

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme
Planejament i gestió urbanística

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

Lleida, de de 2022

REUNITS

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

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

INTERVENEN

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

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

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

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



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme
Planejament i gestió urbanística

MANIFESTEN

- I. Que, la propietat és propietària de les finques registrals 6.751 i 1.782 del Registre de la Propietat de Lleida, número 1, i la finca registral 1.171 del Registre de la Propietat de Lleida número 4, (**"les Finques"**). S'acompanyen com **Annex número 2** Notes simples del Registre de la Propietat.
 - II. Que, les Finques es troben regulades urbanísticament pel Pla de millora urbana de l'Estació de Lleida, aprovat definitivament l'11 de desembre de 2008 (**"PMU"**).
 - III. Que, en execució del PMU, s'aprovà el Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació UA-3 del Pla de Millora Urbana de l'Estació de Lleida en la modalitat de compensació bàsica, per Junta de Govern Local de 18 de desembre de 2012, sent publicat al BOP número 95 de 20 de maig de 2014 (**"Projecte de Reparcel·lació de 2014"**), pendent d'inscripció al registre de la propietat; i es constituí la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació UA-3 del Pla de Millora de l'Estació de Lleida.
 - IV. Que, el Polígon d'Actuació UA-3 no ha finalitzat el procés d'execució urbanística, doncs resten obligacions urbanístiques pendents, en especial, l'abonament i la liquidació de derrames corresponents a les indemnitzacions de la propietat i el pagament de les esmentades indemnitzacions.
 - V. Que, en data 22 de maig de 2015 es va signar, un Principi d'Acord entre l'Ajuntament de Lleida i Inmo Fareal 2006 S.L. per l'adquisició de l'edifici de la Meta i de part de l'edifici dels Docs, juntament amb altres terrenys del Polígon d'Actuació urbanística UA3 i un altre edifici veí de l'àmbit del Pla de Millora urbana de l'Estació.
- El 8 de febrer de 2017, l'Alcalde de l'Ajuntament de Lleida, va signar una revisió de l'Acord esmentat de data 6 de febrer de 2017.
- VI. Que, en data 9 de març de 2021 es publicà al Butlletí Oficial de la Província de Lleida, número 46, l'Acord del Ple de l'Ajuntament de Lleida de 26 de febrer de 2021, pel qual s'aprovà inicialment la *Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per l'ampliació del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos*, promoguda per l'Ajuntament de Lleida (**"MPGOU"**).

Aquesta MPGOU aprovada inicialment incideix sobre l'execució de la UA3, que es trobava en curs, de tal manera que s'han aprovat els instruments de gestió de la



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme Planejament i gestió urbanística

mateixa, s'han cessat algunes de les activitats que es duïen a terme, però resta pendent la satisfacció de les indemnitzacions pendents.

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

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

CONVENEN

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



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme
Planejament i gestió urbanística

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

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

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

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



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme Planejament i gestió urbanística

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'execució de la urbanització es realitzarà en una única fase.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme
Planejament i gestió urbanística

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

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

- Pagament de les despeses de redacció dels instruments de gestió que calgui aprovar com a resultat de l'aprovació de la MPGOU. 42.532,00 €
- Pagament de les despeses de redacció dels projectes d'urbanització que calgui aprovar com a resultat de l'aprovació de la MPGOU. 70.128,00 €
- Pagament de les despeses avançades pels propietaris de la UA2 de l'Estació. 154.568,84 €
- Execució de les obres d'urbanització i pagament de les despeses d'urbanització del Subàmbit 2 de la MPGOU. 1.000.824,91 €
- Taxa de sanejament de l'Agència Catalana de l'Aigua. 229.330,00 €
- Participació en el cost d'execució de la Infraestructura comuna del cobriment del tram de vies, que abasta des del carrer dels Comtes d'Urgell fins a l'actual estació ferroviària de passatgers. 3.094.087,00 €

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

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

- Indemnitzacions d'edificacions existents que s'han d'enderrocar, a favor de:

○ Inmo Fareal 2006 SL	260.582,73 €
○ Germans F M	34.365,50 €
○ Ajuntament de Lleida	43.990,47 €

- Indemnització de les activitats a favor de:



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme
Planejament i gestió urbanística

○ Inmo Farel 2006 SL	1.103.716,00 €
○ Ajuntament de Lleida	68.775,39 €

2. A càrrec de l'Ajuntament de Lleida:

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

○ Inmo Farel 2006 SL	274.394,41 €
○ Germans F M	128.420,16 €

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

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

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

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

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

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

- Les parts es comprometen a la signatura del present conveni en el termini d'UN MES des de la seva aprovació definitiva.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme Planejament i gestió urbanística

- L'Ajuntament de Lleida aprovarà inicialment la Modificació del Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització que sotmetrà a consideració la Junta de Compensació en el termini màxim d'UN MES des de la seva presentació.
- En el termini màxim d'UN MES des del moment en què la Comissió Territorial d'Urbanisme hagi aprovat definitivament la MPGOU, i abans de la seva publicació, l'Ajuntament de Lleida aprovarà definitivament la Modificació del Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització, suspenent-ne la seva executivitat fins al moment de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la MPGOU, en virtut de l'article 97.2bis.c) del TRLU.
- Una vegada aprovada definitivament la Modificació del Projecte de Reparcel·lació i prèviament a la publicació de la MPGOU, es procedirà a la cessió anticipada dels sols qualificats d'equipament i afectes a la construcció de l'estació d'autobusos, donant compliment així al previst a l'article 97.2bis.c) del TRLU.
- En el termini màxim d'UN MES des de l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització, la propietat, instarà a la Junta de Compensació del Polígon d'actuació UA3 a que iniciï de les obres d'urbanització.
- La propietat, es compromet a instar a la Junta de Compensació del Polígon d'actuació UA3 a que acabi les obres d'urbanització en el termini màxim de DOTZE MESOS, des de l'inici de les mateixes.

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

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

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

- La resolució de mutu acord.
- La finalització de la seva vigència.
- L'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per part d'algun dels signants.
- El Conveni restarà sense efecte també per al cas que no s'arribessin a aprovar definitivament els següents instruments en els terminis indicats, a comptar des de la data de signatura del Conveni:



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme Planejament i gestió urbanística

- Si no s'aprova la MPGOU definitivament en el termini D'UN ANY des de la signatura del present conveni.
- Si no s'aprova la Modificació del Projecte de Reparcel·lació en el termini D'UN ANY des de la signatura del present conveni.
- Si no s'aprova el Projecte d'Urbanització en el termini D'UN ANY des de la signatura del present conveni.

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

- Aprovar les esmenes al Projecte de Reparcel·lació de 2014 que presenti la Junta de Compensació per tal de resoldre les deficiències detectades pel Registre de la Propietat en seu d'inscripció del Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació UA3 del Pla de Millora Urbana de l'Estació de Lleida en la modalitat de compensació bàsica, aprovat per Junta de Govern Local de 6 de maig de 2014, a fi de fer possible la inscripció del mateix.
- A iniciar, a sol·licitud de la Junta de Compensació de la UA-3 qualsevol dels procediments previstos a l'article 122 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per assegurar el puntual pagament de les derrames.
- A modificar, a sol·licitud de la Junta de Compensació de la UA-3, el planejament derivat de la UA-3, a fi de millorar-ne les condicions d'ordenació volumètrica en el cas que aquesta modificació es consideri d'interès general.
- En cas que s'haguessin executat obres o alterat els terrenys de la UA-3, de manera que no fos possible la restitució de les propietats originàries de les finques a la UA-3, l'Administració haurà de procedir a l'adquisició, per qualsevol títol, de les finques en l'àmbit que hagin estat objecte de la pertinent transformació. En aquest supòsit, i d'acord amb el previst a l'article 156 del TRLUC, l'Ajuntament proposarà als propietaris el pagament de la indemnització tant mitjançant l'atribució de l'aprofitament urbanístic que hagués correspost a les finques ocupades, com mitjançant el corresponent pagament en metàl·lic havent-se de satisfer la indemnització de conformitat amb la modalitat indicada pel propietari afectat.

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

QUINZÈ.- Les parts es comprometen a resoldre de manera amistosa qualsevol desacord que pugui sorgir en el desenvolupament d'aquest Conveni. No obstant això, per les



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Urbanisme
Planejament i gestió urbanística

qüestions litigioses que puguin sorgir, les parts se sotmeten a la jurisdicció contenciosa-administrativa, atesa la naturalesa administrativa d'aquest conveni urbanístic.

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

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

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

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

Miquel Pueyo Paris
Alcalde de l'Ajuntament de Lleida

Antonio Ropero Vilaró
Oficial Major de la Corporació

, en representació de **INMO FAREAL 2006, S.L.**

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**Regidoria d'Urbanisme
Planejament i gestió urbanística**

ANNEXES

Annex número 1. Escriptura d'apoderament

Annex número 2. Notes simples del Registre de la Propietat

Annex número 3. Projecte bàsic d'urbanització

Annex número 4. Cronograma de tramitació