracta d'actuacions aïllades o de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat, així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o l'afectació per actuació aïllada s'efectuï mitjançant una modificació puntual del planejament general, o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del Pla director urbanístic.

e) Que en l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació si les persones ocupants són propietàries, no resultin adjudicatàries, en el projecte de reparcel·lació, d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.



Ajuntament de Lleida

219.2 Per tal que sigui executable el dret de real·lotjament, la residència habitual a l'habitatge afectat s'ha de mantenir fins al moment en què es lliuri la possessió de l'habitatge de substitució, llevat de causa justificada i de la possibilitat d'allotjament transitori mentre no es fa efectiu el real·lotjament.

- 3.4 L'article 42 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, que regula la inscripció de finques i de l'aprofitament urbanístic en cas d'ocupació directa:

El aprovechamiento urbanístico correspondiente a fincas que sean objeto de ocupación directa por la Administración actuante, por estar destinadas por el planeamiento a sistemas generales o a usos dotacionales de carácter local, se inscribirá por el Registrador de la Propiedad conforme a las siguientes reglas:

1. Será título inscribible la correspondiente certificación en la que consten las siguientes circunstancias:

- a) Lugar y fecha en que se levanta la ocupación.*
- b) Determinación de la Administración actuante y transcripción del acuerdo de ocupación.*
- c) Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.*
- d) Circunstancias de las notificaciones realizadas a dichos titulares y especificación de que ha transcurrido el plazo establecido por la ley para formular alegaciones.*
- e) Descripción de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación junto con plano de las mismas, sus datos registrales, la superficie ocupada, las unidades de aprovechamiento que le correspondan y la unidad de ejecución donde han de hacerse efectivos estos aprovechamientos.*

2. Si la superficie ocupada correspondiere a parte de una finca registral, en la certificación deberá practicarse la segregación correspondiente con especificación de la descripción de la finca matriz.

3. La finca objeto de ocupación directa se inscribirá a favor de la Administración actuante, para su afectación al uso para el que fue ocupada y se hará constar que el aprovechamiento urbanístico correspondiente se halla pendiente de consolidación definitiva por la adjudicación de la finca de reemplazo. Al margen de la inscripción practicada se harán constar los datos registrales del folio abierto al aprovechamiento.

4. El aprovechamiento dimanante de la finca o fincas ocupadas dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada. La certificación expresará los correspondientes derechos que, por razón de su naturaleza, no pueden extenderse sobre el aprovechamiento.

5. El traslado de cargas no tendrá lugar cuando a la certificación se acompañe escritura pública a la que concurra el titular del dominio y el de las cargas previamente inscritas por la que se distribuya el aprovechamiento correspondiente a la finca ocupada entre todos ellos a título de dominio. En este caso se abrirá un folio por el aprovechamiento adjudicado a cada uno de los titulares en virtud de la distribución pactada.

6. Los títulos de constitución, transmisión o gravamen del dominio o de los derechos reales que tengan por objeto los aprovechamientos inscritos a folio independiente, así como los relativos a la finca ocupada cuyo acceso al Registro tenga lugar con posterioridad a la



Ajuntament de Lleida

ocupación, se inscribirán en el folio abierto al aprovechamiento hasta que tenga lugar lo dispuesto en el párrafo siguiente.

7. Cuando se inscriban a favor del titular o titulares del aprovechamiento la finca o fincas de resultado en la unidad de ejecución designada para que aquél se haga efectivo, se cancelará el folio o folios abiertos al aprovechamiento.

3.5 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, i 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, correspon a l'Alcaldia l'aprovació dels instruments de gestió urbanística. De conformitat amb el Decret d'Alcaldia de 28 de juny de 2023 (publicat al BOP de Lleida número 129, de data 4 de juliol de 2023), ha estat delegada a la Junta de Govern Local la següent competència:

2 L'aprovació inicial i definitiva dels instruments de gestió urbanística. Aquesta delegació es fa amb caràcter general i amb relació a tots els instruments de gestió i a qualsevol de les seves fases o tràmits.

[...]

7 Qualsevol altre instrument de gestió urbanística i/o de planejament diferents als assenyalats anteriorment, regulats en la legislació urbanística aplicable i la competència de la qual correspongui a l'Alcaldia.

L'òrgan competent per conèixer del present procediment és, per tant, la Junta de Govern Local, per delegació de l'Alcaldia.

4. Proposta

D'acord amb els antecedents i els fonaments de dret exposats,

ES PROPOSA

A la **JUNTA DE GOVERN LOCAL**, d'acord amb el decret d'alcaldia de delegació de competències dictat en data 28 de juny de 2023 (publicat al BOP de Lleida núm. 129, de 4 de juliol de 2023), l'adopció de l'acord següent:

Primer. APROVAR definitivament la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa que conté la determinació provisional de l'aprofitament urbanístic susceptible d'adquisició pel titular de les finques, i la determinació de les indemnitzacions corresponents els termes següents:

Relació de béns i drets afectats:

• **Finca 1**

Situació:

Àmbit:

Propietari:

de la reestructuración bancaria S.A.

Participació:

Adreça:

Referència cadastral:

Superfície segons cadastre:

c/ Almeria

*SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi
Sociedad de gestión de activos procedentes*

*el ple domini de la finca
carrer Costa Brava, 12
28034 Madrid*

25900A01900302

10.007,00 m²



Ajuntament de Lleida

Dades registrals:

Finca 14721, volum 2120, llibre 233, foli 211 inscrita al Registre de la propietat núm. 3 de Lleida

La part de la finca descrita que es troba parcialment afectada per sistema viari i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 78,82 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de sistema viari bàsic, clau VB, segons la fitxa urbanística de la parcel·la, plànol 6.1:

Superfície total d'ocupació	78,82 m ²
Edificacions:	Cap
Instal·lacions:	Cap
Plantacions:	Cap

Aprofitament urbanístic:

La part de finca que resultarà efectivament ocupada suposa un 0,028352 % de l'àmbit i li correspon un 0,025517 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del sector.

Aquest aprofitament es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del sector SUR 25, Quatre Pilans 1 (Torre del Pi).

• Finca 2

Situació:	c/ Almeria
Àmbit:	SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi
Propietaris:	María Teresa Salvatella Ayala
Participació:	el ple domini de la finca
Adreça:	/ Alfons II, núm. 22, 3r 3a

Referència cadastral:	25001 Lleida
Superfície segons cadastre:	25900A01900295
Dades registrals:	38.003,00 m ²

Finca 23648, abans finca de Lleida-comú nº 13489 volum 2522, llibre 413, foli 55 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

La part de la finca descrita que es troba parcialment afectada per sistema i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 5.570,97 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de sistema viari bàsic, clau VB i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ, segons la fitxa urbanística de la parcel·la, plànol 6.2:

Superfície total d'ocupació	5.570,97 m ²
Edificacions:	Cap
Instal·lacions:	Cap
Plantacions:	Cap

Aprofitament urbanístic:

La part de finca que resultarà efectivament ocupada suposa un 2,003926 % de l'àmbit i li correspon un 1,803533 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del sector.

Aquest aprofitament es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del sector SUR 25, Quatre Pilans 1 (Torre del Pi).



Ajuntament de Lleida

• Finca 3

Situació: c/ Francesc Bordalba i Montardit, s/n
 Àmbit: SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi
 Propietaris: Nom: Explotaciones Inmobiliarias Zaragozanas S.A.
 Participació: 12/20 (60%)
 Adreça: carrer César Augusto, núm. 27
 50004 Zaragoza

Nom: Torre de Lleida SL
 Participació: 6/20 (30%)
 Adreça: Rambla Ferran, núm. 2, 2n D
 25007 Lleida

Nom: La Clau Lleida SA
 Participació: 2/20 (10%)
 Adreça: carrer Lluís Companys, núm. 29
 25003 Lleida

Referència cadastral: 25900A01900301
 Superfície segons cadastre: 18.337,00 m²
 Dades registrals: Finca 13023, abans finca de Lleida-comú nº 15811 volum 2279, llibre 299, foli 180 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

La part de la finca descrita que es troba parcialment afectada per sistema i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 195,75 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de sistema viari bàsic, clau VB i de sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ, segons la fitxa urbanística de la parcel·la, plànol 6.3:

Superfície total d'ocupació	195,75 m ²
Edificacions:	Cap
Instal·lacions:	Cap
Plantacions:	Cap

Aprofitament urbanístic:

La part de finca que resultarà efectivament ocupada suposa un 0,070413 % de l'àmbit i li correspon un 0,063372% de l'aprofitament urbanístic del conjunt del sector.

Aquest aprofitament es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del sector SUR 25, Quatre Pilans 1 (Torre del Pi).

Segon. DECLARAR la necessitat de l'ocupació directa, que habilita a l'administració actuant, o, si s'escau, a l'administració competent o bé a les persones beneficiàries, per a l'ocupació immediata de les finques afectades d'acord amb l'article 215.6 Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Tercer. APROVAR la segregació de les Finques objecte d'ocupació de la finca matriu corresponent. Segons disposa l'article 42 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, en virtut del qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística (d'ara endavant, "Reial Decret 1093/1997"), s'ha de procedir a segregar la superfície objecte d'ocupació, amb especificació de la descripció de la finca matriu corresponent.



Ajuntament de Lleida

En aquest sentit, la descripció inicial de les Finques (descripció registral); de la superfície de sòl objecte d'ocupació directa i, per tant, de segregació de la finca matriu corresponent; i de la resta de superfície de les Finques exclosa d'ocupació, és el que s'indica a continuació:

A.FINQUES INICIALS:

a) Finca núm. 1

Descripció registral actual:

URBANA: Pieza de tierra, en el término de LLEIDA Partida FONTANET O PLA DE VILANOVETA, de diez mil ciento setenta y cuatro metros, cincuenta decímetros Cuadrados. Lindante: a Oriente, José Bonet; Mediodía, en línea de treinta y dos Metros con Magdalena Semprans; a Poniente, en línea de doscientos cincuenta y nueve metros, cincuenta centímetros, Maria Teresa Salvatella; y a Norte, en línea de treinta y cinco metros, con Carretera Vieja de Tarragona.

b) Finca núm. 2

Descripció registral actual:

RUSTICA: Pieza de tierra, sita en término de LLEIDA, Partida FONTANET o PLA DE VILANOVETA, con su torre corral y era, de superficie después de segregadas tres porciones y según Registro de la Propiedad, treinta i tres mil ochocientos veintitrés metros con noventa y nueve decímetros cuadrados. Linda: Oriente, Promociones y Construcciones Cerbat, S.L.; al Mediodía, en parte con Melitón Regué y en parte con Pedro Arnalot, mediante camino; Poniente, con finca segregada; y al Norte, con la calle Almería.

c) Finca núm. 3

Descripció registral actual:

RUSTICA: Finca rústica. Regadío, sita en término de LLEIDA, partida QUATRE PILANS, de cabida una hectárea, setenta y nueve áreas: cuarenta y tres centiáreas. Linda: Norte y este, José Burgués Santiesteban; Sur, con Melitón Regué Piera y Juan Vidal Vila; y Oeste, con Pedro Arnalot Rio. Referencia Catastral: 25900ª019003010000LI.

B. DESCRIPCIÓ DE LA SUPERFÍCIE DE SÒL QUE ES SEGREGA DE LA FINCA Matriu CORRESPONENT I ÉS OBJECTE D'OCUPACIÓ DIRECTA PER PART DE L'AJUNTAMENT DE LLEIDA:

a) Finca núm. 1

La porció segregada de la finca registral número 14721, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2120, llibre 233, foli 211, té la descripció següent:

“RÚSTICA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, partida Fontanet, de superficie setenta y ocho metros, ochenta y dos decímetros cuadrados, 78,82 m². Linda: Norte, con calle Almería; al Este, resto de finca de la que se segrega; y al Oeste, porción de terreno segregada de la finca registral núm. 23648, inscrita a favor del Ajuntament de Lleida.”

b) Finca núm. 2



Ajuntament de Lleida

La porció segregada de la finca registral número 23648, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2522, llibre 413, foli 55, té la descripció següent:

“RÚSTICA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, partida Fontanet, de superficie cinco mil quinientos setenta metros, noventa y siete decímetros cuadrados, 5.570,97 m². Linda: Norte, con calle Almería; al Este, en parte con porción de terreno segregada de la finca registral núm. 14721, inscrita a favor del Ajuntament de Lleida y en parte con Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria S.A.; Sur, calle de Francesc Bordalba y Montardit; y al Oeste, en parte con resto de finca de la que se segrega y en parte con porción de terreno segregada de la finca registral núm. 13023, inscrita a favor del Ajuntament de Lleida.”

c) Finca núm. 3

La porció segregada de la finca registral número 13023, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2279, llibre 299, foli 180, té la descripció següent:

“URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, partida Fontanet, de superficie ciento noventa y cinco metros, setenta y cinco decímetros cuadrados, 195,75 m². Linda: Este, porción de terreno segregada de la finca registral núm. 23648 inscrita a favor del Ajuntament de Lleida; Sur, calle de Francesc Bordalba y Montardit; y al Oeste, resto de finca de la que se segrega.”

C. RESTA DESUPERFÍCIE DE LES FINQUES EXCLOSA DE L'OCUPACIÓ DIRECTA:

a) Finca núm. 1

La matriu de la finca registral número 14721, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2120, llibre 233, foli 211, que resta després de la present segregació i cessió corresponent té la descripció següent:

“URBANA: Pieza de tierra, en el término de LLEIDA Partida FONTANET O PLA DE VILANOVETA, de nueve mil novecientos veintisiete metros, noventa y siete decímetros cuadrados después de la segregación. Lindante: a Oriente, José Bonet; Mediodía, en línea de treinta y dos Metros con Magdalena Semprans; a Poniente, en línea de cuarenta y dos metros, noventa y seis centímetros, finca segregada y en línea de doscientos dieciocho metros, seis centímetros, María Teresa Salvatella; y a Norte, en línea de treinta metros, cincuenta y un centímetros, con Carretera Vieja de Tarragona, actualmente calle Almería.”

b) Finca núm. 2

La matriu de la finca registral número 23648, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2522, llibre 413, foli 55, que resta després de la present segregació té la descripció següent:

“RUSTICA: Pieza de tierra, sita en término de LLEIDA, Partida FONTANET o PLA DE VILANOVETA, con su torre corral y era, de superficie después de segregadas cuatro porciones, treinta y dos mil seis cientos noventa y tres metros con veintidós decímetros cuadrados. Linda: Oriente, porción segregada; al Mediodía, en parte con Melitón Regué y en parte con Pedro Arnalot, mediante camino; Poniente, con finca segregada; y al Norte, con la calle Almería.”



Ajuntament de Lleida

c) Finca núm. 3

La matriu de la finca registral número 13023, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2279, llibre 299, foli 180, que resta després de la present segregació té la descripció següent:

“RUSTICA: Finca rústica. Regadío, sita en término de LLEIDA, partida QUATRE PILANS, de cabida después de una segregación dieciocho mil ciento cuarenta metros, noventa y tres decímetros cuadrados, 18.140,93 m². Linda: Norte, José Burgués Santiesteban; Este, con finca segregada; Sur, con Melitón Regué Piera y Juan Vidal Vila; y Oeste, con Pedro Arnalot Rio.”

Quart. Un cop aprovada definitivament la relació de béns i drets; la segregació de les porcions de finca objecte d'ocupació respecte de la finca matriu corresponent; i l'ocupació directa de les referides porcions segregades, **APROVAR** l'agrupació de les finques d'acord amb la seva qualificació urbanística, en els termes previstos en el Decret de 8 de febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària. La descripció de la finca resultant agrupada és el que s'indica a continuació:

A. Parcel·la resultant A

La finca resultant A, qualificada de Sistema viari bàsic, es forma per l'agrupació dels 78,82 m² de la porció segregada a la finca 1, registral número 14.721, de 5.238,72 m² de la porció segregada de la finca 2, registral número 23.648, i de 177,58 m² de la porció segregada de la finca 3, registral número 13.023, i té la descripció següent:

“URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, calle de Francesc Bordalba y Montardit, de superficie cinco mil cuatrocientos noventa y cinco metros, doce decímetros cuadrados, 5.495,12 m², destinada a Sistema viario básico. Linda: frente, calle de Francesc Bordalba y Montardit; derecha, Maria Teresa Salvatella Ayala y Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria S.A.; fondo, calle Almería; e izquierda, fincas destinadas a Sistema de espacios libres, Maria Teresa Salvatella Ayala y las mercantiles Explotaciones Inmobiliarias Zaragozanas SA, Torre de Lleida SL y La Clau Lleida SA.”

B. Parcel·la resultant B

La finca resultant B, qualificada de Sistema d'espais lliures, es forma per 50,33 m² de la porció segregada a la finca 2, registral número 23.648, i té la descripció següent:

“URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, calle de Francesc Bordalba y Montardit, de superficie cincuenta metros, treinta y tres decímetros cuadrados, 50,33 m², destinada a Sistema de espacios libres. Linda: frente e izquierda, calle de Francesc Bordalba y Montardit; y fondo, Maria Teresa Salvatella Ayala.”

C. Parcel·la resultant C

La finca resultant C, qualificada de Sistema d'espais lliures, es forma per l'agrupació de 281,92 m² de la porció segregada de la finca 2, registral número 23.648, i de 18,17 m² de la porció segregada de la finca 3, registral número 13.023, i té la descripció següent:

“URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, calle de Francesc Bordalba y Montardit, de superficie trescientos metros, nueve decímetros cuadrados, 300,09 m², destinada a Sistema de espacios libres. Linda: frente y derecha, calle de Francesc Bordalba y Montardit; y fondo, Maria Teresa Salvatella Ayala y Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria S.A.”



Ajuntament de Lleida

En resum, la superfície total de les Finques resultants, provinents de les 3 finques matriu corresponent a la superfície objecte d'ocupació directa per part de l'Ajuntament de Lleida és de **5.845,54 m²**, els quals es destinen a **sistema d'espais lliures 350,42 m²** i a **sistema viari bàsic 5.495,12 m²**, tal com es detalla al quadre següent:

Finca resultant	Superfície (m²)	Quali.	Correspondència		Subtotals	
			Finca inicial	Superfície	VJ	VB
A	5.495,12	VB	1	78,82		5.495,12
			2	5.238,72		
			3	177,58		
B	50,33	VJ	2	50,33	50,33	
C	300,09	VJ	2	281,92	300,09	
			3	18,17		
TOTALS				5.845,54	350,42	5.495,12

Cinquè. DETERMINAR que, de conformitat amb allò previst als articles 215 i 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i l'article 14.14 (Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la 12C-C) de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 Lleida, la mercantil Promenade Lleida, SL, amb CIF B25796343 -com a promotora dels usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial- ostentarà la condició de persona beneficiària de l'ocupació a tots els efectes legals, essent al seu càrrec les indemnitzacions i despeses corresponents que es meritin com a conseqüència d'aquesta ocupació directa. La consideració de persona beneficiària serà a efectes d'assumir el cost de les indemnitzacions i despeses que es meritin directament o indirecta del procediment d'ocupació directa regulat a l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 215 a 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme; essent l'Ajuntament de Lleida la persona legitimada a ocupar les finques afectades, atès la seva consideració de sistemes urbanístics i béns de domini públic.

Sisè. DETERMINAR que l'efectiva ocupació dels terrenys i l'aixecament de les actes corresponents, s'efectuarà un cop estigui formalitzat el conveni de gestió urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, Torre Salses entre l'AJUNTAMENT DE LLEIDA i PROMENADE LLEIDA SL, atès que és el document que en garanteix el finançament de les obres necessàries per possibilitar l'execució del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida. A aquests efectes s'assenyalarà dia i hora per estendre les actes d'ocupació corresponents, convocant a aquest acte els titulars dels béns i drets afectats o els seus representants degudament autoritzats per tal de poder fer efectiva l'ocupació.

Setè. REMETRE la còpia de l'acta d'ocupació al Registre de la Propietat, per inscriure a favor de l'Ajuntament de Lleida les finques ocupades.

Vuitè. NOTIFICAR individualment el present acord a totes les persones interessades.

Novè. PUBLICAR el present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida, en el tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament i en la web de la Paeria.

Desè. PEU DE RECURS. Contra aquest acte administratiu que posa fi a la via administrativa es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant de l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós administratiu de



Ajuntament de Lleida

Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques i l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent.

En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.>>

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels presents (8 vots a favor).

8.- APROVAR DEFINITIVAMENT L'OCUPACIÓ DIRECTA DELS TERRENYS QUALIFICATS DE SISTEMA URBANÍSTIC, UBICATS DINS DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT ANOMENATS UA 51 I UA 96, PER POSSIBILITAR L'EXECUCIÓ DE L'AVINGUDA VÍCTOR TORRES DE LLEIDA.

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 de servei d'Urbanisme. A proposta de la Secretaria General es proposa esmenar la proposta en el sentit d'introduir l'antecedent número 2.13. La meritada proposta, incloent aquesta esmena, se sotmet a debat i votació, essent el seu literal el següent:

<<1. Identificació de l'expedient

- 1.1 Unitat administrativa: Planejament i gestió urbanística
- 1.2 Expedient: PGU 24-30 X020301/2024/0171
- 1.3 Matèria: Aprovació definitiva de l'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.

2. Antecedents

- 2.1 En data 19 de desembre de 2024 la Junta de Govern Local va adoptar entre altres el següent acord:

“Primer. DECLARAR LA CADUCITAT de l'expedient X020301/2023/0029 relatiu a l'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida. En el cas que s'iniciï novament l'expedient d'ocupació directa esmentat, es podran incorporar els actes i tràmits el contingut dels quals s'hauria mantingut igual si no s'hagués produït la caducitat, en els termes establerts en l'article 95 de Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Segon. ARXIU de les actuacions.

Tercer. NOTIFICAR individualment el present acord a totes les persones interessades.



Ajuntament de Lleida

Quart. *PEU DE RECURS.* Contra aquest acte administratiu que posa fi a la via administrativa es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant de l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós administratiu de Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques i l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent.

En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resol't expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat."

L'esmentat acord es publicà al BOP núm. 16 de data 24/01/2025.

2.2 En data 9 de gener de 2025 la Junta de Govern Local va adoptar entre altres el següent acord:

Primer. *INICIAR expedient d'ocupació directa, de conformitat amb el procediment regulat a l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 215 a 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels polígons d'actuació urbanística anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida, en els termes i pels motius i justificació que consten a la memòria de 15/11/2024 i l'informe tècnic de 15/11/2024 elaborats pel Departament de Planejament i Gestió urbanística, que obren en l'expedient i que es donen per reproduïts.*

Segon. *INCORPORAR els actes i tràmits el contingut dels quals s'hauria mantingut igual si no s'hagués produït la caducitat, en els termes establerts en l'article 95 de Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i en concret les al·legacions presentades en els registres d'entrada següents:*

- En data 09/07/2024, amb núm E/34297-2024, va tenir entrada al Registre General de l'Ajuntament de Lleida l'escrit d'al·legacions presentat pel Sr. Ramon Sarramona Peiro en nom i representació de SATN2447 LASEO, a l'expedient d'ocupació directa per l'execució de vials (Av. Víctor Torres) (sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA51 i UA96).
- En data 10/07/2024, amb núm E/34466-2024, va tenir entrada al Registre General de l'Ajuntament de Lleida l'escrit d'al·legacions presentat pel Sr. Ion Saralegui Lopezen nom i representació de PROMENADE LLEIDA SL, a l'expedient d'ocupació directa per l'execució de vials (Av. Víctor Torres) (sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA51 i UA96).

Tercer. *AMPLIAR el termini màxim per resoldre i notificar en tres mesos, en el procediment d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida. En conseqüència atès que el termini màxim per resoldre i notificar l'ocupació directa és de tres (3) mesos, s'amplia el termini en tres (3) mesos. La duració total del termini màxim és de sis (6) mesos.*

Quart. *APROVAR inicialment la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa que conté la determinació provisional de l'aprofitament urbanístic susceptible d'adquisició pel titular de les finques, i la determinació de les indemnitzacions corresponents, en els termes que consta a la*



Ajuntament de Lleida

memòria de data 14 de novembre de 2024 que obra en l'expedient, i sotmetre-la a informació pública durant el termini de quinze dies hàbils, amb audiència simultània pel mateix termini a les persones propietàries i titulars de drets inscrits al Registre de la Propietat, i a la resta de persones titulars de drets que siguin coneguts, per tal que puguin formular al·legacions.

Relació de béns i drets afectats

Relació de béns i drets:

- **Finca 8**

Situació: camí de Picos, 41 – c/ Palauet, 83

Àmbit: SUD PDU-ARE. PAU UA 51

Propietari: Trebor 2010 SL

Participació: el ple domini de la finca

Adreça: av. Ivars d'Urgell, 65. 3r 2a, 25001 Lleida

Referències cadastrals: 3992631CG0039D/ 3992623CG0039D

Superfície segons cadastre: 39.607,00 m²/ 20.733,00 m²

Dades registrals: Finca 9302, volum 1889, llibre 143, foli 140 inscrita al Registre de la Propietat n. 3 de Lleida

La part de la finca descrita que es troba afectada per sistemes dins del PAU UA51, i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 2.242,84 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de de sistema viari, clau VB, i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ:

Superfície total d'ocupació: 2.242,84 m²

Edificacions: Cobert destinat a aparcament: 265,00 m²

Marquesina metàl·lica 50,00 m²

Porxo magatzem 154,00 m²

Mòduls coberts d'emmagatzematge 159,00 m²

Tanca de parcel·la d'obra de fàbrica 71,50 ml

Instal·lacions: Cap

Plantacions: Cap

Aprofitament urbanístic:

La part de finca objecte d'ocupació directa suposa un 4,403044 % de l'àmbit i li correspon un 3,962740 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del polígon.

Aquest aprofitament es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA 51.

Indemnització:

Edificacions: Cobert destinat a aparcament 265,00 m²

Marquesina metàl·lica 50,00 m²

Porxo magatzem 154,00 m²

Mòduls coberts d'emmagatzematge 159,00 m²

Tanca de parcel·la d'obra de fàbrica 71,50 ml

Totes aquestes edificacions formen part de l'activitat Agrotècnica del Segrià.



Ajuntament de Lleida

Havent consultat els arxius municipals únicament s'ha localitzat una llicència que acredita la legalitat d'un dels coberts afectats.

Es tracta d'un porxo annex al magatzem agrícola que té una superfície de 216 m², atorgada la seva construcció en data 2/11/1960.

Per tant, és necessari el càlcul de la indemnització d'aquest magatzem agrícola.

Pel que fa a l'activitat, no s'ha trobat cap títol administratiu. En aquest sentit no es reconeix cap valor d'indemnització per a l'activitat afectada.

D'acord amb l'apartat 3 de l'article 218, les indemnitzacions corren a càrrec del beneficiari o beneficiària de l'ocupació, sens perjudici de la seva repercussió en la comunitat de reparcel·lació. Indemnització corresponent a les ocupacions definitives:

Finca 8: el valor de taxació del cobert de 216 m² afectat és de 12.609,13 €.

- **Finca 9**

Situació: Situada a Lleida al carrer Galícia, 1

Àmbit: PAU UA 51

Propietari: Trebor 2010 SL

Participació: el ple domini de la finca

Adreça: av. Ivars d'Urgell, 65. 3r 2a, 25001 Lleida

Referència cadastral: 3992644CG0039D

Superfície segons cadastre: 10.895,00 m²

Dades registrals: Finca 29196, volum 2.877, llibre 602, foli 153 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

La part de la finca descrita que es troba parcialment afectada per sistemes i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 1.395,39 m² de superfície d'ocupació definitiva, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de de sistema viari, clau VB, i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ; i en 108,58 m² de superfície d'ocupació temporal:

Superfície d'ocupació 2011 1.015,35 m²

Superfície d'ocupació 2024 1.395,39 m²

Superfície total d'ocupació definitiva: 2.410,74 m²

Superfície ocupació temporal: 108,58 m²

Edificacions: Cap

Instal·lacions: Cap

Plantacions: Cap

Aprofitament urbanístic:

La part de finca objecte d'ocupació directa suposa un 4,732657 % de l'àmbit i li correspon un 4,259391 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del polígon.

Aquest aprofitament es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA 51.

- **Finca 10**

Situació: carrer Palauet, 66

Àmbit: PAU UA 96

Propietari: José Betriu Aldomà



Ajuntament de Lleida

Participació: el ple domini de la finca

Adreça: c/ Palauet, 64, 25001 Lleida

Referència cadastral: 4089215CG0048G

Superfície segons cadastre: 36.640,00 m²

Dades registrals: Finca 27949, volum 2775, llibre 544, foli 48, Inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

La finca descrita consta de dues parcel·les cadastrals. La que es troba parcialment afectada per sistema, i que és objecte de l'ocupació directa, és la de referència cadastral 4089215CG0048G0001AG. L'ocupació directa es concreta en 6.349,95 m² de superfície d'ocupació definitiva, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de sistema viari clau VB, sistema d'equipament comunitari, clau EC i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ; i 205,58 m² de superfície d'ocupació temporal:

Superfície total d'ocupació definitiva: 6.349,95 m²

Superfície d'ocupació temporal: 205,58 m²

Edificacions: Cap

Instal·lacions: Cap

Plantacions: Cap

Informar que, com a administració actuant en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit, correspon al Consell General del Consorci de l'ARE, com a òrgan que ostenta la competència de tramitar i aprovar els instruments de gestió urbanística, intruir el procediment per a l'obtenció de la resta de terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins del sector de desenvolupament SUD PDU-ARE, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida

Aprofitament urbanístic:

La part de finca objecte d'ocupació directa suposa un 35,332226 % de l'àmbit i li correspon un 30,032392 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del polígon.

Aquest aprofitament es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA 96.

Cinquè. DETERMINAR que, de conformitat amb allò previst als articles 215 i 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i l'article 14.14 (Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la 12C-C) de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 Lleida, la mercantil Promenade Lleida, SL, amb CIF B25796343 -com a promotora dels usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial- ostentarà la condició de persona beneficiària de l'ocupació a tots els efectes legals, essent al seu càrrec les indemnitzacions i despeses corresponents que es meritin com a conseqüència d'aquesta ocupació directa. La consideració de persona beneficiària serà a efectes d'assumir el cost de les indemnitzacions i despeses que es meritin directament o indirecta del procediment d'ocupació directa regulat a l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 215 a 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme; essent l'Ajuntament de Lleida la persona legitimada a ocupar les finques afectades, atès la seva consideració de sistemes urbanístics i béns de domini públic.

Sisè. SOL·LICITAR al Registre de la Propietat la pràctica d'una nota marginal a la inscripció de les finques afectades.



Ajuntament de Lleida

Setè. *REQUERIR al Consorci urbanístic per al desenvolupament de l'àrea residencial estratègica "ARE Lleida", del terme municipal de Lleida, que iniciï expedient d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins del sector de desenvolupament anomenat ARE, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida, en els termes i pels motius i justificació que consten a la memòria de data 14 de novembre de 2024 -document tècnic "Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida (novembre 2024)"- i l'informe tècnic de data 14 de novembre de 2024, elaborats pel Departament de Planejament i Gestió urbanística, que obren en l'expedient i que es donen per reproduïts, atès la seva consideració d'administració actuant d'aquest sector, de conformitat amb allò previst a l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, l'article 215 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i els Estatuts del Consorci urbanístic per al desenvolupament de l'àrea residencial estratègica "ARE Lleida", del terme municipal de Lleida, i que posi a disposició de l'Ajuntament de Lleida aquests terrenys per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.*

Setè. *NOTIFICAR individualment el present acord a totes les persones interessades.*

Vuitè. *PUBLICAR el present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida, a un diari dels de més circulació de la província i en el tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament.*

Novè. *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.*

2.3 L'anterior acord es notificarà als següents interessats:

NOM INTERESSAT	DATA NOTIFICACIÓ
TREBOR 2010 SL	07/02/2025
JOSE BETRIU ALDOMÀ	30/01/2025
PROMENADE LLEIDA SL	28/01/2025
SAT N 2447 FRUTAS LA SEO	28/01/2025
INGRID MAGRI BOSCH En qualitat de Secretària del Consorci per al desenvolupament de l'àrea residencial estratègica "ARE LLEIDA"	28/01/2025

2.4 L'esmentat acord es publicarà:

- A l'e-tauler de l'Ajuntament de Lleida del 24/01/25 al 14/02/25 ambdós inclosos.
- A la web municipal en data 24/01/25.
- Al BOPL núm. 16 de data 24/01/25
- Al diari el Segre de data 24/01/25

2.5 Consten en l'expedient les notes marginals del Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida:

- Finca 9302
- Finca 29196
- Finca 27949

2.6 En data 10/02/25 amb número registre d'entrada E/07733-2025 el Sr. Juan Antonio Robert Sampietro en representació de R.S. AGROTECNICA DEL SEGRIA SL presentà escrit d'al·legacions contra l'acord d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic,



Ajuntament de Lleida

ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.

- 2.7 En data 14/02/25 amb número registre d'entrada E/08791-2025 el Sr. Juan Antonio Robert Sampietro en representació de TREBOR 2010 SL presentà escrit d'al·legacions contra l'acord d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.
- 2.8 En data 19/02/25 amb número registre d'entrada E/09379-2025 el Sr. Jose Betriu Aldomà en propi nom i representació presentà escrit d'al·legacions contra l'acord d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.
- 2.9 En data 22/05/25 l'arquitecta municipal ha emès informe de resolució de les al·legacions envers l'expedient de l'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida, l'original del qual consta en l'expedient referenciat.
- 2.10 Com ha resultat de l'anàlisi de les al·legacions rebudes, en data 22/05/25 s'ha modificat el document tècnic de la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa que conté la determinació provisional de l'aprofitament urbanístic susceptible d'adquisició pel titular de les finques, i la determinació de les indemnitzacions corresponents, en els termes que consta a la memòria de data 22 de maig de 2025 que obra en l'expedient.
- 2.11 En data 23/05/2025, el Vicesecretari i el Secretari General, han emès informe favorable a l'aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa del vial Víctor Torres, tot resolent les al·legacions presentades, que literalment es transcriuen l'apartat de fonaments de dret que justifica la resolució de les al·legacions i l'apartat de conclusions:

[...] 3. Fonaments de dret

- 3.1 ***Al·legacions presentades per SAT N2447 LA SEO en data 09/07/2024, amb núm. registre d'entrada E/34297-2024 incorporades a l'expedient en virtut de l'article 95 de la Llei 39/2015 i l'acord de Junta de Govern Local de 9 de gener de 2025.***

L'escrit d'al·legacions s'estructura en els extrems següents:

A. Manca d'aprovació definitiva del conveni urbanístic en el qual es pretén sustentar l'operació d'ocupació.

En aquest cas, SAT N2447 LA SEO posa de manifest que "el primer que cal oposar és que l'acord d'aprovació inicial de l'ocupació directa seria nul en quant no estaria justificada la seva necessitat en els termes que exigeix l'article 156 de la LUC, tot considerant que en el moment en que s'acorda dur a terme aquesta ocupació (23/5120241 no consta que el conveni urbanístic al qual es refereix el document d'ocupació directa estigui aprovat definitivament".

Doncs bé, en aquest punt indicar que l'article 156.1 del TRLUC permet l'ocupació directa quan aquesta sigui necessària per a l'execució d'un sistema general o local previst en el planejament urbanístic. En concret estableix:

- 1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, essent afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, s'hagin*



Ajuntament de Lleida

d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el si d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concrets.

En aquest sentit, i pel que fa al Vial Víctor Torres, en data 27 de juny de 2018, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7651, es va publicar la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), al terme municipal de Lleida, promoguda per l'Ajuntament de Lleida, i aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 5 de juny de 2018.

En aquesta modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, d'acord amb el que preveu l'article 97 del TRLUC es va raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents en els següents termes literals:

*Aquest vial (vial de Víctor Torres i la seva prolongació) forma part del sistema general viari, previst pel Pla general vigent i, **per tant, la seva execució és d'interès general** i resulta essencial per a la millora de la mobilitat general del municipi en la mesura que permet la connexió viària directa del Centre de la Ciutat amb la Variant Sud i, alhora, connecta els barris de La Bordeta i Magraners amb els de Capponet i el Centre Històric.*

Al mateix temps, la construcció d'aquest vial potenciarà el desenvolupament urbanístic de la ciutat perquè facilitarà un accés directe als polígons d'actuació UA 48, UA 51, UA 51BIS i UA 73, a la part sud de l'Àrea Residencial Estratègica i al sector SUR 42 (veure plànol I2. Estructura general viària).

Conseqüentment, mitjançant el desenvolupament d'aquest vial, ultra la millora de la connectivitat general urbana i territorial, es potencia el desenvolupament de grans àrees d'equipaments de la ciutat, a l'entorn de la Bordeta i de Magraners, es facilita el desenvolupament residencial -especialment el destinat a habitatges de protecció pública en l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica- i permet el desenvolupament d'implantacions comercials de diferent format, a nivell de barri i a nivell territorial.

És també de gran importància, respecte la mobilitat, la concreció d'una nova rotonda en la cruïlla entre els carrers Palauet i la nova Avinguda de Víctor Torres, per a un correcte funcionament de la mobilitat del conjunt de l'àmbit, en substitució del "round a bout" en forma de plaça rectangular prevista al Pla general vigent.

En aquest sentit, cal indicar que l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, fruit de l'esmentada modificació del Pla general es del tenor literal següent:

La destinació de més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, mitjançant una qualificació específica, comporta la vinculació del desenvolupament d'aquesta zona a la construcció dels sistemes externs que resolguin les necessitats d'accessibilitat del sector pel carrer



Ajuntament de Lleida

prolongació de Víctor Torres i pel carrer prolongació de Francesc Bordalba i Montardit, a través del SUR 25.

Les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96.

Doncs bé, des del dia 11 de març de 2019 -data de la publicació del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, promogut per Eurofund Parc Lleida, SL-, s'ha de considerar normativament activat aquest article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general, ja que, aquest té com a objectiu, entre d'altres, "modificar la qualificació de les illes centrals 3 i 4 per tal de promoure la implantació de noves superfícies comercials i d'usos terciaris o logístics i no permetre'n l'ús residencial", destinant-se un 25,69% de la superfície de l'àmbit a l'ús comercial, terciari i logístic, com s'observa del document unitari de la vigent modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42.

D'aquest Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida es necessari destacar el següent precepte:

Art. 14 Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la 12C-C [...]

14. Condicions a l'execució de les obres corresponents a usos no residencials.

L'execució de les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial, estaran subjectes a la prèvia posada en servei del vial de connexió entre la LL-11 i el pont d'accés al sector SUR 42, prolongació del carrer Víctor Torres, així com de la prolongació del carrer Francesc Bordalba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25.

Per a que es puguin executar simultàniament les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona i les obres d'execució dels dos vials referits al paràgraf precedent, serà necessària l'aportació de garantia admesa en dret per import equivalent al cost d'execució dels esmentats vials. En aquest supòsit, la prèvia posada en servei dels dos vials serà imprescindible per a l'obertura i inici de les activitats d'usos no residencials.

A tot això cal afegir que a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, va venir precedida de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 17 de juliol de 2018, el qual literalment va indicar:

...//.. que el desenvolupament del sector necessitarà els accessos externs previstos per absorbir la capacitat màxima de desplaçaments que generarà l'activitat econòmica i, per tant, cal limitar aquest desenvolupament a l'execució efectiva d'aquests accessos externs.



Ajuntament de Lleida

Tenint en compte el redactat d'aquest precepte (art 14.14) de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42, i els termes de l'esmentat acord de la CTULL, l'activació de l'article 197.6.4 del Pla General planteja una sèrie de qüestions jurídiques que s'han abordat en l'expedient PGU 24-12 -X020301/2024/0070 dins de l'aprovació del Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, TORRE SALSES.

De la mateixa forma ho ha determinat el TSJ Catalunya en sentència de 29/03/2023 en el seu fonament de dret tercer on assenyala:

" (...)Pues bien, el POUM preveía como uno de los sectores de planeamiento el PP1 Companys, Montuiriol i Torrent Castells. Fijaba como objetivo crear la Gran Vía de Lluís Companys. Y señalaba que el PP1 debía permitir las siguientes infraestructuras "completar la Gran Vía de Lluís Companys entre el Torrent Castells i el Torrent Malet".

Y establecía como condiciones de gestión y ejecución: " El Plan Parcial delimitará los polígonos de actuación que se consideren necesarios, que se ejecutarán por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica . En el caso de construir naves en agrupación en la zona industrial de Ponent (Can Colomer) se reservará en el interior de las parcelas aparcamientos de vehículos en una proporción de un lugar por cada 200 metros cuadrados construidos. El desarrollo de este sector comportará que los propietarios que incluidos se hagan cargo de los costes de ejecución de los sistemas urbanísticos".

El art. 34 del TRLUC prevé en su apartado 9.3. 7. que "Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública, si son comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación, se adquieren mediante cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de lo que establece el artículo 156. Si hay que avanzar la obtención de la titularidad pública y la ocupación directa regulada por el mencionado artículo no es suficiente, se puede también efectuar una actuación aislada expropiatoria, en cuyo caso la Administración adquirente se subroga en los derechos y los deberes de la persona que era propietaria".

Podemos considerar la conexión o la acción de completar la Gran Vía como sistema urbanístico de comunicaciones según el apartado 4 del mismo art. 34; que concretamente dispone: "El sistema urbanístico de comunicaciones comprende todas las infraestructuras necesarias para la movilidad de las personas y de las mercancías, por transporte terrestre, marítimo o aéreo, y comprende también las áreas de protección y las áreas de aparcamiento de vehículos respectivas".

La necesidad de aprobar un proyecto de actuación específica sólo se prevé por el art. 48 TRLUC para el caso de que no se hubiera incluido en el planeamiento territorial o urbanístico o los planes especiales del art. 68 (art. 57 TRLUC).

Igualmente, el art. 116.3 TRLUC determina que "La ejecución de los sistemas urbanísticos previstos en el plan de ordenación urbanística municipal puede llevarse a cabo directamente, siempre que las previsiones contenidas en el plan estén suficientemente detalladas; de no ser así, es necesario haber aprobado un plan especial urbanístico de desarrollo. En el caso de sistemas urbanísticos establecidos mediante un plan especial urbanístico autónomo, este instrumento es suficiente para proceder a la ejecución urbanística".



Ajuntament de Lleida

Es de plena aplicación al caso, por tanto, la sentencia referida de 8/3/2018 de la Sección Tercera de este Tribunal y en la que se desgaja el destino de cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, que se tengan que incorporar al dominio público de la ejecución sistemática. Siendo que tales destinos se llevarán a término por el modelo de la ocupación directa y ello sin perjuicio de la vigencia del sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica que el POUM prevé para el PP1.

Ha de desecharse, por tanto, que la Resolución de 25/7/2018 por la que se aprueba la relación de bienes y derecho para la ocupación directa de terrenos cualificados como sistema viario y la aprobación definitiva del proyecto de urbanización de apertura de la Gran Vía entre Torrent Malet y Torrent Castells esté falta de motivación ya que es el propio POUM el que debe incorporar la previsión de sistema urbanístico, de infraestructura en el caso que nos ocupa. Y siendo que el POUM sí que incorpora la definición de esta conexión o de completar la Gran Vía de Lluís Companys entre el Torrent Castells i el Torrent Malet.

Se desestima este primer motivo de apelación. (...)

*Atès l'exposat es considera que es procedent **DESESTIMAR** la present al·legació, atès que aquesta actuació queda emparada i justificada per la regulació del propi planejament urbanístic.*

Tot l'exposat s'ha d'entendre sense perjudici de que l'Ajuntament de Lleida únicament podrà executar els dos vials (Victor Torres i Francesc Bordalba) si disposa del finançament íntegre per executar -los-, finançament que quedarà garantit amb la formalització de l'esmentat conveni. Tant mateix, aquest finançament no és una condició legal per poder efectuar l'ocupació directa, com ja s'ha indicat ut supra, sinó que es una condició per poder aprovar l'expedient de contractació per a l'execució de les obres corresponents als vials esmentats ex articles 116 i 117 de la LCSP.

No obstant, en pro de la seguretat jurídica, es opinió d'aquets informants que l'aixecament de les actes d'ocupació de les finques afectades per l'ocupació directa caldrà efectuar-la un cop s'hagi formalitzat el conveni entre l'Ajuntament de Lleida i l'entitat Promenade Lleida SL, en virtut de la qual aquesta entitat haurà adquirit el compromís ferm d'aportació del finançament.

B. Manca de consideració en l'expedient dels efectes que l'ocupació directa ha de produir sobre el funcionament de l'activitat normal de l'empresa (ni amb ocasió de l'execució de les obres ni definitius). Greu afectació al funcionament ordinari de l'activitat: important reducció de la zona de magatzem de "palots", reducció de la zona maniobra per als camions; desaparició de la zona d'aparcaments per a clients; i impossibilitat d'accedir a la maquinària industrial existent en la part posterior de l'edifici.

Per donar resposta a aquesta al·legació, ens remetem al que s'exposa en l'informe tècnic emès per l'arquitecta municipal en data 22/05/25, on indica:

"Aclarir que, l'expedient d'ocupació directa només afecta els terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96. Per tant, els terrenys de la mercantil SATN2447 La Seo no s'ocupen en aquest expedient. Amb tot, el Projecte de construcció del vial de Víctor Torres haurà de resoldre l'accés a la finca i preveure les ocupacions necessàries.

*En aquest sentit, procedeix **TRASLLADAR** l'al·legació presentada a l'expedient corresponent."*



Ajuntament de Lleida

3.2 Al·legacions presentades per PROMENADE LLEIDA SL en data 10/07/2024, amb núm. registre d'entrada E/34466-2024, incorporades a l'expedient en virtut de l'article 95 de la Llei 39/2015 i l'acord de Junta de Govern Local de 9 de gener de 2025.

L'escrit d'al·legacions s'estructura en els extrems següents:

A. Improcedència de la indemnització econòmica de la plantació de pera blanquilla de les finques 8 i 9, per no existir en el moment de l'al·legació.

Per donar resposta a aquesta al·legació, ens remetem al que s'exposa en l'informe tècnic emès per l'arquitecta municipal en data 22/05/25, on indica:

El document aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de data 9 de gener de 2025 no preveu cap indemnització per aquest concepte, ja que a la data del document no hi havia cap plantació de pera blanquilla dins de les finques 8 i 9.

En aquest sentit, aquesta al·legació **NO PROCEDEIX**.

B. Falta la quantificació de la indemnització associada a la parcel·la nº10 inclosa en el PAU UA 96. Entenen que la indemnització per l'ocupació temporal de la finca 10 és 0€ i que no existeixen edificacions, instal·lacions ni plantacions a indemnitzar.

Per donar resposta a aquesta al·legació, ens remetem al que s'exposa en l'informe tècnic emès per l'arquitecta municipal en data 22/05/25, on indica:

"En relació amb l'ocupació temporal, el document aprovat inicialment feia una previsió d'ocupacions temporals en dos punts on caldrà soterrar uns trams de línia elèctrica.

Amb tot i tenint en compte que ha de ser el Projecte de construcció del vial de Víctor Torres el que concreti aquest tipus d'actuacions, es considera més adequat treure aquestes ocupacions temporals del document d'ocupació directa i traslladar al futur projecte de construcció la determinació, si s'escau, dels terrenys que caldrà ocupar de forma temporal i determinar-ne la indemnització, cas de correspongui.

Pel que fa a l'existència d'edificacions, instal·lacions i plantacions en la finca número 10, cal dir que actualment hi ha una tanca de la qual se n'enderrocarà una part.

En el document d'Ocupació directa es valoren totes aquelles edificacions que s'ajusten a la legalitat, tal com determina el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

En aquest sentit i tal com determina l'art. 35.3 del mateix Reial decret legislatiu, s'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan es van dur a terme de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimador que van requerir, o s'han legalitzat posteriorment de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

Havent consultat els arxius municipals, no s'ha localitzat cap títol habilitant que acrediti la legalitat de dita tanca i, per tant, no s'indemnitza.

Per tot l'exposat, aquesta al·legació **NO PROCEDEIX**."

3.3 Al·legacions presentades per R.S. AGROTECNICA DEL SEGRIA SL en data 10/02/25 amb número registre d'entrada E/07733-2025 contra l'acord d'ocupació directa dels terrenys



Ajuntament de Lleida

qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida. Que de forma resumida assenyalen:

L'escrit d'al·legacions s'estructura en els extrems següents:

- A. Activitat degudament establerta a les instal·lacions del carrer Palauet 79, és una empresa constructora especialitzada en infraestructures d'obra pública, subministrament i sanejament d'aigua, pavimentació, jardineria i altres treballs del sector. Activitat adequadament declarada i tributa d'acord amb la normativa municipal que li és d'aplicació.**
- B. Dret a indemnització per afectació d'una activitat econòmica, sol·liciten que es reconsideri la manca de reconeixement de drets indemnitzatoris i que es contempli una compensació econòmica per l'afectació directa a l'activitat professional.**

Ambdues al·legacions es resolen conjuntament en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22/05/25, que indica de forma literal el que es transcriu:

"En primer lloc, no s'aporta cap títol que acrediti la legalitat de l'activitat i, segons informe de la Secció de Llicències de data 21/05/2025, no consta cap activitat autoritzada al carrer Palauet, 79 així com tampoc cap activitat autoritzada a nom de RE Agrotècnia del Segrià, SL.

En segon lloc i segons les dades de l'Agència Tributària, RS Agrotècnica del Segrià SL està donada d'alta en l'Impost sobre Activitats Econòmiques des del 2006. A aquesta data, els terrenys objecte d'ocupació directa estaven inclosos dins d'un Polígon d'actuació urbanística.

En aquest sentit, la implantació d'una activitat dins del PAU hauria implicat la tramitació d'una llicència d'usos provisionals, llicència que no s'ha localitzat.

Cas que s'hagués tramitat una autorització d'usos i obres provisionals, aquesta s'hauria subjectat a les determinacions de l'article 53 del TLUC, que determina que:

"2. Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, o quan hagi transcorregut el termini de vigència establert en l'acord d'autorització, sense que en cap cas els afectats tinguin dret a percebre indemnització."

Per tot l'exposat, procedeix DESESTIMAR l'al·legació presentada.

Atès l'exposat es opinió d'aquests informants, seguin mutatis mutandis el criteri jurisprudencial que es transcriurà tot seguit, que no procedeix la indemnització de l'activitat sol·licitada. I es que el TS té fixat en la seva sentència de la Sala Tercera, secció 6ª, de 5 de març de 2013, Recurs: 2575/2010, (si be per a un supòsit d'expropiació forçosa, però plenament aplicable al cas que ens ocupa, d'aquí l'aplicació mutatis mutandis) el següent criteri:

"En orden al desempeño de la actividad sin licencia y a la imposibilidad de que por tal causa se puedan valorar determinados bienes o derechos (maquinaria, edificaciones y cese de negocio), necesariamente ha de confirmarse lo resuelto en la sentencia impugnada puesto que la posible indemnización por cese de negocio o explotación exige que la actividad empresarial se desempeñe con todos o tras haber obtenido todas



Ajuntament de Lleida

las autorizaciones administrativas necesarias pues solo de esa manera puede admitirse que estemos ante efecto pernicioso en el patrimonio del expropiado, razón por la que no puede hacerse valer, a efectos de su valoración en un expediente de justiprecio, la realización de actividad de cualquier tipo al margen de la legalidad".

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

C. Taxació de la parcel·la i les seves infraestructures per un ens imparcial.

L'interessat en el seu escrit d'al·legacions efectua de forma literal la següent sol·licitud:

"Sol·licitem que es dugui a terme una taxació realitzada per un ens extern i imparcial que valori econòmicament la parcel·la, les seves infraestructures, la seva ubicació i l'ús de l'activitat que s'hi desenvolupa. Aquesta valoració objectiva servirà com a referència per a la quantificació de les indemnitzacions a efectuar a posteriori, garantint un criteri just i equitatiu en la compensació dels danys i perjudicis ocasionats."

Per donar resposta a aquesta sol·licitud cal partir de la base de que en el cas que ens ocupa estem davant d'un procediment administratiu, en concret estem davant d'un procediment d'ocupació directa. En el present procediment l'Administració exerceix facultats d'intervenció en el dret de propietat de les persones afectades que produeix un efecte desfavorable o de gravamen, atès que el seu patrimoni jurídic es veurà reduït amb la impossibilitat de gaudir de iure i de facto d'aquests terrenys des del moment de l'ocupació dels terrenys.

De l'exposat hem de concloure que en la mesura que els procediments administratius són mitjans a través dels quals les Administracions Públiques desenvolupen la seva activitat pública i exerceixen les seves potestats, i aquestes han de realitzar-se preceptivament per empleats públics, cal concloure que els procediments administratius han de tramitar-se per aquets empleats, la qual cosa constitueix la regla bàsica en matèria de tramitació de procediments administratius, la qual es veu més reforçada quan es tracta de procediments en els que, com en el cas que ens ocupa, l'administració exerceix facultats d'intervenció en el dret de propietat de les persones afectades.

Alhora cal tenir present que es criteri jurisprudencial consolidat que a l'actuació dels funcionaris públics se'ls hi presumeixen les notes de preparació, professionalitat i objectivitat. En aquest sentit es pot portar a col·lació la STS 2812/2020 de 14/09/2020 la qual literalment indica en el que aquí es important destacar el següent:

...//...cuando es lo cierto que esos trámites condicionan la misma resolución que se dicte, más aun en procedimiento de la naturaleza de los sancionares en que la actividad de la Administración no está solo en la defensa que se haga por los afectados, sino que es la propia Administración la que debe aportar al expediente todo cuandosea relevante, en pro y en contra de él, lo cual requiere un grado de preparación, profesionalidad y objetividad que solo en los funcionarios cabe presumir.

Per l'exposat procedeix **DESESTIMAR** la sol·licitud presentada per l'interessat.

D. Indemnització per trasllat i reubicació de l'activitat al ser inviable la continuïtat de l'activitat professional en la seva ubicació actual. Es sol·licita que la indemnització inclogui les pèrdues derivades de la interrupció o disminució de l'activitat, les despeses derivades de la recerca d'un nou emplaçament, costos de compra i/o lloguer d'unes noves instal·lacions, costos de trasllat de l'equipament, pèrdues econòmiques derivades de la interrupció o disminució de l'activitat, indemnització



Ajuntament de Lleida

per pèrdua de clients i oportunitats comercials degut al trasllat i qualsevol altra directament relacionada amb el canvi.

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

“Tal com s’ha detallat en els extrems A i B d’aquesta tercera al·legació, no s’aporta cap justificació de la legalitat de l’activitat que es dur a terme a la finca i, per tant, no seria susceptible de ser indemnitzada.

*Per tot l’exposat, procedeix **DESESTIMAR** l’al·legació presentada.”*

E. Inclusió d’AGROTECNICA DEL SEGRÀ com afectat.

D’acord amb l’article 4 de la Llei 39/2015, d’1 d’octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es considera interessat en el procediment administratiu:

1. Es consideren interessats en el procediment administratiu:

- a) Els qui el promoguin com a titulars de drets o interessos legítims individuals o col·lectius.
- b) Els qui, sense haver iniciat el procediment, tinguin drets que puguin ser afectats per la decisió que s’adopti en aquest.
- c) Aquells els interessos legítims dels quals, individuals o col·lectius, puguin ser afectats per la resolució i es personin en el procediment mentre no s’hagi dictat una resolució definitiva.

2. Les associacions i organitzacions representatives d’interessos econòmics i socials són titulars d’interessos legítims col·lectius en els termes que la Llei reconeixi.

3. Quan la condició d’interessat derivi d’alguna relació jurídica transmissible, el drethavent succeeix en aquesta condició sigui quin sigui l’estat del procediment.

En el present procediment administratiu, no consta acreditat que Agrotècnia del Segrià tingui cap dret respecte la nau del carrer Palauet, 79, atès que no aporta cap document que acrediti la seva propietat, possessió (contracte d’arrendament...). Tant mateix, juntament amb la possessió d’un dret subjectiu, també legitima per obtenir la categoria de persona interessada la justificació d’un interès legítim en el procediment. I aquest interès legítim, terminològicament més ampli que el dret subjectiu s’ha descrit per la Sentència del Tribunal Constitucional de 23 de març de 2004 (núm. 45/2004)

“una relación material unívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión (acto o disposición impugnados) de tal forma que su anulación produzca automáticamente un efecto positivo (beneficio) o negativo (perjuicio), actual o futuro, pero cierto (...). Más sencillamente, se trata de la titularidad potencial de una ventaja o de una utilidad jurídica, no necesariamente de contenido patrimonial, por parte de quien ejercita la pretensión, y que se materializaría de prosperar ésta. Luego, para que exista interés legítimo, la actuación impugnada debe repercutir de manera clara y suficiente en la esfera jurídica de quien acude al proceso”.

En el cas que ens ocupa en el document tècnic de l’ocupació directa ja s’indica “Segons el cartell existent a la tanca, aquestes edificacions les utilitza l’empresa Agrotècnica del Segrià”, per



Ajuntament de Lleida

*l'exposat, es considera que Agrotècnia del Segrià es titular d'un interès legítim en el present procediment, pel que procedeix **ESTIMAR** la seva al·legació.*

- 3.4 **Al·legacions presentades per TREBOR 2010 SL** en data 14/02/25 amb número registre d'entrada E/08791-2025 contra l'acord d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida. Que principalment posa de manifest el següent:

L'escrit d'al·legacions s'estructura en els extrems següents:

A. Sol·licitud de revisió de les superfícies afectades per discrepàncies en les medicions de les finques de la nostra mercantil, en aquest expedient.

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

"D'una banda, no s'especifica quines incoherències s'han trobat al document. Amb tot, s'han revisat les superfícies que apareixen en el conjunt del document i són coherents entre elles.

"D'altra banda, d'acord amb la Llei Hipotecària i el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, després de la reforma de la Llei 13/2016, de 24 de juny, s'estableix un sistema de coordinació entre el Cadastre Immobiliari i el Registre de la Propietat, per tal que aquest incorpori la descripció gràfica georeferenciada de les finques registrals, utilitzant com a base la cartografia cadastral. En aquest sentit, la delimitació gràfica de les finques s'ha fet sobre la base cartogràfica del cadastre.

Cas que les discrepàncies en les mesures siguin fruit de les discrepàncies entre el registre de la propietat, el cadastre i la realitat, caldrà que la propietat ho rectifiqui dirigint-se a la institució competent que correspongui, ja que l'Ajuntament no té potestat per rectificar les delimitacions donat que no hi té competència."

*Per tot l'exposat, procedeix **DESESTIMAR** l'al·legació presentada."*

En base al que s'ha exposat, aquests informants es ratifiquen en allò manifestat per l'arquitecta municipal en el seu informe, sobretot tenint en compte l'assenyalat en l'article 10.1 de la Llei Hipotecària, que indica:

"1. La base de representació gràfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad".

B. Sol·licitud d'aixecament topogràfic a tot el solar afectat per tal de poder quantificar amb detall tots els elements existents i afectats.

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

"Tal com s'ha especificat en l'apartat anterior, la delimitació utilitzada és la cartografia cadastral i, en aquest sentit no procedeix fer un aixecament topogràfic.

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



Ajuntament de Lleida

En base al que s'ha exposat, aquests informants es ratifiquen en allò manifestat per l'arquitecta municipal en el seu informe, sobretot tenint en compte l'assenyalat en l'article 10.1 de la Llei Hipotecària, que indica:

"1. La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad".

C. Disconformitat amb el càlcul de la indemnització de l'immoble existent, atès que:

- **No s'han valorat tots els elements de la parcel·la, demanen que es valori no sols el magatzem, sinó també els elements existents en la parcel·la.**
- **S'han de considerar les llicències d'obres anteriors i l'edificació existent per tal d'avaluar de manera complerta la situació i la seva normativa aplicable.**
- **Es considera incorrecta la medició de la superfície efectuada, l'edificació té una superfície major als 210m2 valorats.**
- **La vida útil de l'edifici principal afectat no ha finalitzat, es considera injust i incorrecte haver pres com a valor màxim el 10%, ja que no reflecteix la veritable utilitat i potencial de l'edifici.**
- **El càlcul de la indemnització és molt inferior al preu de mercat**
- **El preu d'adquisició d'unes instal·lacions noves està molt allunyat de l'import calculat per indemnitzar.**
- **No es consideren els danys i perjudicis derivats de l'afectació de la parcel·la que condiciona l'activitat econòmica d'arrendament. Sol·liciten una compensació pels perjudicis econòmics derivats, incloent-hi la pèrdua de rendiment del lloguer, resultat de la reducció de la parcel·la.**

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

"En el document d'Ocupació directa es valoren totes aquelles edificacions que s'ajusten a la legalitat, tal com determina el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

En aquest sentit i tal com determina l'art. 35.3 del mateix Reial decret legislatiu, s'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan es van dur a terme de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimador que van requerir, o s'han legalitzat posteriorment de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

Per tant s'ha previst la indemnització del magatzem que s'afecta, el qual va obtenir llicència el 8 de novembre de 1960, amb una superfície, segons projecte presentat, de 216 m². No s'han tingut en compte les superfícies actuals donat que la superfície legalment implantada és la que va obtenir la corresponent autorització.

En relació amb valoració concreta d'aquest immoble cal puntualitzar que:



Ajuntament de Lleida

- La vida útil de les edificacions la determina el Reglament de valoracions de la Llei del sòl en l'Annex III. Per als magatzems estableix una vida útil màxima de 35 anys.
- El preu de la indemnització difereix del preu d'adquisició d'unes instal·lacions noves en la mesura que es valora l'immoble, seguint la legislació vigent, pel mètode de reposició, que aplica un coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.

Finalment, no s'ha considerat cap indemnització per danys i perjudicis derivats de l'arrendament, ja que no es té coneixement documental del mateix.

Per tot l'exposat, procedeix **DESESTIMAR** l'al·legació presentada.”

Aquests informants es ratifiquen en els arguments indicats per l'arquitecta municipal en el seu informe, ja que és criteri jurisprudencial consolidat, que únicament son indemnitzables les obres i instal·lacions implantades legalment. En aquest sentit la STS de 12/02/2014 indica:

Es cierto que la norma no distingue entre edificaciones e instalaciones legales o ilegales, pero no por ello puede extraerse la conclusión de que ambas son indemnizables por igual. Solo resultan indemnizables aquellas obras o instalaciones que sean legales, esta conclusión se obtiene de la propia finalidad que persigue la fijación del justiprecio expropiatorio, y que no es otra que indemnizar por los daños que causa la privación o afección de un bien o derecho existente en el patrimonio del expropiado, y ninguna lesión produce en su patrimonio la privación de obras o instalaciones, que por ser ilegales, no pueden entenderse incorporadas al mismo.

Las edificaciones e instalaciones para ser legales requieren bien haber obtenido una licencia municipal con carácter previo o bien por su legalización posterior pero, en todo caso, a los efectos de fijación de un justiprecio expropiatorio, es necesario que tales edificaciones e instalaciones fuesen legales o hayan sido legalizadas en el momento en el que ha de procederse a su valoración.

- D. Sol·liciten la recomposició de la parcel·la i instal·lacions afectades, en concret, sol·liciten la reconstrucció i adequació de la part de la parcel·la que no quedi afectada per garantir la delimitació d'aquesta, la seguretat i funcionalitat de la parcel·la resultant; que es dugui la reposició a càrrec de l'administració responsable del projecte.**

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

“Tal com s'ha detallat en l'al·legació anterior, únicament s'indemnitzen les edificacions i les instal·lacions que s'ajusten a la legalitat. En aquest sentit, un cop revisats tots els elements afectats s'ha vist que la tanca que delimita la finca amb el carrer Palauet ja apareixia al Vol General d'Espanya de 1956, en aquest sentit, es considera legalment implantada.

Tenint en consideració aquest fet, procediria la seva indemnització o, com a alternativa, pot preveure's la seva restitució. Donat el sentit de l'al·legació, el Projecte de construcció del vial de Víctor Torres n'haurà de preveure la restitució.

Per tot l'exposat, procedeix **ESTIMAR PARCIALMENT** l'al·legació presentada en el sentit que el Projecte de construcció del vial de Víctor Torres n'haurà de preveure la restitució.”



Ajuntament de Lleida

3.5 Al·legacions presentades per Jose Betriu Aldomà en data 19/02/25 amb número registre d'entrada E/09379-2025 contra l'acord d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.

L'escrit d'al·legacions s'estructura en els extrems següents:

A. Al·legació prèvia: Error en la identificació de la finca objecte d'ocupació directa, en la documentació tècnica es parla de la finca registral 27.949 quan la finca afectada és la 9.740.

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

"D'acord amb la nota simple del registre de la propietat de Lleida núm. 3, la finca de Lleida núm. 27949, és la finca de Lleida-Comú núm. 9740.

FINCA DE LLEIDA N°: 27949, antes FINCA DE LLEIDA-COMUN N°: 9740
C.R.U.: 25012000376220

En aquest sentit, aquesta al·legació **NO PROCEDEIX.**"

B. Al·legació primera: La relació de béns i drets afectats es basa en un projecte d'urbanització que no ha estat aprovat definitivament i en un projecte de construcció que està en fase de revisió. La necessitat d'ocupació de les finques no està definida a nivell de projecte. Es sol·licita deixar sense efectes l'acord d'inici del procediment en tant no s'aprovin definitivament els dos projectes que realment s'han d'executar.

En aquest punt indicar que l'article 156.1 del TRLUC permet l'ocupació directa quan aquesta sigui necessària per a l'execució d'un sistema general o local previst en el planejament urbanístic. En concret estableix:

1. S'entén per ocupació directa l'obtenció de terrenys que, essent afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic. L'ocupació directa comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el si d'un sector de planejament o un polígon d'actuació concrets.

En aquest sentit, i pel que fa al Vial Víctor Torres, en data 27 de juny de 2018, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7651, es va publicar la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), al terme municipal de Lleida, promoguda per l'Ajuntament de Lleida, i aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 5 de juny de 2018.

En aquesta modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, d'acord amb el que preveu l'article 97 del TRLUC es va raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents en els següents termes literals:



Ajuntament de Lleida

Aquest vial (vial de Víctor Torres i la seva prolongació) forma part del sistema general viari, previst pel Pla general vigent i, **per tant, la seva execució és d'interès general** i resulta essencial per a la millora de la mobilitat general del municipi en la mesura que permet la connexió viària directa del Centre de la Ciutat amb la Variant Sud i, alhora, connecta els barris de La Bordeta i Magraners amb els de Capponet i el Centre Històric.

Al mateix temps, la construcció d'aquest vial potenciarà el desenvolupament urbanístic de la ciutat perquè facilitarà un accés directe als polígons d'actuació UA 48, UA 51, UA 51BIS i UA 73, a la part sud de l'Àrea Residencial Estratègica i al sector SUR 42 (veure plànol I2. Estructura general viària).

Conseqüentment, mitjançant el desenvolupament d'aquest vial, ultra la millora de la connectivitat general urbana i territorial, es potencia el desenvolupament de grans àrees d'equipaments de la ciutat, a l'entorn de la Bordeta i de Magraners, es facilita el desenvolupament residencial -especialment el destinat a habitatges de protecció pública en l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica- i permet el desenvolupament d'implantacions comercials de diferent format, a nivell de barri i a nivell territorial.

És també de gran importància, respecte la mobilitat, la concreció d'una nova rotonda en la cruïlla entre els carrers Palauet i la nova Avinguda de Víctor Torres, per a un correcte funcionament de la mobilitat del conjunt de l'àmbit, en substitució del "round a bout" en forma de plaça rectangular prevista al Pla general vigent.

En aquest sentit, cal indicar que l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, fruit de l'esmentada modificació del Pla general es del tenor literal següent:

La destinació de més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, mitjançant una qualificació específica, comporta la vinculació del desenvolupament d'aquesta zona a la construcció dels sistemes externs que resolguin les necessitats d'accessibilitat del sector pel carrer prolongació de Víctor Torres i pel carrer prolongació de Francesc Bordalba i Montardit, a través del SUR 25.

Les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96.

Doncs bé, des del dia 11 de març de 2019 -data de la publicació del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, promogut per Eurofund Parc Lleida, SL-, s'ha de considerar normativament activat aquest article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general, ja que, aquest té com a objectiu, entre d'altres, "modificar la qualificació de les illes centrals 3 i 4 per tal de promoure la implantació de noves superfícies comercials i d'usos terciaris o logístics i no permetre'n l'ús residencial", destinant-se un 25,69% de la superfície de l'àmbit a l'ús comercial, terciari i logístic, com s'observa del document unitari de la vigent modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42.



Ajuntament de Lleida

D'aquest Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida es necessari destacar el següent precepte:

Art. 14 Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la 12C-C [...]

14. Condicions a l'execució de les obres corresponents a usos no residencials.

L'execució de les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial, estaran subjectes a la prèvia posada en servei del vial de connexió entre la LL-11 i el pont d'accés al sector SUR 42, prolongació del carrer Víctor Torres, així com de la prolongació del carrer Francesc Bordalba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25.

Per a que es puguin executar simultàniament les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona i les obres d'execució dels dos vials referits al paràgraf precedent, serà necessària l'aportació de garantia admesa en dret per import equivalent al cost d'execució dels esmentats vials. En aquest supòsit, la prèvia posada en servei dels dos vials serà imprescindible per a l'obertura i inici de les activitats d'usos no residencials.

A tot això cal afegir que a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, va venir precedida de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 17 de juliol de 2018, el qual literalment va indicar:

...//.. que el desenvolupament del sector necessitarà els accessos externs previstos per absorbir la capacitat màxima de desplaçaments que generarà l'activitat econòmica i, per tant, cal limitar aquest desenvolupament a l'execució efectiva d'aquests accessos externs.

Tenint en compte el redactat d'aquest precepte (art 14.14) de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42, i els termes de l'esmentat acord de la CTULL, l'activació de l'article 197.6.4 del Pla General planteja una sèrie de qüestions jurídiques que s'han abordat en l'expedient PGU 24-12 -X020301/2024/0070 dins de l'aprovació del Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, TORRE SALSES.

Però si aprofundim mes en aquesta qüestió, cal tenir present que l'article 156.4 del TRLUC parteix del següent requisit previ per a que es pugui tramitar l'ocupació directa, que no es altre que el de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament o bé del polígon d'actuació urbanística, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual les persones propietàries han de fer efectius llurs drets i obligacions, essent els termes literals d'aquest precepte els següents:

4. L'ocupació directa es pot tramitar a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del planejament o bé del polígon d'actuació urbanística, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual les persones propietàries han de fer efectius llurs drets i obligacions.



Ajuntament de Lleida

En aquest sentit, com hem indicat, en data 27 de juny de 2018, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7651, es va publicar la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), al terme municipal de Lleida, promoguda per l'Ajuntament de Lleida, i aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 5 de juny de 2018. Es en aquesta modificació on es delimita la UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96, i en concret, la UA-96 constitueix l'àmbit en la reparcel·lació del qual el senyor Betriu, com a propietari de terrenys afectats pel Vial Víctor Torrés i objecte d'ocupació directa farà efectius llurs drets i obligacions.

Cal manifestar que l'ordenació detallada del "traçat del sistema general viari corresponent al vial de Víctor Torres i la idea esquemàtica de la zona verda que discorre paral·lelament a aquest, grafats en el plànol d'ordenació, tenen caràcter vinculant" ex articles 182.7.2 (en l'àmbit de la UA 96) i 182.8.1 (en l'àmbit de la UA 51) de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), del municipi de Lleida.

Pel que fa a la prèvia aprovació del projecte d'urbanització i de construcció, per poder procedir a l'ocupació directa dels terrenys, es considera que es procedent **DESESTIMAR** la present al·legació, atès que aquesta actuació queda emparada per la regulació del propi planejament urbanístic, i ha estat publicada l'aprovació definitiva del planejament i del polígon d'actuació urbanística, que concreten l'àmbit en la reparcel·lació del qual el senyor Betriu, com a propietari de terrenys afectats pel Vial Víctor Torrés i objecte d'ocupació directa farà efectius llurs drets i obligacions.

C. Al·legació segona: Impossibilitat d'ocupar directament terrenys afectats pel planejament a sistema d'equipament per tal d'executar l'avinguda Víctor Torres. Possible infracció del planejament vigent que deixaria sense cap cobertura l'actuació.

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu

"Primer de tot cal assenyalar que tenint en compte les rasants del carrer Palauet i de l'av. Pla d'Urgell, el vial Víctor Torres, al seu pas pel Polígon d'actuació urbanística UA 96, estarà elevat en relació amb els terrenys adjacents. És per aquest motiu que s'havia fet la previsió dels talussos corresponents dins de la superfície qualificada de sistema d'equipaments comunitaris. Amb tot i considerant la futura funcionalitat de l'equipament públic, es considera més adequat preveure un mur de contenció de les terres que configuraran el vial, ja que aquesta via d'adquisició (ocupació directa) només és possible quan la qualificació urbanística del sòl és coherent amb la destinació concreta a executar.

Per tot l'exposat, procedeix **ESTIMAR** l'al·legació presentada en el sentit de no afectar el sistema d'equipaments públics."

D. Al·legació tercera: Sobre la repercussió a les UA51 i UA96 de l'aportació econòmica que ha de fer el promotor del SUR 42 per a l'execució de la prellongació de l'avinguda Víctor Torres. Considera que qualsevol proposta que pretengués repercutir l'aportació econòmica efectuada per Promenade a altres àmbits incompliria de forma flagrant les previsions de la MPGOU definitivament aprovada.



Ajuntament de Lleida

En primer lloc de l'exposat per l'interessat es troba a faltar la transcripció íntegra del que aquest secretari i vicesecretaria van manifestar en el seu informe de data 18/12/2024, essent el seu literal el següent:

[...] De la interpretació sistemàtica de l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana, l'article 14.14 de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 17 de juliol de 2018, l'article 44.1 d) TRLU i l'article 40.1 e) RLU, es conclou que el vial de connexió entre la LL-11 i el pont d'accés al sector (vial de Víctor Torres) és un sistema general extern al SUR 42 però normativament vinculat al SUR 42 des de la publicació del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, essent obres externes d'urbanització que s'inclouen en les despeses d'urbanització del SUR 42 pel seu import real, de manera que les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96, tal com estableix l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana i l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Pla parcial, i sense perjudici que es pugui plantejar una proporcionalitat amb les despeses d'urbanització pròpies que han d'assumir els propietaris dels sectors i els polígons d'actuació urbanística aliens al Sector SUR 42 on estan grafiats de forma vinculant aquests sistemes generals viaris, atès que es tracta de polígons econòmicament viables per se i a efectes d'evitar qualsevol tipus d'enriquiment injust per aquests sectors i polígons d'actuació urbanística aliens al Sector SUR 42. En aquest sentit, l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, ja preveia una certa proporcionalitat a l'indicar que l'1.200.000 € destinats pels promotors a la urbanització del vial de Víctor Torres equivalia al 50% aproximadament del cost total d'aquesta mesura.

Mutatis mutandis, una interpretació sistemàtica a la manifestada pel vial de Víctor Torres s'ha d'atorgar pel vial de prolongació del carrer Francesc Bordalba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25, que també és un sistema general extern al SUR 42 però normativament vinculat al SUR 42 des de la publicació del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, essent obres externes d'urbanització que s'inclouen en les despeses d'urbanització del SUR 42 pel seu import real.

Conclusió. És parer d'aquests informants que el deure de costejar els meritats sistemes generals viaris externs (carrers de Víctor Torres i de Francesc Bordalba i Montardit), com a obres d'urbanització externes del Sector SUR 42, correspon en part, en concepte de despeses d'urbanització, al propi Sector SUR 42, de manera que les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament, tal i com estableix l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana, en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96. No obstant, és opinió d'aquests informants que aquestes aportacions econòmiques efectuades a



Ajuntament de Lleida

fons perdut s'haurien de repartir de manera proporcional entre tots els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan ubicats aquests sistemes generals viaris, atès que els esmentats polígons d'actuació urbanística UA 51 i UA 96 per si mateixos s'han de considerar viables econòmicament d'acord amb l'estudi de viabilitat econòmica de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana confirmat per la sentència del TSJCat a dalt esmentada, pel que caldria articular un mecanisme d'assumpció proporcional de les meritedes despeses d'urbanització externes entre tots els polígons i sectors on s'ubiquen aquests sistemes generals viaris, a efectes d'evitar qualsevol tipus d'enriquiment injust per aquests polígons d'actuació urbanística UA 51 i UA 96. En tot cas, del que no hi ha dubte és que la reversió d'aquella aportació a fons perdut que realitzin els promotors del SUR 42 en aquests polígons UA 51 i UA 96 tindran com a límit l'import de les càrregues d'urbanització dels mateixos referides al sistema general viari de Víctor Torres. Aquestes despeses d'urbanització externes, que en el seu dia es van quantificar en 1.400.000,00 €, s'han de quantificar en l'import real del seu cost d'execució, incloent la resta de despeses d'urbanització vinculades a la seva execució previstes a l'article 120 TRLU. Aquesta conclusió és absolutament coherent amb l'acte propi realitzat pel promotor Promenade Lleida, SL mitjançant les aportacions econòmiques en forma dels avals números 1 i 2 dipositats mitjançant l'acta notarial de dipòsit d'aval i realització de requeriment de data 22 de novembre de 2022, presentada al Registre General de l'Ajuntament de Lleida en data 23 de novembre de 2022 (registre E/50113-2022), per import de 2.899.878,38 € (vial de Víctor Torres) i 543.931,65 € (vial de Francesc Bordialba i Montardit), que sense perjudici de la seva actualització són els imports reals d'execució material d'aquestes obres d'urbanització viària externes al Sector SUR 42 [...].

Com es pot observar, aquests informants el que fan es manifestar una opinió sobre el que hagués set mes ajustat en quan al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues, i principalment pel que fa a les càrregues pròpies de l'execució del Vial Víctor Torres, sense en cap cas manifestar la improcedència de l'aplicació de l'article 197.6.4 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana.

Els presents informants volem deixar constància de que son plenament vàlides i eficaces les previsions establertes en aquest article 197.6.4 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana, ja que, no ha estat declarada la seva invalidesa ni en via administrativa ni en via contenciosa administrativa.

Amb tot, no és ara ni en aquest procediment d'ocupació directa el moment jurídic adequat per determinar la repercussió a la UA 51 i la UA 96 de l'aportació econòmica que el promotor del SUR 42 realitzarà per a l'execució de la prellongació de l'avinguda Víctor Torres. Aquesta circumstància haurà de ser, si s'escau, objecte de tractament i determinació jurídica amb ocasió de la reparcel·lació i liquidació econòmica de les unitats d'actuació i sectors que restin afectats en el moment de la seva respectiva execució urbanística. En aquest moment, i no ara, s'haurà d'analitzar l'aplicació de l'article 197.6.4 de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), del municipi de Lleida; i, en aquest sentit, aquests informants volen deixar constància de les idees-força que, segons nosaltres i com ja s'ha informat anteriorment, s'hauran de tenir en compte per la seva interpretació, essent les següents:

1. L'article 197.6.4 de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6,



Ajuntament de Lleida

UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), del municipi de Lleida, s'ha d'interpretar sistemàticament i coherent amb la legislació urbanística general i també amb l'article 14.14 de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida.

2. Els vials de Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit, ubicats en l'ARE, la UA 51, la UA 96 i el SUR 25, són obres externes d'urbanització del sector SUR 42, normativament vinculades al SUR 42, en tant que activada la destinació de més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, mitjançant una qualificació específica.
3. Actualment, en defecte d'execució urbanística de l'ARE, la UA 51, la UA 96 i el SUR 25, correspon als promotors del SUR 42 (és a dir, Eurofund Investment La Villa, SL o la seva successió) el finançament d'aquests vials, i pel seu import real.
4. Amb ocasió de la reparcel·lació i liquidació econòmica dels sectors i unitats d'actuació esmentades (ARE, la UA 51, la UA 96 i el SUR 25) caldrà determinar com i en quin percentatge l'avançament econòmic de l'execució dels vials de Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit, s'aplica a aquests sectors i unitats d'actuació pels quals discorre aquests sistemes viaris, tenint en compte que correspon a cada sector i unitat costejar, executar i cedir a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en la respectiva actuació.
5. Serà necessari determinar una proporcionalitat entre les obres externes d'urbanització del sector SUR 42 i les despeses d'urbanització pròpies de cada unitat i sector afectats que han d'assumir els seus propietaris, aplicant tant la normativa urbanística general, com l'article 197.6.4 de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), l'article 14.14 del de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, i tenint en compte que l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, ja preveia una certa proporcionalitat a l'indicar que l'1.200.000 € destinats pels promotors a la urbanització del vial de Víctor Torres equivalia al 50% aproximadament del cost total d'aquesta mesura.

Per tot l'exposat procedeix **DESESTIMAR** la present al·legació

- E. Al·legació quarta: El document aprovat inicialment hauria d'haver contemplat la indemnització per ocupació temporal i per l'enderroc de la tanca de la parcel·la del Sr. Betriu. Indica que l'acord impugnat hauria d'haver contemplat una indemnització de 3.097€ i la indemnització corresponent per l'ocupació directa.**

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

"Amb tot i tenint en compte que ha de ser el Projecte de construcció del vial de Víctor Torres el que concreti aquest tipus d'actuacions, es considera més adequat treure aquestes ocupacions temporals del document d'ocupació directa i traslladar al futur projecte de construcció la determinació, si s'escau, dels terrenys que caldrà ocupar de forma temporal i determinar-ne la indemnització, cas de correspongui.



Ajuntament de Lleida

Pel que fa a la tanca, en el document d'Ocupació directa es valoren totes aquelles edificacions que s'ajusten a la legalitat, tal com determina el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

En aquest sentit i tal com determina l'art. 35.3 del mateix Reial decret legislatiu, s'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan es van dur a terme de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimador que van requerir, o s'han legalitzat posteriorment de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

Havent consultat els arxius municipals no s'ha localitzat cap tipus de llicència o comunicació que pugui acreditar la legalitat de la tanca afectada. En aquest sentit no es reconeix cap valor d'indemnització.

*Per tot l'exposat, procedeix **DESESTIMAR** l'al·legació presentada.”*
[...]

5. Conclusions

Es compleixen els requisits legalment establerts procedir a aprovar definitivament la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa del vial Victor Torres que conté la determinació provisional de l'aprofitament urbanístic susceptible d'adquisició pel titular de les finques.

*S'informa **favorablement** la present proposta de resolució, sempre que s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals esmentades al present informe.*

No obstant, l'òrgan competent per resoldre aquest procediment decidirà el que cregui adient.”

2.12 En data 26/05/2025 vist l'informe del Vicesecretari i el Secretari General de data 23/05/2025, el departament de Planejament i Gestió adverteix d'un error material en la part dispositiva de l'informe, en concret, s'adverteix que en la part de la descripció de la finca 10 s'ha descrit part de la finca 11 que s'ha d'eliminar, pel que es procedeix a rectificar-ho en la present proposta.

2.13 En data 28 de maig de 2025 amb número de registre general d'entrada E/28939-2025 i E/28949-2025, s'ha presentat per part de TREBOR 2010, SL i RS AGROTECNICA DEL SEGRIA SL, la següent documentació: Alta de l'IAE d'Agrotècnica, contracte d'arrendament de TREBOR 2010, SL a AGROTECNICA DEL SEGRIA SL, justificant de presentació a l'ATC del contracte d'arrendament i liquidació del model 600, justificant de pagament de l'IAE d'Agrotècnica anys 2023 i 2024 i rebut de l'IBI de TREBOR 2010, SL, que complementen les al·legacions presentades anteriorment per part de les interessades. Un cop valorada pel departament de Planejament i gestió l'esmentada documentació es conclou que no escau modificar el sentit de la resolució de les al·legacions proposades.

3. Fonaments de dret

3.1 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).

3.2 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.



Ajuntament de Lleida

- 3.3 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.
- 3.4 En data 05/06/2018 es va aprovar definitivament per acord del conseller de Territori i Sostenibilitat la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), i es va publicar al DOGC núm. 7651 de data 27/06/2018.
- 3.5 En data 05/10/2018, el Ple de l'Ajuntament de Lleida va aprovar definitivament la Modificació del Pla Parcial urbanístic SUR 42 Torre Salses, que va ser publicada al BOP núm. 49 de 11/03/2019.
- 3.6 Article 95 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú.
- 3.7 Article 48 e) del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (TRLRHS).
- 3.8 Art. 115 de la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa (LEF).
- 3.9 Article 34 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLURH).
- 3.10 Article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLURH).
- 3.11 Articles 215 a 219 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLURH).
- 3.12 Article 16.3 de la Normativa urbanística del Pla general d'ordenació urbana del municipi de Lleida on fixa, en relació amb la UA 51 i la UA 96 el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, amb la modalitat de compensació.
- 3.13 Article 13 Reial Decret 424/2017, de 28 d'abril, pel que es regula el règim jurídic del control intern, en les entitats del Sector Públic Local.
- 3.14 Article 10 Decret de 8 de febrer de 1946 pel que s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària.
- 3.15 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.

4. Proposta

D'acord amb els antecedents i els fonaments de dret exposats,

ES PROPOSA



Ajuntament de Lleida

A la **JUNTA DE GOVERN LOCAL**, d'acord amb el decret d'alcaldia de delegació de competències dictat en data 28 de juny de 2023 (publicat al BOP de Lleida núm. 129, de 4 de juliol de 2023), l'adopció de l'acord següent:

Primer. RESOLDRE les al·legacions presentades en el següent sentit:

- Al·legacions presentades per SAT N2447 La Seo, **DESESTIMAR** la seva al·legació A i **TRASLLADAR** la seva al·legació B a l'expedient corresponent d'ocupació directa.
- Al·legacions presentades per PROMENADE LLEIDA SL, assenyalar que les consideracions exposades **NO PROCEDEIXEN** en el present expedient.
- Al·legacions presentades per R.S. AGROTECNICA DEL SEGRIA SL, **DESESTIMAR** l'al·legació A, B, C i D i **ESTIMAR** la seva al·legació E.
- Al·legacions presentades per **TREBOR 2010 SL**, **DESESTIMAR** l'al·legació A, B i C i **ESTIMAR PARCIALMENT** l'al·legació D presentada en el sentit que el Projecte de construcció del vial de Víctor Torres haurà de preveure la restitució de la tanca.
- Al·legacions presentades per Jose Betriu Aldomà, indicar que l'al·legació **A**, **NO PROCEDEIX**, les al·legacions **B, D i E es DESESTIMEN** i l'al·legació **C s'ESTIMA**.

Tot això en base als fonaments de dret exposats en l'informe de secretaria i Vicesecretaria transcrit anteriorment.

Segon. APROVAR definitivament la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa que conté la determinació provisional de l'aprofitament urbanístic susceptible d'adquisició pel titular de les finques, i la determinació de les indemnitzacions corresponents, en els termes que consta a la memòria de data 22 de maig de 2025 que obra en l'expedient.

Relació de béns i drets afectats:

• Finca 8

Situació:	camí de Picos, 41 – c/ Palauet, 83
Àmbit:	SUD PDU-ARE PAU UA 51
Propietari:	Trebor 2010 SL
Participació:	el ple domini de la finca
Adreça:	av. Ivars d'Urgell, 65. 3r 2a 25001 Lleida
Referències cadastrals:	3992631CG0039D 3992623CG0039D
Superfície segons cadastre:	39.607,00 m ² 20.733,00 m ² (veure annex 2. Fitxa cadastral al document)
Dades registrals:	Finca 9302, volum 1889, llibre 143, foli 140 inscrita al Registre de la Propietat n. 3 de Lleida (veure nota simple registral annex 1 al document)

La part de la finca descrita que es troba afectada per sistemes dins del PAU UA51, i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 2.242,84 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de de sistema viari, clau VB, i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ, segons la fitxa urbanística de la parcel·la, plànol 6.8 del document:

Superfície total d'ocupació	2.242,84 m ²
Edificacions:	Cobert destinat a aparcament 265,00 m ²



Ajuntament de Lleida

	Marquesina metàl·lica	50,00 m ²
	Porxo magatzem	154,00 m ²
	Mòduls coberts d'emmagatzematge	159,00 m ²
	Tanca de parcel·la d'obra de fàbrica	71,50 ml
Instal·lacions:	Cap	
Plantacions:	Cap	

• **Aprofitament urbanístic: Finca 8 (en part):**

A favor de l'entitat Trebor 2010 SL es reserva la titularitat de l'aprofitament urbanístic que correspon a un índex d'edificabilitat BRUT de 0,80 m²st/m²s dels usos i intensitats determinats pel planejament vigent per al Polígon d'actuació urbanística UA 51, que, considerant el 90% de l'aprofitament privatiu, representen 1.614,84 m² de sostre edificable d'acord amb el càlcul efectuat sobre les dades del planejament vigent en relació als terrenys que són objecte d'ocupació directa i que es torben situats en sòl urbà no consolidat.

Superfície cedida l'any 2011	0,00 m ²
Ocupació directa	2.242,84 m ²
Superfície total d'ocupació	2.242,84 m ²
Superfície total de l'àmbit UA 51:	50.938,40 m ²

Aprofitament urbanístic de l'àmbit:	
Edificabilitat total	50.938,40 m ² x 0,80 m ² st/m ² s = 40.750,72 m ² st.
Aprofitament privatiu	40.750,72 m ² x 90 % = 36.675,65 m ² st

Aprofitament urbanístic de la porció afectada:	
2.242,84 m ² / 50.938,40 =	4,403044 %
36.675,65 m ² st x 4,403044 % =	1.614,84 m ² st

La part de finca objecte d'ocupació directa suposa un 4,403044 % de l'àmbit i li correspon un 3,962740 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del polígon.

Aquest aprofitament es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA 51.

• **Finca 9**

Situació:	Situada a Lleida al carrer Galícia, 1
Àmbit:	PAU UA 51
Propietari:	Trebor 2010 SL
Participació:	el ple domini de la finca
Adreça:	av. Ivars d'Urgell, 65. 3r 2a 25001 Lleida
Referència cadastral:	3992644CG0039D
Superfície segons cadastre:	10.895,00 m ² (veure annex 2. Fitxa cadastral al document)
Dades registrals:	Finca 29196, volum 2.877, llibre 602, foli 153 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida (veure nota simple registral annex 1 al document)

La part de la finca descrita que es troba parcialment afectada per sistemes i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 1.395,39 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de de sistema viari, clau VB, i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins,



Ajuntament de Lleida

clau VJ, segons la fitxa urbanística de la parcel·la, plànol 6.9 del document:

Superfície d'ocupació 2011	1.015,35 m ²
Superfície d'ocupació 2024	1.395,39 m ²
Superfície total d'ocupació definitiva:	2.410,74 m ²
Edificacions:	Cap
Instal·lacions:	Cap
Plantacions:	Cap

• **Aprofitament: Finca 9**

En relació amb els terrenys de la finca 9 cedits l'any 2011, només es van ocupar efectivament 989,33 m², per tant es reconeix l'aprofitament d'aquesta part i es preveu la reversió de la diferència, 244,67 m².

A favor de l'entitat Trebor 2010 SL es reserva la titularitat de l'aprofitament urbanístic que correspon a un índex d'edificabilitat BRUT de 0,80 m²st/m²s dels usos i intensitats determinats pel planejament vigent per al Polígon d'actuació urbanística UA 51, que, considerant el 90% de l'aprofitament privatiu, representen 1.735,73 m² de sostre edificable d'acord amb el càlcul efectuat sobre les dades del planejament vigent en relació als terrenys que són objecte d'ocupació directa i que es torben situats en sòl urbà no consolidat.

Superfície cedida l'any 2011	1.234,00 m ²
Superfície efectivament ocupada	1.015,35 m ²
Ocupació directa	1.395,39 m ²
Superfície total d'ocupació	2.410,74 m ²
Superfície total de l'àmbit UA 51:	50.938,40 m ²

Aprofitament urbanístic de l'àmbit:

$$\begin{aligned} \text{Edificabilitat total } 50.938,40 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ m}^2\text{st/m}^2\text{s} &= 40.750,72 \text{ m}^2\text{st.} \\ \text{Aprofitament privatiu } 40.750,72 \text{ m}^2 \times 90 \% &= 36.675,65 \text{ m}^2\text{st} \end{aligned}$$

Aprofitament urbanístic de la porció afectada:

$$\begin{aligned} 2.410,74 \text{ m}^2 / 50.938,40 &= 4,732657 \% \\ 36.675,65 \text{ m}^2\text{st} \times 4,732657 \% &= 1.735,73 \text{ m}^2\text{st} \end{aligned}$$

La part de finca objecte d'ocupació directa suposa un 4,732657 % de l'àmbit i li correspon un 4,259391 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del polígon.

Aquest aprofitament es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA 51.

• **Finca 10**

Situació:	carrer Palauet, 66
Àmbit:	PAU UA 96
Propietari:	José Betriu Aldomà
Participació:	el ple domini de la finca
Adreça:	c/ Palauet, 64 25001 Lleida
Referència cadastral:	4089215CG0048G
Superfície segons cadastre:	36.640,00 m ² (veure annex 2. Fitxa cadastral al document)
Dades registrals:	Finca 27949, volum 2775, llibre 544, foli 48



Ajuntament de Lleida

Inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida
(veure nota simple registral annex 1 al document)

La finca descrita consta de dues parcel·les cadastrals. La que es troba parcialment afectada per sistema, i que és objecte de l'ocupació directa, és la de referència cadastral 4089215CG0048G0001AG. L'ocupació directa es concreta en 5.719,74 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de sistema viari VB, i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ, segons la fitxa urbanística de la parcel·la, plànol 6.10 del document:

Superfície total d'ocupació definitiva	5.719,74 m ²
Edificacions:	Tanca de parcel·la metàl·lica de simple torsió 55,78 ml
Instal·lacions:	Cap
Plantacions:	Cap

• **Aprofitament: Finca 10**

A favor del Sr. José Betriu Aldomà es reserva la titularitat de l'aprofitament urbanístic que correspon a un índex d'edificabilitat BRUT de 0,80 m²st/m²s dels usos i intensitats determinats pel planejament vigent per al Polígon d'actuació urbanística UA 96, que, considerant el 85% de l'aprofitament privatiu, representen 3.889,42 m² de sostre edificable d'acord amb el càlcul efectuat sobre les dades del planejament vigent en relació als terrenys que són objecte d'ocupació directa i que es troben situats en sòl urbà no consolidat.

Superfície cedida l'any 2011	0,00 m ²
Ocupació directa	5.719,74 m ²
Superfície total d'ocupació	5.719,74 m ²
Superfície total de l'àmbit UA 96:	17.972,12 m ²

Aprofitament urbanístic de l'àmbit:

Edificabilitat total	17.972,12 m ² x 0,80 m ² st/m ² s = 14.377,70 m ² st.
Aprofitament privatiu	14.377,70 m ² x 85% = 12.221,04 m ² st.

Aprofitament urbanístic de la porció afectada:

5.719,74 m ² / 17.972,12 = 31,825628 %
12.221,04 m ² st x 31,825628 % = 3.889,42 m ² st

La part de finca objecte d'ocupació directa suposa un 31,825628 % de l'àmbit i li correspon un 27,051784 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del polígon.

Aquest aprofitament es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA 96.

Tercer. DECLARAR la necessitat de l'ocupació directa, que habilita a l'administració actuant, o, si s'escau, a l'administració competent o bé a les persones beneficiàries, per a l'ocupació immediata de les finques afectades d'acord amb l'article 215.6 Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Quart. APROVAR la segregació de les Finques objecte d'ocupació de la finca matriu corresponent. Segons disposa l'article 42 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, en virtut del qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística (d'ara endavant, "Reial Decret 1093/1997"), s'ha de procedir a segregar la superfície objecte d'ocupació, amb especificació de la descripció de la finca matriu corresponent.



Ajuntament de Lleida

En aquest sentit, la descripció inicial de les Finques (descripció registral); de la superfície de sòl objecte d'ocupació directa i, per tant, de segregació de la finca matriu corresponent; i de la resta de superfície de les Finques exclosa d'ocupació, és el que s'indica a continuació:

A. FINQUES INICIALS:

- **Finca núm. 8**

Descripció registral actual:

URBANA Y RÚSTICA: Porción de terreno en parte rústica y en parte urbana, en término de LLEIDA, formada catastralmente por cuatro porciones separadas de Norte a Sur por la vía férrea, y de Este a Oeste por la calle Palauet. Las dos porciones catastradas como urbanas se hallan identificadas como calle PALAUET, número ochenta y tres, y CARRETERA NACIONAL II, cuarenta y cinco, y las dos porciones catastradas como rústicas, son las parcelas doscientos ochenta y tres y doscientos noventa y seis del polígono diecinueve, en la partida QUATRE PILANS, ambas de regadío. Sobre dicha finca existe actualmente una cuadra y un corral cercado, estando derruidos una casa torre y torrecita. Además se halla construido en la finca un almacén que consta solamente de planta baja y un piso, con un pórtico adjunto que mide nueve metros de frente, por veinticuatro de fondo, con una superficie de doscientos dieciséis metros cuadrados. El pórtico adjunto es de las mismas dimensiones y superficie. De superficie total, después de practicada una segregación y según el Registro de la Propiedad, setenta y dos mil ochocientos cinco metros cuadrados. LINDA: Norte, hermanos Robert Sampietro, acequia de Fontanet, calle Palauet, porción segregada y vendida a Promoespai 2000 S.L. y otra porción segregada; Sur, calle Palauet y con vértice de camino vecinal; Este, vía férrea, finca segregada, camino vecinal y porción segregada y vendida a Promoespai 2000 S.L.; y Oeste, camí de Picos y vía férrea y en parte con porción segregada, lindando también además interiormente con la porción segregada, registral número 21.196. De la descrita finca forman parte del SUR-25, las dos porciones catastradas como rústicas, parcelas doscientos ochenta y tres y doscientos noventa y seis del polígono diecinueve.

REFERENCIA CATASTRAL: Referencias 25900A019002830000LB, 25900A019002960000LK, 3992631CG0039D0001OQ y 3992623CG0039D0001PQ que NO resultan coincidentes con la finca en los términos del artículo 45 del TRLC.

- **Finca núm. 9**

Descripció registral actual:

Urbana: PORCIÓN DE TERRENO urbano en el término de LLEIDA, en la UNIDAD DE ACTUACION 51 (UA51), catastralmente identificada como calle PALAUET y Carretera Nacional II. Tiene una superficie de diez mil ochocientos noventa y cinco metros cuadrados. LINDA: Norte, con resto de finca matriz (porción rústica SUR-8); Sur, números sesenta y siete a setenta y siete (impares) de la calle Palauet, y en una pequeña parte, dicha calle y con resto de finca matriz (porción urbana unidad de actuación 73 UA-73); Este, con resto de finca matriz, (porción urbana unidad de actuación 73 UA-73); y oeste, con prolongación del Camino de Picos.

REFERENCIA CATASTRAL: 3992644CG0039D0000YM, que SI resulta coincidente con la finca en los términos del artículo 45 del TRLC.

- **Finca núm. 10**

Descripció registral actual:

Urbana: Pieza de tierra, con cercado y casa de labranza, sita en el término de LLEIDA, calle PALAUET, números sesenta y cuatro y sesenta y seis, de superficie treinta y ocho mil seiscientos



Ajuntament de Lleida

metros, doce decímetros cuadrados, sobre la cual se halla construida, ocupando una superficie de doscientos tres metros con tres decímetros cuadrados, una CASA, con frente al camino de Picos, compuesta de planta baja destinada a almacén, con una superficie de ciento setenta metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados, y un piso destinado a vivienda, con una superficie cubierta de ciento setenta metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados y descubierta de treinta y dos metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: Norte y Este, Ayuntamiento de Lleida; Sur, con porción segregada y Ayuntamiento de Lleida; y Oeste, con calle Palauet. Referencias Catastrales: 4089215CG0048G0001AG y 4089202CG0048G0001DG

B. DESCRIPCIÓ DE LA SUPERFÍCIE DE SÒL QUE ES SEGREGA DE LA FINCA MATRIU CORRESPONENT I ÉS OBJECTE D'OCUPACIÓ DIRECTA PER PART DE L'AJUNTAMENT DE LLEIDA:

- **Finca segregada núm. 8**

La porció segregada de la finca registral número 9302, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 1889, llibre 143, foli 140, té la descripció següent:

“URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, partida Fontanet, de superficie dos mil doscientos cuarenta y dos metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, 2.242,84 m². Linda: frente, calle Palauet; fondo y derecha, resto de finca de la que se segrega; e izquierda, porción de terreno segregada de la finca registral núm. 29196 inscrita a favor del Ajuntament de Lleida.”

- **Finca segregada núm. 9**

Les porcions segregades de la finca registral número 29196, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2.877, llibre 602, foli 153, tenen les descripcions següents:

“URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, partida Fontanet, de superficie dos mil trescientos noventa y siete metros, catorce decímetros cuadrados, 2.397,14 m². Linda: frente, avenida Víctor Torres y calle Galicia; fondo, resto de finca de la que se segrega; derecha e izquierda, porciones de terreno segregadas de la finca registral núm. 9302 inscritas a favor del Ajuntament de Lleida.”

“URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, partida Fontanet, de superficie trece metros, sesenta decímetros cuadrados, 13,60 m². Linda: en todos sus lados con resto de finca de la que se segrega.”

- **Finca segregada núm. 10**

La porció segregada de la finca registral número 27.949, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2.775, llibre 544, foli 48, té la descripció següent:

“URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, calle Palauet, de superficie cinco mil setecientos diecinueve metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados, 5.719,74 m². Linda: frente, calle Palauet; fondo, Ajuntament de Lleida; y derecha e izquierda, resto de finca de la que se segrega.”

C. RESTA DE SUPERFÍCIE DE LES FINQUES EXCLOSA DE L'OCUPACIÓ DIRECTA

- **Finca núm. 8**



Ajuntament de Lleida

La matriu de la finca registral número 9302, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 1889, llibre 143, foli 140, que resta després de la present segregació i cessió corresponent té la descripció següent:

“URBANA Y RÚSTICA: Porción de terreno en parte rústica y en parte urbana, en término de LLEIDA, formada catastralmente por cuatro porciones separadas de Norte a Sur por la vía férrea, y de Este a Oeste por la calle Palauet. Las dos porciones catastradas como urbanas se hallan identificadas como calle camino de Picos, número cuarenta y uno y calle PALAUET, ochenta y tres, y las dos porciones catastradas como rústicas, son las parcelas doscientos ochenta y tres y doscientos noventa y seis del polígono diecinueve, en la partida QUATRE PILANS, ambas de regadío. Se halla construido en la finca un almacén que consta solamente de planta baja y un piso, con un pórtico adjunto que mide nueve metros de frente, por veinticuatro de fondo, con una superficie de doscientos dieciséis metros cuadrados. El pórtico adjunto es de las mismas dimensiones y superficie. De superficie total, después de practicadas varias segregaciones, setenta y cuatro mil novecientos cincuenta y cinco metros, ochenta y dos decímetros cuadrados, 74.955,82 m². LINDA: Norte, hermanos Robert Sampietro, acequia de Fontanet, calle Palauet, porción segregada y vendida a Promoespai 2000 S.L. y otra porción segregada; Sur, calle Palauet y con vértice de camino vecinal; Este, vía férrea, finca segregada, camino vecinal y porción segregada y vendida a Promoespai 2000 S.L.; y Oeste, camino de Picos y vía férrea y en parte con porción segregada, lindando también además interiormente con la porción segregada, registral número 29.196. De la descrita finca forman parte del SUR-25, las dos porciones catastradas como rústicas, parcelas doscientos ochenta y tres y doscientos noventa y seis del polígono diecinueve.”

- **Finca núm. 9**

La matriu de la finca registral número 29196, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2.877, llibre 602, foli 153, que resta després de la present segregació i cessió corresponent té la descripció següent:

“Urbana: PORCIÓN DE TERRENO urbano en el término de LLEIDA, en la UNIDAD DE ACTUACION 51 (UA51), formada después de una segregación por dos porciones separadas de Noroeste a Sureste por la porción de finca segregada destinada a la construcción de la avenida Víctor Torres. Tiene una superficie de ocho mil cuatrocientos ochenta y tres metros, setenta y cinco decímetros cuadrados, 8.483,75 m². LINDA: Norte, con resto de finca matriz (porción rústica SUR-8); Sur, números sesenta y siete a ochenta y tres (impares) de la calle Palauet y con resto de finca matriz; Este, con resto de finca matriz, (porción urbana unidad de actuación 51); y Oeste, con porción segregada que conforma la avenida Víctor Torres y la calle Galicia.”

- **Finca núm. 10**

La matriu de la finca registral número 27.949, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2.775, llibre 544, foli 48, que resta després de la present segregació i cessió corresponent té la descripció següent:

“Urbana: Pieza de tierra, con cercado y casa de labranza, sita en el término de LLEIDA, calle PALAUET, números sesenta y cuatro y sesenta y seis, formada después de una segregación por dos porciones separadas de Noroeste a Sureste por la porción de finca segregada destinada a la construcción de la avenida Víctor Torres. Tiene una superficie después de la segregación de treinta mil ochocientos treinta y ocho metros, setenta y nueve decímetros cuadrados, 30.838,79 m², sobre la cual se halla construida, ocupando una superficie de doscientos tres metros con tres decímetros cuadrados, una CASA, con frente al camino de Picos, compuesta de planta baja destinada a almacén, con una superficie de ciento setenta metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados, y un piso destinado a vivienda, con una superficie cubierta de ciento setenta metros con treinta y



Ajuntament de Lleida

cuatro decímetros cuadrados y descubierta de treinta y dos metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: Norte y Este, Ayuntamiento de Lleida; Sur, con porción segregada y Ayuntamiento de Lleida; y Oeste, con calle Palauet. Referencias Catastrales: 4089215CG0048G0001AG y 4089202CG0048G0001DG”

Cinquè. DETERMINAR que, de conformitat amb allò previst als articles 215 i 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i l'article 14.14 (Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la 12C-C) de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 Lleida, la mercantil Promenade Lleida, SL, amb CIF B25796343 -com a promotora dels usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial- ostentarà la condició de persona beneficiària de l'ocupació a tots els efectes legals, essent al seu càrrec les indemnitzacions i despeses corresponents que es meritin com a conseqüència d'aquesta ocupació directa. La consideració de persona beneficiària serà a efectes d'assumir el cost de les indemnitzacions i despeses que es meritin directament o indirecta del procediment d'ocupació directa regulat a l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 215 a 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme; essent l'Ajuntament de Lleida la persona legitimada a ocupar les finques afectades, atès la seva consideració de sistemes urbanístics i béns de domini públic.

Sisè. DETERMINAR que l'efectiva ocupació dels terrenys i l'aixecament de les actes corresponents, s'efectuarà un cop estigui formalitzat el conveni de gestió urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, Torre Salses entre l'AJUNTAMENT DE LLEIDA i PROMENADE LLEIDA SL, atès que és el document que en garanteix el finançament de les obres necessàries per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida. A aquets efectes s'assenyalarà dia i hora per estendre les actes d'ocupació corresponents, convocant a aquest acte els titulars dels béns i drets afectats o els seus representants degudament autoritzats per tal de poder fer efectiva l'ocupació.

Setè. REMETRE la còpia de l'acta d'ocupació al Registre de la Propietat, per inscriure a favor de l'Ajuntament de Lleida les finques ocupades.

Vuitè. NOTIFICAR individualment el present acord a totes les persones interessades.

Novè. PUBLICAR el present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida, en el tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament i en la web de la Paeria.

Desè. PEU DE RECURS. Contra aquest acte administratiu que posa fi a la via administrativa es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant de l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós administratiu de Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques i l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent.

En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.>>

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels presents (8 vots a favor).

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

El secretari

Vist i plau
El president