

Aprobat inicialment per Junta de Govern Local
en sessió de data 3 de juliol de 2024
En dono fe,
El Secretari General de l'Ajuntament de Lleida,

Antonio Roperó Vilaró
Secretari General

2024.07.08
12:32:26 +02'00'



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON 2
PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUR19A · LLEIDA
AGOST 2023

ALBERTO
SIMO
BAYONA /
num:20756-1

Firmado digitalmente
por ALBERTO SIMO
BAYONA /
num:20756-1
Fecha: 2023.11.23
12:04:03 +01'00'

ORIOL
MONFORT
CASAS /
num:37457-1

Digitally signed
by ORIOL
MONFORT
CASAS /
num:37457-1
Date: 2023.11.21
15:58:58 -05'00'



Ajuntament de Lleida
GERÈNCIA D'URBANISME

REDACTOR: ARQOOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP
ARQUITECTES REDACTORS: ALBERT SIMÓ BAYONA / ORIOL MONFORT CASAS

ÍNDEX

LLISTAT DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	3
1 MEMÒRIA	5
1.1 INTRODUCCIÓ	5
1.2 ANTECEDENTS	5
1.3 INICIATIVA	6
1.4 NORMATIVA APLICABLE	7
1.5 DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON REPARCEL·LABLE	7
1.6 CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DEL POLÍGON	8
1.7 PARTICULARITATS DE LA REPARCEL·LACIÓ	10
1.8 CRITERIS PER A DEFINIR I QUANTIFICAR EL DRET DELS PROPIETARIS	11
1.9 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES	12
1.10 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ	23
1.11 CRITERIS DE DISTRIBUCIÓ DE CÀRREGUES	23
1.12 VALORACIÓ D'OBRES, EDIFICACIONS I D'ALTRES	24
1.13 VALORACIÓ DE DRETS REALS A INDEMNITZAR	24
1.14 ELEMENTS A CONSERVAR	24
1.15 DRETS D'ARRENDAMENT I ACTIVITATS A INDEMNITZAR	24
1.16 FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ	25
1.17 FINQUES RESULTANTS	26
1.18 JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	28
2 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL	30
3 DESCRIPCIÓ FINQUES APORTADES	33
4 FITXES DE FINQUES ADJUDICADES I GEOREFERENCIACIÓ	43
5 AN1. CERTIFICACIÓ REGISTRAL	51
6 AN2. REFERÈNCIES CADASTRALS	53
7 AN3. CONVENI CESSIÓ ANTICIPADA	55
8 AN4. DETERMINACIÓ PREUS MERCAT I COSTOS	58
9 AN5. VALIDACIÓ CADASTRAL	60
10 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	62

LLISTAT DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

01	Situació i emplaçament	1/40.000 / 1/2.500
02	Ortofotomapa	1/1.000
03.1	Planejament Vigent PGL 1995	1/1.000
03.2	Planejament Vigent PPU AD 2009	1/1.000
04	Topogràfic i ajust de límits	1/1.000
05	Finques aportades	1/1.000
06	Finques resultants	1/1.000
07	Finques resultants i qualificacions PPU 2009 vigents	1/1.000
08	Superposició de finques	1/1.000

Memòria

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON 2 DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC SUR19A · LLEIDA

1 MEMÒRIA

1.1 INTRODUCCIÓ

Ens trobem davant la present reparcel·lació com a figura de gestió necessària per completar el desenvolupament del polígon 2 del SUR19A, sector que compta amb el corresponent pla parcial aprovat definitivament des del 2009. L'àmbit que ens ocupa va passar a forma part del sector SUR19A després d'una Modificació del Pla General de Lleida (PGL) aprovada el 2006 i la posterior ordenació detallada d'acord a l'aprovació comentada del "*Pla Parcial del sector A del SUR19 de Lleida*".

En base a allò previst pel planejament es planteja una reparcel·lació pel sistema de compensació bàsica d'acord a allò previst als articles 130 i concordants del *Decret Legislatiu 1/2010, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya* (TRLUC) i l'article 170 i concordants del *Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme* (RLUC).

1.2 ANTECEDENTS

A efectes d'antecedents cal destacar el "*Text Refós del Pla Parcial del sector A del SUR19 de Lleida*" (PPU SUR19A) aprovat definitivament el 27 de febrer de 2009 i publicat al BOP 137 de 4 d'octubre de 2012.

El Pla General de Lleida (PGL) delimita el sector SUR19A, classificat com a sòl urbanitzable programat (corresponent a l'actual sòl urbanitzable delimitat). De banda del propi PGL es relacionen a continuació les modificacions del PGL que van servir de base per la redacció del PPU SUR19A vigent.

- "*Programa d'Actuació Urbanística del SUR19, Balàfia Nord*" aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 5 de febrer de 2003. En data 11 de febrer 2004 es va donar conformitat al text refós, quedant publicat al DOGC núm. 4100 de data 26 de març de 2004. Es programa el sòl i es fa la divisió entre els actuals sectors 19A i 19B. El document valida així mateix la previsió dels sistemes generals d'espais lliures i equipaments que es reparteixen de forma desigual entre el SUR19A i el SUR19B. Al SUR19B se li assignen més equipaments dels legalment previstos i menys verd i en canvi al SUR19A li correspon més verd del preceptiu i menys equipament.
- "*Modificació Puntual del Pla General i del PAU SUR19*", aprovada definitivament el 25 de maig de 2006 para incloure a l'àmbit uns terrenys situats al sud del sector. Aquests constitueixen el

polígon 2 del pla parcial vigent. Se signa un conveni i es posa a disposició el sòl per a un Centre d'Educació Infantil i Primària al Barri de Balàfia.

- *“Modificació Puntual del Pla General de Lleida per l'establiment d'una densitat addicional en el àmbit del SUR 19”, aprovada definitivament el 21 de març de 2007. S'aprova incrementar la densitat passant de la densitat base de 55 habitatges/hectàrea a la densitat alternativa de 75 habitatges/hectàrea sempre que aquesta es destini a habitatges de protecció oficial en règim general.*

Destacar del llistat anterior la modificació del 2006 que inclou els sòls de l'àmbit al sector SUR19A i que complementàriament comporta la signatura d'un conveni mitjançant el qual es posa a disposició de l'administració part del sòl per a la implantació d'un Centre d'Educació Infantil i Primària al Barri de Balàfia (aquest s'incorpora a l'Annex 3 d'aquest projecte). D'altra banda i atès que aquesta modificació va establir uns paràmetres detallats per al que seria el polígon 2, el posterior PPU del 2009 bàsicament els refon a efectes de qualificació i ordenació.

El sistema previst pel desenvolupament del sector és el sistema d'actuació urbanística de compensació bàsica, tot i que en tractar-se d'un propietari únic no resultaria necessària la constitució de junta de compensació en virtut del que preveu l'article 130.2.a del TRLUC.

Arran de la tramitació del PPU SUR19A comentat, es va aprovar inicialment el projecte d'urbanització de tot el sector en data 2 de març de 2010. Atès que l'esmentat projecte no ha estat aprovat definitivament cal redactar el corresponent projecte d'urbanització del polígon 2 que ens ocupa de forma paral·lela a la redacció del present projecte de reparcel·lació. Actualment, les obres d'urbanització no es troben executades.

Per tant, el present Projecte de Reparcel·lació es porta a terme d'acord amb el que determinen els articles 130 de la TRLUC i concordants del RLUC, i d'altres que resultessin d'aplicació. La tramitació es fa d'acord a l'article 125 i concordants del RLUC i 119 i concordants de la TRLUC. L'administració actuant i beneficiària serà l'Ajuntament de Lleida.

Cal portar a terme els treballs d'urbanització i correspon portar a terme les cessions de sistemes restants i d'aprofitament a càrrec dels titulars de les finques incloses en aquesta reparcel·lació.

1.3 INICIATIVA

La iniciativa de la redacció del Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica correspon a WORK HAPPY 2022 SL, amb CIF B72807415 i amb domicili al carrer del Romaní, 10, 25200, Cervera i a OPEN MARESMA 34 SL, amb CIF B25595000 i amb domicili al carrer de

l'Historiador Joan Marí Cardona, 6 baixos, 07800, Eivissa, Illes Balears. S'articularà la seva legitimació mitjançant l'atorgament d'un projecte de reparcel·lació voluntària.

L'article 130.3 del TRLUC que regula la iniciativa en la modalitat de reparcel·lació per compensació bàsica atorga la iniciativa als propietaris o propietàries de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

La tramitació del present document s'ajustarà, en conseqüència, a la modalitat simplificada regulada a l'apartat 2 de l'article 164 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), apartat 3 de l'article 119 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost) i apartat 2 a) de l'article 130 del TRLUC.

Els redactors del document són els arquitectes Albert Simó Bayona i Oriol Monfort Casas, tècnics competents d'acord amb l'addicional 13ª del TRLUC.

L'administració actuant és l'Ajuntament de Lleida, amb seu a la Plaça de la Paeria, 1 i codi postal 25007.

1.4 NORMATIVA APLICABLE

El present Projecte de Reparcel·lació es redacta de conformitat amb el planejament i la normativa urbanística vigent. En aquest sentit, s'han considerat especialment el *Text Refós del Pla Parcial del sector A del SUR19 de Lleida* (2009) i les modificacions relacionades en l'apartat d'antecedents, el *Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme* (TRLUC), modificat per la *Llei 3/2012, de 22 de febrer*, el *Decret 305/2006, de 18 de juliol, d'aprovació del Reglament de la Llei d'Urbanisme* (RLUC), el *Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana*, el *Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aprova el Reglament sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística* i d'altra normativa d'aplicació.

1.5 DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON REPARCEL·LABLE

L'àmbit geogràfic del polígon únic d'actuació d'aquesta reparcel·lació, es defineix gràficament en els plànols d'aquest document i està situat a la marge dret del riu Segre, a l'extrem nord-est de la ciutat de Lleida proper a la carretera N-230 de la Vall d'Aran i també proper als barris de Balàfia, Pardinyes i el Secà de Sant Pere.

Les finques limiten al nord amb la resta del sòl urbanitzable delimitat del SUR19A, al sud amb l'Avinguda de Torre Vicens i la Plaça dels Països Catalans on convergeixen també l'Avinguda de Balàfia i el carrer del Corregidor Escofet, a l'oest amb la continuació del carrer del Corregidor Escofet i a l'est amb sòl urbà qualificat com a sistemes d'espais lliures públics.

La superfície total del polígon d'acord a l'aixecament topogràfic resulta de 17.182,34 m². Això suposa un lleuger ajust de límits de 0,46 m² considerant que el mateix polígon 2 del PPU SUR19A vigent preveu una superfície de 17.181,88 m².

Com es detalla al capítol 1.16, l'àmbit comprèn quatre finques: 1 (9.129,73 m²), 2a (6.064,73 m²), 3 (887,07 m²) i 4 (1.100,81 m²). Les mercantils WORK HAPPY 2022 SL i OPEN MARESMA 34 SL són titulars del ple domini de les finques 1, 2a i 4 i l'Ajuntament de Lleida és titular de la finca 3.

La finca 1 correspon a la finca registral número 99656 de Lleida, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Lleida, Tom 2956, Llibre 2103, Foli 26. La mateixa 2a correspon a la finca registral número 99654 de Lleida, inscrita al Registre de la Propietat Núm.1 de Lleida, Tom 3006, Llibre 2153, Foli 14 i la finca 4 correspon a la finca registral número 77691 de Lleida, inscrita al Registre de la Propietat Núm.1 de Lleida, Tom 2902, Llibre 2049, Foli 174 inscripció 5^a.

La finca 3 correspon a la finca registral número 101716 de Lleida, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Lleida, Tom 2.793, Llibre 1.940, Foli 86, Inscripció 2^a.

1.6 CARACTERÍSTIQUES URBANÍSTIQUES DEL POLÍGON

Conforme es deriva del "*Text Refós del Pla Parcial del sector A del SUR19 de Lleida*" els paràmetres urbanístics i la distribució del sòl s'articula d'acord a la taula inclosa en la pàgina següent.

La superfície del polígon resulta de 17.182,34 m² inclou 4.270,00 m² de zones d'aprofitament privat, 2.895,54 m² d'espais lliures públics i 10.016,80 m² d'equipaments comunitaris. El sostre edificable màxim resulta de 14.604,60 m².

QUADRE NUM. 1: PLANEJAMENT VIGENT (PPU AD 2009)

PPU SUR19A AD 2009			
SUPERFÍCIE ÀMBIT		100,00%	17.182,34 m²
SISTEMES		75,15%	12.912,34 m²
Equipaments comunitaris (EC)			10.016,80 m²
Espais lliures públics verd jardí (VJ)			2.895,54 m²
ZONES		24,85%	4.270,00 m²
Residencial lliure (RL)		18,83%	3.235,74 m²
Residencial protecció (RP)		6,02%	1.034,26 m²
TOTAL SOSTRE EDIFICABLE			14.604,60 m²st
IEN			0,85 m²st/m²s
SOSTRE MÀXIM TOTAL		100,00%	14.604,60 m²st
Residencial lliure (RL)		75,78%	11.067,14 m²st
Residencial (HLL)		59,37%	8.671,03 m²st
Terciari (T)		16,41%	2.396,11 m²st
Residencial protecció (RP)		24,22%	3.537,46 m²st
Residencial habitatge protecció general (HPP)		12,65%	1.847,72 m²st
Residencial habitatge protecció concertat (HPC)		6,33%	923,86 m²st
Terciari (T)		5,24%	765,89 m²st

Les qualificacions de zones RL i RP coincideixen amb les dues finques que s'adjudiquen en seu de la present reparcel·lació (finques 1 i 2 respectivament) del polígon d'actuació on s'inclou a la part inferior de la taula la distribució del sostre segons les diferents tipologies contingudes al planejament.

S'adjunta a continuació taula amb les parcel·les resultants del polígon d'actuació on s'inclou la distribució del sostre, la qualificació urbanística i els adjudicataris.

QUADRE 2: FINQUES ADJUDICADES

PARCEL·LA	CLAU	ADJUDICATARI	PROINDIVÍS	SUPERFÍCIE	SOSTRE NR-T	SOSTRE HPP	SOSTRE HPC	SOSTRE HLL	SOSTRE TOTAL
RESULTANT			%	(m²)	(m²st)	(m²st)	(m²st)	(m²st)	(m²st)
1	RL	WORK HAPPY 2022 SL OPEN MARESMA 34 SL	100,00%	3.235,74	2.396,11	0,00	0,00	8.671,03	11.067,14
2	RP		100,00%	1.034,26	765,89	1.847,72	923,86	0,00	3.537,46
		WORK HAPPY 2022 SL OPEN MARESMA 34 SL	23,46%						
		AJUNTAMENT DE LLEIDA	24,26%						
		AJUNTAMENT DE LLEIDA (CESSIÓ 10%)	52,28%						
				4.270,00					14.604,60

En una consideració coherent de la normativa i la documentació del PPU SUR19A vigent correspon interpretar que les dues parcel·les resultants (qualificades al plànol O-2 com a RL-2 i RP-2) es troben ambdues afectes a la reserva de sostre terciari d'acord al que estableix el plànol O-4 d'ordenació en la que consten incloses en la trama de terciari obligat (sostre terciari fix pel sector SUR19A – polígon 2). Aquesta interpretació també resulta coherent a efectes de la futura proposta arquitectònica.

1.7 PARTICULARITATS DE LA REPARCEL·LACIÓ

El present Projecte respon a la necessitat de desenvolupar el polígon 2 del PPU SUR19A i té per objecte aconseguir les finalitats pròpies de tota reparcel·lació, la distribució justa de beneficis i càrregues, la definició de finques, la concreció i realització de cessions a l'administració actuant i d'altres obligacions derivades de la normativa urbanística, el planejament, etc. El sistema d'actuació serà el de compensació bàsica d'acord al que determina el planejament vigent (apartat 2 de l'article 14 de la normativa del PPU vigent) i l'administració actuant i beneficiària és l'Ajuntament de Lleida.

Es dona compliment, com a instrument de gestió urbanística, al procediment administratiu necessari per tal de formalitzar les cessions d'acord amb el planejament i la legislació vigent en matèria urbanística.

El present Projecte de Reparcel·lació preveu una cessió obligatòria i gratuïta corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit a favor de l'Ajuntament de Lleida d'acord a allò establert al planejament vigent. Igualment preveu la cessió de sòls de sistemes en les quantitats establertes al capítol anterior i d'acord a la documentació gràfica que acompanya el present Projecte.

En el cas que ens ocupa la cessió de l'aprofitament es concreta mitjançant l'adjudicació en proindivís (52,28%) de la parcel·la resultant número 2 que presenta un total de 3.537,46 m² de sostre amb la qualificació RP-2 (Zona residencial en règim de protecció amb terciari obligatori en planta baixa).

En relació a la cessió dels espais lliures, aquests es corresponen amb una finca amb una superfície de 2.895,54 m² qualificada com a Espais lliures públics verd jardí (clau VJ).

Pel que fa als sòls de sistemes d'equipaments i com s'ha exposat al capítol d'antecedents, el 2006 es produeix la signatura d'un conveni urbanístic vinculat a la tramitació de la "*Modificació Puntual del Pla General i del PAU SUR19*" i mitjançant el qual es posen a disposició de l'administració amb la reserva de l'aprofitament pertinent, els sòls qualificats pel planejament com a equipaments comunitaris per a la implantació d'un Centre d'Educació Infantil i Primària al Barri de Balàfia (aquest s'incorpora a l'Annex 3 d'aquest projecte).

No trobem cessions de sistema viari o altres sistemes urbanístics.

D'altra banda i d'acord a la legislació actualment vigent, l'Ajuntament no participa en les càrregues d'urbanització en relació al 10% de cessió d'aprofitament en virtut de l'article 46.1 i la Disposició Transitòria 7a del TRLUC.

Les cessions dels sistemes i de l'aprofitament són a càrrec de WORK HAPPY 2022 SL, amb CIF B72807415 i OPEN MARESMA 34 SL amb CIF B25595000, titulars de les finques registrals 99654, 99656 i 77691 de Lleida aportades a la reparcel·lació.

D'acord al que preveu la Disposició Transitòria Segona el *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge* es mantenen les qualificacions del PPU vigent (i per tant també les valoracions) d'habitatge de protecció pública en règim general (HPP) i d'habitatge de protecció concertat (HPC) atès que es tracta d'habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei i que no corresponen a habitatges que formin part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

1.8 CRITERIS PER A DEFINIR I QUANTIFICAR EL DRET DELS PROPIETARIS

D'acord amb tot allò esmentat i els criteris establerts a l'article 126 del TRLUC i a als articles 132 i següents del seu Reglament RLUC, s'adopten com a criteris bàsics d'aquesta reparcel·lació, els següents:

- a El dret dels propietaris serà proporcional a la superfície de les seves finques compreses en l'àmbit objecte de reparcel·lació. Concretament en el cas que ens ocupa es tracta d'un propietari únic juntament amb l'Ajuntament de Lleida. El present projecte es constitueix com un instrument de gestió per desenvolupar l'àmbit de forma voluntària i segons la modalitat simplificada.
- b Es comptabilitzaran en el capítol d'indemnitzacions les valoracions de les edificacions o instal·lacions existents incompatibles amb el planejament. No trobem cap element a valorar.
- c Al sòls del present àmbit de reparcel·lació trobem el conjunt d'edificis que conformen el centre educatiu Escola Països Catalans. Aquest es va implantar al sòl d'equipaments arran del conveni esmentat amb anterioritat al present document, signat l'any 2006 i mitjançant el qual es produeix la cessió anticipada l'Ajuntament de Lleida per tal que es pugui destinar a l'ús públic d'equipament que es determini. Resulta per tant compatible amb el planejament i tot allò resultant de present projecte de reparcel·lació i no resulta necessari procedir a la seva valoració.

- d Les adjudicacions per excés o defecte seran compensades econòmicament.
- e Les aportacions econòmiques que s'imputen als propietaris en concepte de quotes de participació en els capítols de despeses són directament proporcionals al percentatge de participació en la reparcel·lació.

1.9 CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES FINQUES ADJUDICADES

D'acord a l'article 126.1 b) de la TRLUC, el conjunt de criteris que serveixen de base per a determinar el valor del sòl adjudicat es fonamenta en l'aplicació del mètode del valor residual a partir de la consideració del valor en venda del sòl degudament urbanitzat, en mèrits a la remissió efectuada pel precepte esmentat al Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i les pròpies eines de valoració del document "*Text Refós del Pla Parcial del sector A del SUR19 de Lleida*".

El valor residual del sòl pel MÈTODE RESIDUAL ESTÀTIC d'acord a allò previst pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre i al Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl consisteix en:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

- VRS** = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús.
- Vv** = Valor en venda del metre quadrat de l'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.
- K** = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, inclosos els de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Dit coeficient K, que tindrà amb caràcter general un valor de 1,40, podrà reduir-se (a un mínim 1,20) o augmentar-se (a un màxim de 1,50). $K = 1,4$
- Vc** = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar les despeses d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Els valors homogeneïtzats o ponderats a que és refereix la Llei, que estableix que la valoració de les parcel·les resultants es basarà en un preu unitari per m² de sostre edificable, es relacionen a continuació en la taula adjunta en funció a l'aprofitament de les diferents tipologies d'edificació. Aquesta taula resum inclou la informació relativa a valors de venda actuals, coeficients de ponderació, etc. d'acord al que es comenta en aquest capítol.

QUADRE 3: CÀLCULS VALORS ZONALS I COEFICIENTS DE PONDERACIÓ

Zones	Superfície m²	Sostre m²st	K	Vv (u) €/m²st	Vv (total) €	Vc €/m²st	Ci (total) €	VRS €/m²st	VRS (total) €	Percentatge %	Coef. Ponderació	Unitat Aprofit. UA
NR-T	4.270,00	3.162,00	1,4	1.546,37 €	4.889.616,93 €	950,28 €	3.004.776,61 €	154,27 €	487.806,908 €	16,05%	0,641	2.026,167
HPP	1.034,26	1.847,72	1,4	1.343,05 €	2.481.568,57 €	793,76 €	1.466.643,36 €	165,56 €	305.905,616 €	10,07%	0,688	1.270,617
HPC	1.034,26	923,86	1,4	1.349,38 €	1.246.635,77 €	793,76 €	733.321,68 €	170,08 €	157.132,441 €	5,17%	0,706	652,669
HLL	3.235,74	8.671,03	1,4	1.809,65 €	15.691.482,12 €	1.051,85 €	9.120.621,64 €	240,75 €	2.087.579,878 €	68,71%	1,000	8.671,025
Total		14.604,60			24.309.303,39 €		14.325.363,29 €		3.038.424,843 €	100,00%		12.620,478

NR-T Sostre no residencial terciari

HPP Habitatge protecció pública règim general

HPC Habitatge protecció pública concertat

HLL Habitatge plurifamiliar de renda lliure

Al respecte, tenim en compte les següents variables:

a Valor en venda del metre quadrat del sòl urbanitzat (estudi de mercat)

S'obté a partir del preu real de mercat en base a transaccions conegudes en indrets similars aplicat sobre el m² de sostre edificable un cop costejada la urbanització, aplicant el valor corresponent al sostre en funció dels diferents usos admesos. Es detallen a l'annex 4 algunes consideracions en relació a l'adopció dels valors de mercat.

A partir de l'elaboració d'un estudi de mercat dels preus de venda per a les mateixes tipologies d'edificació que es proposen pel sector en qüestió, s'obtenen els valors que es mostren a continuació.

Habitatge de protecció

El valor del sòl corresponent als habitatges amb protecció oficial (HPO) s'assimila a efectes del present estudi econòmic als del règim anterior a l'entrada en vigor del *Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge*, en virtut al que preveu la seva Disposició Transitòria Cinquena.

Es considera així doncs tant el valor de l'habitatge de preu concertat (HPC) com l'habitatge de protecció oficial en règim general (HPP) distribuint el sostre total en un 1/3 i 2/3 respectivament. Els valors s'han obtingut a partir d'allò establert per l'administració competent i del mètode residual estàtic.

Es parteix dels mòduls establerts per a l'habitatge de protecció pública pel Departament d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, actualitzats en el cas de l'HPP d'acord *Decret Llei 50/2020 de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer*. Correspon així mateix actualitzar els valor de l'HPP en base a la *Instrucció 1/2023, d'actualització dels mòduls d'habitatges amb protecció oficial*. Lleida queda inclosa dins la zona B i els valors de venda de m²/útil són els que s'indiquen a continuació:

HPC = 2.183,04 €/m² útil

HPP = 2.166,15 €/m² útil

Per tal de poder aplicar els valors anteriors sobre el sostre per les tipologies de protecció, correspon considerar la superfície construïda enlloc d'útil, i a tal efecte es considera que cal afegir un 25% a la superfície útil per obtenir la superfície construïda que inclogui també totes les zones comunes habituals dels edificis plurifamiliars de banda dels propis elements constructius, estructurals, serveis, etc..

QUADRE 4: VALORS DE VENDA HPP I HPC SEGONS MÒDULS

HPP				
Valor de venda m² útil zona B		Relació útil construïda	Valor de venda resultant	
2.166,15 €/m²		25,00%	1.624,61 €/m²	
HPC				
Valor de venda m² útil zona B		Relació útil construïda	Valor de venda resultant	
2.183,04 €/m²		25,00%	1.637,28 €/m²	

D'acord a les consideracions incloses a l'avaluació econòmica i financera del document de "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida en l'àmbit del PE 3 de l'estació, el PAU UA 39, el PAU UA 69, el PAU UA 3 de l'estació i la creació del polígon d'actuació urbanística UA 104", de Gener 2023 i elaborat per l'empresa PROMO ASSESSORS amb l'Ajuntament de Lleida:

Si es comparen aquests preus màxims de mòdul amb els preus de mercat de l'habitatge lliure de segona mà a la ciutat de Lleida es constata que el preu mig de segona mà se situa molt per sota d'aquests preus màxims de mòduls. Per tant, en termes generals, a Lleida l'habitatge protegit té avui oferta alternativa més competitiva en termes de mercat que exclouria aquest règim de la seva funció social en termes de preu màxim del mòdul, ja que actualment aquesta funció podria complir-la part de l'oferta en el mercat de l'habitatge lliure de segona mà.

Per aquesta raó es considera que, com a criteri de prudència, als efectes de la present valoració, els valors màxims de venda de l'habitatge protegit se situaran a mig camí entre els preus de venda mitjans de l'habitatge de renda lliure de segona mà detectats ($1.179,4 \text{ €/m}^2 \times 0,9$ elements comuns de l'edificació = $1.061,48 \text{ €/m}^2$) i el preu màxim del mòdul de compravenda ($1.624,61 \text{ €/m}^2$ per HPP i $1.637,28 \text{ €/m}^2$ per HPC). Aquest criteri de prudència equival a uns preus de l'habitatge protegit igual a $1.343,05 \text{ €/m}^2$ per HPP i $1.349,38 \text{ €/m}^2$ per HPC de sostre:

QUADRE 5: VALORS DE VENDA HPP I HPC ADOPTATS

a) Valor venda resultant 1.624,61 €/m²	b) Valor venda mitjà HLL 2ª mà 1.061,48 €/m²	Valor venda adoptat (a+b)/2 1.343,05 €/m²
a) Valor venda resultant 1.637,28 €/m²	b) Valor venda mitjà HLL 2ª mà 1.061,48 €/m²	Valor venda adoptat (a+b)/2 1.349,38 €/m²

Habitatge plurifamiliar de renda lliure

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de $1.809,65 \text{ €/m}^2$ de superfície construïda a l'habitatge plurifamiliar lliure (HLL) d'obra nova per a tipologies amb una superfície similar a la resultant d'aplicació del planejament.

Els valors de l'estudi de mercat es refereixen a la superfície construïda dels elements privatis i no incorporen la part proporcional d'accessos, passadissos, escales i comunicacions verticals, espais d'equipaments tècnics de l'edifici, etc. Per tant, i pel que fa a la superfície construïda dels elements comuns, es considera un coeficient igual a 0,9, de manera que el valor de l'ús plurifamiliar equivalent és igual a **1.809,65 €/m²** construït amb elements comuns (2.010,72 x 0,9).

QUADRE 6: VALOR DE VENDA HABITATGE PLURIFAMILIAR DE RENDA LLIURE

2.1. Valor en venda de mercat, Vv HLL							
Mostra	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any (obra nova)	Proced.	Font	Localització
1	265.000,00 €	125,00 m²	1,00	2023	Finques farré	Idealista	Balàfia
2	150.500,00 €	66,00 m²	1,00	2023	Aliseda	Idealista	Balàfia
3	291.000,00 €	127,00 m²	1,00	2023	Finques farré	Habitadla	Balàfia
4	182.000,00 €	90,00 m²	1,00	2023	Llerkapital	Habitadla	Secà Sant Pere
5	168.000,00 €	76,00 m²	1,00	2023	Llerkapital	Habitadla	Secà Sant Pere
6	179.000,00 €	89,00 m²	1,00	2023	Llerkapital	Habitadla	Secà Sant Pere

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	2.120,00 €/m²	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0000	2.014,00 €/m²st
2	2.280,30 €/m²	1,00	1,00	0,90	1,00	1,0000	2.052,27 €/m²st
3	2.291,34 €/m²	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0000	2.176,77 €/m²st
4	2.022,22 €/m²	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0000	1.921,11 €/m²st
5	2.210,53 €/m²	1,00	1,00	0,90	1,00	1,0000	1.989,47 €/m²st
6	2.011,24 €/m²	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0000	1.910,67 €/m²st
Valor en venda resultant							2.010,72 €/m²st

Coeficients:

1. Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.

2. Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.

3. Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.

4. Qualitat de l'edificació

Categories 1 i 2

Categories 3, 4, 5 i 6

Categories 7, 8 i 9

5. Antiguitat i estat de conservació.

Mostra 1

Mostra 2

Mostra 3

Mostra 4

Mostra 5

Mostra 6

Coef 5 = (1-βx F)/(1-βx C)

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

1,0000

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u.

0,541978596

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

β = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C

0,0000

a Antiguitat

Fa = Fc + (Fr - Fc) x i

Fc Data de construcció o implantació

Fr Data de reforma o rehabilitació

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

Any valoració

Vida útil màxima

0%

2023

2023

2023

1

2023

100 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

Estat de conservació

Normal

Normal

Regular

Deficient

Ruïnós

βi = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

βi = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C

Mostra 1

Mostra 2

Mostra 3

Mostra 4

Mostra 5

Mostra 6

0,0000

0,0000

0,0000

0,0000

0,0000

0,0000

a Antiguitat

Fa = Fc + (Fr - Fc) x i

Fc Data de construcció o implantació

Fr Data de reforma o rehabilitació

i Coeficient que contempla el tipus de reforma

Any valoració

Vida útil màxima

0%

0%

0%

0%

0%

0%

2023

2023

2023

2023

2023

2023

2023

2023

2023

2023

2023

2023

1

1

1

1

1

1

2023

2023

2023

2023

2023

2023

100 anys

100 anys

100 anys

100 anys

100 anys

100 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació

1,00

1,00

1,00

1,00

1,00

1,00

Estat de conservació

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Sostre terciari

D'acord amb els preus de mercat actuals es considera aplicar el valor de 1.546,37 €/m² de superfície construïda per al sostre terciari per a tipologies similars a la resultant d'aplicació del planejament.

Pel què fa als usos terciaris oficines, l'estudi de mercat de l'ús terciari oficines posa de manifest la mancança d'oferta d'aquest ús al municipi de Lleida, tant pel què fa al mercat de compravenda com pel què fa al mercat de lloguer. En concret, no s'ha localitzat obra nova a cap dels dos mercats, motiu pel qual l'estudi de mercat parteix de la segona mà, que posteriorment es convertirà a obra nova a partir dels coeficients correctors d'antiguitats corresponents.

Si ens fixem en els valors en venda d'oferta, aquest mostren un màxim de 1.667 €/m² construït i un mínim de 846 €/m² construït, mostrant una mitjana de 1.256,00 €/m² construït. Una vegada aplicats aquests coeficients, el valor en venda mitjà de les oficines d'obra nova al municipi de Lleida es fixa en **1.546,37 €/m² construït**.

QUADRE 7: VALOR DE VENDA SOSTRE TERCARI

2.1. Valor en venda de mercat, Vv						
Mostra	Preu	Sup. const.	Ús (u)	Any	Proced.	Font
1	287.200,00 €	150,00 m²	1,00	2004	API	Idealista
2	311.200,00 €	170,00 m²	1,00	1995	Particular	Idealista
3	448.000,00 €	300,00 m²	1,00	2007	Banc	Idealista
4	135.558,40 €	74,00 m²	1,00	2004	Particular	Habitadía
5	175.104,00 €	144,00 m²	1,00	1992	API	Idealista
6	319.697,50 €	220,00 m²	1,00	1972	Banc	Idealista

Mostra	Valor unitari	Coef 1	Coef 2	Coef 3	Coef 4	Coef 5	Valor ponderat
1	1.914,67 €/m²	0,80	1,00	0,90	1,00	1,1771	1.622,73 €/m²st
2	1.830,59 €/m²	0,80	1,10	0,90	0,80	1,3433	1.558,07 €/m²st
3	1.493,33 €/m²	0,80	1,00	0,90	1,20	1,1362	1.465,95 €/m²st
4	1.831,87 €/m²	0,80	0,95	0,90	1,00	1,1771	1.474,93 €/m²st
5	1.216,00 €/m²	0,80	1,10	0,90	0,80	1,4185	1.092,91 €/m²st
6	1.453,17 €/m²	0,80	0,95	0,90	0,80	2,5952	2.063,61 €/m²st

Valor en venda resultant **1.546,37 €/m²st**

Coeficients:

- Rigidesa de la demanda. Relació oferta-demanda.
- Localització. Situació de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Superfície de la mostra en relació a l'immoble taxat.
- Qualitat de l'edificació

Categories 1 i 2	1,20
Categories 3, 4, 5 i 6	1,00
Categories 7, 8 i 9	0,80
- Antiguitat i estat de conservació.

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
Coef 5 = (1-βx F)/(1-βx F)	1,1771	1,3433	1,1362	1,1771	1,4185	2,5952

F = Factor de relació del valor estimat de les construccions, respecte al valor total de la propietat característic de la zona, expressat en tant per u. **0,614668327**

β = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de l'immoble objecte de valoració.

β = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C **0,0000**

a Antiguitat 0%

Fa = Fc + (Fr - Fc) x i 2023

Fc Data de construcció o implantació 2023

Fr Data de reforma o rehabilitació 2023

i Coeficient que contempla el tipus de reforma 1

Any valoració 2023

Vida útil màxima 50 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació 1,00

Estat de conservació Normal

Normal

Regular

Deficient

Ruïnós

βi = Coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació de la mostra

	Mostra 1	Mostra 2	Mostra 3	Mostra 4	Mostra 5	Mostra 6
βi = 1 - [1 - ((a + a²) / 2)] x C	0,2448	0,4158	0,1950	0,2448	0,4800	1,0000

a Antiguitat 36%

Fa = Fc + (Fr - Fc) x i 2004

Fc Data de construcció o implantació 2004

Fr Data de reforma o rehabilitació 2004

i Coeficient que contempla el tipus de reforma 1

Any valoració 2023

Vida útil màxima 50 anys

C Coeficient corrector per estat de conservació 1,00

Estat de conservació Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

Normal

b Despeses construcció i valors de repercussió del sòl

S'aporta a continuació per a les diferents tipologies i usos inclosos incloses al projecte l'estimació del cost de construcció (Vc) i les dades utilitzades per obtenir els valors de repercussió del sòl (VRS). Els costos de construcció s'obtenen a partir de la consideració de diferents fonts secundàries periòdicament publicades del sector. Partint de les dades publicades per la revista de la construcció EMEDOS,

aquestes s'han contrastat amb les dades disponibles publicades per la guia per l'obtenció simplificada de pressupostos d'execució material del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), i per les dades publicades al document dels Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya 2023.

Habitatge de protecció

En el cas de l'habitatge de protecció a l'hora de determinar els costos de construcció, es parteix dels preus publicats al BEC, tot i que, tenint en compte el decalatge entre costos de mercat, costos de referència disponibles i costos de referència BEC, s'estima que els costos reals de l'edificació poden ajustar-se avui un 20% a la baixa respecte als costos de referència que publica el BEC.

Per a determinar els costos de construcció del sostre residencial de l'habitatge protegit es parteix de la tipologia tipificada al BEC equivalent a *Vivienda plurifamiliar renta social altura PB+4P* i igual a 992,20 €/m² sostre (992,20 x 0,80 = 793,76 €/m² sostre).

QUADRE 8: ESTIMACIÓ VALORS DE REPERCUSSIÓ DEL SÒL HPP I HPC

HPP	
VRS = (Vv / K) - Vc =	165,56 €/m²st
HPC	
VRS = (Vv / K) - Vc =	170,08 €/m²st

Habitatge plurifamiliar de renda lliure

QUADRE 9: ESTIMACIÓ COST DE CONSTRUCCIÓ I VALOR REPERCUSSIÓ HABITATGE PLURIFAMILIAR RENDA LLIURE

HLL			
Revista "Valors bàsics AT Cat 2023"			
Preu			1.080,00 €/m²
Modul (900)			
Factor tipologia 1/ Factor qualitat 1,2			
COAC			
Preu			888,43 €/m²
Despeses generals + BI	20,00%		177,69 €/m²
Seguretat i salut	2,00%		17,77 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%		84,40 €/m²
			1.168,28 €/m²
Revista "Emedos" 4T 2022			
Preu			1.017,12 €/m²
Seguretat i salut	2,00%		20,34 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%		96,63 €/m²
Coef corrector Lleida	20,00%		226,82 €/m²
			907,27 €/m²
Mitjana			1.051,85 €/m²st
2.3 Valor de repercussió			
VRS = (Vv / K) - Vc =			240,75 €/m²st

Sostre terciari

QUADRE 10: ESTIMACIÓ COST DE CONSTRUCCIÓ I VALOR REPERCUSSIÓ SOSTRE TERCIARI

Revista "Boletín Económico de la Construcción"			
Preu			1.187,85 €/m²
COAC			
Preu			715,18 €/m²
Despeses generals	20,00%		143,04 €/m²
Seguretat i salut	2,00%		14,30 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%		67,94 €/m²
			940,46 €/m²
Revista "Emedos"			
Preu			720,00 €/m²
Seguretat i salut	2,00%		14,40 €/m²
Honoraris tècnic i permisos d'obra	9,50%		68,40 €/m²
Reducció per local	10,00%		80,28 €/m²
			722,52 €/m²
			950,28 €/m²st
2.3 Valor de repercussió			
VRS = (Vv / K) - Vc =			154,27 €/m²st

c Despeses necessàries per a l'obtenció de sòl urbanitzat.

S'adjunta a continuació relació detallada de les despeses necessàries per la regularització dels sòls que inclouen essencialment la gestió i els honoraris professionals per la redacció de projectes i estudis, despeses de registre de la propietat, despeses d'execució de la urbanització i indemnitzacions.

QUADRE 11: DESPESES REPARCEL·LACIÓ

CAPÍTOL	IMPORT TOTAL (€)	% TOTAL
1. OBRES URBANITZACIÓ (segons projecte urbanització)*	431.668,92	85,62%
MOVIMENT DE TERRES	91.211,64	
PAVIMENTS	14.115,57	
XARXA DE DRENATGE	30.821,16	
XARXA ABASTAMENT AIGUA	7.899,54	
XARXA ENLLUMENAT	30.087,32	
XARXA ELECTRICA	103.082,54	
XARXA TELECOMUNICACIONS	2.244,68	
PLANTACIONS	106.233,72	
XARXA DE REG	18.777,60	
MOBILIARI URBA	7.467,87	
SEGURETAT I SALUT	8.633,38	
GESTIO DE RESIDUS	11.093,89	
* inclou despeses generals i benefici industrial		
2. GESTIÓ I HONORARIS PROFESSIONALS	72.500,00	14,38%
Treballs Topografia	2.500,0000	
Honoraris Projecte de Reparcel·lació	8.000,0000	
Honoraris serveis jurídics Projecte Reparcel·lació	4.000,0000	
Honoraris Projecte Urbanització (inclou el visat)	28.000,0000	
Honoraris Direcció d'obres (inclou seguretat i salut i control qualitat)	23.000,0000	
Aranzels Notarials	3.000,0000	
Despeses inscripció Registre de la Propietat	4.000,0000	
3. INDEMNITZACIONS	0,00	0,00%
	0,00	
SUB-TOTAL	504.168,92	
IVA (21% de 1+2)	105.875,47	
TOTAL DESPESES (iva inclòs)	610.044,39	100%

d Coeficients ponderadors

Conforme al que preveu l'art. 37 de la TRLUC correspon considerar diferents coeficients de ponderació per les diferents qualificacions previstes considerant el valor relatiu homogeneïtzat de de cadascuna atesos els diferents usos i la diferent valoració al mercat.

QUADRE 12: COEFICIENTS DE PONDERACIÓ ENTRE USOS

Zones	Coef. Ponderació
NR-T	0,641
HPP	0,688
HPC	0,706
HLL	1,000
Total	

NR-T Sostre no residencial terciari

HPP Habitatge protecció pública règim general

HPC Habitatge protecció pública concertat

HLL Habitatge plurifamiliar de renda lliure

e Valor del sòl abans de la reparcel·lació

D'acord al que s'ha comentat el valor del sòl net serà: valor en venda - despeses necessàries.

És a dir: 3.038.424,843 € - 504.168,920 € = 2.534.255,923 €

f Valoració de les parcel·les resultants

La valoració de les parcel·les resultants es basarà en un preu unitari/m² de sostre edificable adjudicat, i atenent al valor de mercat del sòl urbanitzat que s'ha fet constar i els anteriors coeficients ponderadors (d), el valor de cadascuna de les parcel·les resultants amb aprofitament lucratiu és el següent:

QUADRE 13: VALORACIÓ FINQUES RESULTANTS

FINQUES RESULTANTS					
PARCEL·LA RESULTANT	QUALIFICACIÓ	TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE (m²)	SOSTRE (m²st)	VALOR (€)
1	RL		3.235,74	11.067,14	2.457.232,41
		NR-T		2.396,11	369.652,53
		HLL		8.671,03	2.087.579,88
2	RP		1.034,26	3.537,46	581.192,43
		NR-T		765,89	118.154,37
		HPP		1.847,72	305.905,62
		HPC		923,86	157.132,44
TOTAL			4.270,00	14.604,60	3.038.424,84

NR-T Sostre no residencial terciari

HPP Habitatge protecció pública règim general

HPC Habitatge protecció pública concertat

HLL Habitatge plurifamiliar de renda lliure

1.10 CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

El present Projecte de Reparcel·lació distribueix un aprofitament lucratiu total de 14.604,60 m²st. Per a procedir a concretar les adjudicacions, s'han tingut en compte els paràmetres i criteris establerts al Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC), al seu Reglament (RLUC), als pactes haguts entre els compensants i, en particular:

- La proporcionalitat respecte dels béns o drets aportats. En el nostre cas es tracta d'un àmbit de propietari únic i l'Ajuntament de Lleida.
- El criteri de proximitat en l'adjudicació, procurant també evitar els indivisos. En el nostre cas es tracta d'un àmbit de propietari únic amb dues úniques finques i per tant per materialitzar les cessions d'aprofitament correspon plantejar una finca en proindivís.
- La compensació d'excessos i defectes d'aprofitament. No es produeixen excessos i defectes en el moment en que s'ajusta en un % del proindivís la part corresponent a l'Ajuntament així com l'aprofitament del 10% a cedir a l'administració actuant.
- Es respecta a la parcel·la mínima edificable establerta al planejament general en tots els casos.

1.11 CRITERIS DE DISTRIBUCIÓ DE CÀRREGUES

Les càrregues urbanístiques es distribueixen entre els propietaris de conformitat amb el valor de les adjudicacions efectuades, de conformitat amb l'article 120 de la TRLUC.

En aplicació de l'apartat 1 de l'article 45 i la DT Segona del TRLUC, així com tot allò previst al planejament derivat que es desenvolupa, es considera la cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit i el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics a favor de l'Ajuntament de Lleida.

Com s'ha comentat, l'Ajuntament no participa en les càrregues d'urbanització en concepte del 10% de cessió d'aprofitament d'acord a tot allò previst a l'article 46.1 i la Disposició Transitòria 7a del TRLUC.

1.12 VALORACIÓ D'OBRES, EDIFICACIONS I D'ALTRES

No correspon la valoració atès que cap tipus d'obres realitzades o altres construccions existents esdevenen incompatibles amb el planejament i tot allò resultant de present projecte de reparcel·lació.

1.13 VALORACIÓ DE DRETS REALS A INDEMNITZAR

No hi ha drets reals incompatibles a indemnitzar.

No existeixen arrendaments constituïts sobre les finques o altres càrregues que hagin d'ésser indemnitzades per declaració d'incompatibilitat.

1.14 ELEMENTS A CONSERVAR

Troben el conjunt d'edificis que conformen el centre educatiu Escola Països Catalans. Aquest es va implantar al sòl d'equipaments arran del conveni esmentat amb anterioritat al present document, signat l'any 2006 i mitjançant el qual es produeix la cessió anticipada l'Ajuntament de Lleida per tal que es pugui destinar a l'ús públic d'equipament que es determini. Resulta per tant compatible amb el planejament i tot allò resultant de present projecte de reparcel·lació i per tant es configura com un element a conservar.

1.15 DRETS D'ARRENDAMENT I ACTIVITATS A INDEMNITZAR

No hi ha arrendaments ni activitats a indemnitzar.

1.16 FINQUES APORTADES A LA REPARCEL·LACIÓ

a Comunitat reparcel·latòria.

La superfície de la comunitat de reparcel·lació coincideix amb la del polígon i queda establerta en 17.182,34 m².

b Relació de propietaris.

La relació de titulars, amb indicació de la superfície inclosa dins el polígon és la següent:

QUADRE 14: RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

FINQUES APORTADES POLIGON 2 SUR19A							
NUM. (PLÀNOLS)	ADREÇA	TITULAR	NIF/CIF	FINCA REGISTRAL	SUPERFÍCIE REGISTRAL (m²)	SUPERFÍCIE FORA ÀMBIT (m²)	SUPERFÍCIE INCLOSA ÀMBIT (m²)
1	c/Romani, 10, 25200 Cervera	WORK HAPPY 2022 SL OPEN MARESMA 34 SL	B72807415 B25595000	99656	9.129,73	0,00	9.129,73
2a	c/Romani, 10, 25200 Cervera	WORK HAPPY 2022 SL OPEN MARESMA 34 SL	B72807415 B25595000	99654	10.939,87	4.875,14	6.064,73
3	Plaça Paeria, 1, 25007 Lleida	AJUNTAMENT DE LLEIDA	P2515100B	101716	2.840,16	1.953,09	887,07
4	c/Romani, 10, 25200 Cervera	WORK HAPPY 2022 SL OPEN MARESMA 34 SL	B72807415 B25595000	77691	1.100,81	0,00	1.100,81
TOTAL SUPERFÍCIE							17.182,34

c Relació de finques aportades

S'estableix el percentatge de participació de cada propietari segons el sostre ponderat de partida. En el nostre cas es tracta d'un propietari únic i l'Ajuntament de Lleida i correspon reservar el 10% de participació per l'administració actuant. S'inclou taula amb el detall de les finques aportades.

QUADRE 15: RELACIÓ DE FINQUES APORTADES

		FINQUES APORTADES		DRETS URBANÍSTICS		
						(a)
PARCEL·LA	PROPIETARI	SUPERFÍCIE	%	%	SOSTRE PONDERAT	€ (*)
		(m²)		DRETS	(m²st)	
1	WORK HAPPY 2022 SL OPEN MARESMA 34 SL	9.129,730	53,13%	47,82%	6.035,112	1.452.974,621
2a	WORK HAPPY 2022 SL OPEN MARESMA 34 SL	6.064,730	35,30%	31,77%	4.009,526	965.307,606
3	AJUNTAMENT DE LLEIDA	887,070	5,16%	4,64%	585,590	140.982,870
4	WORK HAPPY 2022 SL OPEN MARESMA 34 SL	1.100,810	6,41%	5,77%	728,202	175.317,214
	AJUNTAMENT DE LLEIDA (CESSIÓ 10%)			10,00%	1.262,048	303.842,532
TOTAL		17.182,34	100,00%	100,00%	12.620,478	3.038.424,843

d Fitxes explicatives.

El total de finques privades aportades és de 4. El seu detall consta en la descripció de les finques aportades al capítol corresponent d'aquest document.

1.17 FINQUES RESULTANTS

a Finques amb aprofitament lucratiu.

Són les que consten al quadre de l'apartat f del capítol 1.9 de la present memòria.

Les finques resultants donen compliment als paràmetres urbanístics establerts pel planejament vigent. D'una banda trobem la regulació de la subzona residencial en règim de renda lliure amb terciari obligat en planta baixa, (clau RL), regulada per les determinacions del tipus d'ordenació en edificació oberta o en bloc amb una parcel·la mínima de 400 m² i una edificabilitat general de 0,85 m²st/m²s amb un ocupació regulada segons plànols.

D'altra banda trobem la regulació de la subzona residencial en règim de protecció amb terciari obligat en planta baixa, (clau RP), regulada per les determinacions del tipus d'ordenació en edificació oberta o

en bloc amb una parcel·la mínima de 400 m² i una edificabilitat general de 0,85 m²st/m²s amb un ocupació regulada segons plànols.

En ambdós casos els usos s'ajusten així com l'altura reguladora màxima establerta en PB+6PP.

b Sòls dotacionals de cessió.

VJ (espais lliures jardí)	2.895,54 m ²
EC (equipament comunitari)	10.016,80 m ²
Total	12.912,34 m ²

El total de finques registrals de cessió consta en les fitxes de finques adjudicades annexes.

c Sòl de cessió a l'Ajuntament de Lleida corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà.

Correspon la cessió del 10% de l'aprofitament a l'administració en tractar-se de sòl urbanitzable delimitat.

El coeficient total de sostre adjudicat a l'Ajuntament és el 10% de l'aprofitament mitjà que correspon per imperatiu legal. El 10% de l'aprofitament mitjà representa les següents magnituds sobre l'aprofitament adjudicat:

- Un 52,28% en proindivís de la finca resultant 2 amb la qualificació RP que presenta un sostre total de 3.537,46 m².

d Quadre d'adjudicació.

El total de finques amb aprofitament adjudicades és de 2 i el seu detall consta en les fitxes de finques adjudicades annexes.

e Adjudicació d'aprofitaments i excessos i defectes

A cada membre de la Junta se li adjudiquen drets sobre les finques resultants en proporció a la quota de participació que li correspon.

D'acord a la taula del compte de liquidació provisional no es produeixen excessos o defectes d'adjudicació.

f Substitució de l'adjudicació de finques per una indemnització en metàl·lic

Atenent a l'article 126.1.d) del TRLU i a l'article 139.5 del RLU, quan l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

No es dona aquest supòsit en la present reparcel·lació.

1.18 JUSTIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

El compte de liquidació provisional determina les quantitats que correspon d'abonar o rebre als interessats en la reparcel·lació com a resultat del procés de distribució de beneficis i càrregues.

Les quanties d'aquest compte són provisionals fins que no s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació de conformitat amb el previst a l'article 149 del RLUC i els articles 19 i 20 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, d'aprovació del Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Lleida, 10 d'agost de 2023

Per ARQCOAS ARQUITECTURA I URBANISME SLP

Albert Simó Bayona, arquitecte

Oriol Monfort Casas, arquitecte

Compte de liquidació provisional

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON 2 DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC SUR19A · LLEIDA

2 COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

QUADRE 16: COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

INQUOTES APORTADES						INQUOTES RESULTANTS												INFORME CACIONES		PARTICIPACION EN LAS DESPESAS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
PARTICULAR		FECHAS APORTACION		DIRECCION URBANISTICA		(a)	PARTICULAR (RESULTANTE)		CLASO	ACORDACION	PROPIETARIO	IMPORTE (€)	SUPERFICIE (m²)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (€)	GASTOS VINC. (

(*) sense urbanizati

NR-T Sastre no residencia | terciar

HPP Habitatge protegit públic règim general

HPC Habitatge protecció pública concertat

HLL Habitatge plurifamiliar de renda llura

QUADRE 17: SÍNTESI DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

[illegible]

(*) sense urbanitzar

Descripció finques aportades

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON 2 DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC SUR19A · LLEIDA

3 DESCRIPCIÓ FINQUES APORTADES

S'adjunten a continuació les fitxes de les finques aportades, realitzades en base a la certificació sol·licitada d'acord amb el que estableix l'article 131.2 del RLUC i l'article 5 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova el Reglament sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

FINCA APORTADA 1

TITULAR:

La companyia mercantil WORK HAPPY 2022 SL (CIF B72807415) és titular del ple domini en $\frac{3}{4}$ (75,00%) per títol de compravenda i la companyia mercantil OPEN MARESMA 34 SL (CIF B25595000) és titular del ple domini en $\frac{1}{4}$ (25,00%) per títol de compravenda.

DADES REGISTRALS:

Finca registral número 99656 de Lleida, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Lleida, Tom 2956, Llibre 2103, Foli 26, amb la següent descripció

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

URBANA: FINCA ESPECIAL: APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS Y VEINICUATRO DECÍMETROS CUADRADOS DE USO RESIDENCIAL incluido en el Plan Parcial del Sector SUR 19 -Balàfia-, correspondiente a la superficie de nueve mil ciento veintinueve metros y setenta y tres decímetros cuadrados, cedidos anticipada y gratuitamente al Ayuntamiento de Lleida; y que se hará efectivo en el procedimiento reparcelatorio de este sector.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 2417707CG0121E

CARGAS Y ADVERTENCIAS:

Salvo afecciones fiscales.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

No hay documentos pendientes de despacho

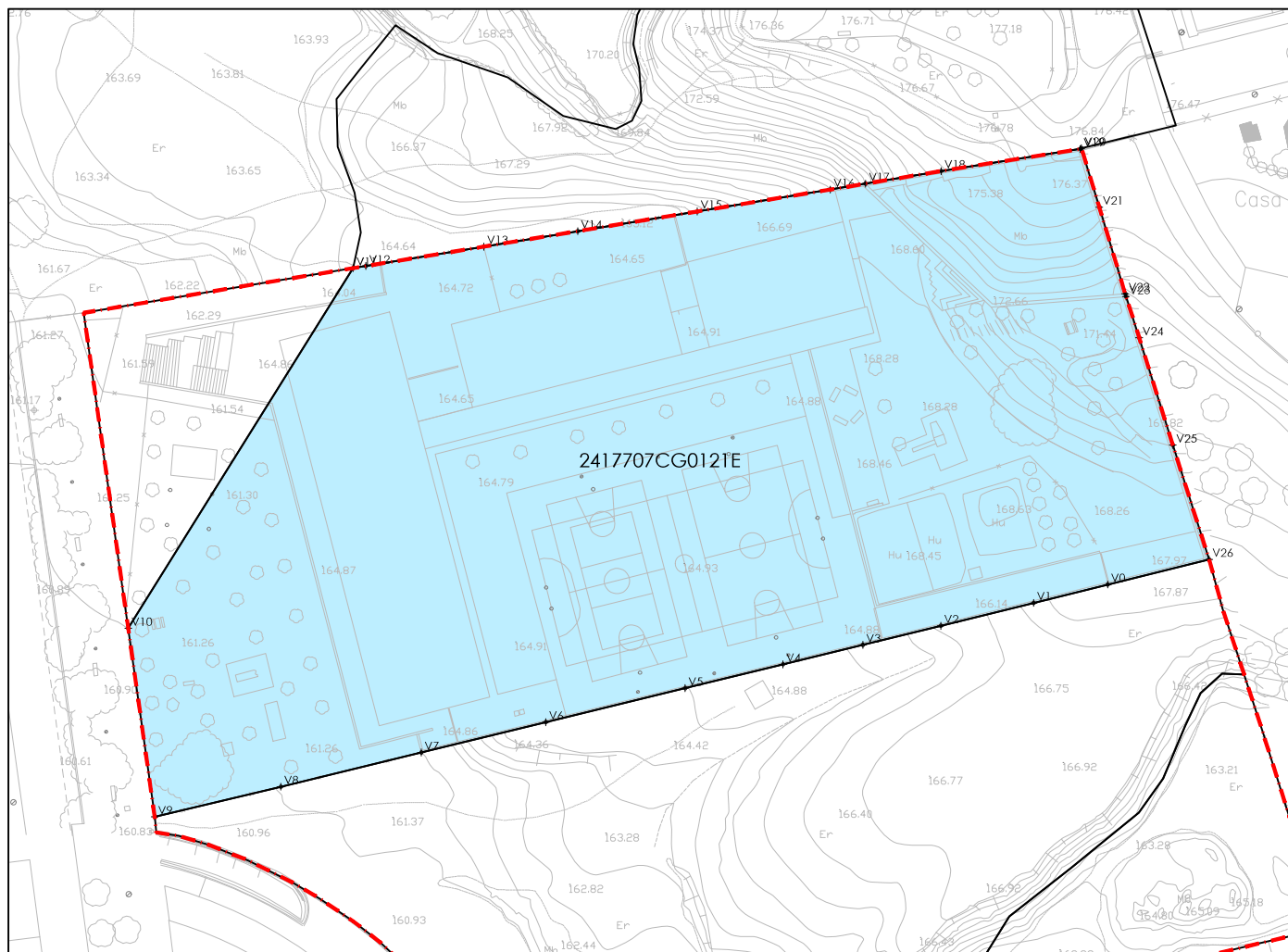
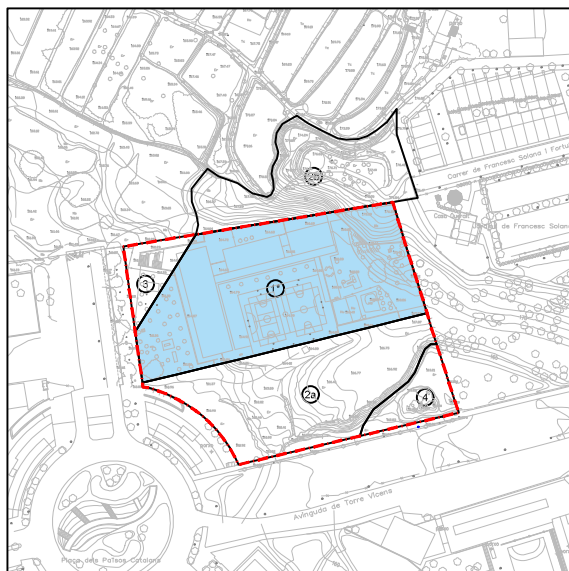
FINCA APORTADA 1

Núm. Finca: 99.656

Ref. catastral: 2417707CG0121E

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
0	302509.04	4611567.47
1	302498.45	4611564.85
2	302485.21	4611561.57
3	302474.07	4611558.85
4	302462.66	4611556.07
5	302448.70	4611552.67
6	302428.79	4611547.82
7	302411.00	4611543.49
8	302390.94	4611538.60
9	302372.93	4611534.29
10	302369.15	4611561.22
11	302401.25	4611612.67
12	302403.08	4611612.97
13	302419.94	4611615.74
14	302433.33	4611617.95
15	302450.44	4611620.76
16	302469.42	4611623.88
17	302474.47	4611624.73
18	302485.25	4611626.53
19	302505.14	4611629.68
20	302505.31	4611629.78
21	302507.85	4611621.36
22	302511.54	4611609.00
23	302511.66	4611608.60
24	302513.55	4611602.72
25	302518.35	4611587.39
26	302523.53	4611571.05

Sistema coordenades UTM 31 ETRS89



FINCA APORTADA 2a

Aquesta parcel·la s'inclou parcialment a l'àmbit de la reparcel·lació, d'acord amb el previst en l'article 146 a) del RLUC.

TITULAR:

La companyia mercantil WORK HAPPY 2022 SL (CIF B72807415) és titular del ple domini en $\frac{3}{4}$ (75,00%) per títol de compravenda i la companyia mercantil OPEN MARESMA 34 SL (CIF B25595000) és titular del ple domini en $\frac{1}{4}$ (25,00%) per títol de compravenda.

DADES REGISTRALS:

Finca registral número 99654 de Lleida, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Lleida, Tom 3006, Llibre 2153, Foli 14, amb la següent descripció

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

URBANA Y RUSTICA: Pieza de tierra, parte calificada de zona rústica y en parte zona urbana, clasificada como suelo urbanizable delimitado incluida en parte en el Plan Parcial del Sur 19 de Balàfia, aunque hoy en realidad totalmente calificada como suelo urbanizable delimitado, incluida en el Plan Parcial del Sur 19 de Balàfia, sita en Lleida, partida Balàfia, de superficie diez mil novecientos treinta y nueve metros ochenta siete decímetros cuadrados con todo el aprovechamiento urbanístico que correspondía a la finca antes de la segregación efectuada de dos mil ochocientos cuarenta metros y dieciséis decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con tierras de Josep Giné, finca segregada registral 99655; al Este, con finca de propiedad municipal mediante calle; al Sur, con terreno de José María Vicenç, finca segregada, registral 99655; y al Oeste, con finca de Josep Giné, con finca segregada, registral 99655 y finca segregada registral 101716.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 2420605CG0122A**CARGAS Y ADVERTENCIAS:**

Salvo afecciones fiscales.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

No hay documentos pendientes de despacho

SEGREGACIÓ:

La superfície d'aquesta finca registral excedeix dels límits del polígon, motiu pel qual el present projecte de reparcel·lació procedeix a la segregació de la superfície que en queda fora en els següents termes:

RUSTICA: Pieza de tierra, clasificada como suelo urbanizable delimitado incluida en el Plan Parcial del SUR19A de Balàfia, totalmente calificada como suelo urbanizable delimitado, incluida en el Plan Parcial

del SUR19A de Balàfia, sita en Lleida, partida Balàfia, de superficie cuatro mil ochocientos setenta y cinco metros y catorce decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con tierras de Josep Giné, finca segregada registral 99655; al Este, con finca de propiedad municipal mediante calle; al Sur, con terreno de José María Vicenç, finca segregada, registral 99655; y al Oeste, con finca de Josep Giné, con finca segregada, registral 99655 y finca segregada registral 101716. Referencia catastral: 2420605CG0122A.

TITULAR:

La companyia mercantil WORK HAPPY 2022 SL

TRASLLAT DE CÀRREGUES:

Es trasllada a aquesta a aquesta finca les afeccions provinents de la parcel·la registral nº 99654, abans de la segregació.

DESCRIPCIÓ DE RESTA:

La resta de la finca, que queda dins del polígon i s'aporta a la reparcel·lació, queda descrita en els següents termes:

URBANA: Pieza de tierra, clasificada como suelo urbanizable delimitado incluida en el Plan Parcial del SUR19A de Balàfia, totalmente calificada como suelo urbanizable delimitado, incluida en el Plan Parcial del SUR19A de Balàfia, sita en Lleida, partida Balàfia, de superficie seis mil sesenta y cuatro metros setenta y tres decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con finca registral número 99654 de Lleida propiedad de las mercantiles WORK HAPPY 2022 SL i OPEN MARESMA 34 SL; al Este, en parte con espacios libres públicos calificados como Parque Urbano (clave PU) y en parte con finca registral número 77691 de Lleida propiedad de las mercantiles WORK HAPPY 2022 SL i OPEN MARESMA 34 SL; al Sur, con calle Avinguda de Torre Vicens y en parte con finca registral número 77691 de Lleida propiedad de las mercantiles WORK HAPPY 2022 SL i OPEN MARESMA 34 SL; y al Oeste, con la continuación de la calle del Corregidor Escofet y la Plaça dels Països Catalans. Referencia catastral: 2417706CG0121E.

TITULAR:

La companyia mercantil WORK HAPPY 2022 SL

TRASLLAT DE CÀRREGUES:

Es trasllada a aquesta a aquesta finca les afeccions provinents de la parcel·la registral nº 99654, abans de la segregació.

Se sol·licita a l'Il·lustre Registrador de la Propietat de Lleida la immatriculació d'aquesta porció de terreny com a finca independent.

FINCA APORTADA 2

INICIAL DISCONTINUA

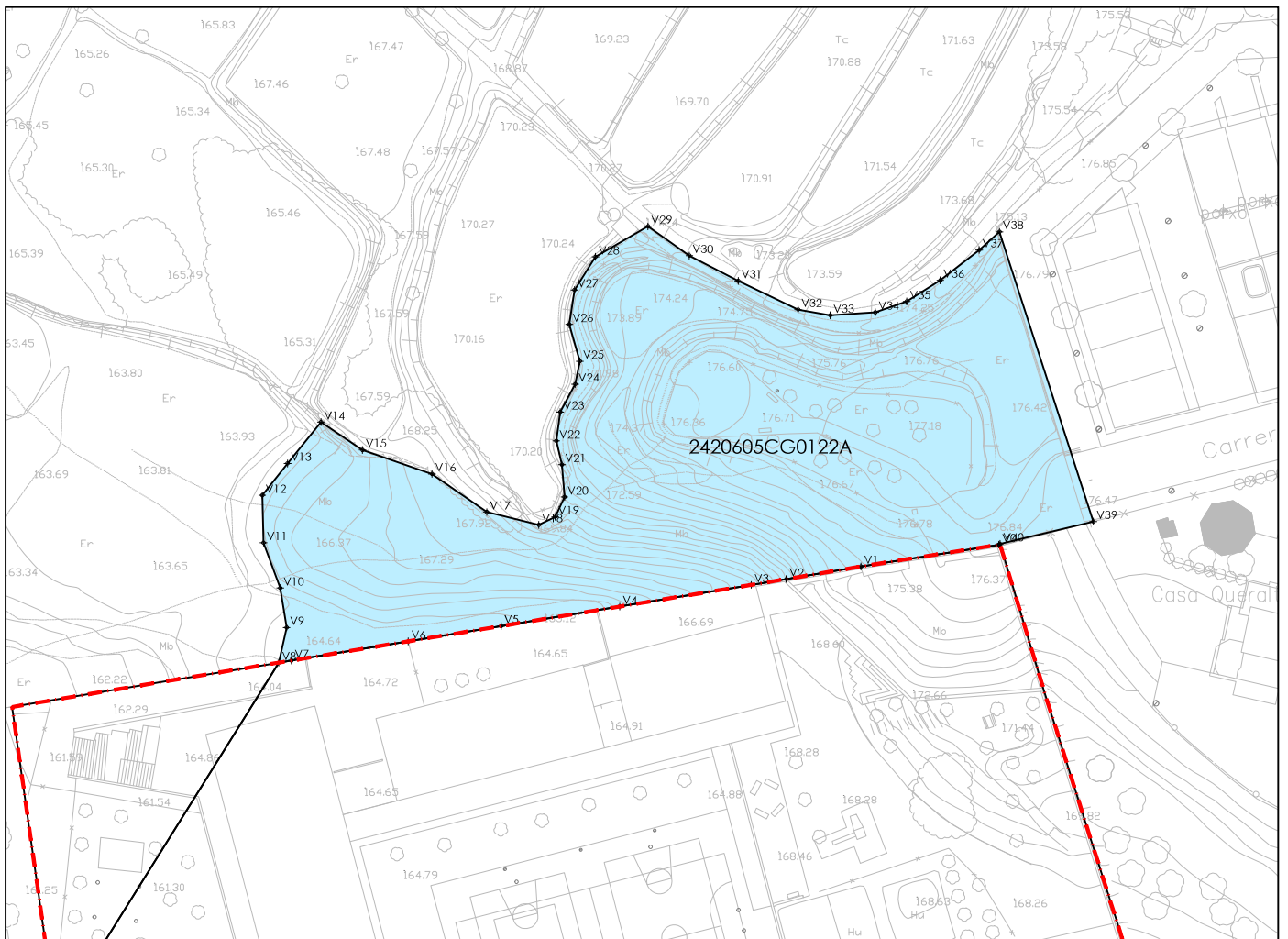
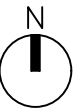
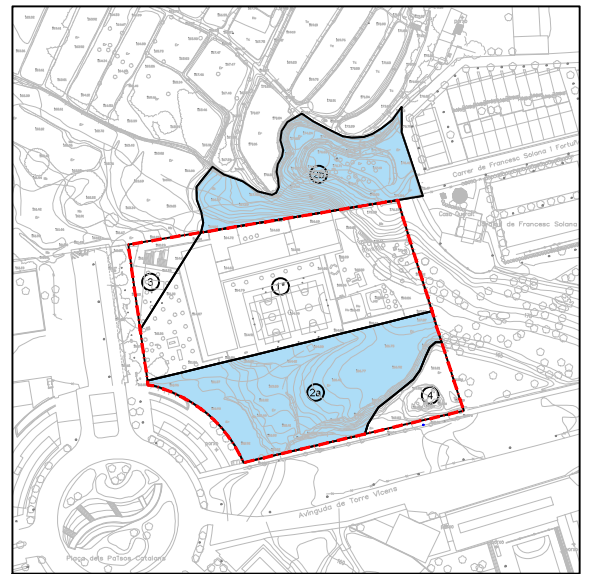
Núm. Finca: 99.654

Ref. catastral: 2420605CG0122A

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
0	302505.14	4611629.68
1	302485.25	4611626.53
2	302474.47	4611624.73
3	302469.42	4611623.88
4	302450.44	4611620.76
5	302433.33	4611617.95
6	302419.94	4611615.74
7	302403.08	4611612.97
8	302401.25	4611612.67
9	302402.38	4611617.74
10	302401.46	4611623.43
11	302399.05	4611629.98
12	302398.87	4611636.80
13	302402.52	4611641.41
14	302407.33	4611647.36
15	302413.34	4611643.35
16	302423.36	4611639.88
17	302431.26	4611634.39
18	302438.78	4611632.54
19	302441.12	4611633.70
20	302442.47	4611636.55
21	302442.12	4611641.23
22	302441.28	4611644.66
23	302441.86	4611648.82
24	302444.01	4611652.85
25	302444.69	4611656.15
26	302443.18	4611661.46
27	302443.91	4611666.43
28	302446.95	4611671.20

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
29	302454.54	4611675.59
30	302460.52	4611671.39
31	302467.56	4611667.73
32	302476.18	4611663.59
33	302480.82	4611662.77
34	302487.33	4611663.20
35	302491.85	4611664.76
36	302496.71	4611667.82
37	302502.33	4611672.20
38	302505.25	4611674.82
39	302518.77	4611633.02
40	302505.31	4611629.78

Sistema coordenades UTM 31 ETRS89



FINCA APORTADA 2

INICIAL DISCONTINUA

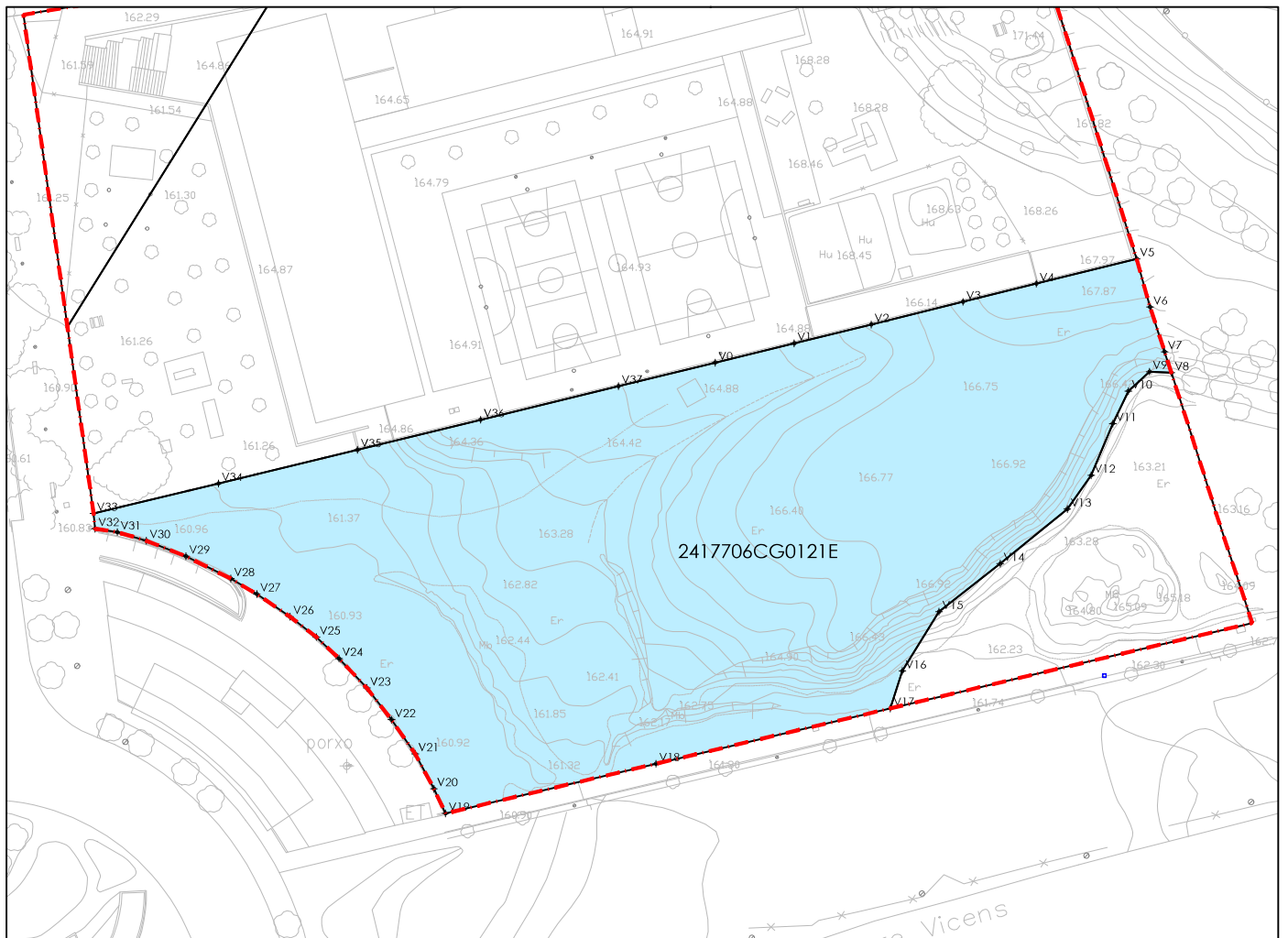
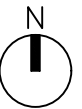
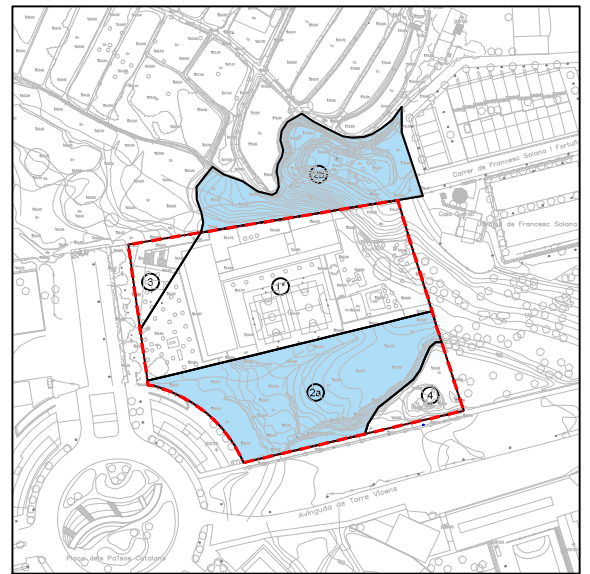
Núm. Finca: 99.654

Ref. catastral: 2417706CG0121E

Vértex	Coordenada X	Coordenada Y
0	302462.66	4611556.07
1	302474.07	4611558.85
2	302485.21	4611561.57
3	302498.45	4611564.85
4	302509.04	4611567.47
5	302523.53	4611571.05
6	302525.45	4611564.09
7	302527.55	4611557.63
8	302528.53	4611554.61
9	302525.39	4611554.76
10	302522.32	4611551.96
11	302520.08	4611547.27
12	302516.97	4611539.79
13	302513.51	4611534.91
14	302503.83	4611527.04
15	302494.99	4611520.10
16	302489.70	4611511.54
17	302487.97	4611506.15
18	302454.11	4611498.16
19	302423.73	4611490.99
20	302422.05	4611494.54
21	302419.35	4611499.59
22	302415.93	4611504.51
23	302412.37	4611509.09
24	302408.35	4611513.35
25	302405.09	4611516.44
26	302401.28	4611519.39
27	302396.49	4611522.64
28	302392.73	4611524.88

Vértex	Coordenada X	Coordenada Y
29	302386.25	4611528.10
30	302380.55	4611530.34
31	302376.33	4611531.59
32	302373.14	4611532.08
33	302372.93	4611534.29
34	302390.94	4611538.60
35	302411.00	4611543.49
36	302428.79	4611547.82
37	302448.70	4611552.67

Sistema coordenades UTM 31 ETRS89



FINCA APORTADA 2

SEGREGADA

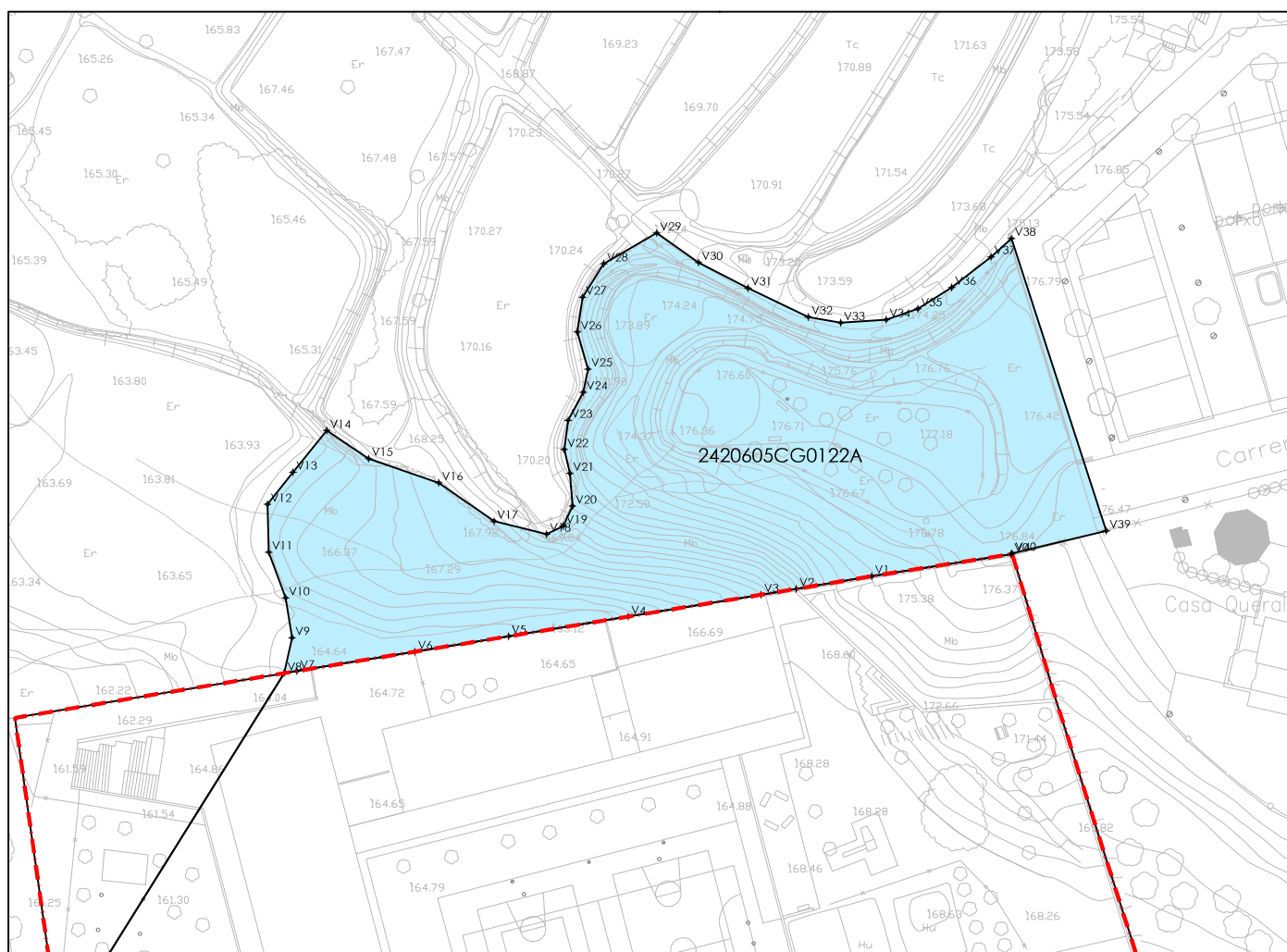
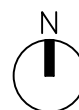
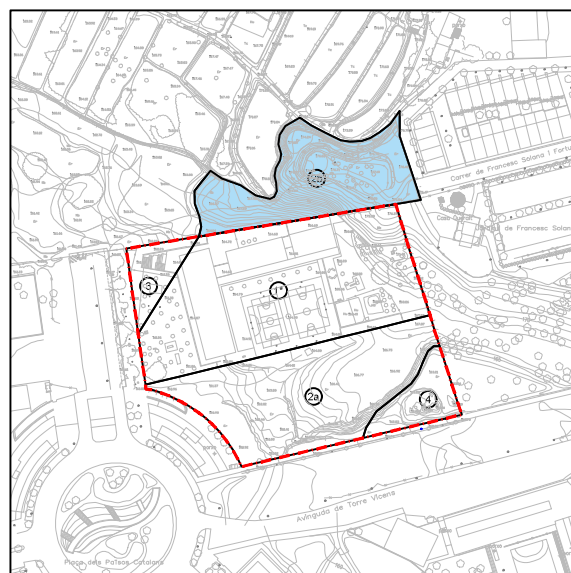
Núm. Finca: A IMMATRICULAR

Ref. catastral: 2420605CG0122A

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
0	302505.14	4611629.68
1	302485.25	4611626.53
2	302474.47	4611624.73
3	302469.42	4611623.88
4	302450.44	4611620.76
5	302433.33	4611617.95
6	302419.94	4611615.74
7	302403.08	4611612.97
8	302401.25	4611612.67
9	302402.38	4611617.74
10	302401.46	4611623.43
11	302399.05	4611629.98
12	302398.87	4611636.80
13	302402.52	4611641.41
14	302407.33	4611647.36
15	302413.34	4611643.35
16	302423.36	4611639.88
17	302431.26	4611634.39
18	302438.78	4611632.54
19	302441.12	4611633.70
20	302442.47	4611636.55
21	302442.12	4611641.23
22	302441.28	4611644.66
23	302441.86	4611648.82
24	302444.01	4611652.85
25	302444.69	4611656.15
26	302443.18	4611661.46
27	302443.91	4611666.43
28	302446.95	4611671.20

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
29	302454.54	4611675.59
30	302460.52	4611671.39
31	302467.56	4611667.73
32	302476.18	4611663.59
33	302480.82	4611662.77
34	302487.33	4611663.20
35	302491.85	4611664.76
36	302496.71	4611667.82
37	302502.33	4611672.20
38	302505.25	4611674.82
39	302518.77	4611633.02
40	302505.31	4611629.78

Sistema coordenades UTM 31 ETRS89



FINCA APORTADA 2

APORTADA A LA REPARCEL·LACIÓ

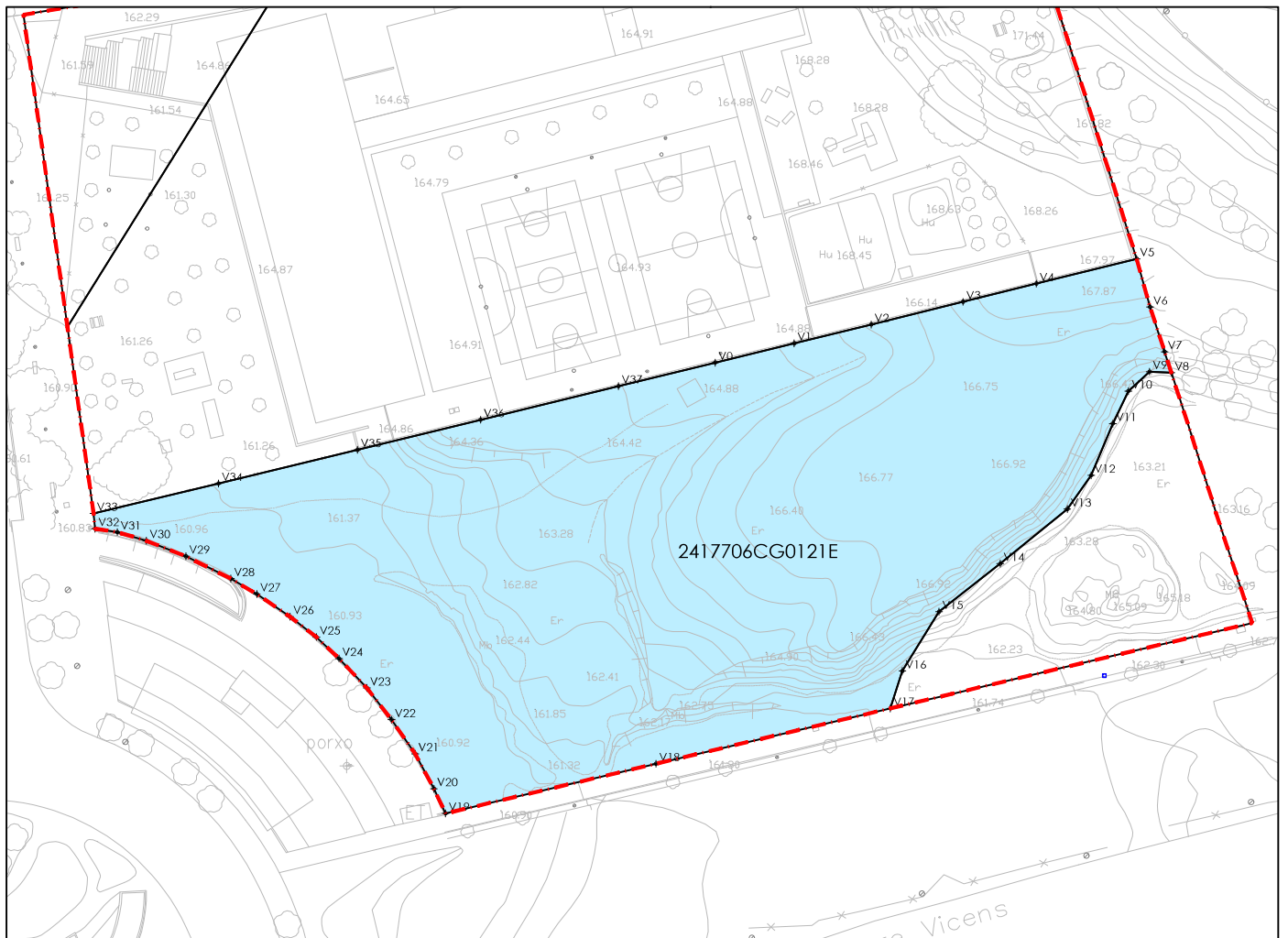
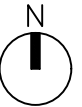
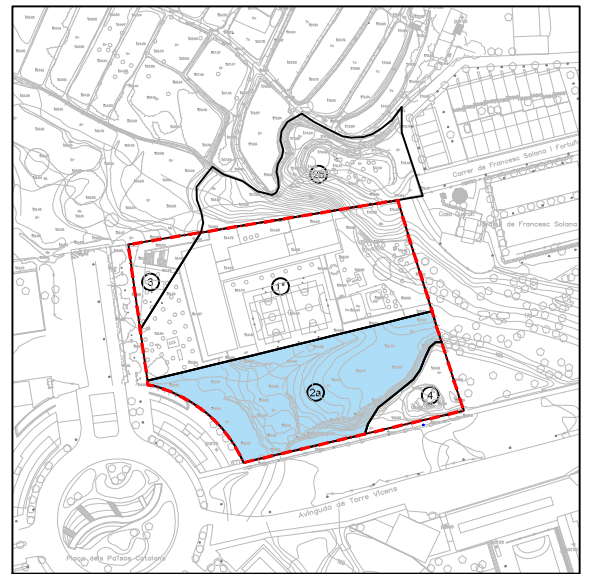
Núm. Finca: 99.654

Ref. catastral: 2417706CG0121E

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
0	302462.66	4611556.07
1	302474.07	4611558.85
2	302485.21	4611561.57
3	302498.45	4611564.85
4	302509.04	4611567.47
5	302523.53	4611571.05
6	302525.45	4611564.09
7	302527.55	4611557.63
8	302528.53	4611554.61
9	302525.39	4611554.76
10	302522.32	4611551.96
11	302520.08	4611547.27
12	302516.97	4611539.79
13	302513.51	4611534.91
14	302503.83	4611527.04
15	302494.99	4611520.10
16	302489.70	4611511.54
17	302487.97	4611506.15
18	302454.11	4611498.16
19	302423.73	4611490.99
20	302422.05	4611494.54
21	302419.35	4611499.59
22	302415.93	4611504.51
23	302412.37	4611509.09
24	302408.35	4611513.35
25	302405.09	4611516.44
26	302401.28	4611519.39
27	302396.49	4611522.64
28	302392.73	4611524.88

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
29	302386.25	4611528.10
30	302380.55	4611530.34
31	302376.33	4611531.59
32	302373.14	4611532.08
33	302372.93	4611534.29
34	302390.94	4611538.60
35	302411.00	4611543.49
36	302428.79	4611547.82
37	302448.70	4611552.67

Sistema coordenades UTM 31 ETRS89



FINCA APORTADA 3

TITULAR:

L'AJUNTAMENT DE LLEIDA (CIF P2515100B) és titular del ple domini.

DADES REGISTRALS:

Finca registral número 101716 de Lleida, per títol d'expropiació a càrrec de l'alcalde Sr Àngel Ros i Domingo, en data 6 d'octubre de 2019, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Lleida, Tom 2793, Llibre 1940, Foli 86, Inscripció 2^a, amb la següent descripció

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

URBANA: Porción de terreno, sita en Lleida, en vial en proyecto, prolongación de la Rambla del Corregidor Escofet, con una superficie de dos mil ochocientos cuarenta metros, dieciséis decímetros cuadrados (2840,16 m²), calificada en la Plan General de Lleida, en parte de sistema viario y en parte de sistema de espacios libres, zona verde (clave VJ) y verde lineal (clave VL), en forma de hexágono irregular. Sin aprovechamiento urbanístico. Linda: al frente, Sur, con prolongación de la Rambla Corregidor Escofet; fondo, Noreste, con finca propiedad del Ayuntamiento de Lleida; derecha, Este, con finca del Ayuntamiento de Lleida, y con resto de finca matriz; e izquierda, Oeste, con finca del Ayuntamiento de Lleida.

CARGAS Y ADVERTENCIAS:

Salvo afecciones fiscales.

DERECHO REVERSION EXPROPIACION:

El pleno dominio, con el derecho preferente de la reversionista GRUP LLARS SEGRE XXI, S. L., frente a terceros posibles adquirentes, para recuperar el bien o derecho expropiado, de conformidad con los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1.954, modificada por la Disposición adicional 5 a de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre; cuya expropiación fue efectuada en acta de expropiación, pago y toma de posesión, suscrita en Lleida, el seis de octubre de dos mil nueve, que motivo con fecha veintitrés de febrero de dos mil diez, la inscripción 2a, de la finca número 101716, obrante al folio 86, del libro 1940, tomo 2793 del Archivo.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

No hay documentos pendientes de despacho.

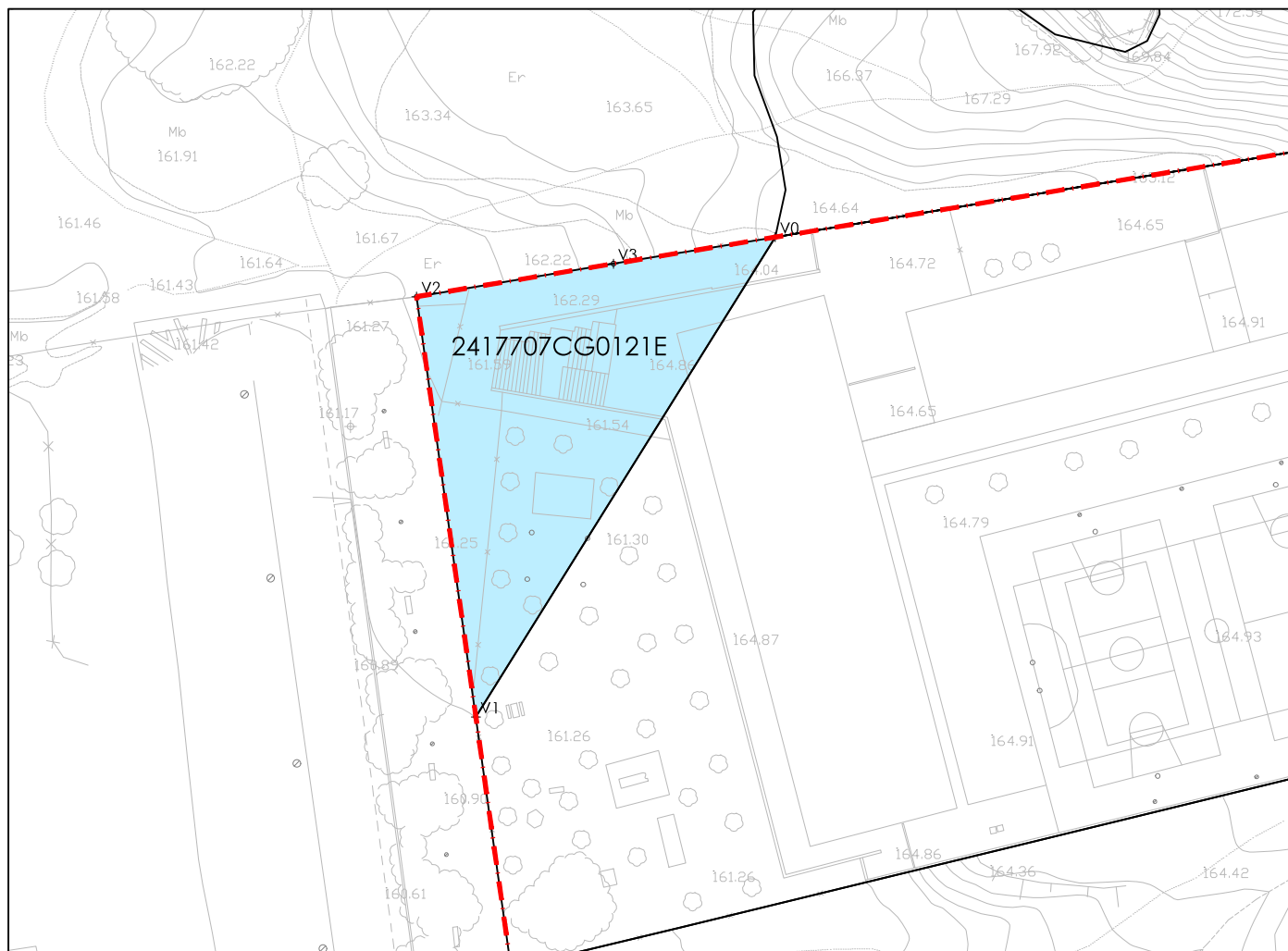
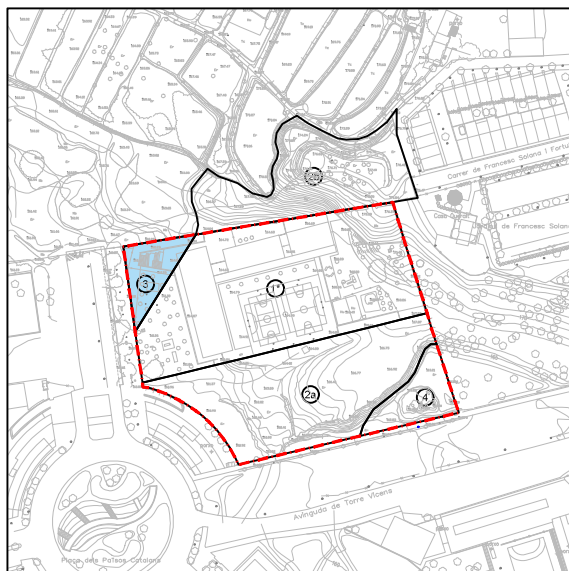
FINCA APORTADA 3

Núm. Finca: A IMMATRICULAR

Ref. cadastral: 2417707CG0121E

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
0	302401.25	4611612.67
1	302369.15	4611561.22
2	302362.80	4611606.29
3	302383.90	4611609.82

Sistema coordenades UTM 31 ETRS89



FINCA APORTADA 4

TITULAR (*):

La companyia mercantil WORK HAPPY 2022 SL (CIF B72807415) és titular del ple domini en $\frac{3}{4}$ (75,00%) per títol de compravenda i la companyia mercantil OPEN MARESMA 34 SL (CIF B25595000) és titular del ple domini en $\frac{1}{4}$ (25,00%) per títol de compravenda.

() opció de compra signada amb la mercantil CIMENTADOS SAU*

DADES REGISTRALS:

Finca registral número 77691 de Lleida, inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Lleida, Tom 2902, Llibre 2049, Foli 174 inscripció 5ª, amb la següent descripció

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

URBANA: Finca urbana que estaba calificada de equipamiento en régimen de suelo urbano y que después de una modificación puntual del Plan General de Lleida, está clasificada como suelo urbanizable delimitado dentro del ámbito del Plan Parcial SUR 19-C, situada en la Avenida Torre Vicens, de Lleida, con una superficie de mil cien metros, ochenta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte y Oeste, finca de los hermanos Queralt, actualmente Grup Llars Segre XXI, S.L.; Este, zona verde municipal; y Sur, con Avenida Torre Vicens, mediante porción segregada.

CARGAS Y ADVERTENCIAS:

Salvo afecciones fiscales.

Propiedad Horizontal:

Cargas que puedan derivar legalmente de su sujeción al régimen de propiedad horizontal del edificio del que forma parte y de sus estatutos.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

No hay documentos pendientes de despacho.

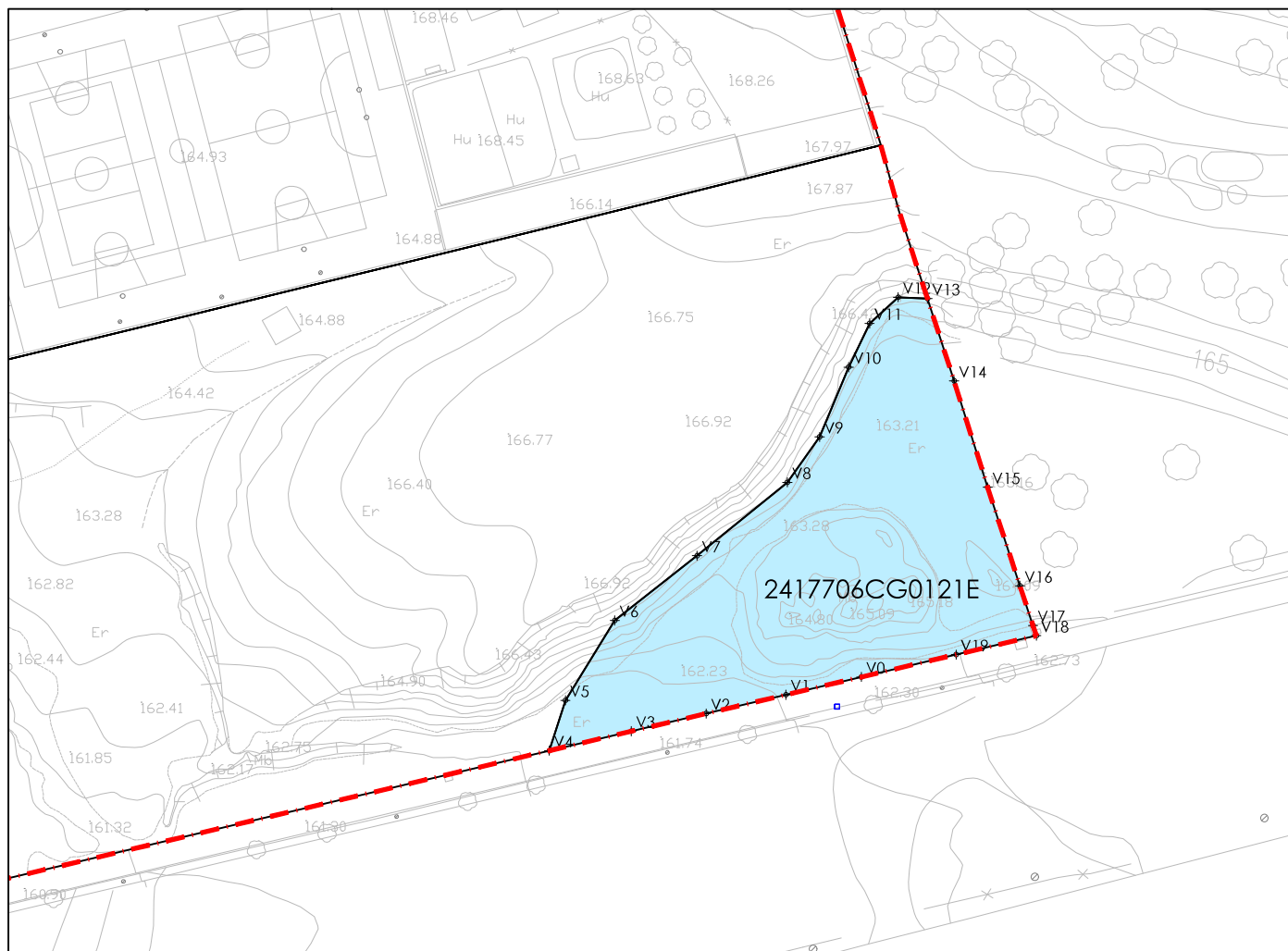
FINCA APORTADA 4

Núm. Finca: 77.691

Ref. cadastral: 2417706CG0121E

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
0	302521.45	4611514.05
1	302513.36	4611512.14
2	302504.80	4611510.12
3	302496.79	4611508.23
4	302487.97	4611506.15
5	302489.70	4611511.54
6	302494.99	4611520.10
7	302503.83	4611527.04
8	302513.51	4611534.91
9	302516.97	4611539.79
10	302520.08	4611547.27
11	302522.32	4611551.96
12	302525.39	4611554.76
13	302528.53	4611554.61
14	302531.38	4611545.79
15	302534.98	4611534.37
16	302538.45	4611523.81
17	302539.84	4611519.56
18	302540.20	4611518.47
19	302531.59	4611516.44

Sistema coordenades UTM 31 ETR589



Fitxes de finques adjudicades

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON 2 DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC SUR19A · LLEIDA

4 FITXES DE FINQUES ADJUDICADES I GEOREFERENCIACIÓ

FINCA RESULTANT NÚMERO 1

Adjudicatari:	WORK HAPPY 2022 SL $\frac{3}{4}$ parts (75%) OPEN MARESMA 34 SL $\frac{1}{4}$ part (25%)
Superfície:	3.235,74 m ²
Edificabilitat:	11.067,14 m ² st - 2.396,11 m ² st terciari - 8.671,03 m ² st habitatge plurifamiliar lliure
Coefficient de participació:	89,86 %

DESCRIPCIÓ:

"URBANA.- Parcel·la resultant número 1 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon 2 del Pla Parcial SUR 19A de Lleida, de forma aproximada rectangular, ubicada al terme municipal de Lleida, destinada a l'ús terciari i a l'ús d'habitatge plurifamiliar lliure, de superfície 3.235,74 m². Confronta: Nord, amb parcel·la resultant nº 3 destinada a espais lliures públics qualificats com a Verd Jardí (clau VJ); Sud amb vialitat Avinguda de Torre Vicens; Est, amb espais lliures públics qualificats com a Parc Urbà (clau PU) i Oest, amb parcel·la resultant número 2.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Subzona residencial en règim de renda lliure amb terciari obligat en planta baixa (clau RL-2).

ADJUDICACIÓ:

S'adjudica el ple domini a WORK HAPPY 2022 SL en $\frac{3}{4}$ parts (75%) i a OPEN MARESMA 34 SL en $\frac{1}{4}$ part (25%), per subrogació real de les finques aportades 1, 2a i 4 del present Projecte de Reparcel·lació

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES:

La totalitat de la superfície de la finca resultant número 1 es troba dins les finques aportades 2a i 4.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:

En aplicació del previst en l'art. 148 RLUC, es traslladen a aquesta parcel·la les càrregues provinents de la parcel·la registral nº 99654. Això és: els documents pendents de despatx.

CÀRREGA URBANÍSTICA:

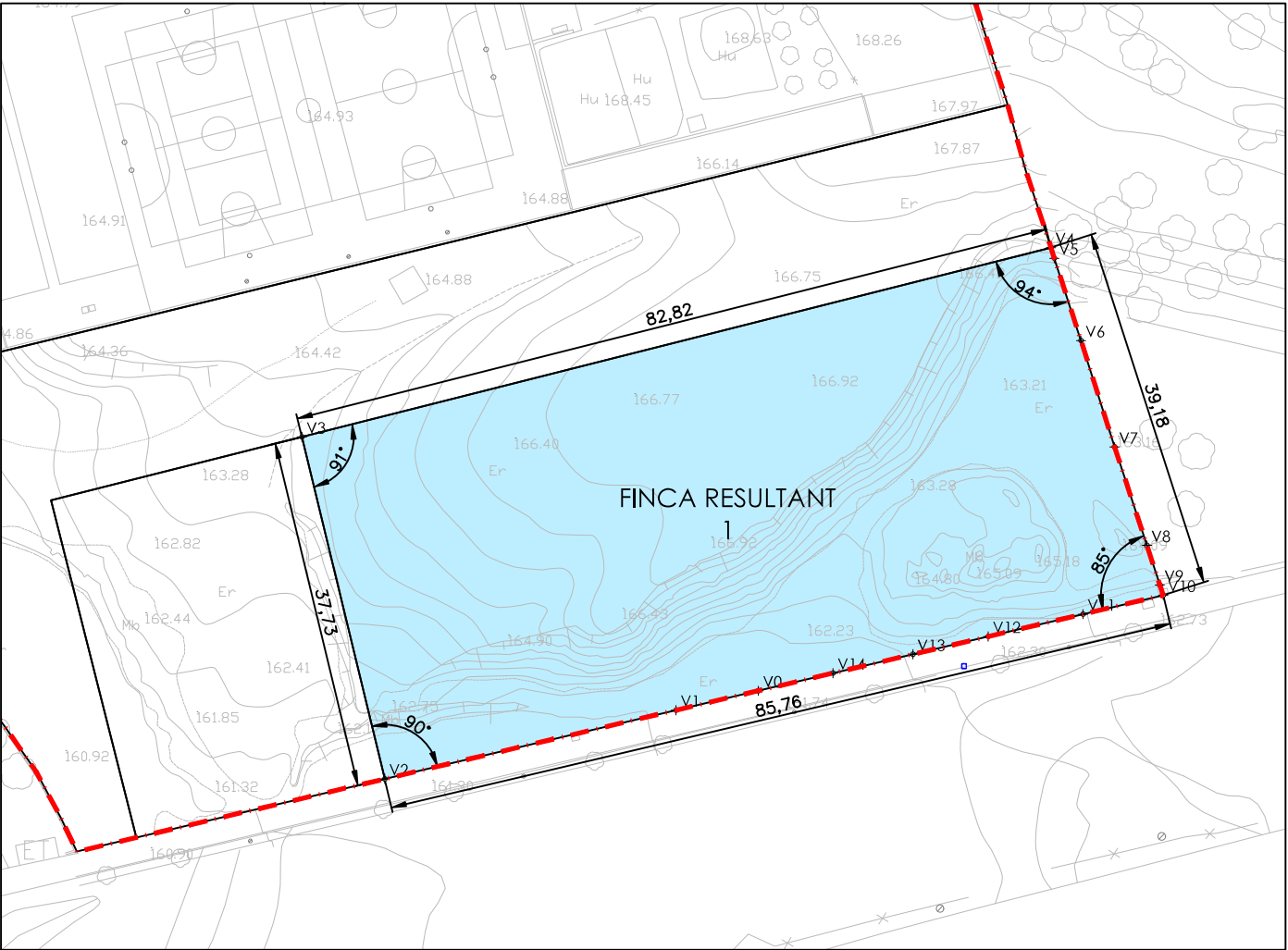
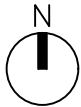
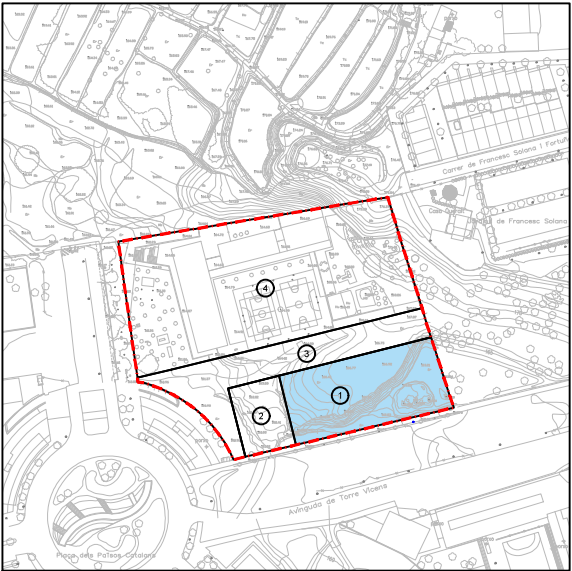
De conformitat amb el què preveuen els articles 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 19 del Reial Decret Legislatiu 1093/1997, de 4 de juliol, la finca queda afectada amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de Reparcel·lació, en la quantia determinada inicialment en QUATRE-CENTS CINQUANTA-TRES MIL QUARANTA-SIS EUROS AMB DIVUIT CÈNTIMS (453.046,18 €) (IVA no inclòs), corresponent al 89,86 % del coeficient de participació, i, en el seu dia, al saldo definitiu del compte de liquidació que s'aprovi a l'efecte.

PERCENTATGE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES: 89,86 %

FINCA RESULTANT 1

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
0	302496.79	4611508.23
1	302487.97	4611506.15
2	302456.73	4611498.77
3	302447.87	4611535.45
4	302528.16	4611555.75
5	302528.53	4611554.61
6	302531.38	4611545.79
7	302534.98	4611534.37
8	302538.45	4611523.81
9	302539.84	4611519.56
10	302540.20	4611518.47
11	302531.59	4611516.44
12	302521.45	4611514.05
13	302513.36	4611512.14
14	302504.80	4611510.12

Sistema coordenades UTM 31 ETRS89



FINCA RESULTANT NÚMERO 2

Adjudicatari:

En règim de proindivís, en aquests percentatges (%):

El 23,46% s'adjudica a WORK HAPPY 2022 SL $\frac{3}{4}$ parts (75%)
OPEN MARESMA 34 SL $\frac{1}{4}$ part (25%).

El 76,54% a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA: (i) el 52,28% s'adjudica en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic i; (ii) el 24,26% en concepte de béns patrimonials.

Superfície:

1.034,26 m²

Edificabilitat:

3.537,46 m²st

- 765,89 m²st terciari
- 1.847,72 m²st habitatge protecció pública règim general
- 923,86 m²st habitatge protecció concertat

Coefficient de participació:

10,14 %

DESCRIPCIÓ:

"URBANA.- Parcel·la resultant número 2 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon 2 del Pla Parcial SUR 19A de Lleida, de forma aproximada rectangular, ubicada al terme municipal de Lleida, destinada a l'ús terciari, a l'ús d'habitatge de protecció pública en règim general i a l'habitatge de protecció concertat, de superfície 1.034,26 m². Confronta: Nord, amb espais lliures públics qualificats com a Verd Jardí (clau VJ); Sud amb vialitat Avinguda de Torre Vicens; Est, parcel·la resultant número 1 i Oest, amb la parcel·la resultant nº 3 destinada a espais lliures públics qualificats com a Verd Jardí (clau VJ).

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Subzona residencial en règim de protecció amb terciari obligatori en planta baixa (clau RP-2).

ADJUDICACIÓ:

S'adjudica, en règim de proindivís:

El 23,46% a WORK HAPPY 2022 SL (75%) i a OPEN MARESMA 34 SL (25%) per subrogació real de les finques aportades 1, 2a i 4 del present Projecte de Reparcel·lació.

El 76,54% a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA: (i) el 52,28% s'adjudica en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic i; (ii) el 24,26% en concepte de béns patrimonials, aquest últim per subrogació de la finca aportada nº 3 del present Projecte de Reparcel·lació.

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES:

La totalitat de la superfície de la parcel·la resultant número 2 es troba dins la finca aportada 2a.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:

En aplicació del previst en l'art. 148 RLUC, es traslladen a aquesta parcel·la i, en concret, sobre el percentatge del proindivís (52,28%) propietat de L'AJUNTAMENT DE LLEIDA el dret preferent de la reversionista GRUP LLARS SEGRE XXI, S.L, existent en la parcel·la aportada nº 3 (registral nº 101716).

CÀRREGA URBANÍSTICA:

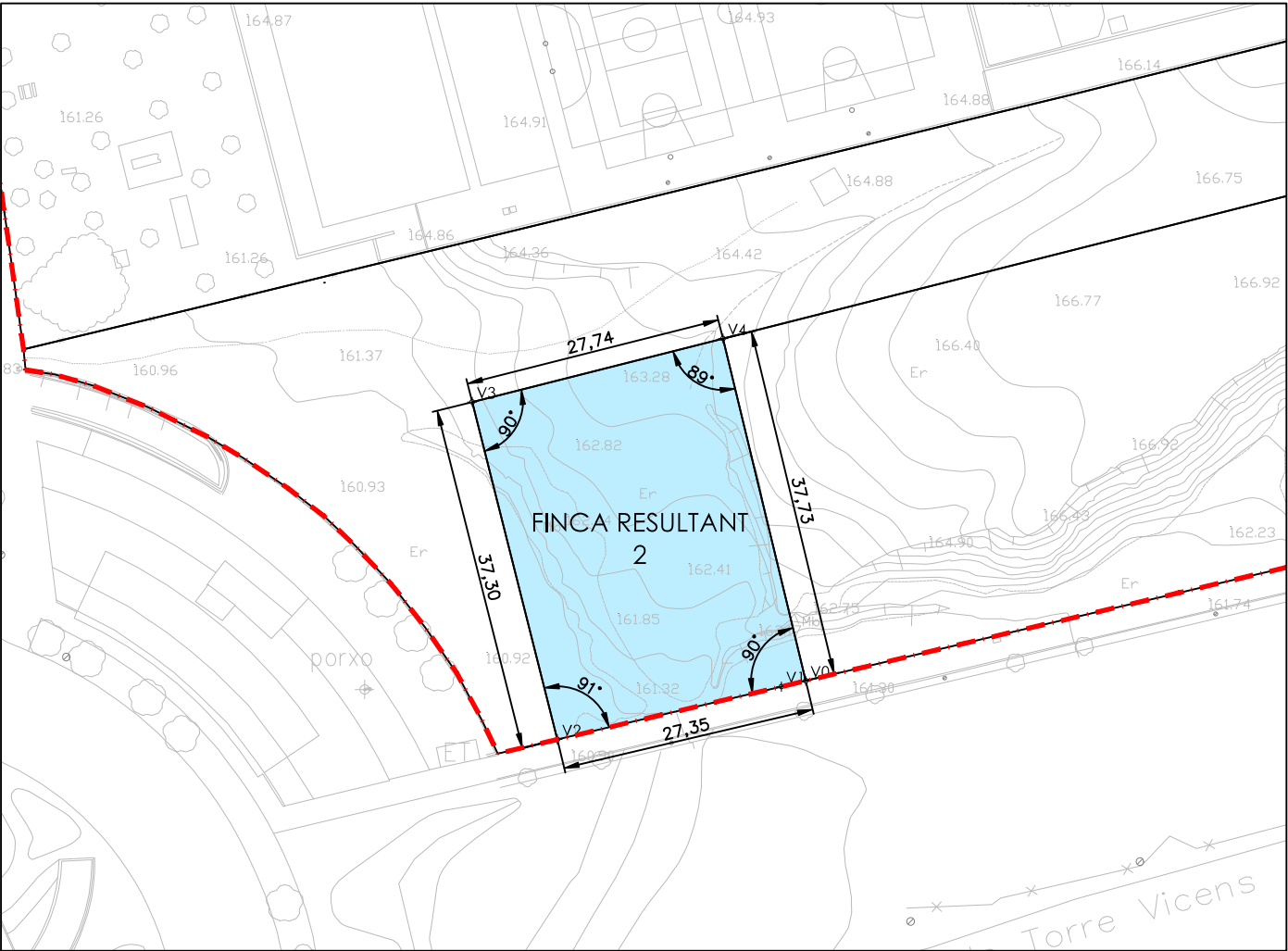
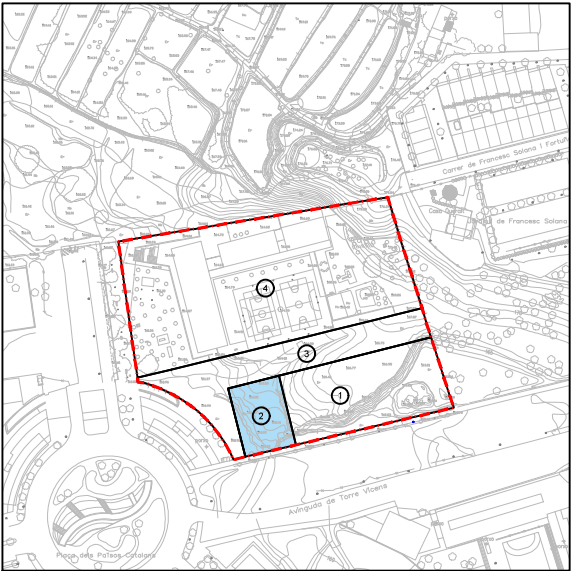
De conformitat amb el què preveuen els articles 127.b) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i 19 del Reial Decret Legislatiu 1093/1997, de 4 de juliol, la finca queda afectada amb caràcter real, al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del present Projecte de Reparcel·lació, en la quantia determinada inicialment en CINQUANTA-UN MIL CENT VINT-I-DOS EUROS AMB SETANTA-QUATRE CÈNTIMS (51.122,74 € IVA no inclòs) corresponent al 10,14 % del coeficient de participació i, en el seu dia, al saldo definitiu del compte de liquidació que s'aprovi a l'efecte.

PERCENTATGE PARTICIPACIÓ EN LES DESPESES: 10,14 %. Desglossats de la següent manera: (i) el 4,98 % correspon WORK HAPPY 2022 SL i a OPEN MARESMA 34 SL; i (ii) el 5,16 % correspon a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA.

FINCA RESULTANT 2

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
0	302456.73	4611498.77
1	302454.11	4611498.16
2	302430.11	4611492.49
3	302420.98	4611528.65
4	302447.87	4611535.45

Sistema coordenades UTM 31 ETRS89



FINCA RESULTANT NÚMERO 3 (Verd Jardí)

Adjudicatari: Ajuntament de Lleida (100% en ple domini)

Superfície: 2.895,54 m²

DESCRIPCIÓ:

"URBANA.- Parcel·la resultant número 3 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon 2 del Pla Parcial SUR 19A de Lleida, destinada a sistemes d'espais lliures públics verd jardí, de forma aproximada trapezoidal, de superfície 2.895,54 m². Confronta al Nord amb la parcel·la resultant 4 d'equipaments comunitaris; Sud amb les parcel·les resultants 1 i 2 i en part amb vialitat Avinguda de Torre Vicens i la Plaça dels Països Catalans; Est, amb espais lliures públics qualificats com a Parc Urbà (clau PU) i amb la parcel·la resultant nº 2; i a l'Oest, amb la continuació del carrer del Corregidor Escofet i la Plaça dels Països Catalans.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Sistema de d'espais lliures pública Verd Jardí (Clau VJ)

ADJUDICATARI:

S'adjudica en ple domini a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA, que l'adquireix per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el "*Text Refós del Pla Parcial del sector A del SUR19 de Lleida*". Es va produir la cessió anticipada d'aquests sòls a l'Ajuntament de Lleida en virtut del conveni urbanístic signat en data 30 de gener de 2007.

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES:

La totalitat de la superfície de la finca resultant 3 (VJ) es troba dins de la finca aportades 2a.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues i gravàmens.

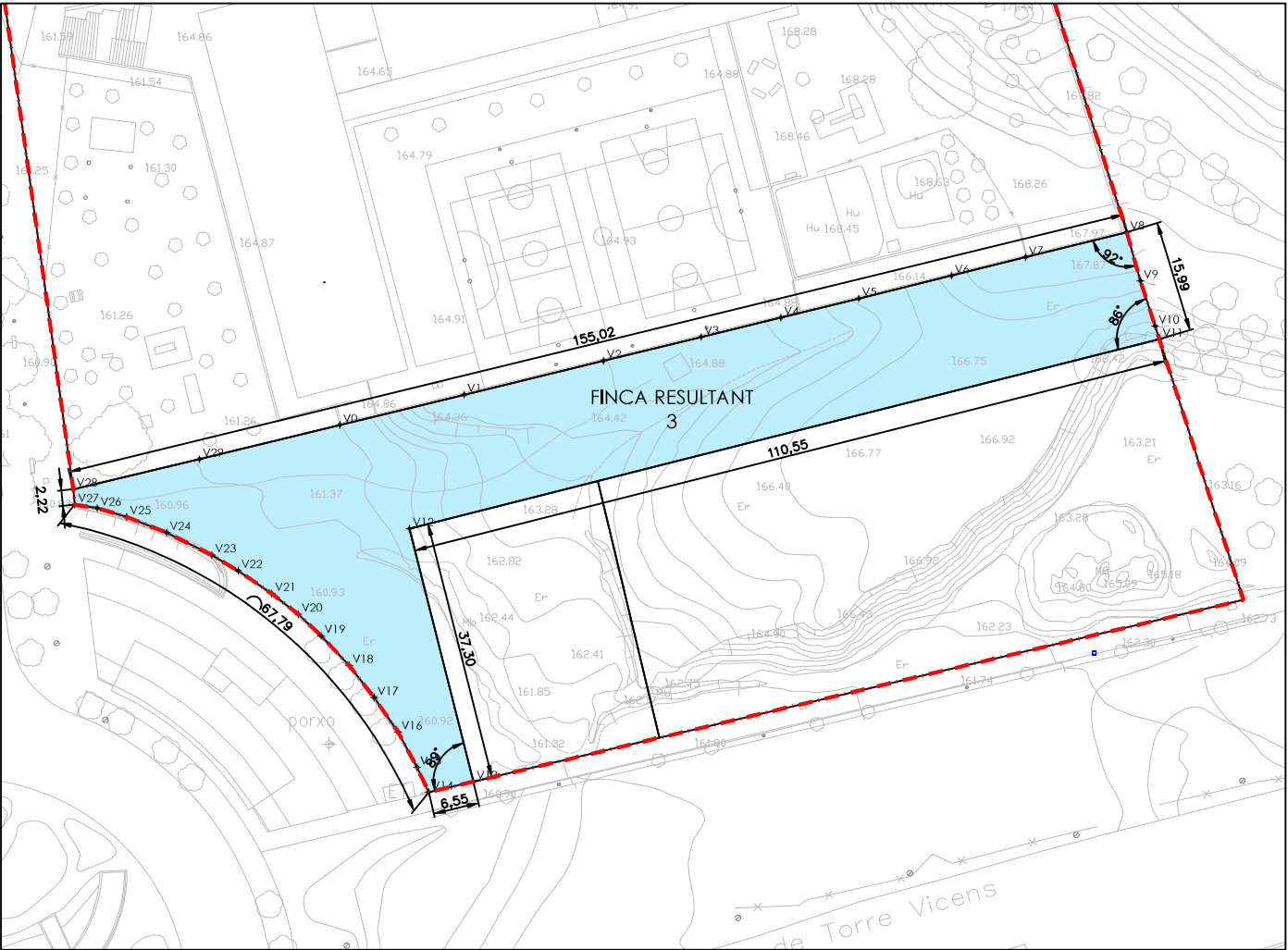
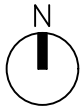
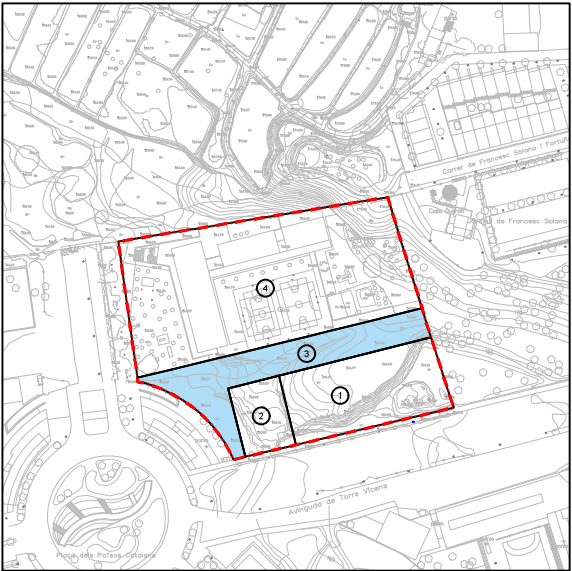
CÀRREGA URBANÍSTICA:

No està afectada a la càrrega urbanística.

FINCA RESULTANT 3

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
0	302411.00	4611543.49
1	302428.79	4611547.82
2	302448.70	4611552.67
3	302462.66	4611556.07
4	302474.07	4611558.85
5	302485.21	4611561.57
6	302498.45	4611564.85
7	302509.04	4611567.47
8	302523.53	4611571.05
9	302525.45	4611564.09
10	302527.55	4611557.63
11	302528.16	4611555.75
12	302420.98	4611528.65
13	302430.11	4611492.49
14	302423.73	4611490.99
15	302422.05	4611494.54
16	302419.35	4611499.59
17	302415.93	4611504.51
18	302412.37	4611509.09
19	302408.35	4611513.34
20	302405.09	4611516.44
21	302401.28	4611519.39
22	302396.49	4611522.64
23	302392.73	4611524.88
24	302386.25	4611528.10
25	302380.55	4611530.34
26	302376.33	4611531.59
27	302373.14	4611532.09
28	302372.93	4611534.29
29	302390.94	4611538.60

Sistema coordenades UTM 31 ETRS89



FINCA RESULTANT NÚMERO 4 (Equipaments Comunitaris)

Adjudicatari: Ajuntament de Lleida (100% en ple domini)

Superfície: 10.016,80 m²

DESCRIPCIÓ:

“URBANA.- Parcel·la resultant número 4 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon 2 del Pla Parcial SUR 19A de Lleida, destinada a sistemes d'equipaments comunitaris, de forma aproximada rectangular, de superfície 10.016,80 m². Confronta al Nord amb terrenys emplaçats fora del sector SUR19A; Sud amb la parcel·la resultant nº 3 destinada a espais lliures públics Verd Jardí; Est, amb espais lliures públics qualificats com a Parc Urbà (clau PU); i a l'Oest, amb la continuació del carrer del Corregidor Escofet. S'hi troba implantat el conjunt d'edificis que conformen el Centre Educatiu Escola Països Catalans.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Sistema de Equipaments comunitaris (Clau EC)

ADJUDICATARI:

S'adjudica en ple domini a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA, que l'adquireix per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons el “*Text Refós del Pla Parcial del sector A del SUR19 de Lleida*”. Es va produir la cessió anticipada d'aquests sòls a l'Ajuntament de Lleida en virtut del conveni urbanístic signat en data 30 de gener de 2007.

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES:

La totalitat de la superfície de la finca resultant 4 (EC) es troba dins de les finques aportades 1 i 3.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA:

Lliure de càrregues i gravàmens.

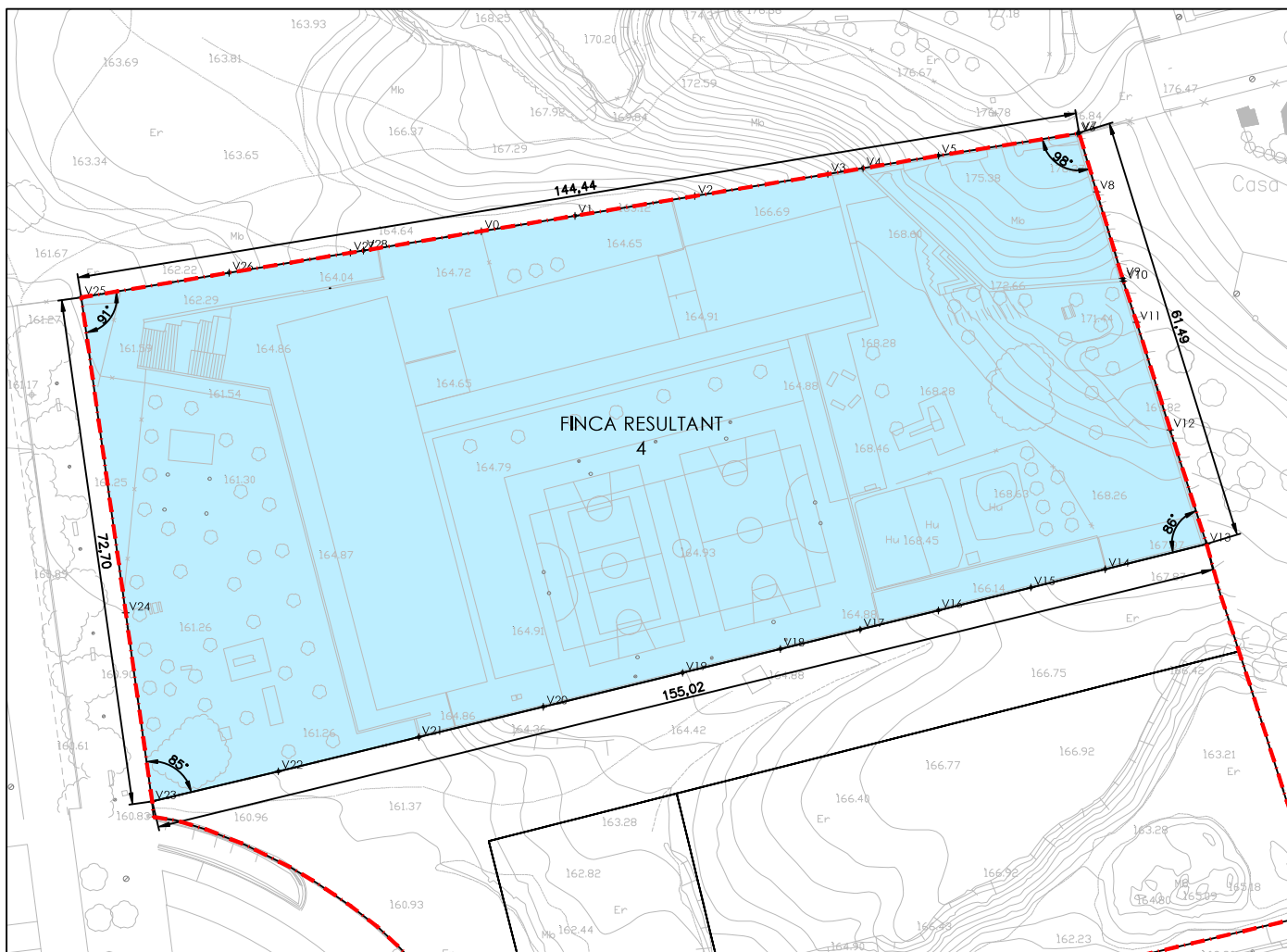
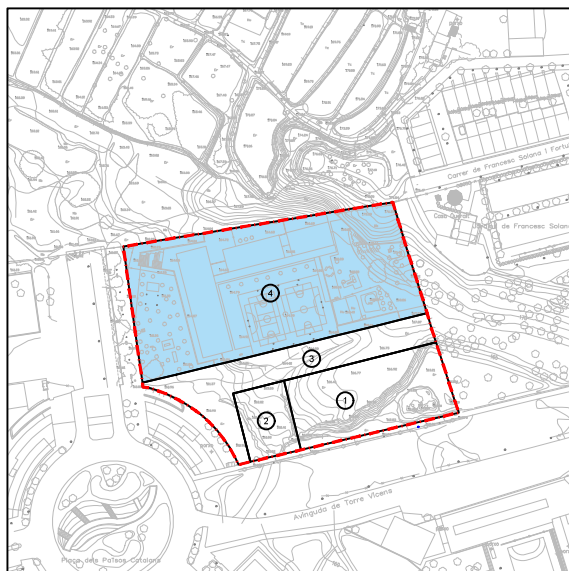
CÀRREGA URBANÍSTICA:

No està afectada a la càrrega urbanística.

FINCA RESULTANT 4

Vèrtex	Coordenada X	Coordenada Y
0	302419.94	4611615.74
1	302433.33	4611617.95
2	302450.44	4611620.76
3	302469.42	4611623.88
4	302474.47	4611624.73
5	302485.25	4611626.53
6	302505.14	4611629.68
7	302505.31	4611629.78
8	302507.85	4611621.36
9	302511.54	4611609.00
10	302511.66	4611608.60
11	302513.55	4611602.72
12	302518.35	4611587.39
13	302523.53	4611571.05
14	302509.04	4611567.47
15	302498.45	4611564.85
16	302485.21	4611561.57
17	302474.07	4611558.85
18	302462.66	4611556.07
19	302448.70	4611552.67
20	302428.79	4611547.82
21	302411.00	4611543.49
22	302390.94	4611538.60
23	302372.93	4611534.29
24	302369.15	4611561.22
25	302362.80	4611606.29
26	302383.90	4611609.81
27	302401.25	4611612.67
28	302403.08	4611612.97

Sistema coordenades UTM 31 ETRS89



AN1. Certificació registral

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON 2 DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC SUR19A · LLEIDA

5 AN1. CERTIFICACIÓ REGISTRAL

Información Registral expedida por:

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 1

Gran Passeig de Ronda, 89, 25006 Lleida
25006 - LLEIDA (LLEIDA)
Teléfono: 973273300
Fax: 973274115
Correo electrónico: lleida1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CONSULTING ARQCOAS SL

con DNI/CIF: B25306085

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F37TH40T

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1
Gran Passeig de Ronda, 89, 25006 Lleida
Tel: 973273300 / Fax: 973274115

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 23/08/2023
FINCA DE LLEIDA N°: 99656
C.R.U.: 25010000912837

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2956 Libro: 2103 Folio: 26 Inscripción: 7

DESCRIPCION

URBANA: FINCA ESPECIAL. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS Y VEINTICUATRO DECÍMETROS CUADRADOS DE USO RESIDENCIAL incluido en el Plan Parcial del Sector SUR 19 -Balafia-, correspondiente a la superficie de nueve mil ciento veintinueve metros y setenta y tres decímetros cuadrados, cedidos anticipada y gratuitamente al Ayuntamiento de Lleida; y que se hará efectivo en el procedimiento reparcelatorio de este sector.

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : WORK HAPPY 2022 S.L.
C.I.F. : B72807415
Título : Compraventa
Naturaleza del Derecho : Pleno dominio
Participación : 3/4 (75,00%)
Fecha Escritura : 20 de abril de 2023, subsanada por diligencia extendida por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, el 24 de abril de 2023; y ratificada en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Santiago Mora Velarde, el 25 de abril de 2023, protocolo 1439
Notario : Don Pablo Gómez Clavería
Población : Lleida
Protocolo : 2403/2023.
Inscripción : 7ª de fecha 07/06/2023

Nombre : OPEN MARESMA 34 S.L.
C.I.F. : B25595000
Título : Compraventa
Naturaleza del Derecho : Pleno dominio
Participación : 1/4 (25,00%)
Fecha Escritura : 20 de abril de 2023, subsanada por diligencia extendida por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, el 24 de abril de 2023; y ratificada en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Santiago Mora Velarde, el 25 de abril de 2023, protocolo 1439

Notario : Don Pablo Gómez Clavería
Población : Lleida
Protocolo : 2403/2023.
Inscripción : 7ª de fecha 07/06/2023

CARGAS Y ADVERTENCIAS

Salvo afecciones fiscales,

Sin cargas.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 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 -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LLEIDA 1 a día veintitrés de agosto del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 225010284ABAE4DE

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Información Registral expedida por:

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 1

Gran Passeig de Ronda, 89, 25006 Lleida
25006 - LLEIDA (LLEIDA)
Teléfono: 973273300
Fax: 973274115
Correo electrónico: lleida1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CONSULTING ARQCOAS SL

con DNI/CIF: B25306085

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F37TH54Q

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1
Gran Passeig de Ronda, 89, 25006 Lleida
Tel: 973273300 / Fax: 973274115

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 23/08/2023
FINCA DE LLEIDA N°: 99654
C.R.U.: 25010000912806

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3006 Libro: 2153 Folio: 14 Inscripción: 10

DESCRIPCION

URBANA Y RÚSTICA: Pieza de tierra, parte calificada de zona rústica y en parte zona urbana, clasificada como suelo urbanizable delimitada incluida en parte en el Plan Parcial del Sur 19 de Balafia, aunque hoy en realidad totalmente calificada como suelo urbanizable delimitado, incluida en el Plan Parcial del Sur 19 de Balafia, sita en Lleida, partida Balafia, de superficie diez mil novecientos treinta y nueve metros y ochenta y siete decímetros cuadrados, con todo el aprovechamiento urbanístico que correspondía a la finca antes de la segregación efectuada de dos mil ochocientos cuarenta metros y dieciséis decímetros cuadrados. Linda: al Norte, con tierras de Josep Giné, finca segregada registral 99655; al Este, con finca de propiedad municipal mediante calle; al Sur, con terreno de José María Vicenç, finca segregada, registral 99655; y al Oeste, con finca de Josep Giné, con finca segregada, registral 99655 y finca segregada registral 101716.

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre : **WORK HAPPY 2022 S.L.**
C.I.F. : B72807415
Título : Compraventa
Naturaleza del Derecho : Pleno dominio
Participación : **3/4 (75,00%)**
Fecha Escritura : 20 de abril de 2023 Subsanaada por diligencia extendida por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, el veinticuatro de abril de dos mil veintitrés; y ratificada en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Santiago Mora Velarde, el veinticinco de abril de dos mil veintitrés
Notario : Don Pablo Gómez Clavería
Población : Lleida
Protocolo : 2403/2023.
Inscripción : 10ª de fecha 07/06/2023

Nombre : **OPEN MARESMA 34 S.L.**
C.I.F. : B25595000

Título : Compraventa
Naturaleza del Derecho : Pleno dominio
Participación : 1/4 (25,00%)
Fecha Escritura : 20 de abril de 2023 Subsanaada por diligencia extendida por el Notario de Lleida, don Pablo Gómez Clavería, el veinticuatro de abril de dos mil veintitrés; y ratificada en escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Santiago Mora Velarde, el veinticinco de abril de dos mil veintitrés
Notario : Don Pablo Gómez Clavería
Población : Lleida
Protocolo : 2403/2023.
Inscripción : 10ª de fecha 07/06/2023

SIN CARGAS Y ADVERTENCIAS

Salvo afecciones fiscales,

SIN CARGAS

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 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 -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LLEIDA 1 a día veintitrés de agosto del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 22501028538C8CF3

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 22501028538C8CF3

Información Registral expedida por:

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 1

Gran Passeig de Ronda, 89, 25006 Lleida
25006 - LLEIDA (LLEIDA)
Teléfono: 973273300
Fax: 973274115
Correo electrónico: lleida1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CONSULTING ARQCOAS SL

con DNI/CIF: B25306085

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F37TM56P

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1
Gran Passeig de Ronda, 89, 25006 Lleida
Tel: 973273300 / Fax: 973274115

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 23/08/2023
FINCA DE LLEIDA N°: 101716
C.R.U.: 25010000940854

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2793 Libro: 1940 Folio: 86 Inscripción: 2

DESCRIPCION

URBANA: Porción de terreno, sita en Lleida, en vial en proyecto, prolongación de la Rambla del Corregidor Escofet, con una superficie de dos mil ochocientos cuarenta metros, dieciséis decímetros cuadrados (2840,16 m2), calificada en la Plan General de Lleida, en parte de sistema viario y en parte de sistema de espacios libres, zona verde (clave VJ) y verde lineal (clave VL), en forma de hexágono irregular. Sin aprovechamiento urbanístico. Linda: al frente, Sur, con prolongación de la Rambla Corregidor Escofet; fondo, Noreste, con finca propiedad del Ayuntamiento de Lleida; derecha, Este, con finca del Ayuntamiento de Lleida, y con resto de finca matriz; e izquierda, Oeste, con finca del Ayuntamiento de Lleida.

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: AYUNTAMIENTO DE LLEIDA
C.I.F.	: P2515100B
Título	: Expropiacion forzosa
Naturaleza del Derecho	: Pleno dominio
Participación	: (100,00%)
Fecha Documento	: 06 de octubre de 2009
Autoridad	: Angel Ros I Domingo
Sede Autoridad	: Lleida
Procedimiento	: 135/2007.
Inscripción	: 2ª de fecha 23/02/2010

CARGAS Y ADVERTENCIAS

Salvo afecciones fiscales,

DERECHO REVERSION EXPROPIACION

El pleno dominio, con el derecho preferente de la reversionista GRUP LLARS SEGRE XXI, S.L., frente a terceros posibles adquirentes, para recuperar el bien o derecho expropiado, de conformidad con los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de Diciembre de 1.954, modificada por la Disposición adicional 5ª de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre; cuya expropiación fué efectuada en acta de expropiación, pago y toma de posesión, suscrita en Lleida, el seis de octubre de dos mil nueve, que motivó con fecha veintitrés de febrero de dos mil diez, la inscripción 2ª, de la finca número 101716, obrante al folio 86, del libro 1940, tomo 2793 del Archivo.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 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 -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LLEIDA 1 a día veintitrés de agosto del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 22501028E4DA9631

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 22501028E4DA9631

Información Registral expedida por:

MARIA EUGENIA RUBIES FARRE

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA Nº 1

Gran Passeig de Ronda, 89, 25006 Lleida
25006 - LLEIDA (LLEIDA)
Teléfono: 973273300
Fax: 973274115
Correo electrónico: lleida1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CONSULTING ARQCOAS SL

con DNI/CIF: B25306085

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F37TM49N

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LLEIDA N° 1
Gran Passeig de Ronda, 89, 25006 Lleida
Tel: 973273300 / Fax: 973274115

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 23/08/2023
FINCA DE LLEIDA N°: 77691
C.R.U.: 25010000186795

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2902 Libro: 2049 Folio: 174 Inscripción: 5

DESCRIPCION

URBANA: Finca urbana que estaba calificada de equipamiento en régimen de suelo urbano y que después de una modificación puntual del Plan General de Lleida, está clasificada como suelo urbanizable delimitado dentro del ámbito del Plan Parcial SUR 19-C, situada en la Avenida Torre Vicens, de Lleida, con una superficie de mil cien metros, ochenta y un decímetros cuadrados. Linda: Norte y Oeste, finca de los hermanos Queralt, actualmente Grup Llars Segre XXI, S.L.; Este, zona verde municipal; y Sur, con Avenida Torre Vicens, mediante porción segregada.

Referencia Catastral: NO CONSTA

ESTADO DE COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL CATASTRO A FECHA DE EXPEDICION de conformidad con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria: No coordinado con catastro.

TITULARES ACTUALES

Nombre	: CIMENTADOS S.A.U.
C.I.F.	: A04823829
Título	: Adjudicacion en Subasta por Cesión de Remate
Naturaleza del Derecho	: Pleno dominio
Participación	: El pleno dominio
Fecha Documento	: 01 de diciembre de 2017
Autoridad	: Juzgado de Primera Instancia N° 2 de Lleida
Sede Autoridad	: Lleida
Testimonio	: 93/2016.
Inscripción	: 5ª de fecha 28/05/2018

SIN CARGAS Y ADVERTENCIAS

Salvo afecciones fiscales,

SIN CARGAS

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

Es NOTA SIMPLE INFORMATIVA expedida conforme al Art. 332 del Reglamento Hipotecario.

ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de la fecha antes de la apertura del Libro Diario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 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 -en adelante, "RGPD"-, queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-



En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos -AEPD-: www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

----- FIN DE LA NOTA INFORMATIVA -----

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LLEIDA 1 a día veintitrés de agosto del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 22501028FFCF3CA5

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

AN2. Referències cadastrals

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON 2 DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC SUR19A · LLEIDA

6 AN2. REFERÈNCIES CADASTRALS

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2417706CG0121E0001OD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV TORRE VICENS 3 Suelo
25005 LLEIDA [LLEIDA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

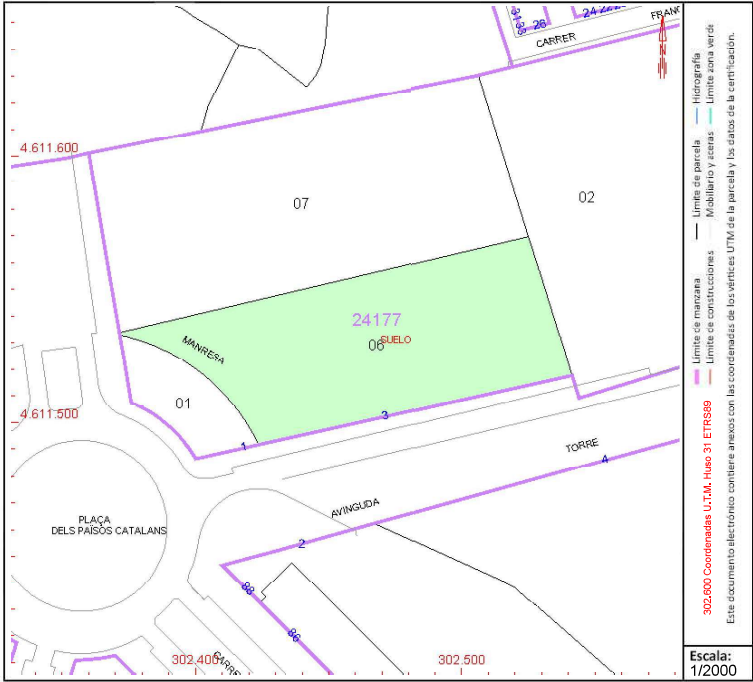
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 7.131 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del “Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC”



Martes , 6 de Junio de 2023

AN3. Conveni cessió anticipada

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON 2 DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC SUR19A · LLEIDA

7 AN3. CONVENI CESSIÓ ANTICIPADA



Ajuntament de Lleida

SERVEI JURÍDIC D'URBANISME

Secció de Gestió Urbanística

Exp. 25/07 GEVE

CONVENI DE GESTIÓ URBANÍSTICA

Al Palau de la Paeria, a 30 de gener de 2007

REUNITS

D'una part l'Il.lm. Sr. Alcalde President de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Lleida, Angel Ros Domingo, assistit pel Secretari General de la Corporació Sr. Jesús Gutierrez Bustillo, que actua com a fedatari públic d'aquest acte.

D'altra el Sr. Joan Llorach Gaspar amb DNI [REDACTED] amb domicili al carrer Aragó, núm. 81 de Barcelona, com a Conseller delegat de l'entitat Grup Llars Segre XXI, SL, domiciliada a Lleida Rambla Ferran, núm. 2-4, en virtut d'escriptura atorgada en data 20 de desembre del 2005 davant el Notari de la Ciutat de Lleida Sr. Pablo Gómez Claveria.

Que l'esmentada entitat fou constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura atorgada davant la el Notari de la Ciutat de Lleida Pablo Gómez Claveria en data 20 de desembre de 2005.

Inscrita en el Registre mercantil de la província de Lleida, al foli 134, tomo 974, full número L-19082, inscripció 1ª. C.I.F B-25594599.

Ambdues parts es reconeixen plena capacitat i representació suficient pel present atorgament i de mutu-acord

MANIFESTEN

Primer.- Que l'entitat GRUP LLARS SEGRE XXI, SL és propietària en ple domini d'una finca classificada de sol urbanitzable delimitat SUR 19 A, en virtut d'escriptures de permuta mixta atorgades davant el Notari de la Ciutat de Lleida S. Manuel Soler Lluch en data 25 de gener de 2007.

La finca té les següents descripcions registrals :

"RUSTICA.- Pieza de tierra, sita en el término de Lleida, Partida Balafia, plantada de olivos y árboles frutales, de superficie once mil seiscientos sesenta y seis metros, veintidos decímetros cuadrados. Linda: por Oriente, con finca segregada destinada a zona verde cedida al Ayuntamiento de Lleida, mediante calle sin nombre; Mediodía, con porción vendida a Jose Maria Vicens; y Poniente y Norte, con tierras de José Giné. Esta finca registral no corresponde a única finca catastral, sino que ocupa enteras las fincas catastrales rústicas 259000000001100261WU y 25900000000WM y parte de la finca catastral urbana 2417704CG0121E0001FD."

Inscrita en el Registre de la Propietat de Lleida núm. 1, Llibre 1611, volum 2464, Finca núm. 4043.



Ajuntament de Lleida

"URBANA (antes rústica) .- Pieza de tierra situada en el término de Lleida, partida Balàfia, destinada a regadío, huerta, de superficie una hectárea, doce áreas, cuarenta y tres centiáreas, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados. Linda por todos sus vientos con la finca de Don Luis María Queralt Teixidó. "

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Lleida, al volum 1890, llibre 1107, foli 81, finca número 70.794, inscripció 1a

Referència cadastral: No correspon a una finca cadastral completa sinó que és part de la finca cadastral 2417704CG0121E0001FD.

Segon.- Que la finca descrita classificada de sol urbanitzable delimitat SUR 19A es troba afectada quan a una superfície de 2.920,92 m2 d'espais lliures i de 10.016,80 m2 d'equipament.

Tercer.- Que en el pacte V del Conveni urbanístic subscrit entre l'Ajuntament de Lleida i els Srs. Ignasi Maria Queralt Compte en data 19 de juliol de 2005 es va fixar que en el termini d'un mes des de la data de la vigència de la modificació del Pla General de Lleida, en aquest àmbit d'actuació, els propietaris atorgaran document de cessió anticipada amb reserva d'aprofitament urbanístic de les superfícies qualificades com a equipament públic i parc urbà segons aquesta modificació als efectes que l'Ajuntament pugui destinar-les a les finalitats previstes pel planejament.

Quart.- Que mitjançant resolució del Conseller de política territorial i obres públiques de data 25 de maig del 2006 es va aprovar definitivament la modificació del Pla General Municipal d'ordenació de Lleida en l'àmbit del SUR 19A promoguda per l'Ajuntament de Lleida.

Ambdues parts de mutu-acord procedeixen a la formalització d'aquest Conveni i

ATORGUEN

Primer.- Que el Sr. Joan Llorach Gaspar a títol de la representació que ostenta, cedeix anticipadament a favor de l'Ajuntament de Lleida els terrenys qualificats quan a una superfície de 2.920,92 m2 d'espais lliures i de 10.016,80 m2 d'equipament necessaris per a la construcció d'un centre d'ensenyament bàsic .

Segon.- Que el Sr. Joan Llorach Gaspar a títol de la representació que ostenta, es reserva la titularitat de l'aprofitament urbanístic que el Pla General de Lleida atribueix als terrenys que són objecte de cessió, anticipada i que es troben situats al SUR 19A, i que es farà efectiu en el corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del pla parcial del SUR 19A. (s'adjunta plànol).

Aquesta cessió anticipada es fa totalment lliure de càrregues, gravamens i ocupants

Tercer.- El present conveni, per adquirir plena validesa i eficàcia, s'haurà d'aprovar per l'òrgan competent de l'Ajuntament.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

I en prova de conformitat, els atorgants signen el present document en el lloc i la
assenyalada en l'encapçalament de tot el qual, jo el Secretari en dono fe.

L'Alcalde

El Secretari General

Angel Ros / Domingo

Jesús Gutierrez Bustillo

L'interessat

Joan Llorach i Gaspar
En nom i representació
del Grup Llars Segre XXI, SL

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Plaça dels Països Catalans
25005 - LLEIDA -

Desembre de 2005

JOAN BOSCH MIQUEL
ALCAIDE COL·LEGIAT NÚM. 23.451/5
SALVADOR
XAVIER INGLADA SALVADOR
ALCAIDE COL·LEGIAT NÚM. 25.799/0

DOMÈNEC CARDENAL, n.º 2.20.19
TEL. 973.71.18.41

NÚM. DE VISAT

FIRMA

La Secretària,

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat i autoritzat per l'Alcalde de Lleida
en data 25 de maig 2005

-PLANOL NORMATIU-
PROPOSTA DE QUALIFICACIÓ DE SÒL I ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA

1/2.000

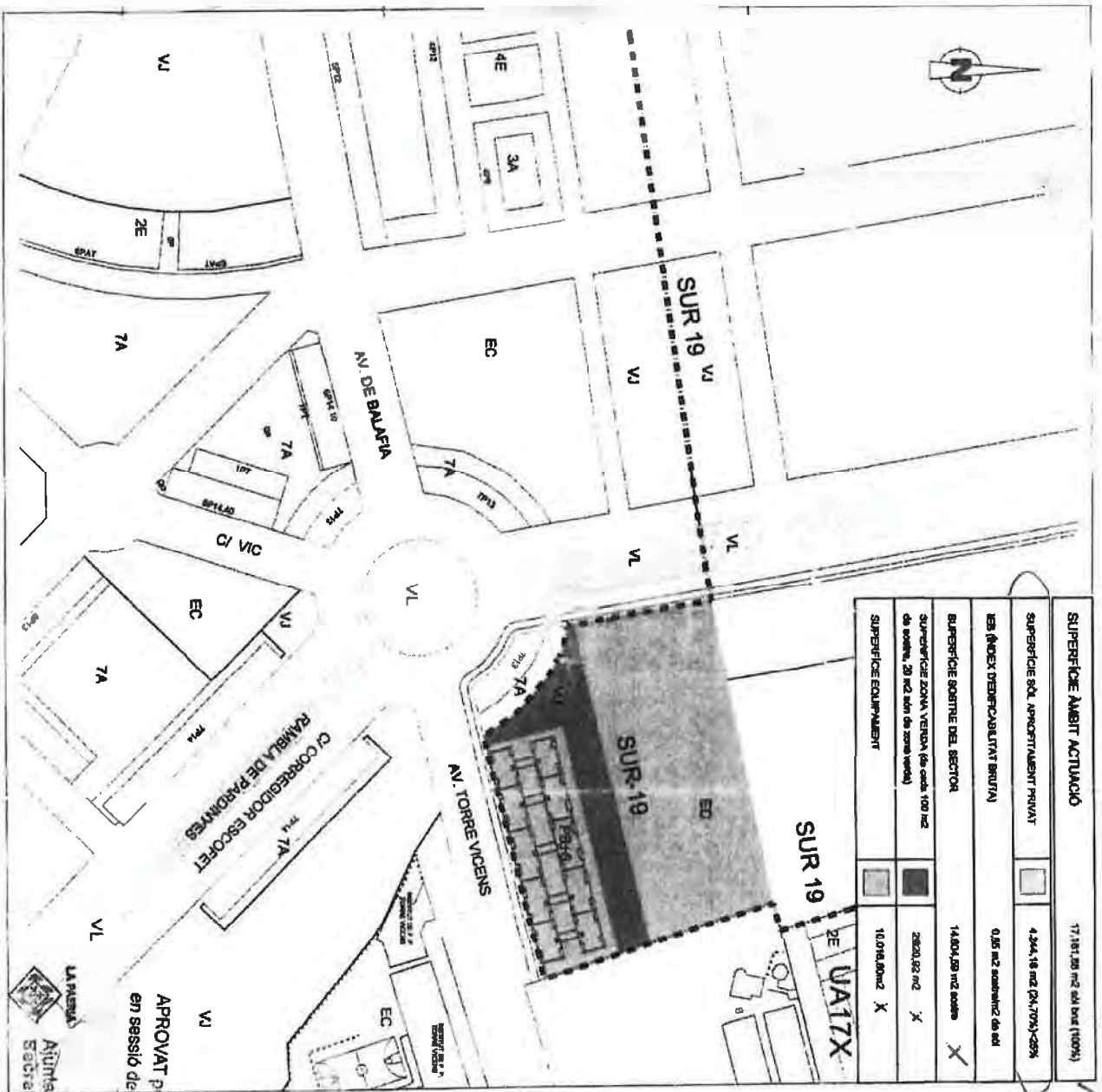
APROVAT per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 25 NOV. 2005

Dona F. F.
El Secretari

LA PAERLA
Ajuntament de Lleida
Secretaria General

06

SUPERFÍCIE ÀMBIT ACTUACIÓ		17.101,50 m ² sòl urb (100%)
SUPERFÍCIE SÒL APROFITAMENT PRIVAT		4.244,16 m ² (24,79%)>25%
LES ÀREES DEDICACIÓ AGRÍCOLA		0,05 m ² sòl urb de sol
SUPERFÍCIE SÒL DE SECTOR		14.004,50 m ² sòl urb X
SUPERFÍCIE ZONA VERDA (de cada 100 m ² de sòl urb, 20 m ² són de zona verda)		2820,02 m ² X
SUPERFÍCIE EQUIPAMENT		10.000,00 m ² X



APROVAR DEFINITIVAMENT la modificació del pla general municipal d'ordenament de Lleida en l'àmbit del SUR 19, promoguda i autoritzada per l'Ajuntament, modificació del pla general en l'àmbit del SUR 19, circumscrit a l'ofici i el quadre de dades del sector SUR 19A, de superfície 416.182 m², espai lliure 130.909 m² i equipament 46.574 m².

El Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, a prop

Ha revalidat

**AN4. Determinació preus mercat i
costos**

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON 2 DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC SUR19A · LLEIDA

8 AN4. DETERMINACIÓ PREUS MERCAT I COSTOS

S'ha pres com a referència, l'estudi de mercat recent en relació a l'habitatge lliures i els usos terciaris, així com d'altres valors i consideracions incloses a l'avaluació econòmica i financera del document de *"Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida en l'àmbit del PE 3 de l'estació, el PAU UA 39, el PAU UA 69, el PAU UA 3 de l'estació i la creació del polígon d'actuació urbanística UA 104"*, de Gener 2023 i elaborat per l'empresa PROMO ASSESSORS amb l'Ajuntament de Lleida.

VALORS DE VENDA

L'estudi comentat inclou un anàlisi del mercat immobiliari residencial a Lleida realitzat mitjançant un estudi de mercat ad hoc durant el mes de novembre de 2022. Els valors en venda de les promocions d'habitatge lliures localitzades al mercat oscil·len entre els 1.839,55 €/m² construït i els 3.088,37 €/m² construït. Si s'observa la distribució dels valors en venda per localització de les promocions, es pot constatar que l'àmbit nord-oest del municipi (la zona de Ciutat Jardí) és la que compta amb els valors en venda més alts del municipi, seguida de l'àmbit sud-est (la zona de Cappellet -Copa d'Or-Bordeta), l'àmbit nord-est (zona de Pardinyes-Secà de Sant Pere-Balàfia) i l'àmbit del centre històric (zona Casc Antic).

A dia d'avui, el tercer àmbit amb els majors preus de venda es configura a l'entorn dels barris de Pardinyes, Secà de Sant Pere i Balàfia amb un valor en venda mitjà igual a 2.010,72 €/m² construït. Aquest és l'àmbit que ens ocupa en seu del present Projecte de Reparcel·lació.

S'ha de tenir en compte, però, que la superfície dels habitatges en oferta es refereix a la superfície construïda dels elements privatis i no incorpora la part proporcional d'accessos, passadissos, escales i comunicacions verticals, espais d'equipaments tècnics de l'edifici, etc. Per tant, i pel que fa a la superfície construïda dels elements comuns, es considera un coeficient igual a 0,9, de manera que el valor de l'ús plurifamiliar equivalent és igual a **1.809,65 €/m²** construït amb elements comuns (2.010,72 x 0,9).

Pel que fa als usos terciaris oficines, l'estudi de mercat de l'ús terciari oficines posa de manifest la mancança d'oferta d'aquest ús al municipi de Lleida, tant pel que fa al mercat de compravenda com pel que fa al mercat de lloguer. En concret, no s'ha localitzat obra nova a cap dels dos mercats, motiu pel qual l'estudi de mercat parteix de la segona mà, que posteriorment es convertirà a obra nova a partir dels coeficients correctors d'antiguitats derivats de l'Annex II del *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*. Pel que fa al mercat de compravenda, les ofertes es localitzen totes en zones més cèntriques, sense cap oferta localitzada

a la perifèria de la ciutat. Si ens fixem en els valors en venda d'oferta, aquest mostren un màxim de 1.667 €/m² construït i un mínim de 846 €/m² construït, mostrant una mitjana de 1.256,00 €/m² construït. Una vegada aplicats aquests coeficients, el valor en venda mitjà de les oficines d'obra nova al municipi de Lleida es fixa en **1.546,37 €/m² construït**.

COSTOS DE CONSTRUCCIÓ

A partir del contrast de tres fonts (BEC, COAC i EMEDOS), a l'hora de determinar els costos de construcció es parteix dels preus publicats al BEC, tot i que, tenint en compte el decalatge entre costos de mercat, costos de referència disponibles i costos de referència BEC, s'estima que els costos reals de l'edificació poden ajustar-se avui un 20% a la baixa respecte als costos de referència que publica el BEC.

Així doncs, per a determinar els costos d'edificació del sostre residencial plurifamiliar lliure es parteix de la tipologia tipificada al BEC, igual a 1.319,43 €/m² st. ($1.319,43 \times 0,80 = 1.055,54 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$).

Per a determinar els costos de construcció dels usos terciaris, es parteix de la tipologia tipificada al BEC equivalent a *Edificio administrativo corriente* i igual a 1.187,85 €/m² st. ($1.187,85 \times 0,80 = 950,28 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$).

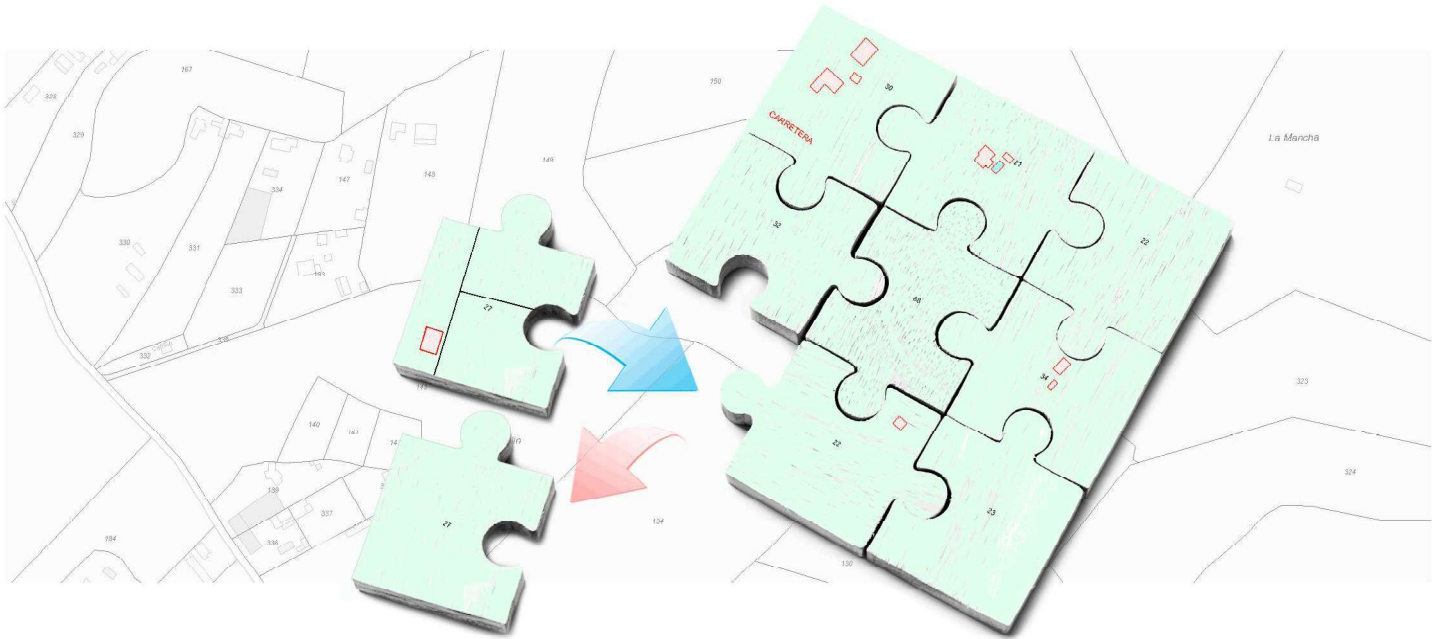
AN5. Validació Cadastral

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON 2 DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC SUR19A · LLEIDA

9 AN5. VALIDACIÓ CADASTRAL

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: SH3WZ2FN0FG1HFS7



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

SIMO BAYONA ALBERTO

Titulación: Arquitecte
Colegio profesional: COAC

Universidad: UPC
Número colegiado: 20756-1



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: SH3WZ2FN0FG1HFS7

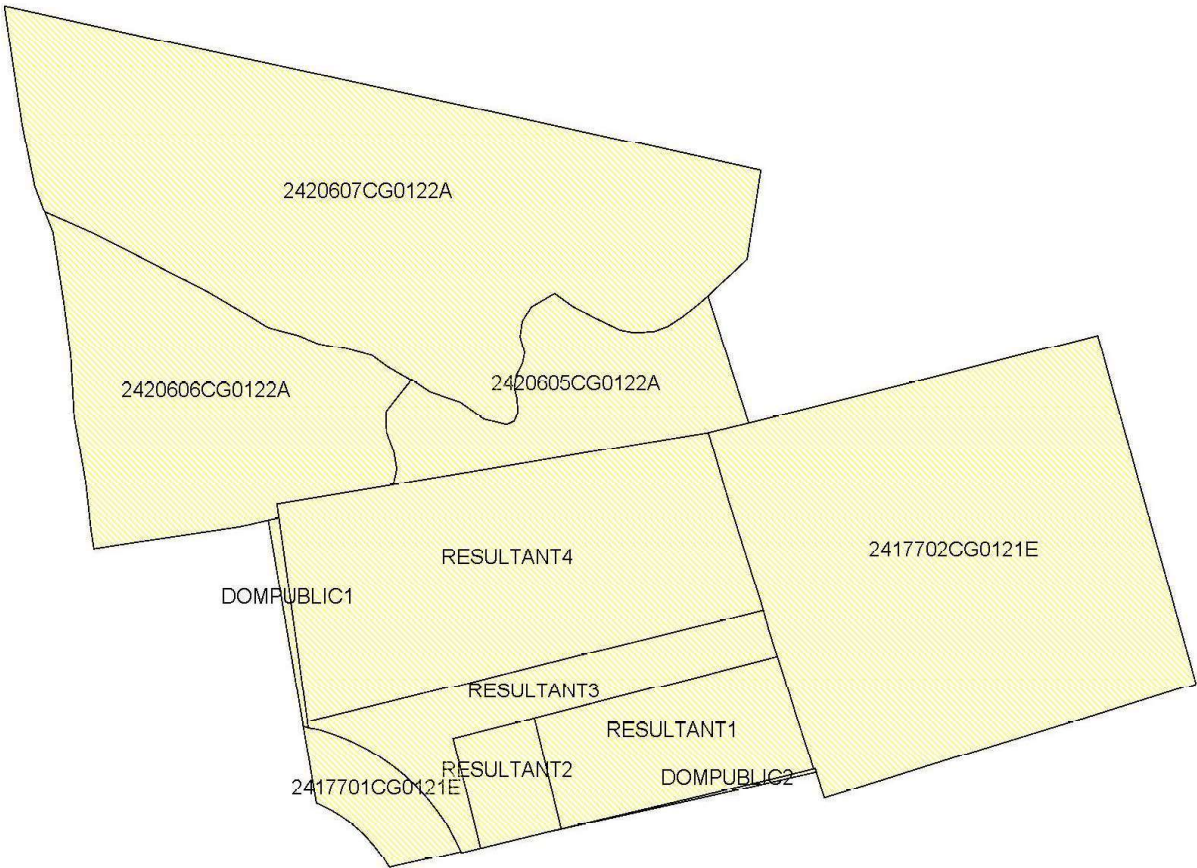
Nueva parcelación

Provincia: LLEIDA

Municipio: LLEIDA

(302236 ; 4611838)

(302703 ; 4611838)



(302236 ; 4611419)

(302703 ; 4611419)

ESCALA 1:2500



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: SH3WZ2FN0FG1HFS7

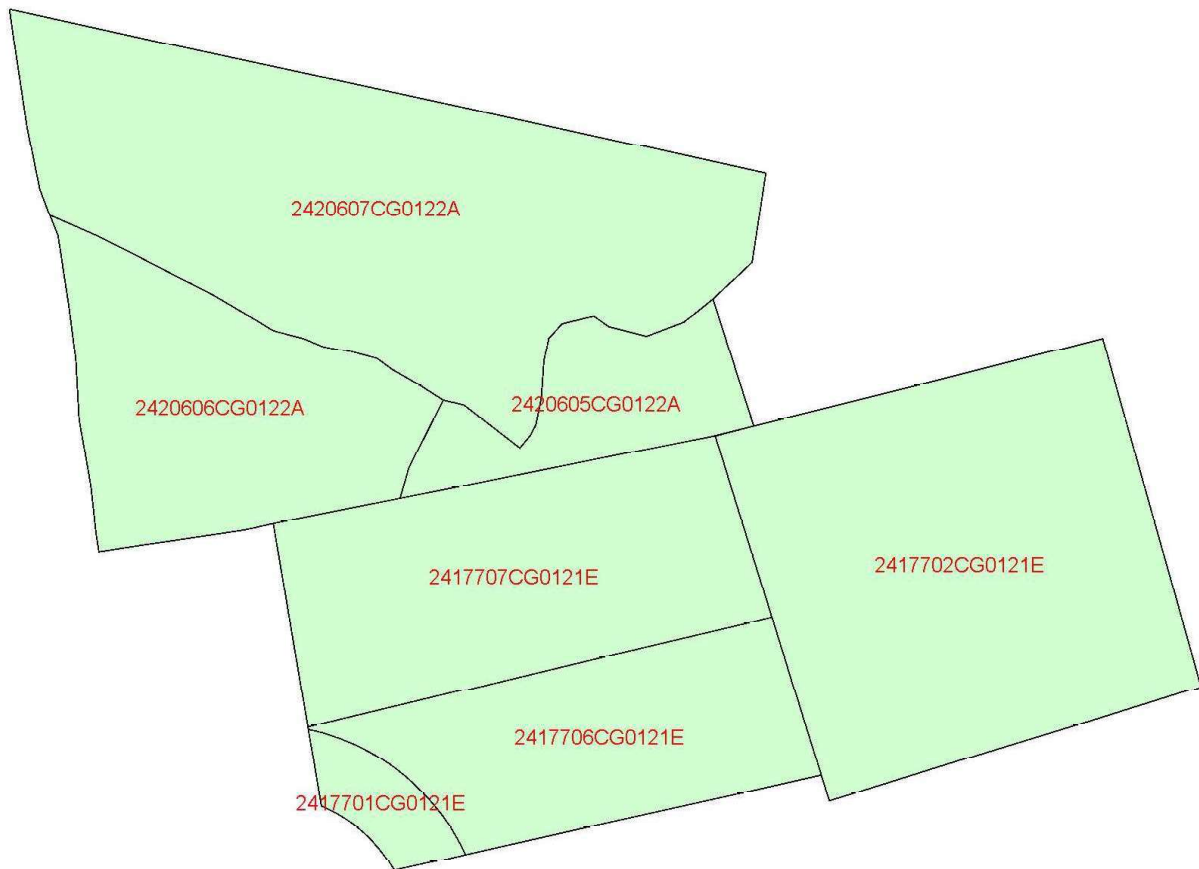
Parcelación catastral

Provincia: LLEIDA

Municipio: LLEIDA

(302236 ; 4611838)

(302703 ; 4611838)



(302236 ; 4611419)

(302703 ; 4611419)

ESCALA 1:2500

50m 0 50 100m





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: SH3WZ2FN0FG1HFS7

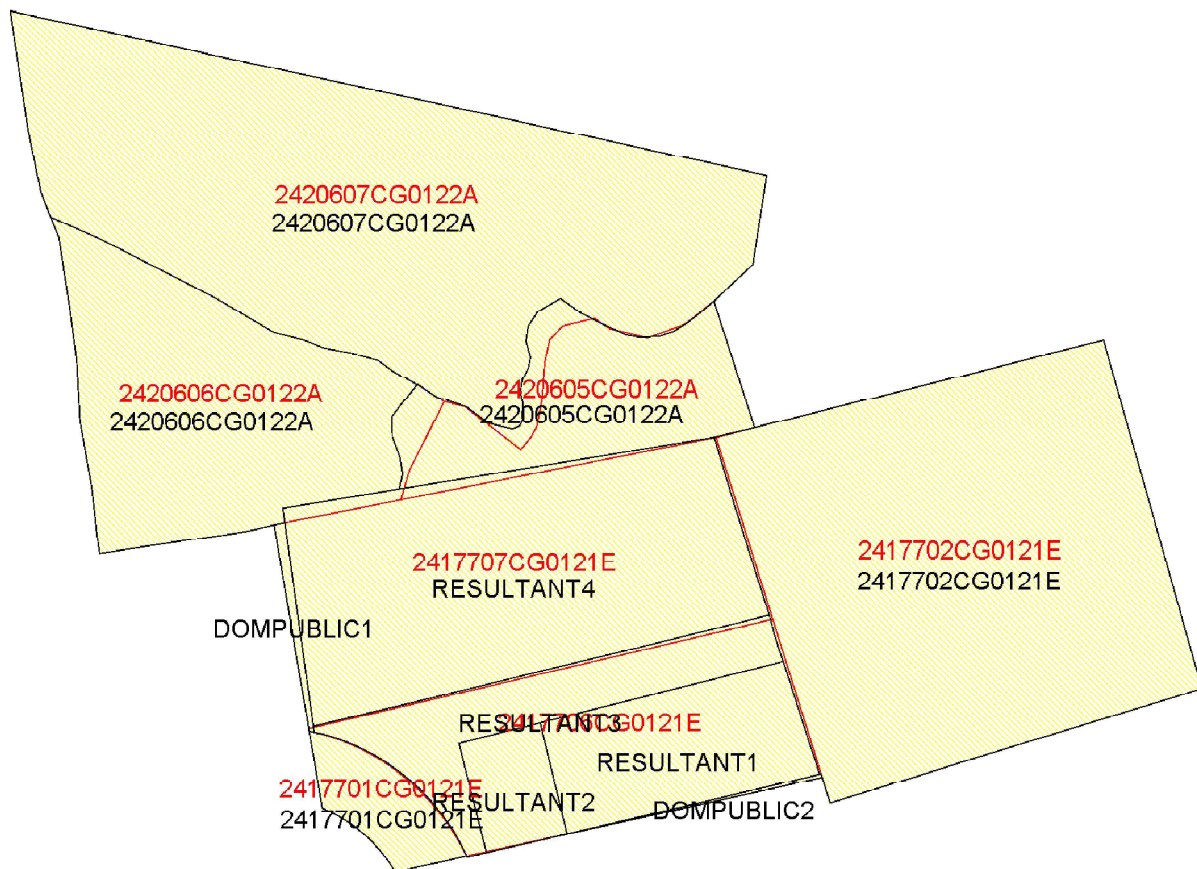
Superposición con cartografía catastral

Provincia: LLEIDA

Municipio: LLEIDA

(302236 ; 4611838)

(302703 ; 4611838)



(302236 ; 4611419)

(302703 ; 4611419)

ESCALA 1:2500



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: SH3WZ2FN0FG1HFS7

Parcelas catastrales **afectadas**

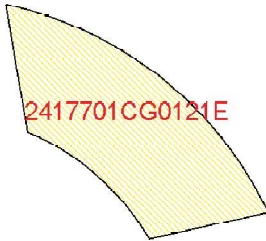


2417702CG0121E

Referencia Catastral: 2417702CG0121E

Dirección AV TORRE VICENS 53 [B]
LLEIDA [LLEIDA]

AFECTADA TOTALMENTE

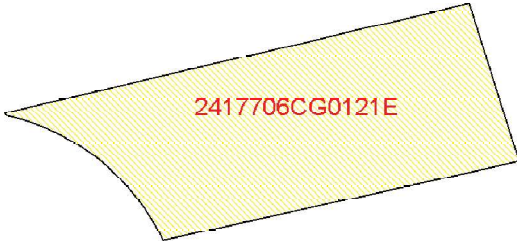


2417701CG0121E

Referencia Catastral: 2417701CG0121E

Dirección PZ PAÏSOS CATALANS 6
LLEIDA [LLEIDA]

AFECTADA TOTALMENTE

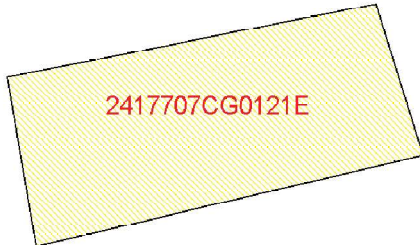


2417706CG0121E

Referencia Catastral: 2417706CG0121E

Dirección AV TORRE VICENS 3
LLEIDA [LLEIDA]

AFECTADA TOTALMENTE

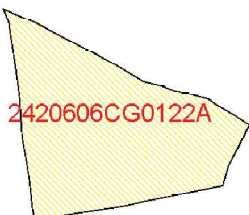


2417707CG0121E

Referencia Catastral: 2417707CG0121E

Dirección CL CORREGIDOR ESCOFET 92
LLEIDA [LLEIDA]

AFECTADA TOTALMENTE



2420606CG0122A

Referencia Catastral: 2420606CG0122A

Dirección PD BALAFIA
LLEIDA [LLEIDA]

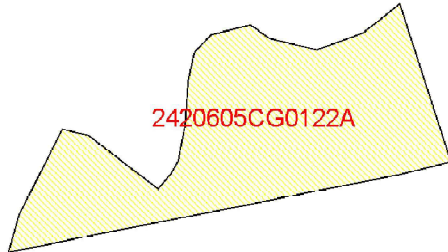
AFECTADA TOTALMENTE





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

Parcelas catastrales **afectadas**



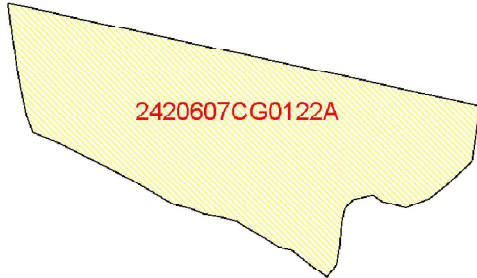
2420605CG0122A

Referencia Catastral: 2420605CG0122A

Dirección PD BALAFIA

LLEIDA [LLEIDA]

AFECTADA TOTALMENTE



2420607CG0122A

Referencia Catastral: 2420607CG0122A

Dirección PD BALAFIA

LLEIDA [LLEIDA]

AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral:

Dirección Dominio público o terreno no incorporado
a la cartografía catastral.

LLEIDA [LLEIDA]

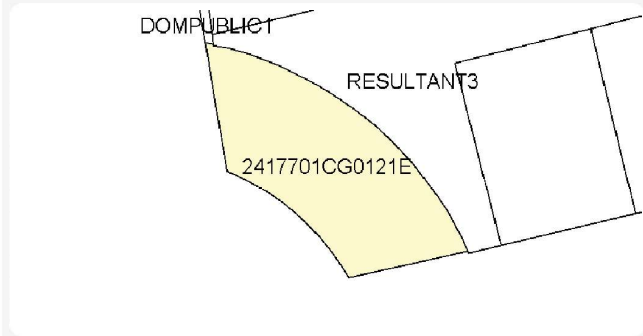
Superficie afectada: 7 m2



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

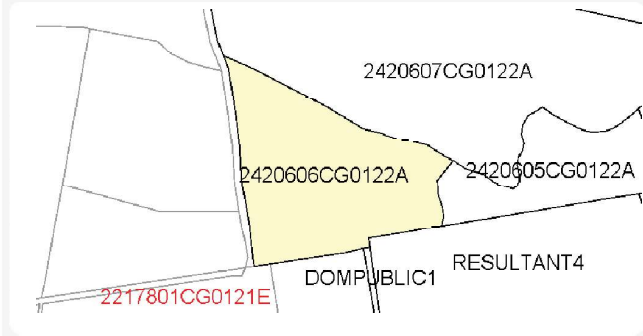
CSV: SH3WZ2FN0FG1HFS7

Parcelas resultantes



Parcela 2417701CG0121E
superficie 1190 m2

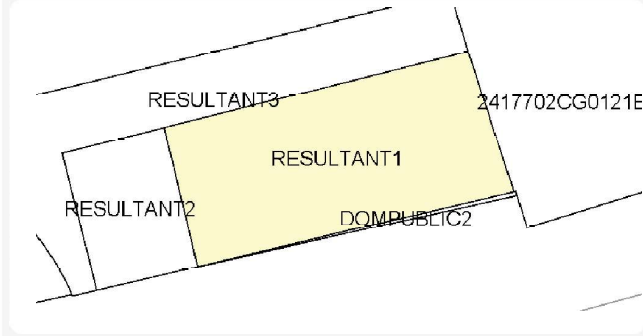
LINDEROS LOCALES:
RESULTANT3
DOMPUBLIC1



Parcela 2420606CG0122A
superficie 7681 m2

LINDEROS LOCALES:
RESULTANT4
2420605CG0122A
2420607CG0122A
DOMPUBLIC1

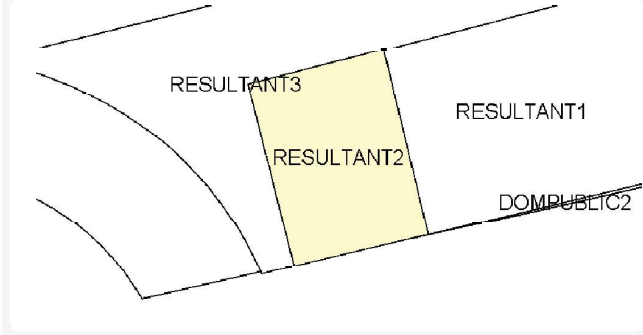
LINDEROS EXTERNOS:
2217801CG0121E



Parcela RESULTANT1
superficie 3235 m2

LINDEROS LOCALES:
RESULTANT2
RESULTANT3
2417702CG0121E
DOMPUBLIC2

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela RESULTANT2
superficie 1033 m2

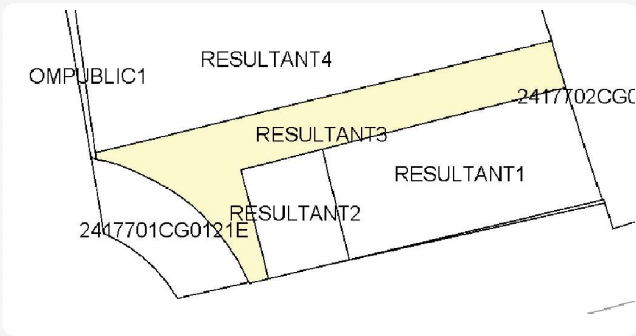
LINDEROS LOCALES:
RESULTANT1
RESULTANT3
DOMPUBLIC2

LINDEROS EXTERNOS:



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

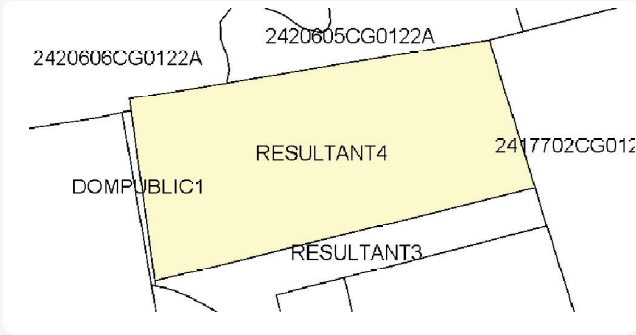
Parcelas resultantes



Parcela RESULTANT3
superficie 2897 m2

LINDEROS LOCALES: 2417701CG0121E
RESULTANT1
RESULTANT2
RESULTANT4
2417702CG0121E
DOMPUBLIC1

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela RESULTANT4
superficie 10017 m2

LINDEROS LOCALES: 2420606CG0122A
RESULTANT3
2417702CG0121E
2420605CG0122A
DOMPUBLIC1

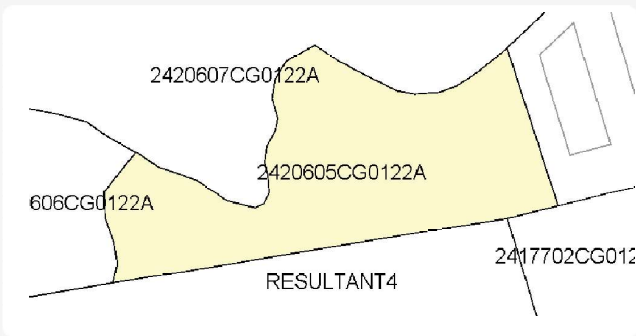
LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 2417702CG0121E
superficie 16111 m2

LINDEROS LOCALES: RESULTANT1
RESULTANT3
RESULTANT4
2420605CG0122A
DOMPUBLIC2

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela 2420605CG0122A
superficie 4007 m2

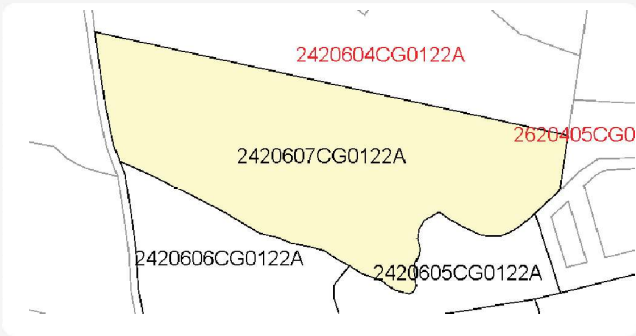
LINDEROS LOCALES: 2420606CG0122A
RESULTANT4
2417702CG0121E
2420607CG0122A

LINDEROS EXTERNOS:



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

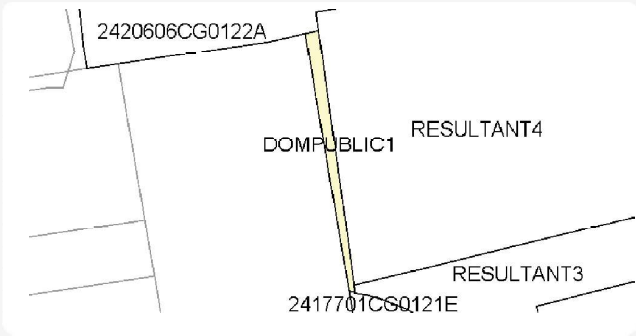
Parcelas resultantes



Parcela 2420607CG0122A
superficie 18051 m2

LINDEROS LOCALES:
2420606CG0122A
2420605CG0122A

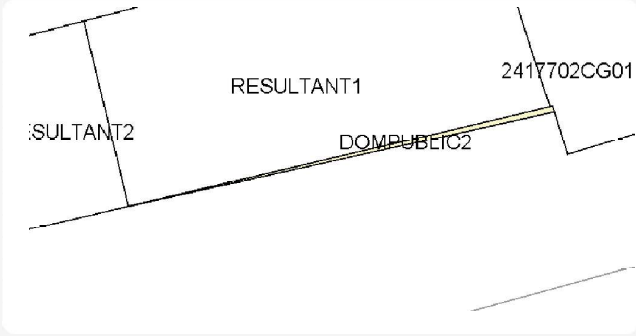
LINDEROS EXTERNOS:
2620405CG0122B
2420604CG0122A



Parcela DOMPUBLIC1
superficie 180 m2

LINDEROS LOCALES:
2417701CG0121E
2420606CG0122A
RESULTANT3
RESULTANT4

LINDEROS EXTERNOS:



Parcela DOMPUBLIC2
superficie 53 m2

LINDEROS LOCALES:
RESULTANT1
RESULTANT2
2417702CG0121E

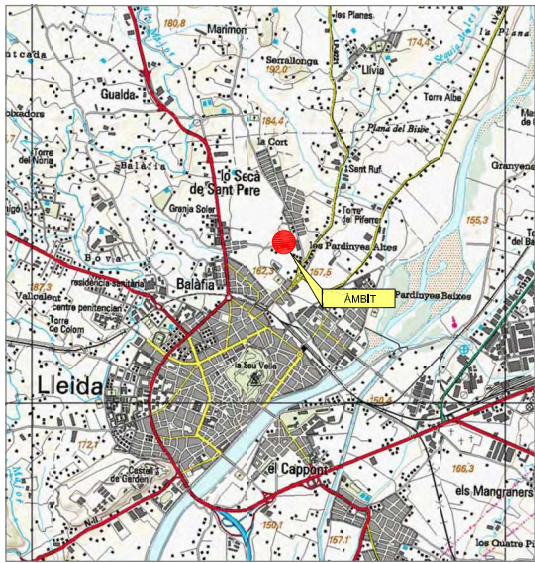
LINDEROS EXTERNOS:



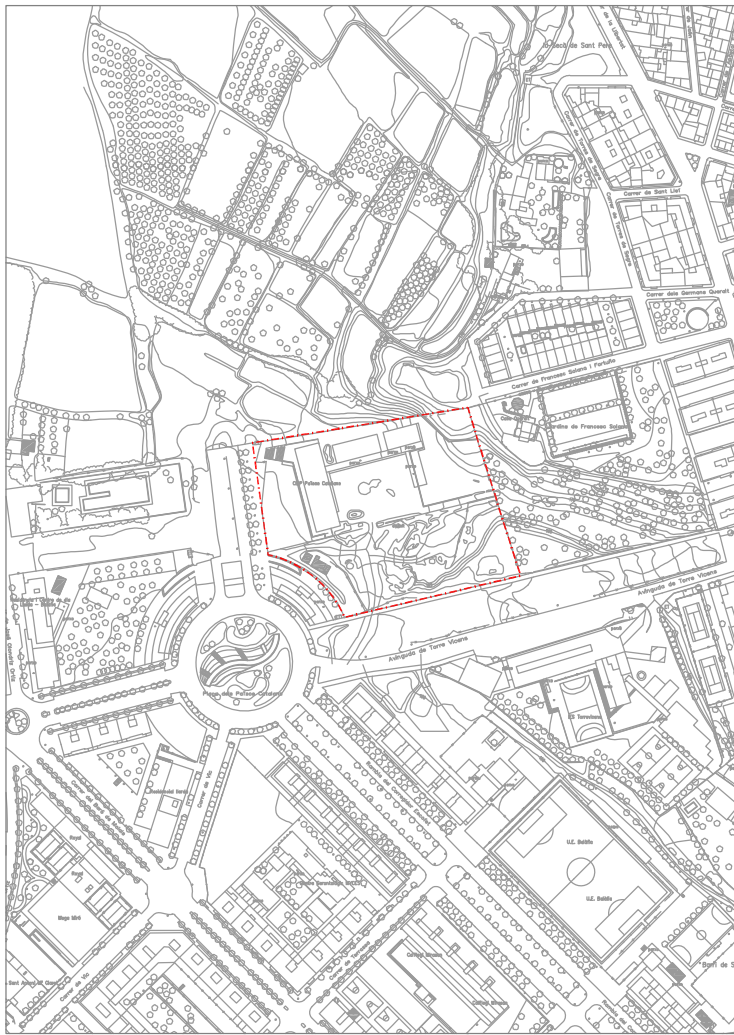
Documentació Gràfica

PROJECTE REPARCEL·LACIÓ POLÍGON 2 DEL PLA
PARCIAL URBANÍSTIC SUR19A · LLEIDA

10 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA



esc:1/40,000



esc:1/2,000



AMBIT SUR19a - Poligon 2
17.18234 m²

DATA: 15/02/2020
PROYECTO: 1520

WORK HAPPY 2022 SL

PROYECTO: 1520

PROYECTO DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLIGON 2 DEL PPU SUR19A
DE LLEIDA

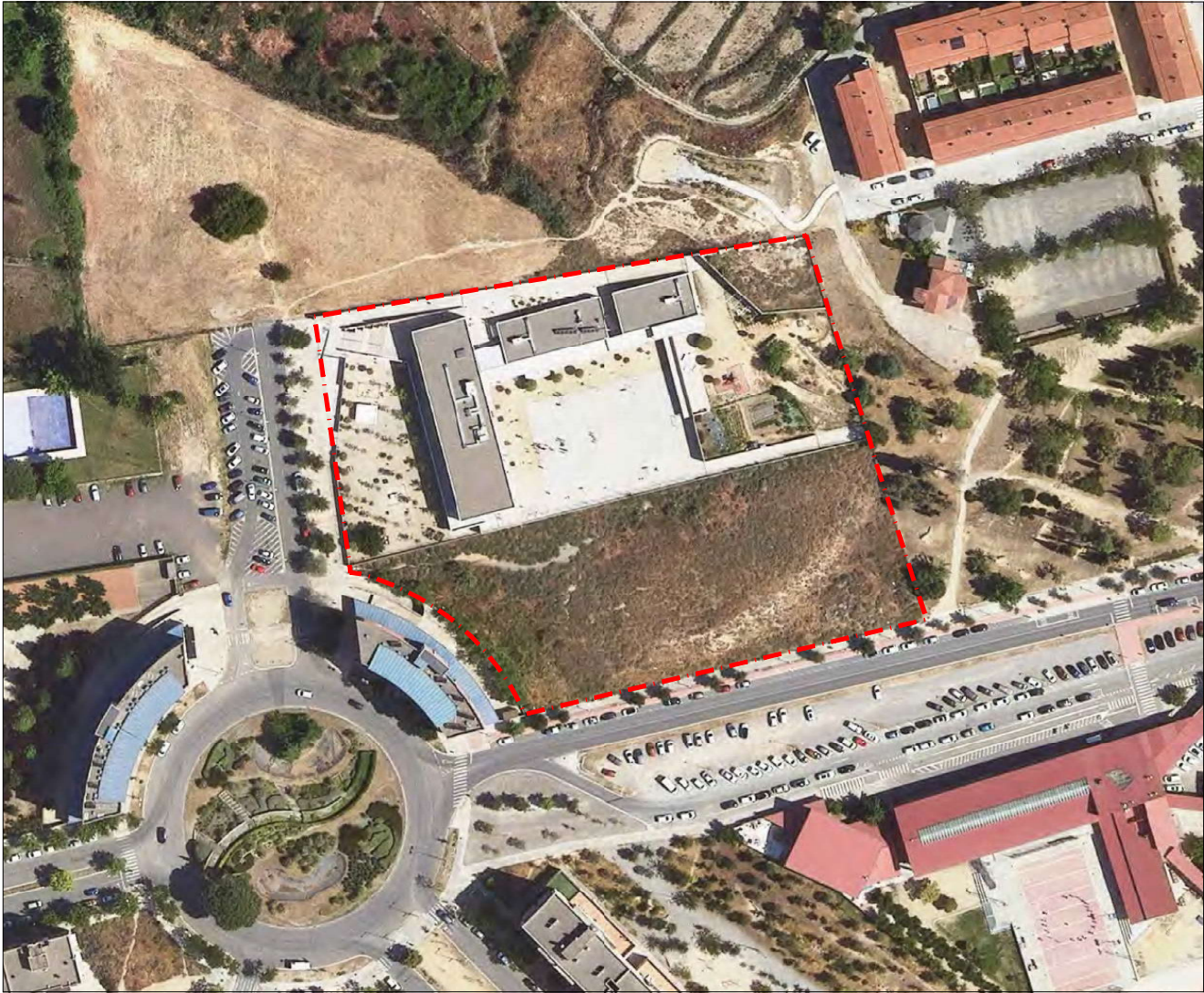
EMPLACAMENT

SITUACIÓ I EMBLACAMENT

ESCALA: 1/40,000
DATA: 15/02/2020
FOLIO: 01

grococs
arquitectes

Albert Sàndia Bayona
Oriol Montori Casals



--- AMBIT SUR19a - Poligon 2
17.182'34 m²

1520

WORK HAPPY 2022 SL

PROJECTE

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ
DEL POLIGON 2 DEL PPU SUR19A
DE LLEIDA

DISPLACEMENT

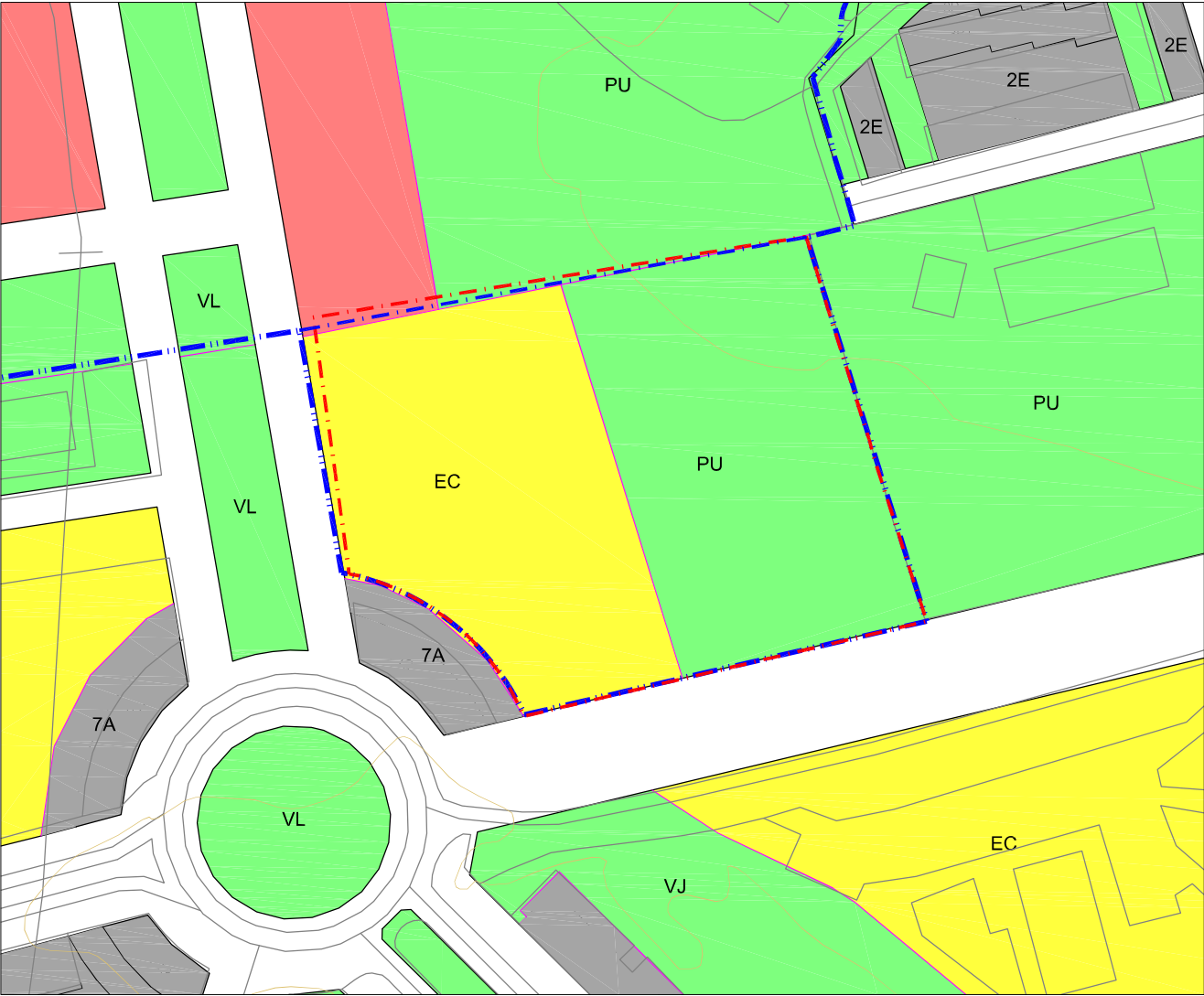
ORTOFOTOMAPA

SCALE

02

GRUPO
2021

Albert Simó Bayona
C/El Mestret, 10



SECTORS

EC

Equipaments comunitaris

VB

Xarxa viària urbana

VB

Sistema d'espais llurs

VJ

Zones verdes o jardins

VJ

Verds esportius

SE

Zona d'edificació suburbana tipus 2

SE

Zona d'habitatge unifamiliar

7A

Zona de planejament aprovat

7A

Zona de dotacions i serveis

7A

Dotacions i serveis en els espais viaris

7A

Zona d'urbanització residencial tipus 3

7A

Zona d'urbanització unifamiliar

ÀMBIT SUR19a PGL

Polígon 2 segons MPPGL 17.18188 m²

ÀMBIT SUR19a + Polígon 2 17.18234 m²

1520

PROJECCION

WORK HAPPY 2022 SL

PROJECTE

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON 2 DEL PPU SUR19A DE LLEIDA

PLANEJAMENT VIGENT PGL 1995

ESCALA: 1:1000

DATA: 2022

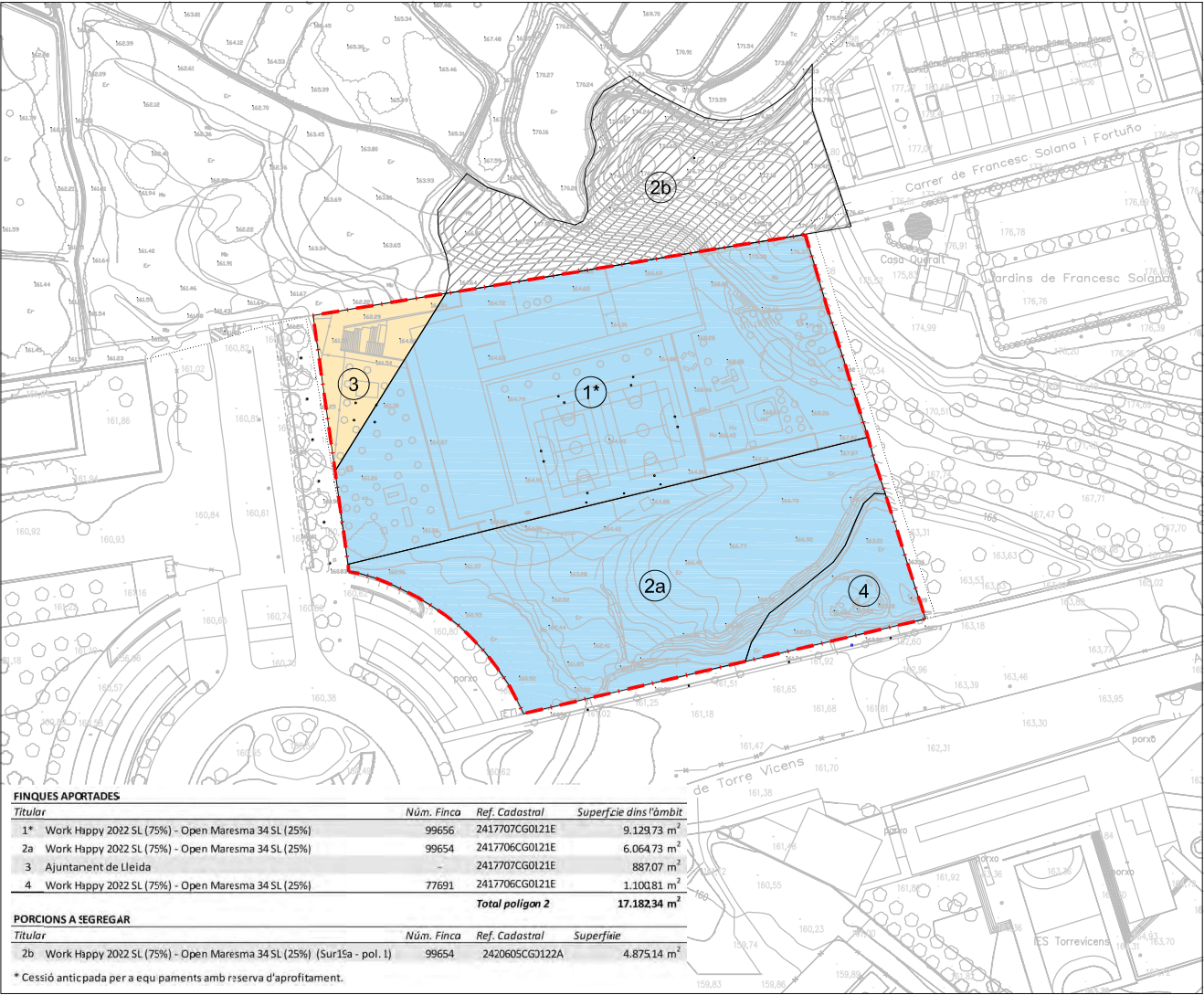
NOV. PLANEJAMENT 03.1

grococ

arquitectes

Albert Serra Bayona

Orla Montori Casas



FINQUES APORTADES			
Titular	Núm. Finca	Ref. Cadastral	Superfície dins l'àmbit
1* Work Happy 2022 SL (75%) - Open Maresma 34 SL (25%)	99656	2417707CG0121E	9.129,73 m²
2a Work Happy 2022 SL (75%) - Open Maresma 34 SL (25%)	99654	2417706CG0121E	6.064,73 m²
3 Ajuntament de Lleida	-	2417707CG0121E	887,07 m²
4 Work Happy 2022 SL (75%) - Open Maresma 34 SL (25%)	77691	2417706CG0121E	1.100,81 m²
Total poligon 2			17.182,34 m²

PORCIONS A SEGREGAR			
Titular	Núm. Finca	Ref. Cadastral	Superfície
2b Work Happy 2022 SL (75%) - Open Maresma 34 SL (25%) (Sur19a - pol. 1)	99654	2420605CG3122A	4.875,14 m²

* Cessió anticipada per a equ paments amb rservea d'aprofitament.

N

ÀMBIT SUR19a - Poligon 2

17.182,34 m²

DATA

1520

PROJECCIO

WORK HAPPY 2022 SL

PROJECCIO

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLIGON 2 DEL PPU SUR19A DE LLEIDA

IMPRESSIÓ

LLEIDA

FINQUES APORTADES

ESCALA

1:5000

DATA

21/07/2023

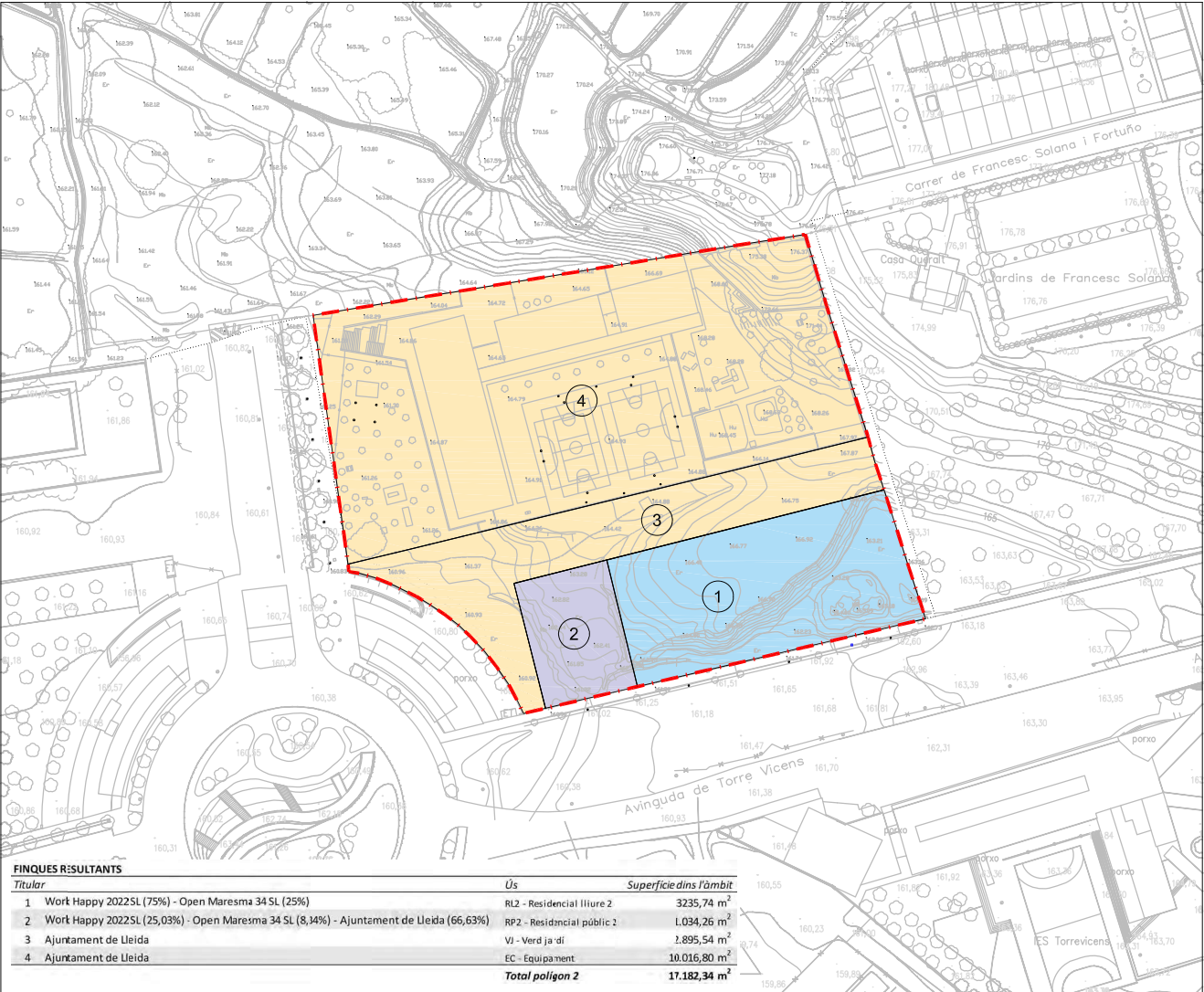
NOV. PLANS

05


enginyers i arquitectes


Martí Serra Bayona


Oriol Montori Casals



N

ÀMBIT SUR19a - Polígon 2

17.18234 m²

DATA

1520

PROJECCION

WORK HAPPY 2022 SL

PROJECCIÓ

PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON 2 DEL PPU SUR19A DE LLEIDA

EDIFICACIÓ

LLEIDA

FINQUES RESULTANTS

ESCALA

1:5000

DATA

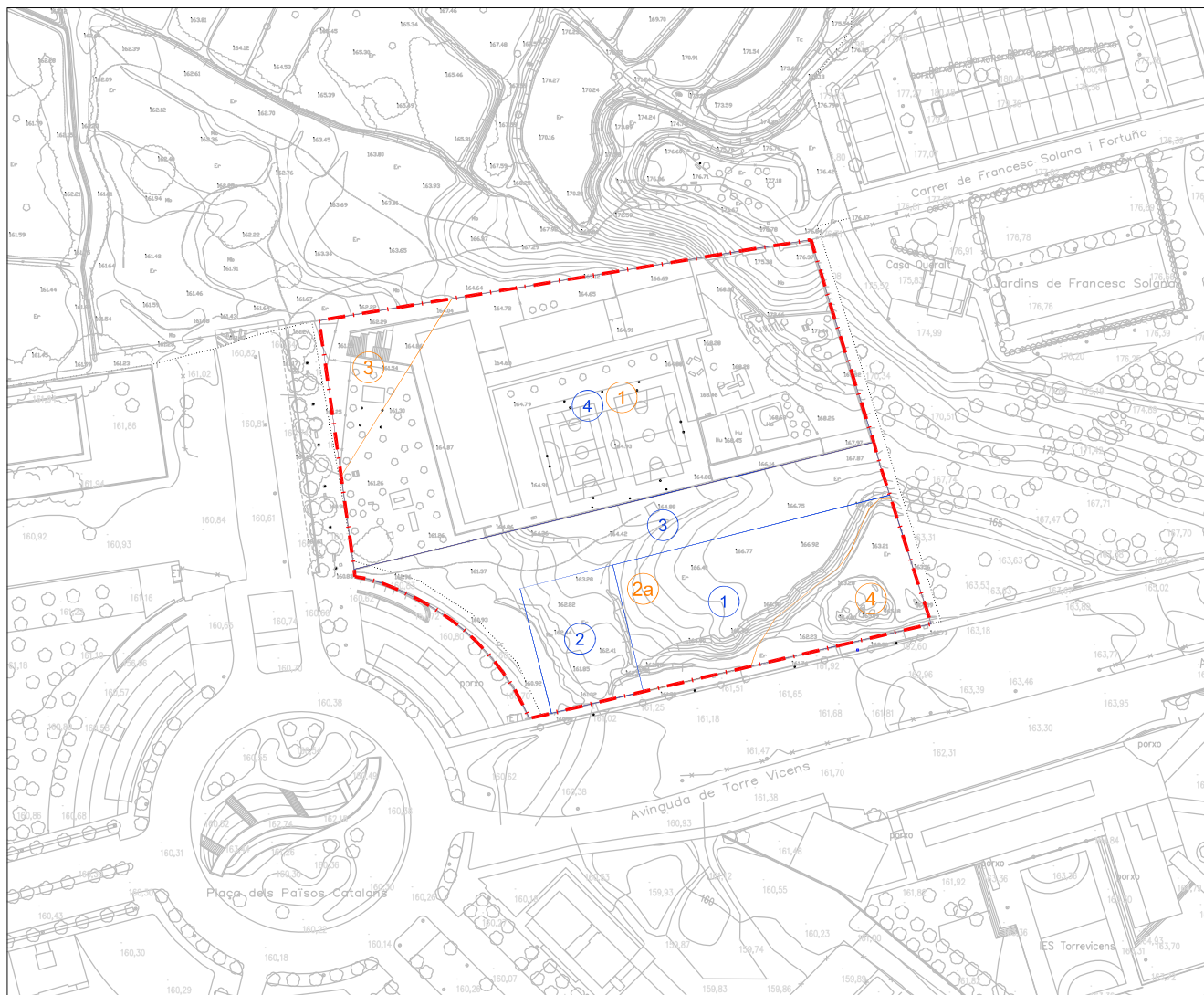
2022

NO. PLANS

06

enginyers i arquitectes

Albert Serra Bayona
Oriol Montori Casas



FINQUES APORTADES
FINQUES RESULTANTS

ÀMBIT SUR19a - Polígon 2
17.18234 m²

DATA: 15/02/2022
PROYECTOR: WORK HAPPY 2022 SL

PROYECTE: PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON 2 DEL PPU SUR19A DE LLEIDA

IMPRESSIÓ: LLEIDA

FECHA PLAZA: SUPERPOSICIÓN DE FINQUES

ESCALA: 1:5000
DATA: 15/02/2022
HOJA PLANO: 08

groc
arquitectes

Albert Sàndia Bayona
Oriol Montori Casals