



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari Planejament i Gestió Urbanística

Anunci d'aprovació inicial del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic SUR 19-A Polígon 2 de Lleida PGU23-34

ANUNCI

Es fa públic per a general coneixement que la Junta de Govern Local amb data 3 de juliol de 2024, prengué l'acord següent:

“6.- APROVAR INICIALMENT EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC SUR 19-A POLÍGON 2 DE LLEIDA.

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

<<1. Identificació de l'expedient

1.1 Unitat administrativa: Planejament i Gestió Urbanística

1.2 Expedient: PGU23-34 (X020301/2023/0081)

1.3 Assumpte: aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic SUR 19-A Polígon 2 de Lleida

2. Antecedents

2.1 En data 11 de d'octubre de 2023, amb número E/49259-2023 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel Sr. Albert Simó Bayona en representació de Work Happy 2022 SL sol·licitant l'aprovació del projecte de reparcel·lació que adjuntà.

2.2 En data 23 de novembre de 2023, amb número E/56662-2023 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel Sr. Albert Simó Bayona en representació de Work Happy 2022 SL sol·licitant l'anul·lació i substitució del document presentat en data 11 d'octubre de 2023, deixant-se sense efecte, i sol·licitant la tramitació simultània del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació del polígon 2 del sur 19a Lleida, en la sol·licitud s'adjuntà:

- Projecte d'urbanització
- Projecte de reparcel·lació

2.3. En data 9 de gener de 2024, la cap de Servei d'Urbanisme, Laura Fortuny Farrús, va emetre informe favorable amb condicions, del tenor literal següent:

“2. Contingut de la proposta

L'objecte de la proposta és l'execució del Polígon 2 del sector SUR 19A pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, d'acord al Pla Parcial aprovat i vigent, establint la distribució justa de beneficis i càrregues, la definició de finques, la realització de cessions a l'administració actuant i d'altres obligacions derivades de la normativa urbanística i la legislació vigent en matèria urbanística.

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.

Estructura de la propietat:

2 propietaris particulars i l'Ajuntament de Lleida.

La proposta consisteix en:

1.- Desenvolupar el Polígon 2 del sector SUR 19A amb la equidistribució de beneficis i càrregues, la regularització de les finques per adequar-les al planejament vigent, la cessió dels terrenys afectats de sistemes a favor de l'Administració actuant i la seva urbanització.

2.- Respecte dels terrenys qualificats com a zones amb aprofitament privat, s'ordenen 2 parcel·les resultants, de les quals, s'adjudiquen a l'Ajuntament de Lleida: Respecte de l'adjudicació del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, s'adjudica a l'Ajuntament de Lleida el 52,28 % de la parcel·la resultant núm. 2, de 1.034,26 m² de superfície, amb un sostre màxim permès de 3.537,46 m²st. Aquesta finca es troba exempta de càrregues urbanístiques.

Respecte de l'adjudicació com a propietaris, s'adjudica a l'Ajuntament de Lleida el 24,26 % de la parcel·la resultant núm. 2, de 1.034,26 m² de superfície, amb un sostre màxim permès de 3.537,46 m²st. Aquesta finca es troba gravada al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de 26.015,12 € (més IVA) corresponent al 5,16 % del coeficient de participació i, en el seu dia, al saldo definitiu del compte de liquidació que s'aprovi a l'efecte.

3.- Respecte dels terrenys qualificats com a Sistema: S'adjudica a l'Ajuntament de Lleida:

a) La parcel·la qualificada d'Equipament, 4 de 10.016,80 m²

b) La parcel·la qualificada d'Espais lliures, 3 de 2.895,54 m²

4.- No s'han establert indemnitzacions ja que no existeixen edificacions incompatibles amb el planejament, plantacions ni arrendaments dins de l'àmbit.

5.- Les finques resultants 3 Zona Verda i 4 Equipament comunitari, van ser cedides de manera anticipada a través d'un conveni de gestió subscrit entre l'entitat Grup Llars Segre XXI SL i l'Ajuntament de Lleida.

Aquest Conveni de gestió urbanística va ser signat el 30 de gener de 2007 per l'entitat Grup Llars Segre XXI, SL, cedint 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'equipaments per la construcció d'un centre d'ensenyament bàsic.

En aquest sentit, la finca registral número 101716 de Lleida te inscrit un dret de reversió a favor de GRUP LLARS SEGRE XXI, S. L., en front a tercers possibles adquirents.

6.- D'acord al que es reflecteix al plànols i a la descripció de les finques resultants no s'han establert servituds.

7.- L'avaluació econòmica per a l'obtenció del sòl urbanitzat assenyala uns costos d'execució totals de 504.168,82 € euros (IVA no inclòs)

Dades bàsiques del Polígon 2 del sector SUR-19A:

Superfície àmbit	17.182,34 m ²
Sostre	14.604,60 m ² (IEB 0,85)
Equipaments	10.016,80 m ²
Zones verdes	2.895,54 m ²
Vialitat	0,00 m ²
Total cessions	12.912,34 m ² (75,15%)
Total sòl aprof. privat	4.270,00 m ² (24,85%)

3. Antecedents: planejament vigent

Pla general d'ordenació urbana de Lleida, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons resolució de data 7/5/1999, publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

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

En data 04/06/03, la Comissió Territorial d'Urbanisme va aprovar definitivament el Programa d'actuació urbanística SUR-19, Balàfia nord, i en data 8/09/2004 va donar conformitat al text refós i es va publicar l'acord al DOGC núm. 4227 de 28/09/04.

En data 25/05/2006 per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà la modificació puntual del Pla general i del PAU del SUR-19, i es va publicar l'acord en el DOGC núm. 4673 de data 11/07/2006.

Conveni de gestió urbanística signat el 30 de gener de 2007 per l'entitat Grup Llars Segre XXI, SL, de cessió anticipada a favor de l'Ajuntament de Lleida.

En data 21/03/2007 per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà la modificació puntual del Pla general de Lleida per l'augment de densitat en l'àmbit del SUR-19, i es va publicar l'acord en el DOGC núm. 4886 de data 18/05/2007.

En data 27/02/09 l'Excm. Ajuntament en Ple va aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic del SUR 19A publicat al BOP núm. 137 de data 4-10-2012.

Correcció d'errada material en la modificació puntual del Pla general i del PAU del SUR-19. Aprovada per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 18/07/08, i es va publicar al DOGC núm. 5252 de data 6/11/2008.

4. Normativa urbanística d'aplicació

Pla general i Pla parcial urbanístic SUR 19A

5. Documentació

Memòria descriptiva i justificativa

Relació de finques aportades

Relació de parcel·les resultants

Compte de liquidació provisional

Documentació gràfica (9)

Annex 1: Certificació registral

Annex 2: Referències cadastrals

Annex 3: Conveni Cessió anticipada

Annex 4: Determinació preus de mercat i costos

Annex 5: Validació cadastral

6. Tramitació

Pendent Aprovació inicial

7. Valoració de l'expedient

El contingut del projecte de reparcel·lació i la seva documentació s'adeqüen al que regulen els articles 144, 145 i 146 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

L'àmbit d'actuació del projecte de reparcel·lació s'ajusta a la delimitació i ordenació del Polígon 2 del sector SUR 19A que estableix el Pla Parcial aprovat i vigent.

Un cop revisada tota la documentació aportada, s'han detectat una sèrie de mancances que caldrà esmenar:

- La finca aportada número 4 inscrita amb el número 77691 al Registre de la Propietat de Lleida, consta al document tècnic a nom de WORK HAPPY 2022 SL i OPEN MARESMA 34 SL, en canvi en la documentació registral consta a nom de Cimentados SAU.
- En la descripció de la finca aportada número 3 inscrita amb el número 101716 al Registre de la Propietat de Lleida, en el document tècnic consta un dret de reversió a favor de GRUP LLARS SEGRE XXI, S. L en canvi en la documentació registral no hi consta.
- En quadre del Compte de Liquidació provisional, les columnes d' "URBANITZACIÓ", "IVA" i els sumatoris finals dels imports del CLP amb Iva, no sumen.

8. Fonaments de dret

Articles 97, 119 i del 124 al 134 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, text consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres; per la Llei 2/2014, del 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; per la Llei 3/2015, de l'11 de març, de mesures fiscals, financeres i administratives, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, per la Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic; pel Decret llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables; pel Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge; per la Llei 5/2020, de 29 d'abril, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic i de creació de l'Impost sobre les instal·lacions que incideixen en el medi ambient i pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, per la Llei 18/2020 de 28 de desembre de facilitació de l'activitat econòmica i per la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic. Articles 123, 125, 130, 136, 138, 139, 140, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 i 168 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Articles 53 i 54 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Articles 44.2 i 46.1 del Reial Decret 2568/86, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic dels Ens Locals i decret d'Alcaldia de data 28 de juny de 2019 mitjançant el qual es deleguen determinades competències en la Junta de Govern Local.

9. Conclusions

Per tot l'exposat, s'emet informe favorable sobre l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del Polígon 2 del Pla parcial urbanístic SUR 19A, promogut per Work Happy 2022, SL., amb la condició que abans de l'aprovació definitiva s'aporti un text refós que incorpori les esmenes següents:

- a) Cal justificar la propietat de la finca aportada número 4 inscrita amb el número 77691 al Registre de la Propietat de Lleida, per tal que el document i la documentació registral siguin coherents.

b) Cal justificar la existència d'un dret de reversió a favor de GRUP LLARS SEGRE XXI en la finca aportada número 3 inscrita amb el número 101716 al Registre de la Propietat de Lleida.

c) Cal que els sumatoris de les columnes d' "URBANITZACIÓ", "IVA" i els sumatoris finals dels imports del CLP amb Iva del quadre del Compte de Liquidació provisional, sumin correctament.

2.4 En data 12 d'abril de 2024 amb número E/18405-2024 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel Sr. Albert Simó Bayona en representació de Work Happy 2022 SL, on s'adjuntà:

- Document d'autorització de la representació
- CIF de Work Happy 2022 SL
- DNI Albert Simó Bayona
- Escriptura de constitució de Work Happy 2022 SL

2.5 En data 16 d'abril de 2024 amb número E/19024-2024 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel Sr. Albert Simó Bayona en representació de OPEN MARESMA 34 SL on manifesta:

En relació als dos expedients en tràmit s'aporta autorització de representació de la societat OPEN MARESMA 34 SL, promotora i propietària del 25% dels terrenys, conjuntament amb WORKHAPPY2022 SL, promotora i propietària del 75% dels terrenys, per la qual cosa, queda acreditat el 100% de la titularitat. s'adjunta documentació acreditativa de la representació com a administrador de OPEN MARESMA.

S'aporta la següent documentació:

- Autorització de representació de Open Maresma 34 SL
- Escriptura pública de manifestació del titular real de Open Maresma 34 SL
- Informació registral de OPEN MARESMA 34 SL

2.5 En data 27 de juny de 2024, la llicenciada en dret adscrita al departament de planejament i gestió, Ingrid Magrí Bosch, amb nota de conformitat del vicesecretari general, Antoni Garcia Jimenez, va emetre informe en sentit favorable condicionat, on conclou:

5. Conclusions

Es compleixen els requisits legalment establerts per a procedir a l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del Pla parcial urbanístic SUR 19-A en els termes que consten en l'expedient i d'acord la documentació tècnica presentada pels promotors WORK HAPPY SL i OPEN MAREAS 34 SL.

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

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

3. Fonaments de dret

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

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

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

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

A) Tramitació dels projectes de reparcel·lació.

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

- a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant (en aquest cas, l'Ajuntament de Lleida).
- b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.
- c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.
- d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.
- e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.

Si, en la tramitació dels instruments de gestió relatius a projectes de reparcel·lació, es produeix l'acord unànim de les persones propietàries afectades, que ha de constar en document públic, en correspon l'aprovació definitiva a l'administració actuant, que hi ha d'incorporar les esmenes o les prescripcions que siguin procedents. En aquests supòsits, es prescindeix de l'aprovació inicial i no cal cap altre tràmit que el d'informació pública, amb audiència simultània a la resta de les persones interessades. **No és el cas del present expedient.**

B) Despeses d'urbanització.

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

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística. També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.
- e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

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

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

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.

En el desplegament de les modalitats del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, es reconeix el dret de real·lotjament a favor de les persones ocupants legals d'habitatges que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin les condicions exigides per la legislació protectora i sempre que, en el cas d'ésser persones propietàries, no resultin adjudicatàries d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per la dita legislació.

Correspon a la comunitat de reparcel·lació o bé, si s'escau, a la part concessionària de la gestió urbanística integrada, l'obligació de fer efectiu el dret de real·lotjament i d'indemnitzar les persones ocupants legals afectades per les despeses de trasllat i d'allotjament temporal fins que es faci efectiu el dit dret.

Cal posar a disposició de les persones ocupants legals afectades habitatges amb les condicions de venda o lloguer vigents per als de protecció pública, dins dels límits de superfície propis de la legislació protectora, per tal de fer efectiu el dret de real·lotjament.

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

C) Objecte de la reparcel·lació.

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

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

a) Les parcel·les amb aprofitament privat resultants:

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

2n. A l'administració actuant, les que li corresponguin per raó de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl per a la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació. 3r. A l'administració actuant o a l'entitat urbanística col·laboradora, segons si la modalitat de la reparcel·lació és o no per cooperació, les que el projecte de reparcel·lació reservi per a pagar les despeses d'urbanització, per a destinar-hi el producte obtingut per la venda a tercers de les parcel·les adjudicades, o a l'empresa que executi les obres d'urbanització en concepte de pagament en espècie, total o parcial.

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

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

D) Criteris dels projectes de reparcel·lació.

Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys

de domini públic inclosos en un polígon d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació.

E) Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació.

L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

- a) La transmissió del dret de propietat entre el titular cedent i l'Administració pública cessionària dels sòls de cessió obligatòria o, en el supòsit del segon punt de l'article 124.2.b, la transferència del sòl destinat a sistema urbanístic al municipi en què s'actua a títol de fiduciari, amb l'obligació de transmetre'l a l'administració pública que hagi d'esdevenir titular de la infraestructura, abans de la seva implantació.
- b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.
- c) La subrogació, amb plena eficàcia real, de les antigues parcel·les per les noves parcel·les.
- d) El gaudi de les exempcions tributàries establertes per la legislació aplicable.
- e) L'extinció o la transformació de drets i de càrregues, d'acord amb la legislació aplicable.

F) Certificació dels projectes de reparcel·lació.

L'organisme competent per a l'aprovació definitiva d'un projecte de reparcel·lació ha d'expedirne una certificació, d'acord amb el que estableix la legislació hipotecària, amb vista a la inscripció del projecte en el Registre de la Propietat.

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

G) Comunitat de reparcel·lació i persones interessades.

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

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

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

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

- a) El planejament que és objecte d'execució.
- b) La identificació i superfície de la unitat reparcel·lable.
- c) Els criteris aplicats en ordre a la valoració, si s'escau, de les finques aportades i de les finques resultants i la distribució de beneficis i càrregues.
- d) La justificació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació amb especificació de les partides següents:
 - 1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.
 - 2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del

projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.

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

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

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

g) La identificació dels elements que no s'han d'indemnitzar perquè es poden conservar provisionalment, ja sigui per no ser radicalment incompatibles amb l'ordenació, per no ser necessària la seva eliminació per realitzar les obres d'urbanització previstes en el pla, o per estar situats en una superfície que calgui adjudicar íntegrament al seu propietari o propietària.

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

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

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

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

D. De conformitat amb allò previst a l'article 168.2 RLU, les modificacions dels projectes de reparcel·lació se sotmeten al mateix procediment i té els mateixos efectes que la seva aprovació originària.

3.6 De conformitat amb allò previst a l'article 21.1 j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i l'article 53.1 s) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, correspon a l'Alcaldia l'aprovació dels instruments de gestió urbanística. De conformitat amb el Decret d'Alcaldia de 28 de juny de 2023 (publicat al BOP de Lleida número 129, de data 4 de juliol de 2023), ha estat delegada a la Junta de Govern Local la següent competència:

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

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

4. PROPOSTA

D'acord amb els antecedents exposats

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

Primer. **APROVAR INICIALMENT**, el Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic SUR 19-A Polígon 2 de Lleida, promogut per Work Happy 2022 SL i OPEN MARESMA 34 S.L. presentat al Registre General de l'ajuntament en data 23/11/20223 i amb número de registre E/56662-2023 signats pels arquitectes Albert Simó Bayona i Oriol Monfort Casas, condicionat a la presentació abans de la seva aprovació definitiva d'un nou document esmenat que incorpori les determinacions següents

- a) Cal justificar la propietat de la finca aportada número 4 inscrita amb el número 77691 al Registre de la Propietat de Lleida, per tal que el document i la documentació registral siguin coherents.
- b) Cal justificar la existència d'un dret de reversió a favor de GRUP LLARS SEGRE XXI en la finca aportada número 3 inscrita amb el número 101716 al Registre de la Propietat de Lleida.
- c) Cal que els sumatoris de les columnes d' "URBANITZACIÓ", "IVA" i els sumatoris finals dels imports del CLP amb Iva del quadre del Compte de Liquidació provisional, sumin correctament.
- d) Cal eliminar el logotip de l'Ajuntament de Lleida en el projecte de reparcel·lació, ja que l'ajuntament no és promotor d'aquesta reparcel·lació.

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

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

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

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

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

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

L'esmentat document s'exposa al Departament Planejament i Gestió, situat a la 5a. Planta de l'edifici Pal·las, plaça Paeria núm. 11, de dilluns a divendres, en horari de 9 a 14 hores durant el termini d'un mes (sol·licitar cita prèvia al telèfon 973700400), també al nostre web <https://seu.paeria.cat/urbanismeCategoriaPublic/listPublicacionsAmbCategoria?categoria.id=206&esCatPrincipal=true> i <https://tauler.seu.cat/inici.do?idens=2512070005>

Dins del termini esmentat, que començarà a comptar a partir de l'última de les publicacions obligatòries, podeu examinar-lo i presentar les al·legacions que considereu pertinents.

Lleida, en data de la signatura electrònica.

L'alcaldeessa accidental, per avocació,
en virtut del decret d'alcaldia número DEC-06908-2024,
de 19 de juliol de 2024
(publicat al BOP de Lleida número 146, de 29 de juliol de 2024)