



Ajuntament de Lleida

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

Anunci d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística UA63 de Lleida. Exp. PGU24-09 (X020301/2024/0036)

ANUNCI:

Es fa públic per a general coneixement que la Junta de Govern Local amb data 10 d'abril de 2025, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

“5.- APROVAR, INICIALMENT, EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA63 DE LLEIDA.

La presidenta 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: PGU24-09 (X020301/2024/0036)

1.2 Matèria: aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística UA 63 de Lleida

2. Antecedents

2.1 En data 27 de juliol de 2020 amb número d'entrada E/12512-2020 el Sr. Jose Antonio Gonzalez Ribes en representació de la U.A. Camí de Burot SL sol·licità l'aprovació del projecte de reparcel·lació de la UA63 de Lleida, aportant com a document adjunt el projecte de reparcel·lació de la UA 63 signat per l'arquitecte tècnic Luís Pueyo Siso en data 14 de juliol de 2020.

2.2 En data 22 de gener de 2024 amb número d'entrada E/03962-2024 el Sr. Luis Pueyo Siso presentà el projecte de reparcel·lació de la UA63 de Lleida modificat, demanant la seva aprovació, aportant com a document adjunt:

- UA63 reparcel·lació Memòria refós 2023 signat per l'arquitecte tècnic Luis Pueyo Siso en data 21/01/2024.
- UA63 reparcel·lació Plànols refós 2023 signat per l'arquitecte tècnic Luis Pueyo Siso en data 21/01/2024.

2.3 En data 7 de març de 2025 amb número de d'entrada E/12640-2025 el Sr. Luís Pueyo Siso presentà el projecte de reparcel·lació de la UA63 de Lleida signat com a arquitecte i no com arquitecte tècnic, demanant la seva aprovació, aportant com a document adjunt:

- UA63 reparcel·lació Memòria refós 2023 signat per l'arquitecte tècnic Luis Pueyo Siso en data 07/03/2025.
- UA63 reparcel·lació Plànols refós 2023 signat per l'arquitecte tècnic Luis Pueyo Siso en data 07/03/2025.

2.4 En data 11 de març de 2025 la cap de Servei d'Urbanisme ha emès informe favorable, on literalment indica:



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari

Planejament i Gestió Urbanística

“(…) 2. Contingut de la proposta

L'objecte de la proposta és l'execució del Polígon d'Actuació Urbanística UA 63 pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació, d'acord al Pla general 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.

La superfície total del polígon d'acord a l'aixecament topogràfic resulta de 8.227,67 m².

L'àmbit de l'actuació està conformat per una illa situada entre l'avinguda de Pinyana, el carrer de les Valls d'Andorra, el límit amb la UA 25 paral·lel al carrer de l'Escultor Corselles i part de la futura avinguda de Marimunt. El vial del Camí del Burot, encara transitable, travessa el sector en direcció Sud-oest, acompanyat d'alguna xarxa de serveis (electricitat i aigua).

En l'actualitat, l'àmbit que forma part del vial de l'avinguda Pinyana està completament urbanitzat i en funcionament des de juliol de 2008.

D'acord a la documentació aportada, dins l'àmbit hi consten 3 finques registrals amb un total de 2 propietaris, a més del camí del Burot que es propietat de l'Ajuntament de Lleida.

Estructura de la propietat: 2 propietaris particulars i l'Ajuntament de Lleida.

Ens trobem en un supòsit de sòl urbà no consolidat atès que correspon portar a terme cessions de sistemes de vialitat així com d'aprofitament a l'administració actuant. El sòl susceptible d'aprofitament privat es troba qualificat com a Zona edificació oberta (clau 2E).

La proposta consisteix en:

1.- Desenvolupar el Polígon d'Actuació Urbanística UA 63, 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 4 parcel·les resultants, de les quals, s'adjudica a l'Ajuntament de Lleida:

a) Respecte de l'adjudicació del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, s'adjudica a l'Ajuntament de Lleida el 34,00 % de la parcel·la resultant A, de 1.385,08 m² de superfície, amb un sostre màxim permès d'acord a la ordenació detallada de 3.673,80 m² de sostre. Aquesta porció de parcel·la es troba exempta de càrregues urbanístiques.

b) Respecte de l'adjudicació com a propietaris, s'adjudica a l'Ajuntament de Lleida el 17,40 % de la parcel·la resultant A, de 1.385,08 m² de superfície, amb un sostre màxim permès d'acord a la ordenació detallada de 3.673,80 m² de sostre. Aquesta parcel·la es troba gravada al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de 20.654,38 € (més IVA) corresponent al 4,83 % 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 Sistemes, s'adjudica a l'Ajuntament de Lleida:

La parcel·la qualificada de vialitat, E de 2.687,41 m²

4.- No s'han establert indemnitzacions ja que no consten drets sobre les finques inicials.

5.- El propietari 3, no resulta adjudicatari d'aprofitament privat ja que no té dret suficient respecte del 15% parcel·la mínima establerta pel planejament (800 m²).

6.- Part de les finques aportades, van ser cedides de manera anticipada a través de dos convenis de gestió:

U.A. CAMÍ DEL BUROT S.L.

1916113CG0111F 1.868,343 m²

Acta 12 d'abril 2006

EDIFCOM GESTION S.L.

1916122CG0111F 90, m²

Acta 12 d'abril 2006



Ajuntament de Lleida

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

7.- L'avaluació econòmica per a l'obtenció del sòl urbanitzat assenyala uns costos d'execució totals de 429.166,27 € (IVA no inclòs).

Dades bàsiques del Polígon d'Actuació Urbanística UA 63:

Superfície àmbit	8.227,67 m ²
Vialitat	2.687,41 m ²
Zones verdes	0,00 m ²
Equipaments	0,00 m ²
Total sòl aprof. privat	5.540,26 m ²

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.

Conveni de gestió signat el 12 d'abril 2006 per l'entitat A.U. CAMÍ DE BUROT S.L. de cessió anticipada de 1.868,343 m² de la finca amb referència cadastral 1916113CG0111F a favor de l'Ajuntament de Lleida.

Conveni de gestió signat el 12 d'abril 2006 per l'entitat EDIFCOM GESTION S.L. de cessió anticipada de 90,00 m² de la finca amb referència cadastral 1916122CG0111F a favor de l'Ajuntament de Lleida.

4. Normativa urbanística d'aplicació

Pla general

5. Documentació

Memòria descriptiva i justificativa

Relació de finques aportades

Relació de parcel·les resultants

Compte de liquidació provisional

Documentació gràfica (7)

Annex 1: Informació registral

Annex 2: Informació cadastrals

Annex 3: Normativa urbanística

Annex 4: Conveni urbanístic

Annex 5: Imatges estat actual

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 d'Actuació Urbanística UA 63 que estableix el Pla General vigent.



Ajuntament de Lleida

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

Al departament no consta la tramitació de conveni de gestió per la cessió anticipada ni la tramitació de la ocupació directa dels terrenys que actualment estan ocupats per la calçada del carrer de Valls d'Andorra. El document justifica la ocupació amb l'obra de l'obertura del carrer realitzada per la actuació urbanística de l'altre costat del carrer, amb fotografies del moment de les obres d'urbanització.

La finca aportada número 4 forma part dels bens de domini públic, propietat de l'Ajuntament de Lleida participa del repartiment de beneficis i càrregues de la reparcel·lació d'acord a l'establert en l'article 126 del DL 1/2010 (TRLUC) i de l'article 135 del Decret 305/2006 (RLUC), ja que experimenta una variació en el planejament a executar. No consta inscrita en el Registre de la Propietat, tampoc disposa de referència cadastral.

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

a) Sobre la finca inicial 3 hi consta un embarg a favor de l'Ajuntament de Lleida que caldrà resoldre en el tràmit de la indemnització substitutiva per manca d'adjudicació.

En aquest sentit, es fa constar que l'import corresponent a l'embarg haurà de ser satisfet a favor de l'Ajuntament de Lleida, essent una obligació pendent que recau sobre la propietat de la finca.

Així mateix, es recorda que la càrrega derivada d'aquest embarg es mantindrà vigent fins que s'acrediti el seu pagament íntegre, en els termes establerts per la normativa aplicable.

b) La descripció i la delimitació de la finca inicial número 3 no coincideix amb l'establerta pel cadastre.

c) En els quadres d'adjudicació, els plànols de les parcel·les resultants i el Compte de Liquidació Provisional, la proposta determina una parcel·la resultant anomenada "A" que sembla que estigui distribuïda en relació a una superfície de parcel·la enlloc a un percentatge d'adjudicació.

Aquest repartiment s'haurà d'establir a través de percentatges d'adjudicació respecte del total de la parcel·la resultant "A", a més d'establir, de manera coherent la descripció gràfica d'acord a una sola parcel·la.

d) Existeix una incoherència entre l'import establert en el Compte de Liquidació provisional i la fitxa descriptiva de la parcel·la resultant "A".

8. Fonaments de dret (...)

9. Conclusions

Per tot l'exposat, s'emet informe favorable sobre l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística UA 63, promogut per U.A. CAMÍ DEL BUROT S.L., amb la condició que abans de l'aprovació definitiva s'aporti un text refós que incorpori les esmenes següents:

a) Cal preveure en el procés reparcel·latori la resolució de l'embarg existent a favor de l'Ajuntament de Lleida que consta sobre la finca inicial 3 en el tràmit de la indemnització substitutiva per manca d'adjudicació.

b) Caldrà ajustar la descripció i la delimitació de la finca inicial número 3 a l'establerta pel cadastre.



Ajuntament de Lleida

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

c) La proposta determina una parcel·la resultant anomenada "A" que sembla que estigui distribuïda en relació a una superfície de parcel·la enlloc a un percentatge d'adjudicació.

Caldrà establir el repartiment de la parcel·la resultant anomenada "A" a través de percentatges d'adjudicació respecte del total de la parcel·la, a més d'establir, de manera coherent la seva descripció gràfica, els quadres d'adjudicació, els plànols de les parcel·les resultants i el Compte de Liquidació Provisional.

d) Cal resoldre la incoherència entre l'import establert en el Compte de Liquidació provisional i la fitxa descriptiva de la parcel·la resultant "A".

2.5 En data 3 d'abril de 2025 la llicenciada en dret adscrita al departament de Planejament i Gestió, amb nota de conformitat del Vicesecretari general, han emès informe de caràcter favorable on es conclou:

"(...)5. Conclusions

Es compleixen els requisits legalment establerts per a procedir a l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística UA 63 en els termes que consten en l'expedient i d'acord la documentació tècnica presentada pel promotor.

*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·latori.

3.5 Conveni de gestió signat el 12 d'abril 2006 per l'entitat A.U. CAMÍ DE BUROT S.L. de cessió anticipada de 1.868,343 m² de la finca amb referència cadastral 1916113CG0111F a favor de l'Ajuntament de Lleida.

3.6 Conveni de gestió signat el 12 d'abril 2006 per l'entitat EDIFCOM GESTION S.L. de cessió anticipada de 90,00 m² de la finca amb referència cadastral 1916122CG0111F a favor de l'Ajuntament de Lleida.



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari

Planejament i Gestió Urbanística

3.7 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).

3.8 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

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 Polígon d'Actuació Urbanística UA 63 de Lleida, promogut per UA Camí de Burot SL presentat al Registre General de l'ajuntament en data 07/03/2025 i amb número de registre E/12640-2025 signat per l'arquitecte Luis Pueyo, en concret:

- UA63 reparcel·lació Memòria refós 2023 signat per l'arquitecte Luis Pueyo Siso en data 07/03/2025.
- UA63 reparcel·lació Plànols refós 2023 signat per l'arquitecte Luis Pueyo Siso en data 07/03/2025.

Caldrà adaptar el document presentat per a la seva aprovació definitiva a l'assenyalat en l'informe de la cap del servei d'urbanisme de 11 de març de 2023, en concret:

a) Cal preveure en el procés reparcel·latori la resolució de l'embarg existent a favor de l'Ajuntament de Lleida que consta sobre la finca inicial 3 en el tràmit de la indemnització substitutiva per manca d'adjudicació.

b) Caldrà ajustar la descripció i la delimitació de la finca inicial número 3 a l'establerta pel cadastre.

c) La proposta determina una parcel·la resultant anomenada "A" que sembla que estigui distribuïda en relació a una superfície de parcel·la enlloc a un percentatge d'adjudicació.

Caldrà establir el repartiment de la parcel·la resultant anomenada "A" a través de percentatges d'adjudicació respecte del total de la parcel·la, a més d'establir, de manera coherent la seva descripció gràfica, els quadres d'adjudicació, els plànols de les parcel·les resultants i el Compte de Liquidació Provisional.



Ajuntament de Lleida

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

d) Cal resoldre la incoherència entre l'import establert en el Compte de Liquidació provisional i la fitxa descriptiva de la parcel·la resultant "A".

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 (6 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'alcalde
Fèlix Larrosa Piqué