



Ajuntament de Lleida

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

Anunci de l'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema, ubicats dins del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), per executar el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida. (PGU23-25)

ANUNCI

Es fa públic per a general coneixement que la Junta de Govern Local amb data 5 de desembre de 2024, prengué entre altres, l'acord següent:

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

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 Expedient: PGU23-25 (X020303/2023/0035)

1.2 Matèria: Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema, ubicats dins del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), per executar el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida

2. Antecedents

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

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

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

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

1 SISTEMA DE GESTIÓ

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

Tenint en compte aquestes consideracions, és adient tramitar l'ocupació directa dels terrenys necessaris.

2.2 En data 23/05/2024 la Junta de Govern Local prengué l'acord d'aprovar inicialment el conveni de gestió urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del Pla Parcial del sector Sur 42, Torres Salses, incorporant les esmenes efectuades per la intervenció a la proposta, donant tràmit a l'expedient corresponent.

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

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

La memòria justificativa conté:

1.	MEMÒRIA.....	3
1.1.	Objecte	4
1.2.	Àmbit d'actuació	4
1.3.	Antecedents	4
1.4.	Justificació de la necessitat i causes que la motiven	5
1.5.	Relació de béns i drets afectats	6
1.6.	Normativa aplicable	10
1.7.	Aprofitament urbanístic derivat de l'ocupació directa	15
1.8.	Servituds i afeccions	17
1.9.	Càlcul de les indemnitzacions	17
1.10.	Segregació	17
1.11.	Agrupació	19
1.12.	Inscripció en el Registre de la Propietat	23
2.	PLANOLS	24
1.	Sector afectat	Escala 1/2.500
2.	Projecte	Escala 1/1.000
3.	Orotofotomapa	Escala 1/1.000
4.	Finques inicials	Escala 1/1.000
5.	Segregacions	Escala 1/1.000
6.	Fitxes finques segregades	Escala 1/1.000
7.	Finca resultant	Escala 1/1.000
3.	REPORTATGE FOTOGRÀFIC	37
4.	ANNEXOS	40
	Annex 1. Notes simples registre.....	41
	Annex 2. Fitxes cadastrals.....	53
	Annex 3. Relació de persones interessades.....	57

2.5 En data 11/11/2024 l'arquitecte municipal del Departament de Planejament i Gestió Urbanística va emetre informe tècnic al tenor literal següent:

[...]

2. Contingut de la proposta:

L'objecte de l'expedient d'ocupació directa, és possibilitar l'obtenció de la superfície de les finques objecte d'ocupació, per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria.

La proposta preveu la segregació de la superfície necessària de cadascuna de les finques matriu, inscrivint la titularitat de les mateixes a favor de l'Ajuntament de Lleida per la seva afectació a l'ús pel qual han estat ocupades per, posteriorment, agrupar-les i crear les noves parcel·les resultants d'acord amb el planejament vigent.

L'àmbit de l'actuació comprèn la superfície necessària per fer efectiva la prolongació del carrer Francesc Bordalba Montardit fins al carrer Almeria. Aquests terrenys, que són objecte d'ocupació directa, estan ubicats dins del sector de desenvolupament urbanístic SUR 25, Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), situat al sud-est de la ciutat, entre els barris de la Bordeta i Magraners.

La identificació dels terrenys necessaris es fa en base al Pla especial urbanístic d'infraestructures per la construcció de la prolongació del carrer Francesc Bordalba Montardit fins al carrer Almeria (SUR 25 Torre del Pi), del municipi de Lleida.

De les tres finques registrals (d'ara endavant, les "Finques") dos estan situades donant front al carrer Almeria i la tercera al carrer Francesc Bordalba i Montardit. La part de les Finques, que és objecte d'ocupació directa, està qualificada de sistema viari bàsic i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins.

Relació de béns i drets:

• **Finca 1**

<i>Situació:</i>	<i>c/Almeria</i>
<i>Àmbit:</i>	<i>SUR 25, Quatre Pilans, Torrdel Pi</i>
<i>Propietari:</i>	<i>Sociedad de gestión de activos procedentes</i>
<i>de la reestructuración bancaria S.A.</i>	
<i>Participació:</i>	<i>el ple domini de la finca</i>
<i>Adreça:</i>	<i>carrer Costa Brava, 12</i>
	<i>28034 Madrid</i>
<i>Referència cadastral:</i>	<i>25900A01900302</i>
<i>Superfície segons cadastre:</i>	<i>10.007,00 m²</i>
<i>Dades registrals:</i>	<i>Finca 14721, volum 2120, llibre 233, foli 211 inscrita al Registre de la propietat núm. 3 de Lleida.</i>

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

<i>Superfície total d'ocupació</i>	<i>78,82 m²</i>
<i>Edificacions:</i>	<i>Cap</i>
<i>Instal·lacions:</i>	<i>Cap</i>
<i>Plantacions:</i>	<i>Cap</i>

• **Finca 2**

<i>Situació:</i>	<i>c/ Almeria</i>
<i>Àmbit:</i>	<i>SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi</i>
<i>Propietaris:</i>	<i>María Teresa Salvatella Ayala</i>
<i>Participació:</i>	<i>el ple domini de la finca</i>
<i>Adreça:</i>	<i>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</i>
	<i>xxxxxxxxxxxx</i>
<i>Referència cadastral:</i>	<i>25900A01900295</i>
<i>Superfície segons cadastre:</i>	<i>38.003,00 m²</i>
<i>Dades registrals:</i>	<i>Finca 23648, abans finca de Lleida-comú n° 13489 volum 2522, llibre 413, foli 55 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida.</i>

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

<i>Superfície total d'ocupació</i>	<i>5.570,97 m²</i>
<i>Edificacions:</i>	<i>Cap</i>
<i>Instal·lacions:</i>	<i>Cap</i>
<i>Plantacions:</i>	<i>Cap</i>

• **Finca 3**

Situació: c/ Francesc Bordalba i Montardit, s/n
Àmbit: SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi
Propietaris: Nom: Explotaciones Inmobiliarias Zaragozanas S.A.
Participació: 12/20 (60%)
Adreça: carrer César Augusto, núm. 27
50004 Zaragoza
Nom: Torre de Lleida SL
Participació: 6/20 (30%)
Adreça: Rambla Ferran, núm. 2, 2n D
25007 Lleida
Nom: La Clau Lleida SA
Participació: 2/20 (10%)
Adreça: carrer Lluís Companys, núm. 29
25003 Lleida
Referència cadastral: 25900A01900301
Superfície segons cadastre: 18.337,00 m²
Dades registrals: Finca 13023, abans finca de Lleida-comú n° 15811 volum 2279, llibre 299, foli 180 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

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

Superfície total d'ocupació 195,75 m²
Edificacions: Cap
Instal·lacions: Cap
Plantacions: Cap

3. Dades bàsiques

Finca inicial	Superfície ocupada	VB	VJ	Reste de finca
1	78,82	78,82		9.927,97
2	5.570,97	5.238,72	332,25	32.693,22
3	195,75	177,58	18,17	18.140,93

Quadre finques inicials

Finca resultant	Superfície (m²)	Quali.	Correspondència		Subtotals	
			Finca inicial	Superfície	VJ	VB
A	5.495,12	VB	1	78,82		5.495,12
			2	5.238,72		
			3	177,58		
B	50,33	VJ	2	50,33	50,33	
C	300,09	VJ	2	281,92		
			3	18,17		
TOTALS				5.845,54	350,42	5.495,12

Quadre de parcel·les resultants

4. Planejament vigent:

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).

Text refós del Pla General aprovat pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16/1/2003 publicat al DOGC núm. 3924 de data 14/7/2003.

La revisió del Programa d'actuació urbanística del Pla general de Lleida es va aprovar per decret d'alcaldia de data 30/03/2001, donada la conformitat al Text refós per decret d'alcaldia de data 26/06/2001 i l'assabentat per part de la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 23/01/2002, havent-ne publicat l'acord d'aprovació al BOP núm. 61 de data 22/05/2001.

En data 07/07/04 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament el Pla parcial del sector SUR 42, Torres de Salses, en data 08/09/2004 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va donar conformitat al Text refós, tots dos acords es van publicar al DOGC, núm. 4238 de data 14/10/2004.

En data 12/01/09 el conseller de Política territorial i obres públiques va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general de Lleida per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de protecció pública, publicant-se al DOGC núm. 5338 de data 13/03/09.

Modificació puntual del Pla general de Lleida en l'àmbit del sector SUR 25, Quatre Pilans I (Torre del Pi) aprovada definitivament per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 08/02/2010, publicant-se al DOGC núm. 5571 de data 19/02/2010.

En data 05/10/18 el Ple de l'Ajuntament de Lleida va aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial SUR 42 Torre Salses, havent-se publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

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

Aquest últim instrument de planejament urbanístic és el que afecta els terrenys objecte d'ocupació directa a sistema urbanístic. [...]

6. Documentació

Memòria descriptiva i justificativa

Plànols

Reportatge fotogràfic

Annexos Notes simples del registre

Fitxes cadastrals

Relació de persones interessades

7. Tramitació

Pendent d'aprovació inicial

8. Valoració de l'expedient

El carrer de Francesc Bordialba i Montardit i la seva prolongació forma part del sistema general viari, previst pel Pla general vigent i, per tant, la seva execució és d'interès general i resulta essencial per a la millora de la mobilitat general del municipi en la mesura que permet la connexió viària directa del barri de La Bordeta amb la nacional 240.

D'altra banda i segons l'establert a l'apartat 14 de l'article 14 de la normativa urbanística del Pla parcial urbanístic Torre Salses, SUR 42, per executar les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials és necessària la prolongació del carrer Francesc Bordialba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25.

En relació amb aquests usos, en diverses ocasions, Promenade Lleida, SL, ha manifestat la voluntat d'implantar els usos comercials en format de gran establiment comercial territorial col·lectiu i d'usos terciaris en les illes 3 i 4 del sector SUR 42. En aquest sentit, en data 14/03/2023, demanen a l'Ajuntament de Lleida que dugui a terme les actuacions necessàries per a executar el desdoblament i prolongació del vial Víctor Torres, així com la prolongació del carrer Francesc Bordalba i Montardit fins al carrer Almeria al SUR 25.

En el desenvolupament de l'obra d'urbanització del carrer Francesc Bordalba i Montardit, es farà necessària l'obtenció del sòl.

En aquest sentit, és d'interès general pel municipi l'adquisició de la titularitat de la part de les finques 1, 2, i 3 (veure plànol 4) afectades pel planejament urbanístic per a sistema vari, establint-se l'obtenció del sòl reservat per a sistemes necessari mitjançant l'ocupació directa dels mateixos, donat que formen part del sector SUR 25 Quatre Pilans 1, Torre del Pi.

La titularitat de les 3 finques s'adquirirà mitjançant l'ocupació directa dels mateixos, donat que formen part de l'àmbit de desenvolupament SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi).

D'acord amb la legislació vigent es pot procedir a l'ocupació directa per obtenir terrenys que estiguin afectats pel planejament vigent a qualsevol tipus de sistema urbanístic i s'hagi d'incorporar per cessió directa al domini públic, amb el reconeixement del dret de les persones propietàries a participar en el procés d'equidistribució en un àmbit d'actuació i amb la justificació de la seva necessitat.

Pel que fa a la concreció de l'àmbit de planejament on s'han de fer efectius els drets cal precisar que es farà efectiu en l'execució del corresponent procediment d'equidistribució que a tal efecte es formalitzi i tramiti en execució del projecte de reparcel·lació del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi).

El document practicarà la segregació i reconeixerà l'aprofitament dels terrenys que es detallen a continuació:

- **Finca 1:**

Ocupació directa 78,82 m²

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

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

- **Finca 2:**

Ocupació directa 5.570,97 m²

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

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

- **Finca 3:**

Ocupació directa 195,75 m²

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

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

Quant a la tramitació del procediment de l'ocupació directa, cal tenir en compte l'establert a l'article 215 de Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que determina que correspon acordar l'ocupació directa a qui ostenti la condició d'administració actuant en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit on es trobin els terrenys.

Segons l'establert a l'art. 23 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, l'administració actuant en el cas de planejament derivat és l'Ajuntament de Lleida.

[...]

9. Conclusió

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

Relació de béns i drets:

• Finca 1

<i>Situació:</i>	<i>c/Almeria</i>
<i>Àmbit:</i>	<i>SUR 25, Quatre Pilans, Torredel Pi</i>
<i>Propietari:</i>	<i>Sociedad de gestión de activos procedentes</i>
<i>de la reestructuración bancaria S.A.</i>	
<i>Participació:</i>	<i>el ple domini de la finca</i>
<i>Adreça:</i>	<i>carrer Costa Brava, 12</i>
	<i>28034 Madrid</i>
<i>Referència cadastral:</i>	<i>25900A01900302</i>
<i>Superfície segons cadastre:</i>	<i>10.007,00 m²</i>
<i>Dades registrals:</i>	<i>Finca 14721, volum 2120, llibre 233, foli 211 inscrita al Registre de la propietat núm.</i>
<i>3 de Lleida.</i>	

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

<i>Superfície total d'ocupació</i>	<i>78,82 m²</i>
<i>Edificacions:</i>	<i>Cap</i>
<i>Instal·lacions:</i>	<i>Cap</i>
<i>Plantacions:</i>	<i>Cap</i>

• Finca 2

<i>Situació:</i>	<i>c/ Almeria</i>
<i>Àmbit:</i>	<i>SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi</i>
<i>Propietaris:</i>	<i>Maria Teresa Salvatella Ayala</i>
<i>Participació:</i>	<i>el ple domini de la finca</i>
<i>Adreça:</i>	<i>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</i>
	<i>xxxxxxxxxxxx</i>
<i>Referència cadastral:</i>	<i>25900A01900295</i>

Superfície segons cadastre: 38.003,00 m²
Dades registrals: Finca 23648, abans finca de Lleida-comú n° 13489 volum 2522, llibre 413, foli 55 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida.

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

Superfície total d'ocupació 5.570,97 m²
Edificacions: Cap
Instal·lacions: Cap
Plantacions: Cap

• **Finca 3**

Situació: c/ Francesc Bordalba i Montardit, s/n
Àmbit: SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi
Propietaris: Nom: Explotaciones Inmobiliarias Zaragozanas S.A.
Participació: 12/20 (60%)
Adreça: carrer César Augusto, núm. 27
50004 Zaragoza
Nom: Torre de Lleida SL
Participació: 6/20 (30%)
Adreça: Rambla Ferran, núm. 2, 2n D
25007 Lleida
Nom: La Clau Lleida SA
Participació: 2/20 (10%)
Adreça: carrer Lluís Companys, núm. 29
25003 Lleida

Referència cadastral: 25900A01900301
Superfície segons cadastre: 18.337,00 m²
Dades registrals: Finca 13023, abans finca de Lleida-comú n° 15811 volum 2279, llibre 299, foli 180 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

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

Superfície total d'ocupació 195,75 m²
Edificacions: Cap
Instal·lacions: Cap
Plantacions: Cap

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

[...]

4. Valoració de l'expedient

La causa que justifica la necessitat de l'ocupació directa del terrenys qualificats de sistema, ubicats dins del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), és la següent:

El Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria (SUR 25 Torre del Pi), proposa l'ocupació directa dels terrenys per a l'obtenció dels terrenys reservats per a sistemes urbanístics d'acord al article 156 TRLUC.

El carrer de Francesc Bordalba i Montardit i la seva prolongació forma part del sistema general viari, previst pel Pla general vigent i, per tant, la seva execució és d'interès general i resulta essencial per a la millora de la mobilitat general del municipi en la mesura que permet la connexió viària directa del barri de La Bordeta amb la nacional 240.

D'altra banda i segons l'establert a l'apartat 14 de l'article 14 de la normativa urbanística del Pla parcial urbanístic Torre Salses, SUR 42, per executar les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials és necessària la prolongació del carrer Francesc Bordalba Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25.

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

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

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

En el desenvolupament de l'obra d'urbanització del carrer Francesc Bordalba i Montardit, es farà necessària l'obtenció del sòl.

En aquest sentit, és d'interès general pel municipi l'adquisició de la titularitat de la part de les finques 1, 2, i 3 (descrites l'informe tècnic de 11/11/2024) afectades pel planejament urbanístic per a sistema vari, establint-se l'obtenció del sòl reservat per a sistemes necessari mitjançant l'ocupació directa dels mateixos, donat que formen part del sector SUR 25 Quatre Pilans 1, Torre del Pi.

El procediment previst per la tramitació de la present ocupació directa és el definit en l'article 156 TRLU i en els articles 215 a 219 RLU, transcrits.

Correspon acordar l'ocupació directa a qui ostenti la condició d'administració actuant en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit on es trobin els terrenys, en aquest cas l'Ajuntament de Lleida d'acord amb els articles 23 TRLUC i 215 RLU).

En aquest supòsit, l'ocupació directa dels terrenys té per finalitat possibilitar l'execució de la prolongació del carrer Francesc Bordalba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25.

En tot cas, els sistemes urbanístics, generals o locals, objecte de l'ocupació directa que s'incorporen al domini públic seran de titularitat de l'Ajuntament de Lleida, de conformitat amb els següents fonaments jurídics de les Normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida:

- Article 122 (Definició dels sistemes): “Els Sistemes són els espais o xarxes que constitueixen la base comunitària de la ciutat i del territori on aquesta està inserta. Normalment tenen una vocació de domini i de titularitat pública sens perjudici de formes de gestió privades dels serveis”.*
- Article 136 (Titularitat i règim urbanístic del sistema d'equipaments): “En aquest sistema, els terrenys hauran de ser de domini públic, per tal de garantir la seva permanència, com una limitació específica per a una posterior edificació [...]”.*
- Article 140 (Titularitat i règim urbanístic del sistema de xarxa viària): “Els sòls qualificats de xarxa viària seran de titularitat pública [...]”.*

- *Article 144 (Titularitat i règim urbanístic del sistema d'espais lliures): "Els sòls qualificats d'Espais Lliures seran de titularitat pública, a excepció dels "Verds privats" qualificats com a sistema amb la clau VP, que seran de titularitat privada amb possibilitat d'esdevenir d'ús públic a través de convenis.*

En la relació de béns i drets afectats, en els terrenys objecte d'ocupació no existeixen béns afectats ni plantacions que resulti necessari indemnitzar d'acord amb la memòria de data 15/10/2024 relatiu a l'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema, ubicats dins del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), per executar el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida, atès que les indemnitzacions, en aquests casos, mai no comprenen el valor del sòl (ex article 218.1 RLU).

5. Proposta

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

ES PROPOSA

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

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

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

Relació de béns i drets afectats:

- **Finca 1**

Situació:	c/ Almeria
Àmbit:	SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi
Propietari:	Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria S.A.
Participació:	el ple domini de la finca
Adreça:	carrer Costa Brava, 12 28034 Madrid
Referència cadastral:	25900A01900302
Superfície segons cadastre:	10.007,00 m ²
Dades registrals:	Finca 14721, volum 2120, llibre 233, foli 211 inscrita al Registre de la propietat núm. 3 de Lleida

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

<i>Superfície total d'ocupació</i>	<i>78,82 m²</i>
<i>Edificacions:</i>	<i>Cap</i>
<i>Instal·lacions:</i>	<i>Cap</i>
<i>Plantacions:</i>	<i>Cap</i>

Aprofitament urbanístic:

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

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

• **Finca 2**

<i>Situació:</i>	<i>c/ Almeria</i>
<i>Àmbit:</i>	<i>SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi</i>
<i>Propietaris:</i>	<i>Maria Teresa Salvatella Ayala</i>
<i>Participació:</i>	<i>el ple domini de la finca</i>
<i>Adreça:</i>	<i>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</i>
	<i>xxxxxxxxxxxx</i>

<i>Referència cadastral:</i>	<i>25900A01900295</i>
------------------------------	-----------------------

<i>Superfície segons cadastre:</i>	<i>38.003,00 m²</i>
------------------------------------	---------------------

Dades registrals: Finca 23648, abans finca de Lleida-comú n° 13489 volum 2522, llibre 413, foli 55 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

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

<i>Superfície total d'ocupació</i>	<i>5.570,97 m²</i>
<i>Edificacions:</i>	<i>Cap</i>
<i>Instal·lacions:</i>	<i>Cap</i>
<i>Plantacions:</i>	<i>Cap</i>

Aprofitament urbanístic:

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

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

• **Finca 3**

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

Nom:	Torre de Lleida SL
Participació:	6/20 (30%)
Adreça:	Rambla Ferran, núm. 2, 2n D 25007 Lleida
Nom:	La Clau Lleida SA
Participació:	2/20 (10%)
Adreça:	carrer Lluís Companys, núm. 29 25003 Lleida

Referència cadastral: 25900A01900301
 Superfície segons cadastre: 18.337,00 m²
 Dades registrals: Finca 13023, abans finca de Lleida-comú n° 15811 volum 2279, llibre 299, foli 180 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

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

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

Aprofitament urbanístic:

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

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

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

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

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.

6. Conclusions

Es compleixen els requisits legalment establerts per a procedir a l'inici de l'expedient d'ocupació directa, de conformitat amb el procediment regulat a l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 215 a 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, dels terrenys qualificats de sistema, ubicats dins del sector SUR 25 Quatre Pilans 1 (Torre del Pi), per executar el Pla especial urbanístic d'infraestructures per a la construcció de la prolongació del c/ Francesc Bordalba Montardit fins al c/ Almeria de Lleida, , en els termes i pels motius i justificació que consten a la memòria de data 15/10/2024 i en el document tècnic i l'informe tècnic de data 11/11/2024, elaborats pel Departament de Planejament i Gestió urbanística, que obren en l'expedient i que es donen per reproduïts, i l'aprovació inicial de la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa que conté la determinació provisional de l'aprofitament urbanístic susceptible d'adquisició pel titular de les finques.

*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.*

3. Fonaments de dret

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

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

[...]

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

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

[...]

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

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

[...]

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

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

2. Per tramitar l'ocupació directa cal:

a) Justificar-ne la necessitat.

b) Observar el principi de publicitat.

c) Notificar-ho individualment a les persones afectades.

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

3. Els propietaris o propietàries dels terrenys ocupats tenen dret a rebre una indemnització pels perjudicis causats per l'ocupació anticipada i, a més, al cap de quatre anys de l'atorgament de l'acta d'ocupació directa, si no s'ha aprovat definitivament l'instrument reparcel·latori corresponent, poden

advertir l'administració competent de llur propòsit d'iniciar l'expedient per determinar el preu just, d'acord amb l'article 114.1 i 2. En aquest supòsit, l'administració actuant queda subrogada en la posició de les persones titulars originàries en el procediment reparcel·lador posterior.

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

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

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

Article 215. Procediment de l'ocupació directa

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

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

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

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

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

215.6 Una vegada informades les al·legacions, s'aprova la relació de béns i drets, el què comporta la declaració de la necessitat de l'ocupació directa, que habilita a l'administració actuant o, si s'escau, a l'administració competent assenyalada en l'apartat 1 d'aquest article o bé a les persones beneficiàries, per a l'ocupació immediata de les finques afectades. L'acord s'ha de publicar al Butlletí Oficial corresponent i s'ha de notificar a les persones interessades.

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

- a) Lloc i data de l'atorgament i determinació de l'administració actuant amb potestat expropiadora.*
- b) Identificació de les persones titulars del domini i de la resta de drets.*
- c) Identificació dels drets, plantacions i de la resta de béns susceptibles d'indemnització, existents en els terrenys ocupats i, si s'escau, situació registral d'aquests.*
- d) Superfície ocupada.*

e) *Determinació de l'aprofitament urbanístic que correspon als terrenys ocupats, identificant el sector de planejament o polígon d'actuació urbanística on s'ha de fer efectiu aquest aprofitament mitjançant una reparcel·lació.*

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

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

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

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

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

Article 217. Expropiació derivada de l'ocupació directa

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

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

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

Article 218. Indemnitzacions derivades de l'ocupació directa

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

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

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

Article 219. Requisits per a l'exercici del dret de real·lotjament

219.1 *En l'execució del planejament urbanístic mitjançant un sistema d'actuació o en el cas de gestió urbanística aïllada mitjançant expropiació o ocupació directa, tenen dret a ésser real·lotjades les persones que acreditin el compliment dels requisits següents:*
a) *Que siguin ocupants legals d'un habitatge afectat per l'execució del planejament, en virtut d'un títol de propietat, d'un altre dret real, d'un dret d'arrendament o d'un altre dret personal d'ús de l'habitatge.*

- b) *Que ocupin l'immoble com a residència habitual. La demostració del caràcter de residència habitual es pot dur a terme per qualsevol mitjà admès en dret. En tot cas es presumeix la residència habitual, llevat de prova en contrari, quan l'habitatge afectat consta com a domicili de la persona ocupant en el padró municipal i també a efectes fiscals.*
- c) *Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema de reparcel·lació l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació si es tracta de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà s'efectui mitjançant una modificació puntual del planejament general o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del pla director urbanístic.*
- d) *Que en l'execució del planejament mitjançant el sistema d'expropiació o, en el cas de gestió urbanística aïllada, mitjançant expropiació o ocupació directa, l'habitatge afectat constitueixi la seva residència habitual en el moment de l'aprovació inicial de la relació de béns i drets si es tracta d'actuacions aïllades o de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà delimitats directament pel planejament general. En els sectors de planejament derivat, així com quan la delimitació del polígon d'actuació urbanística en sòl urbà o l'afectació per actuació aïllada s'efectui mitjançant una modificació puntual del planejament general, o mitjançant un Pla director urbanístic de delimitació i ordenació de les àrees residencials estratègiques, l'habitatge afectat ha de constituir la seva residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del planejament derivat, de la modificació puntual o del Pla director urbanístic.*
- e) *Que en l'execució del planejament pel sistema de reparcel·lació si les persones ocupants són propietàries, no resultin adjudicatàries, en el projecte de reparcel·lació, d'aprofitament urbanístic, o d'una indemnització substitutòria, equivalent o superior a una edificabilitat residencial en règim lliure sense urbanitzar superior al doble de la superfície màxima establerta per la legislació en matèria d'habitatge de protecció pública.*

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

- 3.4 De conformitat amb allò previst en l'article 21, 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, en els supòsits que la normativa específica no estableixi un termini màxim per resoldre i notificar aquest serà de tres mesos, estant l'administració obligada a dictar resolució expressa de caducitat del procediment:

[...]

Article 21

1. L'Administració està obligada a dictar una resolució expressa i notificar-la en tots els procediments sigui quina sigui la seva forma d'iniciació.

En els casos de prescripció, renúncia del dret, caducitat del procediment o desistiment de la sol·licitud, així com de desaparició sobrevinguda de l'objecte del procediment, la resolució consisteix en la declaració de la circumstància que concorre en cada cas, amb indicació dels fets produïts i les normes aplicables.

S'exceptuen de l'obligació a què es refereix el paràgraf primer els supòsits de terminació del procediment per pacte o conveni, així com els procediments relatius a l'exercici de drets sotmesos únicament al deure de declaració responsable o comunicació a l'Administració.

2. El termini màxim en el qual s'ha de notificar la resolució expressa és el que fixa la norma reguladora del procediment corresponent.

3. Quan les normes reguladores dels procediments no fixin el termini màxim, aquest és de tres mesos. Aquest termini i els que preveuen l'apartat anterior s'han de comptar:

a) *En els procediments iniciats d'ofici, des de la data de l'acord d'iniciació.*

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

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

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

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

4. Proposta

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

ES PROPOSA

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

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

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

Relació de béns i drets afectats:

- **Finca 1**

Situació:

Àmbit:

Propietari:

de la reestructuración bancaria S.A.

Participació:

Adreça:

c/ Almeria

SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi

Sociedad de gestión de activos procedentes

el ple domini de la finca

carrer Costa Brava, 12

28034 Madrid

Referència cadastral: 25900A01900302
Superfície segons cadastre: 10.007,00 m²
Dades registrals: Finca 14721, volum 2120, llibre 233, foli 211 inscrita al Registre de la propietat núm. 3 de Lleida

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

Superfície total d'ocupació 78,82 m²
Edificacions: Cap
Instal·lacions: Cap
Plantacions: Cap

Aprofitament urbanístic:

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

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

• **Finca 2**

Situació: c/ Almeria
Àmbit: SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi
Propietaris: Maria Teresa Salvatella Ayala
Participació: el ple domini de la finca
Adreça: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx

Referència cadastral: 25900A01900295
Superfície segons cadastre: 38.003,00 m²
Dades registrals: Finca 23648, abans finca de Lleida-comú n° 13489 volum 2522, llibre 413, foli 55 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

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

Superfície total d'ocupació 5.570,97 m²
Edificacions: Cap
Instal·lacions: Cap
Plantacions: Cap

Aprofitament urbanístic:

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

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

• **Finca 3**

Situació:	c/ Francesc Bordalba i Montardit, s/n
Àmbit:	SUR 25, Quatre Pilans, Torre del Pi
Propietaris:	Nom: Explotaciones Inmobiliarias Zaragozanas S.A.
	Participació: 12/20 (60%)
	Adreça: carrer César Augusto, núm. 27
	50004 Zaragoza
	Nom: Torre de Lleida SL
	Participació: 6/20 (30%)
	Adreça: Rambla Ferran, núm. 2, 2n D
	25007 Lleida
	Nom: La Clau Lleida SA
	Participació: 2/20 (10%)
	Adreça: carrer Lluís Companys, núm. 29
	25003 Lleida
Referència cadastral:	25900A01900301
Superfície segons cadastre:	18.337,00 m ²
Dades registrals:	Finca 13023, abans finca de Lleida-comú nº 15811 volum 2279, llibre 299, foli 180
	inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

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

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

Aprofitament urbanístic:

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

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

Tercer. DETERMINAR que, de conformitat amb allò previst als articles 215 i 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i l'article 14.14 (Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la 12C-C) de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 Lleida, la mercantil Promenade Lleida, SL, amb CIF B25796343 -com a promotora dels usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial- ostentarà la condició de persona beneficiària de l'ocupació a tots els efectes legals, essent al seu càrrec les indemnitzacions i despeses corresponents que es meritin com a conseqüència d'aquesta ocupació directa. La consideració de persona beneficiària serà a efectes d'assumir el cost de les indemnitzacions i despeses que es meritin directament o indirecta del procediment d'ocupació directa regulat a l'article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme i als articles 215 a 218 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme; essent l'Ajuntament de Lleida la persona legitimada a ocupar les finques afectades, atès la seva consideració de sistemes urbanístics i béns de domini públic, en concordança al conveni aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en data 23 de maig de 2024.

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

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

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

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 de quinze dies hàbils*** (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>

Lleida, en la data de la signatura electrònica

L'Alcalde
Félix Larrosa Piqué