



Ajuntament de Lleida

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

Anunci d'aprovació definitiva de l'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida (PGU24-30)

ANUNCI:

Es fa públic per a general coneixement que la Junta de Govern Local en data 29 de maig de 2025, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

“8.- APROVAR DEFINITIVAMENT L'OCUPACIÓ DIRECTA DELS TERRENYS QUALIFICATS DE SISTEMA URBANÍSTIC, UBICATS DINS DELS SECTORS DE DESENVOLUPAMENT ANOMENATS UA 51 I UA 96, PER POSSIBILITAR L'EXECUCIÓ DE L'AVINGUDA VÍCTOR TORRES 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. A proposta de la Secretaria General es proposa esmenar la proposta en el sentit d'introduir l'antecedent número 2.13. La meritada proposta, incloent aquesta esmena, 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: PGU 24-30 X020301/2024/0171
- 1.3 Matèria: Aprovació definitiva de l'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.

2. Antecedents

- 2.1 En data 19 de desembre de 2024 la Junta de Govern Local va adoptar entre altres el següent acord:

“Primer. DECLARAR LA CADUCITAT de l'expedient X020301/2023/0029 relatiu a l'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida. En el cas que s'iniciï novament l'expedient d'ocupació directa esmentat, es podran incorporar els actes i tràmits el contingut dels quals s'hauria mantingut igual si no s'hagués produït la caducitat, en els termes establerts en l'article 95 de Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Segon. ARXIU de les actuacions.

Tercer. NOTIFICAR individualment el present acord a totes les persones interessades.

Quart. PEU DE RECURS. Contra aquest acte administratiu que posa fi a la via administrativa es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant de l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà



Ajuntament de Lleida

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

interposar directament recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós administratiu de Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques i l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent. En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat."

L'esmentat acord es publicà al BOP núm. 16 de data 24/01/2025.

2.2 En data 9 de gener de 2025 la Junta de Govern Local va adoptar entre altres el següent acord:

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 urbanístic, ubicats dins dels polígons d'actuació urbanística anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida, en els termes i pels motius i justificació que consten a la memòria de 15/11/2024 i l'informe tècnic de 15/11/2024 elaborats pel Departament de Planejament i Gestió urbanística, que obren en l'expedient i que es donen per reproduïts.

Segon. INCORPORAR els actes i tràmits el contingut dels quals s'hauria mantingut igual si no s'hagués produït la caducitat, en els termes establerts en l'article 95 de Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i en concret les al·legacions presentades en els registres d'entrada següents:

- En data 09/07/2024, amb núm E/34297-2024, va tenir entrada al Registre General de l'Ajuntament de Lleida l'escrit d'al·legacions presentat pel Sr. Ramon Sarramona Peiro en nom i representació de SATN2447 LASEO, a l'expedient d'ocupació directa per l'execució de vials (Av. Víctor Torres) (sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA51 i UA96).
- En data 10/07/2024, amb núm E/34466-2024, va tenir entrada al Registre General de l'Ajuntament de Lleida l'escrit d'al·legacions presentat pel Sr. Ion Saralegui Lopezen nom i representació de PROMENADE LLEIDA SL, a l'expedient d'ocupació directa per l'execució de vials (Av. Víctor Torres) (sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA51 i UA96).

Tercer. AMPLIAR el termini màxim per resoldre i notificar en tres mesos, en el procediment d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida. En conseqüència atès que el termini màxim per resoldre i notificar l'ocupació directa és de tres (3) mesos, s'amplia el termini en tres (3) mesos. La duració total del termini màxim és de sis (6) mesos.

Quart. 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, en els termes que consta a la memòria de data 14 de novembre de 2024 que obra en l'expedient, i sotmetre-la a informació pública



Ajuntament de Lleida

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

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

Relació de béns i drets:

- **Finca 8**

Situació: camí de Picos, 41 – c/ Palauet, 83

Àmbit: SUD PDU-ARE. PAU UA 51

Propietari: Trebor 2010 SL

Participació: el ple domini de la finca

Adreça: av. Ivars d'Urgell, 65. 3r 2a, 25001 Lleida

Referències cadastrals: 3992631CG0039D/ 3992623CG0039D

Superfície segons cadastre: 39.607,00 m²/ 20.733,00 m²

Dades registrals: Finca 9302, volum 1889, llibre 143, foli 140 inscrita al Registre de la Propietat n. 3 de Lleida

La part de la finca descrita que es troba afectada per sistemes dins del PAU UA51, i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 2.242,84 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de de sistema viari, clau VB, i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ:

Superfície total d'ocupació: 2.242,84 m²

Edificacions: Cobert destinat a aparcament: 265,00 m²

Marquesina metàl·lica 50,00 m²

Porxo magatzem 154,00 m²

Mòduls coberts d'emmagatzematge 159,00 m²

Tanca de parcel·la d'obra de fàbrica 71,50 ml

Instal·lacions: Cap

Plantacions: Cap

Aprofitament urbanístic:

La part de finca objecte d'ocupació directa suposa un 4,403044 % de l'àmbit i li correspon un 3,962740 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del polígon.

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 Polígon d'actuació urbanística UA 51.

Indemnització:

Edificacions: Cobert destinat a aparcament 265,00 m²

Marquesina metàl·lica 50,00 m²

Porxo magatzem 154,00 m²

Mòduls coberts d'emmagatzematge 159,00 m²

Tanca de parcel·la d'obra de fàbrica 71,50 ml

Totes aquestes edificacions formen part de l'activitat Agrotècnica del Segrià.



Ajuntament de Lleida

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

Havent consultat els arxius municipals únicament s'ha localitzat una llicència que acredita la legalitat d'un dels coberts afectats.

Es tracta d'un porxo annex al magatzem agrícola que té una superfície de 216 m², atorgada la seva construcció en data 2/11/1960.

Per tant, és necessari el càlcul de la indemnització d'aquest magatzem agrícola.

Pel que fa a l'activitat, no s'ha trobat cap títol administratiu. En aquest sentit no es reconeix cap valor d'indemnització per a l'activitat afectada.

D'acord amb l'apartat 3 de l'article 218, les indemnitzacions corren a càrrec del beneficiari o beneficiària de l'ocupació, sens perjudici de la seva repercussió en la comunitat de reparcel·lació.

Indemnització corresponent a les ocupacions definitives:

Finca 8: el valor de taxació del cobert de 216 m² afectat és de 12.609,13 €.

- **Finca 9**

Situació: Situada a Lleida al carrer Galícia, 1

Àmbit: PAU UA 51

Propietari: Trebor 2010 SL

Participació: el ple domini de la finca

Adreça: av. Ivars d'Urgell, 65. 3r 2a, 25001 Lleida

Referència cadastral: 3992644CG0039D

Superfície segons cadastre: 10.895,00 m²

Dades registrals: Finca 29196, volum 2.877, llibre 602, foli 153 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

La part de la finca descrita que es troba parcialment afectada per sistemes i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 1.395,39 m² de superfície d'ocupació definitiva, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de sistema viari, clau VB, i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ; i en 108,58 m² de superfície d'ocupació temporal:

Superfície d'ocupació 2011 1.015,35 m²

Superfície d'ocupació 2024 1.395,39 m²

Superfície total d'ocupació definitiva: 2.410,74 m²

Superfície ocupació temporal: 108,58 m²

Edificacions: Cap

Instal·lacions: Cap

Plantacions: Cap

Aprofitament urbanístic:

La part de finca objecte d'ocupació directa suposa un 4,732657 % de l'àmbit i li correspon un 4,259391 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del polígon.

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 Polígon d'actuació urbanística UA 51.



Ajuntament de Lleida

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

- **Finca 10**

Situació: carrer Palauet, 66

Àmbit: PAU UA 96

Propietari: José Betriu Aldomà

Participació: el ple domini de la finca

Adreça: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Referència cadastral: 4089215CG0048G

Superfície segons cadastre: 36.640,00 m²

Dades registrals: Finca 27949, volum 2775, llibre 544, foli 48, Inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida

La finca descrita consta de dues parcel·les cadastrals. La que es troba parcialment afectada per sistema, i que és objecte de l'ocupació directa, és la de referència cadastral 4089215CG0048G0001AG. L'ocupació directa es concreta en 6.349,95 m² de superfície d'ocupació definitiva, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de sistema viari clau VB, sistema d'equipament comunitari, clau EC i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ; i 205,58 m² de superfície d'ocupació temporal:

Superfície total d'ocupació definitiva: 6.349,95 m²

Superfície d'ocupació temporal: 205,58 m²

Edificacions: Cap

Instal·lacions: Cap

Plantacions: Cap

Informar que, com a administració actuant en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit, correspon al Consell General del Consorci de l'ARE, com a òrgan que ostenta la competència de tramitar i aprovar els instruments de gestió urbanística, intruir el procediment per a l'obtenció de la resta de terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins del sector de desenvolupament SUD PDU-ARE, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida

Aprofitament urbanístic:

La part de finca objecte d'ocupació directa suposa un 35,332226 % de l'àmbit i li correspon un 30,032392 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del polígon.

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 Polígon d'actuació urbanística UA 96.

Cinquè. 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



Ajuntament de Lleida

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

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.

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

Setè. REQUERIR al Consorci urbanístic per al desenvolupament de l'àrea residencial estratègica "ARE Lleida", del terme municipal de Lleida, que iniciï expedient d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins del sector de desenvolupament anomenat ARE, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida, en els termes i pels motius i justificació que consten a la memòria de data 14 de novembre de 2024 -document tècnic "Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida (novembre 2024)"- i l'informe tècnic de data 14 de novembre de 2024, elaborats pel Departament de Planejament i Gestió urbanística, que obren en l'expedient i que es donen per reproduïts, atès la seva consideració d'administració actuant d'aquest sector, de conformitat amb allò previst 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, l'article 215 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i els Estatuts del Consorci urbanístic per al desenvolupament de l'àrea residencial estratègica "ARE Lleida", del terme municipal de Lleida, i que posi a disposició de l'Ajuntament de Lleida aquests terrenys per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.

Setè. NOTIFICAR individualment el present acord a totes les persones interessades.

Vuitè. 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.

Novè. 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.

2.3 L'anterior acord es notificà als següents interessats:

NOM INTERESSAT	DATA NOTIFICACIÓ
TREBOR 2010 SL	07/02/2025
JOSE BETRIU ALDOMÀ	30/01/2025
PROMENADE LLEIDA SL	28/01/2025
SAT N 2447 FRUTAS LA SEO	28/01/2025
INGRID MAGRI BOSCH En qualitat de Secretària del Consorci per al desenvolupament de l'àrea residencial estratègica "ARE LLEIDA"	28/01/2025

2.4 L'esmentat acord es publicà:

- A l'e-tauler de l'Ajuntament de Lleida del 24/01/25 al 14/02/25 ambdós inclosos.
- A la web municipal en data 24/01/25.
- Al BOPL núm. 16 de data 24/01/25



Ajuntament de Lleida

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

- Al diari el Segre de data 24/01/25

2.5 Consten en l'expedient les notes marginals del Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida:

- Finca 9302
- Finca 29196
- Finca 27949

2.6 En data 10/02/25 amb número registre d'entrada E/07733-2025 el Sr. Juan Antonio Robert Sampietro en representació de R.S. AGROTECNICA DEL SEGRIA SL presentà escrit d'al·legacions contra l'acord d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.

2.7 En data 14/02/25 amb número registre d'entrada E/08791-2025 el Sr. Juan Antonio Robert Sampietro en representació de TREBOR 2010 SL presentà escrit d'al·legacions contra l'acord d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.

2.8 En data 19/02/25 amb número registre d'entrada E/09379-2025 el Sr. Jose Betriu Aldomà en propi nom i representació presentà escrit d'al·legacions contra l'acord d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.

2.9 En data 22/05/25 l'arquitecta municipal ha emès informe de resolució de les al·legacions envers l'expedient de l'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida, l'original del qual consta en l'expedient referenciat.

2.10 Com ha resultat de l'anàlisi de les al·legacions rebudes, en data 22/05/25 s'ha modificat el document tècnic 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, i la determinació de les indemnitzacions corresponents, en els termes que consta a la memòria de data 22 de maig de 2025 que obra en l'expedient.

2.11 En data 23/05/2025, el Vicesecretari i el Secretari General, han emès informe favorable a l'aprovació definitiva de la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa del vial Víctor Torres, tot resolent les al·legacions presentades, que literalment es transcriuen l'apartat de fonaments de dret que justifica la resolució de les al·legacions i l'apartat de conclusions:

[...] 3. Fonaments de dret

3.1 Al·legacions presentades per SAT N2447 LA SEO en data 09/07/2024, amb núm. registre d'entrada E/34297-2024 incorporades a l'expedient en virtut de l'article 95 de la Llei 39/2015 i l'acord de Junta de Govern Local de 9 de gener de 2025.

L'escrit d'al·legacions s'estructura en els extrems següents:

A. Manca d'aprovació definitiva del conveni urbanístic en el qual es pretén sustentar l'operació d'ocupació.



Ajuntament de Lleida

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

En aquest cas, SAT N2447 LA SEO posa de manifest que “el primer que cal oposar és que l'acord d'aprovació inicial de l'ocupació directa seria nul en quant no estaria justificada la seva necessitat en els termes que exigeix l'article 156 de la LUC, tot considerant que en el moment en que s'acorda dur a terme aquesta ocupació (23/5120241 no consta que el conveni urbanístic al qual es refereix el document d'ocupació directa estigui aprovat definitivament”.

Doncs bé, en aquest punt indicar que l'article 156.1 del TRLUC permet l'ocupació directa quan aquesta sigui necessària per a l'execució d'un sistema general o local previst en el planejament urbanístic. En concret estableix:

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.

En aquest sentit, i pel que fa al Vial Victor Torres, en data 27 de juny de 2018, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7651, es va publicar la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), al terme municipal de Lleida, promoguda per l'Ajuntament de Lleida, i aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 5 de juny de 2018.

En aquesta modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, d'acord amb el que preveu l'article 97 del TRLUC es va raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents en els següents termes literals:

*Aquest vial (vial de Víctor Torres 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 Centre de la Ciutat amb la Variant Sud i, alhora, connecta els barris de La Bordeta i Magraners amb els de Capponet i el Centre Històric.*

Al mateix temps, la construcció d'aquest vial potenciarà el desenvolupament urbanístic de la ciutat perquè facilitarà un accés directe als polígons d'actuació UA 48, UA 51, UA 51BIS i UA 73, a la part sud de l'Àrea Residencial Estratègica i al sector SUR 42 (veure plànol I2. Estructura general viària).

Conseqüentment, mitjançant el desenvolupament d'aquest vial, ultra la millora de la connectivitat general urbana i territorial, es potencia el desenvolupament de grans àrees d'equipaments de la ciutat, a l'entorn de la Bordeta i de Magraners, es facilita el desenvolupament residencial -especialment el destinat a habitatges de protecció pública en l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica- i permet el desenvolupament d'implantacions comercials de diferent format, a nivell de barri i a nivell territorial.



Ajuntament de Lleida

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

És també de gran importància, respecte la mobilitat, la concreció d'una nova rotonda en la cruïlla entre els carrers Palauet i la nova Avinguda de Víctor Torres, per a un correcte funcionament de la mobilitat del conjunt de l'àmbit, en substitució del "round a bout" en forma de plaça rectangular prevista al Pla general vigent.

En aquest sentit, cal indicar que l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, fruit de l'esmentada modificació del Pla general es del tenor literal següent:

La destinació de més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, mitjançant una qualificació específica, comporta la vinculació del desenvolupament d'aquesta zona a la construcció dels sistemes externs que resolguin les necessitats d'accessibilitat del sector pel carrer prolongació de Víctor Torres i pel carrer prolongació de Francesc Bordalba i Montardit, a través del SUR 25.

Les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96.

Doncs bé, des del dia 11 de març de 2019 -data de la publicació del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, promogut per Eurofund Parc Lleida, SL-, s'ha de considerar normativament activat aquest article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general, ja que, aquest té com a objectiu, entre d'altres, "modificar la qualificació de les illes centrals 3 i 4 per tal de promoure la implantació de noves superfícies comercials i d'usos terciaris o logístics i no permetre'n l'ús residencial", destinant-se un 25,69% de la superfície de l'àmbit a l'ús comercial, terciari i logístic, com s'observa del document unitari de la vigent modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42.

D'aquest Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida es necessari destacar el següent precepte:

Art. 14 Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la 12C-C [...]

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.



Ajuntament de Lleida

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

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.

A tot això cal afegir que a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, va venir precedida de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 17 de juliol de 2018, el qual literalment va indicar:

... que el desenvolupament del sector necessitarà els accessos externs previstos per absorbir la capacitat màxima de desplaçaments que generarà l'activitat econòmica i, per tant, cal limitar aquest desenvolupament a l'execució efectiva d'aquests accessos externs.

Tenint en compte el redactat d'aquest precepte (art 14.14) de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42, i els termes de l'esmentat acord de la CTULL, l'activació de l'article 197.6.4 del Pla General planteja una sèrie de qüestions jurídiques que s'han abordat en l'expedient PGU 24-12 -X020301/2024/0070 dins de l'aprovació del Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, TORRE SALSES.

De la mateixa forma ho ha determinat el TSJ Catalunya en sentència de 29/03/2023 en el seu fonament de dret tercer on assenyalava:

" (...) Pues bien, el POUM preveía como uno de los sectores de planeamiento el PPI Companys, Montuiriol i Torrent Castells. Fijaba como objetivo crear la Gran Vía de Lluís Companys. Y señalaba que el PPI debía permitir las siguientes infraestructuras "completar la Gran Vía de Lluís Companys entre el Torrent Castells i el Torrent Malet".

Y establecía como condiciones de gestión y ejecución: " El Plan Parcial delimitará los polígonos de actuación que se consideren necesarios, que se ejecutarán por el sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica . En el caso de construir naves en agrupación en la zona industrial de Ponent (Can Colomer) se reservará en el interior de las parcelas aparcamientos de vehículos en una proporción de un lugar por cada 200 metros cuadrados construidos. El desarrollo de este sector comportará que los propietarios que incluidos se hagan cargo de los costes de ejecución de los sistemas urbanísticos".

El art. 34 del TRLUC prevé en su apartado 9.3. 7. que "Los terrenos reservados para sistemas urbanísticos de titularidad pública, si son comprendidos en un ámbito de actuación urbanística sometido al sistema de reparcelación, se adquieren mediante cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de lo que establece el artículo 156. Si hay que avanzar la obtención de la titularidad pública y la ocupación directa regulada por el mencionado artículo no es suficiente, se puede también efectuar una actuación aislada expropiatoria, en cuyo caso la Administración adquirente se subroga en los derechos y los deberes de la persona que era propietaria".



Ajuntament de Lleida

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

Podemos considerar la conexión o la acción de completar la Gran Vía como sistema urbanístico de comunicaciones según el apartado 4 del mismo art. 34; que concretamente dispone: "El sistema urbanístico de comunicaciones comprende todas las infraestructuras necesarias para la movilidad de las personas y de las mercancías, por transporte terrestre, marítimo o aéreo, y comprende también las áreas de protección y las áreas de aparcamiento de vehículos respectivas".

La necesidad de aprobar un proyecto de actuación específica sólo se prevé por el art. 48 TRLUC para el caso de que no se hubiera incluido en el planeamiento territorial o urbanístico o los planes especiales del art. 68 (art. 57 TRLUC).

Igualmente, el art. 116.3 TRLUC determina que "La ejecución de los sistemas urbanísticos previstos en el plan de ordenación urbanística municipal puede llevarse a cabo directamente, siempre que las previsiones contenidas en el plan estén suficientemente detalladas; de no ser así, es necesario haber aprobado un plan especial urbanístico de desarrollo. En el caso de sistemas urbanísticos establecidos mediante un plan especial urbanístico autónomo, este instrumento es suficiente para proceder a la ejecución urbanística".

Es de plena aplicación al caso, por tanto, la sentencia referida de 8/3/2018 de la Sección Tercera de este Tribunal y en la que se desgaja el destino de cualquier tipo de sistema urbanístico, general o local, que se tengan que incorporar al dominio público de la ejecución sistemática. Siendo que tales destinos se llevarán a término por el modelo de la ocupación directa y ello sin perjuicio de la vigencia del sistema de reparcelación en la modalidad de compensación básica que el POUM prevé para el PPI.

Ha de desecharse, por tanto, que la Resolución de 25/7/2018 por la que se aprueba la relación de bienes y derecho para la ocupación directa de terrenos cualificados como sistema viario y la aprobación definitiva del proyecto de urbanización de apertura de la Gran Vía entre Torrent Malet y Torrent Castells esté falta de motivación ya que es el propio POUM el que debe incorporar la previsión de sistema urbanístico, de infraestructura en el caso que nos ocupa. Y siendo que el POUM sí que incorpora la definición de esta conexión o de completar la Gran Vía de Lluís Companys entre el Torrent Castells i el Torrent Malet.

Se desestima este primer motivo de apelación. (...)”

*Atès l'exposat es considera que es procedent **DESESTIMAR** la present al·legació, atès que aquesta actuació queda emparada i justificada per la regulació del propi planejament urbanístic.*

Tot l'exposat s'ha d'entendre sense perjudici de que l'Ajuntament de Lleida únicament podrà executar els dos vials (Victor Torres i Francesc Bordalba) si disposa del finançament íntegre per executar -los-, finançament que quedarà garantit amb la formalització de l'esmentat conveni. Tant mateix, aquest finançament no és una condició legal per poder efectuar l'ocupació directa, com ja s'ha indicat ut supra, sinó que es una condició per poder aprovar l'expedient de contractació per a l'execució de les obres corresponents als vials esmentats ex articles 116 i 117 de la LCSP.

No obstant, en pro de la seguretat jurídica, es opinió d'aquets informants que l'aixecament de les actes d'ocupació de les finques afectades per l'ocupació directa caldrà efectuar-la un cop



Ajuntament de Lleida

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

s'hagi formalitzat el conveni entre l'Ajuntament de Lleida i l'entitat Promenade Lleida SL, en virtut de la qual aquesta entitat haurà adquirit el compromís ferm d'aportació del finançament.

B. Manca de consideració en l'expedient dels efectes que l'ocupació directa ha de produir sobre el funcionament de l'activitat normal de l'empresa (ni amb ocasió de l'execució de les obres ni definitius). Greu afectació al funcionament ordinari de l'activitat: important reducció de la zona de magatzem de "palots", reducció de la zona maniobra per als camions; desaparició de la zona d'aparcaments per a clients; i impossibilitat d'accedir a la maquinària industrial existent en la part posterior de l'edifici.

Per donar resposta a aquesta al·legació, ens remetem al que s'exposa en l'informe tècnic emès per l'arquitecta municipal en data 22/05/25, on indica:

"Aclarir que, l'expedient d'ocupació directa només afecta els terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96. Per tant, els terrenys de la mercantil SATN2447 La Seo no s'ocupen en aquest expedient. Amb tot, el Projecte de construcció del vial de Víctor Torres haurà de resoldre l'accés a la finca i preveure les ocupacions necessàries.

*En aquest sentit, procedeix **TRASLLADAR** l'al·legació presentada a l'expedient corresponent."*

3.2 Al·legacions presentades per PROMENADE LLEIDA SL en data 10/07/2024, amb núm. registre d'entrada E/34466-2024, incorporades a l'expedient en virtut de l'article 95 de la Llei 39/2015 i l'acord de Junta de Govern Local de 9 de gener de 2025.

L'escrit d'al·legacions s'estructura en els extrems següents:

A. Improcedència de la indemnització econòmica de la plantació de pera blanquilla de les finques 8 i 9, per no existir en el moment de l'al·legació.

Per donar resposta a aquesta al·legació, ens remetem al que s'exposa en l'informe tècnic emès per l'arquitecta municipal en data 22/05/25, on indica:

El document aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de data 9 de gener de 2025 no preveu cap indemnització per aquest concepte, ja que a la data del document no hi havia cap plantació de pera blanquilla dins de les finques 8 i 9.

*En aquest sentit, aquesta al·legació **NO PROCEDEIX**.*

B. Falta la quantificació de la indemnització associada a la parcel·la n°10 inclosa en el PAU UA 96. Entenen que la indemnització per l'ocupació temporal de la finca 10 és 0€ i que no existeixen edificacions, instal·lacions ni plantacions a indemnitzar.

Per donar resposta a aquesta al·legació, ens remetem al que s'exposa en l'informe tècnic emès per l'arquitecta municipal en data 22/05/25, on indica:

"En relació amb l'ocupació temporal, el document aprovat inicialment feia una previsió d'ocupacions temporals en dos punts on caldrà soterrar uns trams de línia elèctrica.



Ajuntament de Lleida

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

Amb tot i tenint en compte que ha de ser el Projecte de construcció del vial de Víctor Torres el que concreti aquest tipus d'actuacions, es considera més adequat treure aquestes ocupacions temporals del document d'ocupació directa i traslladar al futur projecte de construcció la determinació, si s'escau, dels terrenys que caldrà ocupar de forma temporal i determinar-ne la indemnització, cas de correspondre.

Pel que fa a l'existència d'edificacions, instal·lacions i plantacions en la finca número 10, cal dir que actualment hi ha una tanca de la qual se n'enderrocarà una part.

En el document d'Ocupació directa es valoren totes aquelles edificacions que s'ajusten a la legalitat, tal com determina el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

En aquest sentit i tal com determina l'art. 35.3 del mateix Reial decret legislatiu, s'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan es van dur a terme de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimador que van requerir, o s'han legalitzat posteriorment de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

Havent consultat els arxius municipals, no s'ha localitzat cap títol habilitant que acrediti la legalitat de dita tanca i, per tant, no s'indemnitza.

*Per tot l'exposat, aquesta al·legació **NO PROCEDEIX.***

3.3 Al·legacions presentades per R.S. AGROTECNICA DEL SEGRIA SL en data 10/02/25 amb número registre d'entrada E/07733-2025 contra l'acord d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida. Que de forma resumida assenyalen:

L'escrit d'al·legacions s'estructura en els extrems següents:

- A. Activitat degudament establerta a les instal·lacions del carrer Palauet 79, és una empresa constructora especialitzada en infraestructures d'obra pública, subministrament i sanejament d'aigua, pavimentació, jardineria i altres treballs del sector. Activitat adequadament declarada i tributa d'acord amb la normativa municipal que li és d'aplicació.**
- B. Dret a indemnització per afectació d'una activitat econòmica, sol·liciten que es reconsideri la manca de reconeixement de drets indemnitzatoris i que es contempli una compensació econòmica per l'afectació directa a l'activitat professional.**

Ambdues al·legacions es resolen conjuntament en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22/05/25, que indica de forma literal el que es transcriu:

“En primer lloc, no s'aporta cap títol que acrediti la legalitat de l'activitat i, segons informe de la Secció de llicències de data 21/05/2025, no consta cap activitat autoritzada al carrer Palauet, 79 així com tampoc cap activitat autoritzada a nom de RE Agrotècnia del Segrià, SL.



Ajuntament de Lleida

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

En segon lloc i segons les dades de l'Agència Tributària, RS Agrotècnica del Segrià SL està donada d'alta en l'Impost sobre Activitats Econòmiques des del 2006. A aquesta data, els terrenys objecte d'ocupació directa estaven inclosos dins d'un Polígon d'actuació urbanística.

En aquest sentit, la implantació d'una activitat dins del PAU hauria implicat la tramitació d'una llicència d'usos provisionals, llicència que no s'ha localitzat. Cas que s'hagués tramitat una autorització d'usos i obres provisionals, aquesta s'hauria subjectat a les determinacions de l'article 53 del TLUC, que determina que:

"2. Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, o quan hagi transcorregut el termini de vigència establert en l'acord d'autorització, sense que en cap cas els afectats tinguin dret a percebre indemnització."

Per tot l'exposat, procedeix DESESTIMAR l'al·legació presentada.

Atès l'exposat es opinió d'aquests informants, seguin mutatis mutandis el criteri jurisprudencial que es transcriurà tot seguit, que no procedeix la indemnització de l'activitat sol·licitada. I es que el TS té fixat en la seva sentència de la Sala Tercera, secció 6^a, de 5 de març de 2013, Recurs: 2575/2010, (si be per a un supòsit d'expropiació forçosa, però plenament aplicable al cas que ens ocupa, d'aquí l'aplicació mutatis mutandis) el següent criteri:

"En orden al desempeño de la actividad sin licencia y a la imposibilidad de que por tal causa se puedan valorar determinados bienes o derechos (maquinaria, edificaciones y cese de negocio), necesariamente ha de confirmarse lo resuelto en la sentencia impugnada puesto que la posible indemnización por cese de negocio o explotación exige que la actividad empresarial se desempeñe con todos o tras haber obtenido todas las autorizaciones administrativas necesarias pues solo de esa manera puede admitirse que estemos ante efecto pernicioso en el patrimonio del expropiado, razón por la que no puede hacerse valer, a efectos de su valoración en un expediente de justiprecio, la realización de actividad de cualquier tipo al margen de la legalidad".

*Per tot l'exposat, procedeix **DESESTIMAR** l'al·legació presentada.*

C. Taxació de la parcel·la i les seves infraestructures per un ens imparcial.

L'interessat en el seu escrit d'al·legacions efectua de forma literal la següent sol·licitud:

"Sol·licitem que es dugui a terme una taxació realitzada per un ens extern i imparcial que valori econòmicament la parcel·la, les seves infraestructures, la seva ubicació i l'ús de l'activitat que s'hi desenvolupa. Aquesta valoració objectiva servirà com a referència per a la quantificació de les indemnitzacions a efectuar a posteriori, garantint un criteri just i equitatiu en la compensació dels danys i perjudicis ocasionats."

Per donar resposta a aquesta sol·licitud cal partir de la base de que en el cas que ens ocupa estem davant d'un procediment administratiu, en concret estem davant d'un procediment d'ocupació directa. En el present procediment l'Administració exerceix facultats d'intervenció en el dret de propietat de les persones afectades que produeix un efecte desfavorable o de



Ajuntament de Lleida

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

gravamen, atès que el seu patrimoni jurídic es veurà reduït amb la impossibilitat de gaudir de iure i de facto d'aquests terrenys des del moment de l'ocupació dels terrenys.

De l'exposat hem de concloure que en la mesura que els procediments administratius són mitjans a través dels quals les Administracions Públiques desenvolupen la seva activitat pública i exerceixen les seves potestats, i aquestes han de realitzar-se preceptivament per empleats públics, cal concloure que els procediments administratius han de tramitar-se per aquets empleats, la qual cosa constitueix la regla bàsica en matèria de tramitació de procediments administratius, la qual es veu més reforçada quan es tracta de procediments en els que, com en el cas que ens ocupa, l'administració exerceix facultats d'intervenció en el dret de propietat de les persones afectades.

Ahora cal tenir present que es criteri jurisprudencial consolidat que a l'actuació dels funcionaris públics se'ls hi presumeixen les notes de preparació, professionalitat i objectivitat. En aquest sentit es pot portar a col·lació la STS 2812/2020 de 14/09/2020 la qual literalment indica en el que aquí es important destacar el següent:

...cuando es lo cierto que esos trámites condicionan la misma resolución que se dicte, más aun en procedimiento de la naturaleza de los sancionares en que la actividad de la Administración no está solo en la defensa que se haga por los afectados, sino que es la propia Administración la que debe aportar al expediente todo cuandosea relevante, en pro y en contra de él, lo cual requiere un grado de preparación, profesionalidad y objetividad que solo en los funcionarios cabe presumir.

*Per l'exposat procedeix **DESESTIMAR** la sol·licitud presentada per l'interessat.*

D. Indemnització per trasllat i reubicació de l'activitat al ser inviable la continuïtat de l'activitat professional en la seva ubicació actual. Es sol·licita que la indemnització inclogui les pèrdues derivades de la interrupció o disminució de l'activitat, les despeses derivades de la recerca d'un nou emplaçament, costos de compra i/o lloguer d'unes noves instal·lacions, costos de trasllat de l'equipament, pèrdues econòmiques derivades de la interrupció o disminució de l'activitat, indemnització per pèrdua de clients i oportunitats comercials degut al trasllat i qualsevol altra directament relacionada amb el canvi.

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

“Tal com s'ha detallat en els extrems A i B d'aquesta tercera al·legació, no s'aporta cap justificació de la legalitat de l'activitat que es dur a terme a la finca i, per tant, no seria susceptible de ser indemnitzada.

*Per tot l'exposat, procedeix **DESESTIMAR** l'al·legació presentada.”*

E. Inclusió d'AGROTECNICA DEL SEGRIA com afectat.

D'acord amb l'article 4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, es considera interessat en el procediment administratiu:

1. Es consideren interessats en el procediment administratiu:

a) Els qui el promoguin com a titulars de drets o interessos legítims individuals o



Ajuntament de Lleida

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

col·lectius.

b) Els qui, sense haver iniciat el procediment, tinguin drets que puguin ser afectats per la decisió que s'adopti en aquest.

c) Aquells els interessos legítims dels quals, individuals o col·lectius, puguin ser afectats per la resolució i es personin en el procediment mentre no s'hagi dictat una resolució definitiva.

2. Les associacions i organitzacions representatives d'interessos econòmics i socials són titulars d'interessos legítims col·lectius en els termes que la Llei reconegui.

3. Quan la condició d'interessat derivi d'alguna relació jurídica transmissible, el drethavent succeeix en aquesta condició sigui quin sigui l'estat del procediment.

En el present procediment administratiu, no consta acreditat que Agrotècnia del Segrià tingui cap dret respecte la nau del carrer Palauet, 79, atès que no aporta cap document que acrediti la seva propietat, possessió (contracte d'arrendament...). Tant mateix, juntament amb la possessió d'un dret subjectiu, també legitima per obtenir la categoria de persona interessada la justificació d'un interès legítim en el procediment. I aquest interès legítim, terminològicament més ampli que el dret subjectiu s'ha descrit per la Sentència del Tribunal Constitucional de 23 de març de 2004 (núm. 45/2004)

“una relación material unívoca entre el sujeto y el objeto de la pretensión (acto o disposición impugnados) de tal forma que su anulación produzca automáticamente un efecto positivo (beneficio) o negativo (perjuicio), actual o futuro, pero cierto (...). Más sencillamente, se trata de la titularidad potencial de una ventaja o de una utilidad jurídica, no necesariamente de contenido patrimonial, por parte de quien ejercita la pretensión, y que se materializaría de prosperar ésta. Luego, para que exista interés legítimo, la actuación impugnada debe repercutir de manera clara y suficiente en la esfera jurídica de quien acude al proceso”.

*En el cas que ens ocupa en el document tècnic de l'ocupació directa ja s'indica “Segons el cartell existent a la tanca, aquestes edificacions les utilitza l'empresa Agrotècnica del Segrià”, per l'exposat, es considera que Agrotècnia del Segrià es titular d'un interès legítim en el present procediment, pel que procedeix **ESTIMAR** la seva al·legació.*

3.4 Al·legacions presentades per TREBOR 2010 SL en data 14/02/25 amb número registre d'entrada E/08791-2025 contra l'acord d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida. Que principalment posa de manifest el següent:

L'escrit d'al·legacions s'estructura en els extrems següents:

A. Sol·licitud de revisió de les superfícies afectades per discrepàncies en les medicions de les finques de la nostra mercantil, en aquest expedient.

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:



Ajuntament de Lleida

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

“D’una banda, no s’especifica quines incoherències s’han trobat al document. Amb tot, s’han revisat les superfícies que apareixen en el conjunt del document i són coherents entre elles.

“D’altra banda, d’acord amb la Llei Hipotecària i el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari, després de la reforma de la Llei 13/2016, de 24 de juny, s’estableix un sistema de coordinació entre el Cadastre Immobiliari i el Registre de la Propietat, per tal que aquest incorpori la descripció gràfica georeferenciada de les finques registrals, utilitzant com a base la cartografia cadastral. En aquest sentit, la delimitació gràfica de les finques s’ha fet sobre la base cartogràfica del cadastre.

Cas que les discrepàncies en les mesures siguin fruit de les discrepàncies entre el registre de la propietat, el cadastre i la realitat, caldrà que la propietat ho rectifiqui dirigint-se a la institució competent que correspongui, ja que l’Ajuntament no té potestat per rectificar les delimitacions donat que no hi té competència.”

*Per tot l’exposat, procedeix **DESESTIMAR** l’al·legació presentada.”*

En base al que s’ha exposat, aquests informants es ratifiquen en allò manifestat per l’arquitecta municipal en el seu informe, sobretot tenint en compte l’assenyalat en l’article 10.1 de la Llei Hipotecària, que indica:

“1. La base de representación gràfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad”.

B. Sol·licitud d’aixecament topogràfic a tot el solar afectat per tal de poder quantificar amb detall tots els elements existents i afectats.

La present al·legació es resol en l’informe de l’arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

“Tal com s’ha especificat en l’apartat anterior, la delimitació utilitzada és la cartografia cadastral i, en aquest sentit no procedeix fer un aixecament topogràfic.

*Per tot l’exposat, procedeix **DESESTIMAR** l’al·legació presentada”*

En base al que s’ha exposat, aquests informants es ratifiquen en allò manifestat per l’arquitecta municipal en el seu informe, sobretot tenint en compte l’assenyalat en l’article 10.1 de la Llei Hipotecària, que indica:

“1. La base de representación gràfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad”.

C. Disconformitat amb el càlcul de la indemnització de l’immoble existent, atès que:

- *No s’han valorat tots els elements de la parcel·la, demanen que es valori no sols el magatzem, sinó també els elements existents en la parcel·la.*
- *S’han de considerar les llicències d’obres anteriors i l’edificació existent per tal d’avaluar de manera complerta la situació i la seva normativa aplicable.*
- *Es considera incorrecta la medició de la superfície efectuada, l’edificació té una superfície major als 210m² valorats.*



Ajuntament de Lleida

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

- *La vida útil de l'edifici principal afectat no ha finalitzat, es considera injust i incorrecte haver pres com a valor màxim el 10%, ja que no reflecteix la veritable utilitat i potencial de l'edifici.*
- *El càlcul de la indemnització és molt inferior al preu de mercat*
- *El preu d'adquisició d'unes instal·lacions noves està molt allunyat de l'import calculat per indemnitzar.*
- *No es consideren els danys i perjudicis derivats de l'afectació de la parcel·la que condiciona l'activitat econòmica d'arrendament. Sol·liciten una compensació pels perjudicis econòmics derivats, incloent-hi la pèrdua de rendiment del lloguer, resultat de la reducció de la parcel·la.*

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

“En el document d'Ocupació directa es valoren totes aquelles edificacions que s'ajusten a la legalitat, tal com determina el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

En aquest sentit i tal com determina l'art. 35.3 del mateix Reial decret legislatiu, s'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració quan es van dur a terme de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimador que van requerir, o s'han legalitzat posteriorment de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

Per tant s'ha previst la indemnització del magatzem que s'afecta, el qual va obtenir llicència el 8 de novembre de 1960, amb una superfície, segons projecte presentat, de 216 m². No s'han tingut en compte les superfícies actuals donat que la superfície legalment implantada és la que va obtenir la corresponent autorització.

En relació amb valoració concreta d'aquest immoble cal puntualitzar que:

- *La vida útil de les edificacions la determina el Reglament de valoracions de la Llei del sòl en l'Annex III. Per als magatzems estableix una vida útil màxima de 35 anys.*
- *El preu de la indemnització difereix del preu d'adquisició d'unes instal·lacions noves en la mesura que es valora l'immoble, seguint la legislació vigent, pel mètode de reposició, que aplica un coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació.*

Finalment, no s'ha considerat cap indemnització per danys i perjudicis derivats de l'arrendament, ja que no es té coneixement documental del mateix.

*Per tot l'exposat, procedeix **DESESTIMAR** l'al·legació presentada.”*

Aquests informants es ratifiquen en els arguments indicats per l'arquitecta municipal en el seu informe, ja que és criteri jurisprudencial consolidat, que únicament son indemnitzables les obres i instal·lacions implantades legalment. En aquest sentit la STS de 12/02/2014 indica:

Es cierto que la norma no distingue entre edificaciones e instalaciones legales o ilegales, pero no por ello puede extraerse la conclusión de que ambas son indemnizables



Ajuntament de Lleida

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

por igual. Solo resultan indemnizables aquellas obras o instalaciones que sean legales, esta conclusión se obtiene de la propia finalidad que persigue la fijación del justiprecio expropiatorio, y que no es otra que indemnizar por los daños que causa la privación o afección de un bien o derecho existente en el patrimonio del expropiado, y ninguna lesión produce en su patrimonio la privación de obras o instalaciones, que por ser ilegales, no pueden entenderse incorporadas al mismo.

Las edificaciones e instalaciones para ser legales requieren bien haber obtenido una licencia municipal con carácter previo o bien por su legalización posterior pero, en todo caso, a los efectos de fijación de un justiprecio expropiatorio, es necesario que tales edificaciones e instalaciones fuesen legales o hayan sido legalizadas en el momento en el que ha de procederse a su valoración.

D. Sol·liciten la recomposició de la parcel·la i instal·lacions afectades, en concret, sol·liciten la reconstrucció i adequació de la part de la parcel·la que no quedi afectada per garantir la delimitació d'aquesta, la seguretat i funcionalitat de la parcel·la resultant; que es dugui la reposició a càrrec de l'administració responsable del projecte.

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

“Tal com s'ha detallat en l'al·legació anterior, únicament s'indemnitzen les edificacions i les instal·lacions que s'ajusten a la legalitat. En aquest sentit, un cop revisats tots els elements afectats s'ha vist que la tanca que delimita la finca amb el carrer Palauet ja apareixia al Vol General d'Espanya de 1956, en aquest sentit, es considera legalment implantada.

Tenint en consideració aquest fet, procediria la seva indemnització o, com a alternativa, pot preveure's la seva restitució. Donat el sentit de l'al·legació, el Projecte de construcció del vial de Víctor Torres n'haurà de preveure la restitució.

Per tot l'exposat, procedeix ESTIMAR PARCIALMENT l'al·legació presentada en el sentit que el Projecte de construcció del vial de Víctor Torres n'haurà de preveure la restitució.”

3.5 Al·legacions presentades per Jose Betriu Aldomà en data 19/02/25 amb número registre d'entrada E/09379-2025 contra l'acord d'ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida.

L'escrit d'al·legacions s'estructura en els extrems següents:

A. Al·legació prèvia: Error en la identificació de la finca objecte d'ocupació directa, en la documentació tècnica es parla de la finca registral 27.949 quan la finca afectada és la 9.740.

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

“D'acord amb la nota simple del registre de la propietat de Lleida núm. 3, la finca de Lleida núm. 27949, és la finca de Lleida-Comú núm. 9740.



Ajuntament de Lleida

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

FINCA DE LLEIDA N°: 27949, antes FINCA DE LLEIDA-COMUN N°: 9740
C.R.U.: 25012000376220

En aquest sentit, aquesta al·legació **NO PROCEDEIX.** ”

B. Al·legació primera: La relació de béns i drets afectats es basa en un projecte d'urbanització que no ha estat aprovat definitivament i en un projecte de construcció que està en fase de revisió. La necessitat d'ocupació de les finques no està definida a nivell de projecte. Es sol·licita deixar sense efectes l'acord d'inici del procediment en tant no s'aprovin definitivament els dos projectes que realment s'han d'executar.

En aquest punt indicar que l'article 156.1 del TRLUC permet l'ocupació directa quan aquesta sigui necessària per a l'execució d'un sistema general o local previst en el planejament urbanístic. En concret estableix:

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.

En aquest sentit, i pel que fa al Vial Victor Torres, en data 27 de juny de 2018, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7651, es va publicar la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), al terme municipal de Lleida, promoguda per l'Ajuntament de Lleida, i aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 5 de juny de 2018.

En aquesta modificació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, d'acord amb el que preveu l'article 97 del TRLUC es va raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents en els següents termes literals:

Aquest vial (vial de Víctor Torres 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 Centre de la Ciutat amb la Variant Sud i, alhora, connecta els barris de La Bordeta i Magraners amb els de Capponet i el Centre Històric.

Al mateix temps, la construcció d'aquest vial potenciarà el desenvolupament urbanístic de la ciutat perquè facilitarà un accés directe als polígons d'actuació UA 48, UA 51, UA 51BIS i UA 73, a la part sud de l'Àrea Residencial Estratègica i al sector SUR 42 (veure plànol I2. Estructura general viària).

Conseqüentment, mitjançant el desenvolupament d'aquest vial, ultra la millora de la connectivitat general urbana i territorial, es potencia el desenvolupament de grans àrees d'equipaments de la ciutat, a l'entorn de la Bordeta i de Magraners, es facilita el desenvolupament residencial -especialment el destinat



Ajuntament de Lleida

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

a habitatges de protecció pública en l'àmbit de l'Àrea Residencial Estratègica i permet el desenvolupament d'implantacions comercials de diferent format, a nivell de barri i a nivell territorial.

És també de gran importància, respecte la mobilitat, la concreció d'una nova rotonda en la cruïlla entre els carrers Palauet i la nova Avinguda de Víctor Torres, per a un correcte funcionament de la mobilitat del conjunt de l'àmbit, en substitució del "round a bout" en forma de plaça rectangular prevista al Pla general vigent.

En aquest sentit, cal indicar que l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, fruit de l'esmentada modificació del Pla general es del tenor literal següent:

La destinació de més d'un 25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, mitjançant una qualificació específica, comporta la vinculació del desenvolupament d'aquesta zona a la construcció dels sistemes externs que resolguin les necessitats d'accessibilitat del sector pel carrer prolongació de Víctor Torres i pel carrer prolongació de Francesc Bordalba i Montardit, a través del SUR 25.

Les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96.

Doncs bé, des del dia 11 de març de 2019 -data de la publicació del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, promogut per Eurofund Parc Lleida, SL-, s'ha de considerar normativament activat aquest article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general, ja que, aquest té com a objectiu, entre d'altres, "modificar la qualificació de les illes centrals 3 i 4 per tal de promoure la implantació de noves superfícies comercials i d'usos terciaris o logístics i no permetre'n l'ús residencial", destinant-se un 25,69% de la superfície de l'àmbit a l'ús comercial, terciari i logístic, com s'observa del document unitari de la vigent modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42.

D'aquest Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida es necessari destacar el següent precepte:

Art. 14 Zona no residencial d'edificació aïllada sobre parcel·la 12C-C [...]

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



Ajuntament de Lleida

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

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.

A tot això cal afegir que a l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, va venir precedida de l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 17 de juliol de 2018, el qual literalment va indicar:

.../. que el desenvolupament del sector necessitarà els accessos externs previstos per absorbir la capacitat màxima de desplaçaments que generarà l'activitat econòmica i, per tant, cal limitar aquest desenvolupament a l'execució efectiva d'aquests accessos externs.

Tenint en compte el redactat d'aquest precepte (art 14.14) de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42, i els termes de l'esmentat acord de la CTULL, l'activació de l'article 197.6.4 del Pla General planteja una sèrie de qüestions jurídiques que s'han abordat en l'expedient PGU 24-12 -X020301/2024/0070 dins de l'aprovació del Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, TORRE SALSES.

Però si aprofundim més en aquesta qüestió, cal tenir present que l'article 156.4 del TRLUC parteix del següent requisit previ per a que es pugui tramitar l'ocupació directa, que no es altre que el 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, essent els termes literals d'aquest precepte els següents:

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.

En aquest sentit, com hem indicat, en data 27 de juny de 2018, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7651, es va publicar la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), al terme municipal de Lleida, promoguda per l'Ajuntament de Lleida, i aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 5 de juny de 2018. Es en aquesta modificació on es delimita la UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96, i en concret, la UA-96 constitueix l'àmbit en la reparcel·lació del qual el senyor Betriu, com a propietari de terrenys afectats pel Vial Víctor Torrès i objecte d'ocupació directa farà efectius llurs drets i obligacions.

Cal manifestar que l'ordenació detallada del "traçat del sistema general viari corresponent al vial de Víctor Torres i la idea esquemàtica de la zona verda que discorre paral·lelament a



Ajuntament de Lleida

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

aquest, grafiats en el plànol d'ordenació, tenen caràcter vinculant" ex articles 182.7.2 (en l'àmbit de la UA 96) i 182.8.1 (en l'àmbit de la UA 51) de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), del municipi de Lleida.

*Pel que fa a la prèvia aprovació del projecte d'urbanització i de construcció, per poder procedir a l'ocupació directa dels terrenys, es considera que es procedent **DESESTIMAR** la present al·legació, atès que aquesta actuació queda emparada per la regulació del propi planejament urbanístic, i ha estat publicada l'aprovació definitiva del planejament i del polígon d'actuació urbanística, que concreten l'àmbit en la reparcel·lació del qual el senyor Betriu, com a propietari de terrenys afectats pel Vial Victor Torrès i objecte d'ocupació directa farà efectius llurs drets i obligacions.*

C. Al·legació segona: Impossibilitat d'ocupar directament terrenys afectats pel planejament a sistema d'equipament per tal d'executar l'avinguda Víctor Torres. Possible infracció del planejament vigent que deixaria sense cap cobertura l'actuació.

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu

"Primer de tot cal assenyalar que tenint en compte les rasants del carrer Palauet i de l'av. Pla d'Urgell, el vial Víctor Torres, al seu pas pel Polígon d'actuació urbanística UA 96, estarà elevat en relació amb els terrenys adjacents. És per aquest motiu que s'havia fet la previsió dels talussos corresponents dins de la superfície qualificada de sistema d'equipaments comunitaris. Amb tot i considerant la futura funcionalitat de l'equipament públic, es considera més adequat preveure un mur de contenció de les terres que configuraran el vial, ja que aquesta via d'adquisició (ocupació directa) només és possible quan la qualificació urbanística del sòl és coherent amb la destinació concreta a executar.

*Per tot l'exposat, procedeix **ESTIMAR** l'al·legació presentada en el sentit de no afectar el sistema d'equipaments públics."*

D. Al·legació tercera: Sobre la repercussió a les UA51 i UA96 de l'aportació econòmica que ha de fer el promotor del SUR 42 per a l'execució de la prellongació de l'avinguda Víctor Torres. Considera que qualsevol proposta que pretengués repercutir l'aportació econòmica efectuada per Promenade a altres àmbits incompliria de forma flagrant les previsions de la MPGOU definitivament aprovada.

En primer lloc de l'exposat per l'interessat es troba a faltar la transcripció íntegra del que aquest secretari i vicesecretaria van manifestar en el seu informe de data 18/12/2024, essent el seu literal el següent:

[...] De la interpretació sistemàtica de l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana, l'article 14.14 de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 17 de juliol de 2018, l'article 44.1 d) TRLU i l'article 40.1 e) RLU, es conclou que el vial de connexió entre la LL-11 i el pont d'accés al sector (vial de Víctor Torres) és un sistema general extern al SUR 42 però normativament vinculat al SUR 42 des de la publicació del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR



Ajuntament de Lleida

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

42 de Lleida, essent obres externes d'urbanització que s'inclouen en les despeses d'urbanització del SUR 42 pel seu import real, de manera que les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96, tal com estableix l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana i l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Pla parcial, i sense perjudici que es pugui plantejar una proporcionalitat amb les despeses d'urbanització pròpies que han d'assumir els propietaris dels sectors i els polígons d'actuació urbanística aliens al Sector SUR 42 on estan grafiats de forma vinculant aquests sistemes generals viaris, atès que es tracta de polígons econòmicament viables per se i a efectes d'evitar qualsevol tipus d'enriquiment injust per aquests sectors i polígons d'actuació urbanística aliens al Sector SUR 42. En aquest sentit, l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, ja preveia una certa proporcionalitat a l'indicar que l'1.200.000 € destinats pels promotors a la urbanització del vial de Víctor Torres equivalia al 50% aproximadament del cost total d'aquesta mesura.

Mutatis mutandis, una interpretació sistemàtica a la manifestada pel vial de Víctor Torres s'ha d'atorgar pel vial de prolongació del carrer Francesc Bordalba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25, que també és un sistema general extern al SUR 42 però normativament vinculat al SUR 42 des de la publicació del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, essent obres externes d'urbanització que s'inclouen en les despeses d'urbanització del SUR 42 pel seu import real.

Conclusió. És parer d'aquests informants que el deure de costejar els meritats sistemes generals viaris externs (carrers de Víctor Torres i de Francesc Bordalba i Montardit), com a obres d'urbanització externes del Sector SUR 42, correspon en part, en concepte de despeses d'urbanització, al propi Sector SUR 42, de manera que les aportacions econòmiques que, si escau, efectuïn a fons perdut i per aquest concepte els promotors del SUR 42, revertiran directament, tal i com estableix l'article 197.6.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana, en la disminució de les càrregues d'urbanització dels projectes de reparcel·lació que desenvolupin els polígons d'actuació urbanística on són inclosos els terrenys corresponents al sistema general del vial de Víctor Torres i la seva prolongació, en un percentatge del 8,14% per al polígon UA 51 i en un percentatge del 91,86% per al polígon UA 96. No obstant, és opinió d'aquests informants que aquestes aportacions econòmiques efectuades a fons perdut s'haurien de repartir de manera proporcional entre tots els sectors i polígons d'actuació urbanística on estan ubicats aquests sistemes generals viaris, atès que els esmentats polígons d'actuació urbanística UA 51 i UA 96 per si mateixos s'han de considerar viables econòmicament d'acord amb l'estudi de viabilitat econòmica de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana confirmat per la sentència del TSJCat a dalt esmentada, pel que caldria articular un mecanisme d'assumpció proporcional de les meritades despeses d'urbanització externes entre tots els polígons i sectors on s'ubiquen aquests sistemes generals viaris, a efectes d'evitar qualsevol tipus d'enriquiment injust per aquests polígons d'actuació urbanística UA 51 i UA 96. En tot cas, del que no hi ha dubte és que la reversió d'aquella aportació a fons perdut



Ajuntament de Lleida

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

que realitzin els promotors del SUR 42 en aquests polígons UA 51 i UA 96 tindran com a límit l'import de les càrregues d'urbanització dels mateixos referides al sistema general viari de Víctor Torres. Aquestes despeses d'urbanització externes, que en el seu dia es van quantificar en 1.400.000,00 €, s'han de quantificar en l'import real del seu cost d'execució, incloent la resta de despeses d'urbanització vinculades a la seva execució previstes a l'article 120 TRLU. Aquesta conclusió és absolutament coherent amb l'acte propi realitzat pel promotor Promenade Lleida, SL mitjançant les aportacions econòmiques en forma dels avals números 1 i 2 dipositats mitjançant l'acta notarial de dipòsit d'aval i realització de requeriment de data 22 de novembre de 2022, presentada al Registre General de l'Ajuntament de Lleida en data 23 de novembre de 2022 (registre E/50113-2022), per import de 2.899.878,38 € (vial de Víctor Torres) i 543.931,65 € (vial de Francesc Bordalba i Montardit), que sense perjudici de la seva actualització són els imports reals d'execució material d'aquestes obres d'urbanització viària externes al Sector SUR 42 [...].

Com es pot observar, aquests informants el que fan es manifestar una opinió sobre el que hagués set mes ajustat en quan al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues, i principalment pel que fa a les càrregues pròpies de l'execució del Vial Víctor Torres, sense en cap cas manifestar la improcedència de l'aplicació de l'article 197.6.4 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana.

Els presents informants volem deixar constància de que son plenament vàlides i eficaces les previsions establertes en aquest article 197.6.4 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana, ja que, no ha estat declarada la seva invalidesa ni en via administrativa ni en via contenciosa administrativa.

Amb tot, no és ara ni en aquest procediment d'ocupació directa el moment jurídic adequat per determinar la repercussió a la UA 51 i la UA 96 de l'aportació econòmica que el promotor del SUR 42 realitzarà per a l'execució de la prellongació de l'avinguda Víctor Torres. Aquesta circumstància haurà de ser, si s'escau, objecte de tractament i determinació jurídica amb ocasió de la reparcel·lació i liquidació econòmica de les unitats d'actuació i sectors que restin afectats en el moment de la seva respectiva execució urbanística. En aquest moment, i no ara, s'haurà d'analitzar l'aplicació de l'article 197.6.4 de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), del municipi de Lleida; i, en aquest sentit, aquests informants volen deixar constància de les idees-força que, segons nosaltres i com ja s'ha informat anteriorment, s'hauran de tenir en compte per la seva interpretació, essent les següents:

1. L'article 197.6.4 de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), del municipi de Lleida, s'ha d'interpretar sistemàticament i coherent amb la legislació urbanística general i també amb l'article 14.14 de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida.
2. Els vials de Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit, ubicats en l'ARE, la UA 51, la UA 96 i el SUR 25, són obres externes d'urbanització del sector SUR 42, normativament vinculades al SUR 42, en tant que activada la destinació de més d'un



Ajuntament de Lleida

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

25% del sostre total a construccions destinades a usos comercials i terciaris, mitjançant una qualificació específica.

3. *Actualment, en defecte d'execució urbanística de l'ARE, la UA 51, la UA 96 i el SUR 25, correspon als promotors del SUR 42 (és a dir, Eurofund Investment La Villa, SL o la seva successió) el finançament d'aquests vials, i pel seu import real.*
4. *Amb ocasió de la reparcel·lació i liquidació econòmica dels sectors i unitats d'actuació esmentades (ARE, la UA 51, la UA 96 i el SUR 25) caldrà determinar com i en quin percentatge l'avançament econòmic de l'execució dels vials de Víctor Torres i Francesc Bordalba i Montardit, s'aplica a aquests sectors i unitats d'actuació pels quals discorre aquests sistemes viaris, tenint en compte que correspon a cada sector i unitat costejar, executar i cedir a l'administració que pertogui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en la respectiva actuació.*
5. *Serà necessari determinar una proporcionalitat entre les obres externes d'urbanització del sector SUR 42 i les despeses d'urbanització pròpies de cada unitat i sector afectats que han d'assumir els seus propietaris, aplicant tant la normativa urbanística general, com l'article 197.6.4 de la Normativa urbanística aprovada per la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), l'article 14.14 del de les Normes urbanístiques del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, i tenint en compte que l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Text refós de la modificació puntual del Pla Parcial Urbanístic Torre Salses SUR 42 de Lleida, ja preveia una certa proporcionalitat a l'indicar que l'1.200.000 € destinats pels promotors a la urbanització del vial de Víctor Torres equivalia al 50% aproximadament del cost total d'aquesta mesura.*

Per tot l'exposat procedeix **DESESTIMAR** la present al·legació

- E. Al·legació quarta:** *El document aprovat inicialment hauria d'haver contemplat la indemnització per ocupació temporal i per l'enderroc de la tanca de la parcel·la del Sr. Betriu. Indica que l'acord impugnat hauria d'haver contemplat una indemnització de 3.097€ i la indemnització corresponent per l'ocupació directa.*

La present al·legació es resol en l'informe de l'arquitecta municipal, de data de 22 de maig de 2025, que indica de forma literal el que es transcriu:

"Amb tot i tenint en compte que ha de ser el Projecte de construcció del vial de Víctor Torres el que concreti aquest tipus d'actuacions, es considera més adequat treure aquestes ocupacions temporals del document d'ocupació directa i traslladar al futur projecte de construcció la determinació, si s'escau, dels terrenys que caldrà ocupar de forma temporal i determinar-ne la indemnització, cas de correspongui.

Pel que fa a la tanca, en el document d'Ocupació directa es valoren totes aquelles edificacions que s'ajusten a la legalitat, tal com determina el Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

En aquest sentit i tal com determina l'art. 35.3 del mateix Reial decret legislatiu, s'entén que les edificacions, construccions i instal·lacions s'ajusten a la legalitat al temps de la seva valoració



Ajuntament de Lleida

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

quan es van dur a terme de conformitat amb l'ordenació urbanística i l'acte administratiu legitimador que van requerir, o s'han legalitzat posteriorment de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística.

Havent consultat els arxius municipals no s'ha localitzat cap tipus de llicència o comunicació que pugui acreditar la legalitat de la tanca afectada. En aquest sentit no es reconeix cap valor d'indemnització.

*Per tot l'exposat, procedeix **DESESTIMAR** l'al·legació presentada.”*
[...]

5. Conclusions

Es compleixen els requisits legalment establerts procedir a aprovar definitivament la relació de béns i drets afectats per l'ocupació directa del vial Victor Torres 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.*

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

2.12 En data 26/05/2025 vist l'informe del Vicesecretari i el Secretari General de data 23/05/2025, el departament de Planejament i Gestió adverteix d'un error material en la part dispositiva de l'informe, en concret, s'adverteix que en la part de la descripció de la finca 10 s'ha descrit part de la finca 11 que s'ha d'eliminar, pel que es procedeix a rectificar-ho en la present proposta.

2.13 En data 28 de maig de 2025 amb número de registre general d'entrada E/28939-2025 i E/28949-2025, s'ha presentat per part de TREBOR 2010, SL i RS AGROTECNICA DEL SEGRIA SL, la següent documentació: Alta de l'IAE d'Agrotècnica, contracte d'arrendament de TREBOR 2010, SL a AGROTECNICA DEL SEGRIA SL, justificant de presentació a l'ATC del contracte d'arrendament i liquidació del model 600, justificant de pagament de l'IAE d'Agrotècnica anys 2023 i 2024 i rebut de l'IBI de TREBOR 2010, SL, que complementen les al·legacions presentades anteriorment per part de les interessades. Un cop valorada pel departament de Planejament i gestió l'esmentada documentació es conclou que no escau modificar el sentit de la resolució de les al·legacions proposades.

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.



Ajuntament de Lleida

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

- 3.4 En data 05/06/2018 es va aprovar definitivament per acord del conseller de Territori i Sostenibilitat la Modificació del Pla general d'ordenació urbana per reajustar el traçat de l'avinguda de Víctor Torres, entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42 (articles 181, 182 i 197.6, UA-51, UA-51 bis, UA-73 i UA-96), i es va publicar al DOGC núm. 7651 de data 27/06/2018.
- 3.5 En data 05/10/2018, el Ple de l'Ajuntament de Lleida va aprovar definitivament la Modificació del Pla Parcial urbanístic SUR 42 Torre Salses, que va ser publicada al BOP núm. 49 de 11/03/2019.
- 3.6 Article 95 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú.
- 3.7 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).
- 3.8 Art. 115 de la Llei de 16 de desembre de 1954 sobre expropiació forçosa (LEF).
- 3.9 Article 34 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLURHL).
- 3.10 Article 156 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLURHL).
- 3.11 Articles 215 a 219 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLURHL).
- 3.12 Article 16.3 de la Normativa urbanística del Pla general d'ordenació urbana del municipi de Lleida on fixa, en relació amb la UA 51 i la UA 96 el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, amb la modalitat de compensació.
- 3.13 Article 13 Reial Decret 424/2017, de 28 d'abril, pel que es regula el règim jurídic del control intern, en les entitats del Sector Públic Local.
- 3.14 Article 10 Decret de 8 de febrer de 1946 pel que s'aprova la nova redacció oficial de la Llei Hipotecària.
- 3.15 En aquest cas, 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, 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, i el Decret d'Alcaldia de data 28 de juny de 2023, pel qual s'acorda la delegació de diverses competències en la Junta de Govern Local, correspon l'aprovació inicial i definitiva d'aquest expedient, per delegació de l'Alcaldia, a la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Lleida.

4. Proposta

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

ES PROPOSA



Ajuntament de Lleida

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

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. RESOLDRE les al·legacions presentades en el següent sentit:

- Al·legacions presentades per SAT N2447 La Seo, **DESESTIMAR** la seva al·legació A i **TRASLLADAR** la seva al·legació B a l'expedient corresponent d'ocupació directa.
- Al·legacions presentades per PROMENADE LLEIDA SL, assenyalar que les consideracions exposades **NO PROCEDEIXEN** en el present expedient.
- Al·legacions presentades per R.S. AGROTECNICA DEL SEGRIA SL, **DESESTIMAR** l'al·legació A, B, C i D i **ESTIMAR** la seva al·legació E.
- Al·legacions presentades per **TREBOR 2010 SL**, **DESESTIMAR** l'al·legació A, B i C i **ESTIMAR PARCIALMENT** l'al·legació D presentada en el sentit que el Projecte de construcció del vial de Víctor Torres haurà de preveure la restitució de la tanca.
- Al·legacions presentades per Jose Betriu Aldomà, indicar que l'al·legació A, **NO PROCEDEIX**, les al·legacions B, D i E es **DESESTIMEN** i l'al·legació C s'**ESTIMA**.

Tot això en base als fonaments de dret exposats en l'informe de secretaria i Vicesecretaria transcrit anteriorment.

Segon. APROVAR definitivament 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, en els termes que consta a la memòria de data 22 de maig de 2025 que obra en l'expedient.

Relació de béns i drets afectats:

- **Finca 8**

Situació:	camí de Picos, 41 – c/ Palauet, 83
Àmbit:	SUD PDU-ARE PAU UA 51
Propietari:	Trebor 2010 SL
Participació:	el ple domini de la finca
Adreça:	av. Ivars d'Urgell, 65. 3r 2a 25001 Lleida
Referències cadastrals:	3992631CG0039D 3992623CG0039D
Superfície segons cadastre:	39.607,00 m ² 20.733,00 m ² (veure annex 2. Fitxa cadastral al document)
Dades registrals:	Finca 9302, volum 1889, llibre 143, foli 140 inscrita al Registre de la Propietat n. 3 de Lleida (veure nota simple registral annex 1 al document)

La part de la finca descrita que es troba afectada per sistemes dins del PAU UA51, i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 2.242,84 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de sistema viari, clau VB, i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ, segons la fitxa urbanística de la parcel·la, plànol 6.8 del document:



Ajuntament de Lleida

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

Superfície total d'ocupació	2.242,84 m ²
Edificacions:	
Cobert destinat a aparcament	265,00 m ²
Marquesina metàl·lica	50,00 m ²
Porxo magatzem	154,00 m ²
Mòduls coberts d'emmagatzematge	159,00 m ²
Tanca de parcel·la d'obra de fàbrica	71,50 ml
Instal·lacions:	Cap
Plantacions:	Cap

- **Aprofitament urbanístic: Finca 8 (en part):**

A favor de l'entitat Trebor 2010 SL es reserva la titularitat de l'aprofitament urbanístic que correspon a un índex d'edificabilitat BRUT de 0,80 m²st/m²s dels usos i intensitats determinats pel planejament vigent per al Polígon d'actuació urbanística UA 51, que, considerant el 90% de l'aprofitament privatiu, representen 1.614,84 m² de sostre edificable d'acord amb el càlcul efectuat sobre les dades del planejament vigent en relació als terrenys que són objecte d'ocupació directa i que es torben situats en sòl urbà no consolidat.

Superfície cedida l'any 2011	0,00 m ²
Ocupació directa	2.242,84 m ²
Superfície total d'ocupació	2.242,84 m ²
Superfície total de l'àmbit UA 51:	50.938,40 m ²

Aprofitament urbanístic de l'àmbit:

Edificabilitat total	50.938,40 m ² x 0,80 m ² st/m ² s = 40.750,72 m ² st.
Aprofitament privatiu	40.750,72 m ² x 90 % = 36.675,65 m ² st

Aprofitament urbanístic de la porció afectada:

2.242,84 m ² / 50.938,40 =	4,403044 %
36.675,65 m ² st x 4,403044 % =	1.614,84 m ² st

La part de finca objecte d'ocupació directa suposa un 4,403044 % de l'àmbit i li correspon un 3,962740 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del polígon.

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 Polígon d'actuació urbanística UA 51.

- **Finca 9**

Situació:	Situada a Lleida al carrer Galícia, 1
Àmbit:	PAU UA 51
Propietari:	Trebor 2010 SL
Participació:	el ple domini de la finca
Adreça:	av. Ivars d'Urgell, 65. 3r 2a 25001 Lleida
Referència cadastral:	3992644CG0039D
Superfície segons cadastre:	10.895,00 m ² (veure annex 2. Fitxa cadastral al document)
Dades registrals:	Finca 29196, volum 2.877, llibre 602, foli 153 inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida (veure nota simple registral annex 1 al document)



Ajuntament de Lleida

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

La part de la finca descrita que es troba parcialment afectada per sistemes i que és objecte de l'ocupació directa, es concreta en 1.395,39 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de de sistema viari, clau VB, i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ, segons la fitxa urbanística de la parcel·la, plànol 6.9 del document:

Superfície d'ocupació 2011	1.015,35 m ²
Superfície d'ocupació 2024	1.395,39 m ²
Superfície total d'ocupació definitiva:	2.410,74 m ²
Edificacions:	Cap
Instal·lacions:	Cap
Plantacions:	Cap

- **Aprofitament: Finca 9**

En relació amb els terrenys de la finca 9 cedits l'any 2011, només es van ocupar efectivament 989,33 m², per tant es reconeix l'aprofitament d'aquesta part i es preveu la reversió de la diferència, 244,67 m².

A favor de l'entitat Trebor 2010 SL es reserva la titularitat de l'aprofitament urbanístic que correspon a un índex d'edificabilitat BRUT de 0,80 m²st/m²sl dels usos i intensitats determinats pel planejament vigent per al Polígon d'actuació urbanística UA 51, que, considerant el 90% de l'aprofitament privatiu, representen 1.735,73 m² de sostre edificable d'acord amb el càlcul efectuat sobre les dades del planejament vigent en relació als terrenys que són objecte d'ocupació directa i que es torben situats en sòl urbà no consolidat.

Superfície cedida l'any 2011	1.234,00 m ²
Superfície efectivament ocupada	1.015,35 m ²
Ocupació directa	1.395,39 m ²
Superfície total d'ocupació	2.410,74 m ²
Superfície total de l'àmbit UA 51:	50.938,40 m ²

Aprofitament urbanístic de l'àmbit:

Edificabilitat total	$50.938,40 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s} = 40.750,72 \text{ m}^2\text{st}.$
Aprofitament privatiu	$40.750,72 \text{ m}^2 \times 90 \% = 36.675,65 \text{ m}^2\text{st}$

Aprofitament urbanístic de la porció afectada:

$2.410,74 \text{ m}^2 / 50.938,40 = 4,732657 \%$
$36.675,65 \text{ m}^2\text{st} \times 4,732657 \% = 1.735,73 \text{ m}^2\text{st}$

La part de finca objecte d'ocupació directa suposa un 4,732657 % de l'àmbit i li correspon un 4,259391 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del polígon.

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 Polígon d'actuació urbanística UA 51.

- **Finca 10**

Situació:	carrer Palauet, 66
Àmbit:	PAU UA 96
Propietari:	José Betriu Aldomà
Participació:	el ple domini de la finca



Ajuntament de Lleida

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

Adreça: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
Referència cadastral: 4089215CG0048G
Superfície segons cadastre: 36.640,00 m²
(veure annex 2. Fitxa cadastral al document)
Dades registrals: Finca 27949, volum 2775, llibre 544, foli 48
Inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Lleida
(veure nota simple registral annex 1 al document)

La finca descrita consta de dues parcel·les cadastrals. La que es troba parcialment afectada per sistema, i que és objecte de l'ocupació directa, és la de referència cadastral 4089215CG0048G0001AG. L'ocupació directa es concreta en 5.719,74 m² de superfície, de terrenys que estan qualificats pel planejament vigent de sistema viari VB, i sistema d'espais lliures, zones verdes o jardins, clau VJ, segons la fitxa urbanística de la parcel·la, plànol 6.10 del document:

Superfície total d'ocupació definitiva 5.719,74 m²
Edificacions: Tanca de parcel·la metàl·lica de simple torsió 55,78 ml
Instal·lacions: Cap
Plantacions: Cap

• **Aprofitament: Finca 10**

A favor del Sr. José Betriu Aldomà es reserva la titularitat de l'aprofitament urbanístic que correspon a un índex d'edificabilitat BRUT de 0,80 m²st/m²s dels usos i intensitats determinats pel planejament vigent per al Polígon d'actuació urbanística UA 96, que, considerant el 85% de l'aprofitament privatiu, representen 3.889,42 m² de sostre edificable d'acord amb el càlcul efectuat sobre les dades del planejament vigent en relació als terrenys que són objecte d'ocupació directa i que es troben situats en sòl urbà no consolidat.

Superfície cedida l'any 2011	0,00 m ²
Ocupació directa	5.719,74 m ²
Superfície total d'ocupació	5.719,74 m ²
Superfície total de l'àmbit UA 96:	17.972,12 m ²

Aprofitament urbanístic de l'àmbit:

Edificabilitat total	17.972,12 m ² x 0,80 m ² st/m ² s = 14.377,70 m ² st.
Aprofitament privatiu	14.377,70 m ² x 85% = 12.221,04 m ² st.

Aprofitament urbanístic de la porció afectada:

$5.719,74 \text{ m}^2 / 17.972,12 = 31,825628 \%$
 $12.221,04 \text{ m}^2\text{st} \times 31,825628 \% = 3.889,42 \text{ m}^2\text{st}$

La part de finca objecte d'ocupació directa suposa un 31,825628 % de l'àmbit i li correspon un 27,051784 % de l'aprofitament urbanístic del conjunt del polígon.

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 Polígon d'actuació urbanística UA 96.

Tercer. DECLARAR la necessitat de l'ocupació directa, que habilita a l'administració actuant, o, si s'escau, a l'administració competent o bé a les persones beneficiàries, per a l'ocupació immediata de les finques afectades d'acord amb l'article 215.6 Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova



Ajuntament de Lleida

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

el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Quart. APROVAR la segregació de les Finques objecte d'ocupació de la finca matriu corresponent. Segons disposa l'article 42 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, en virtut del qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística (d'ara endavant, "Reial Decret 1093/1997"), s'ha de procedir a segregar la superfície objecte d'ocupació, amb especificació de la descripció de la finca matriu corresponent.

En aquest sentit, la descripció inicial de les Finques (descripció registral); de la superfície de sòl objecte d'ocupació directa i, per tant, de segregació de la finca matriu corresponent; i de la resta de superfície de les Finques exclosa d'ocupació, és el que s'indica a continuació:

A. FINQUES INICIALS:

- **Finca núm. 8**

Descripció registral actual:

URBANA Y RÚSTICA: Porción de terreno en parte rústica y en parte urbana, en término de LLEIDA, formada catastralmente por cuatro porciones separadas de Norte a Sur por la vía férrea, y de Este a Oeste por la calle Palauet. Las dos porciones catastradas como urbanas se hallan identificadas como calle PALAUET, número ochenta y tres, y CARRETERA NACIONAL II, cuarenta y cinco, y las dos porciones catastradas como rústicas, son las parcelas doscientos ochenta y tres y doscientos noventa y seis del polígono diecinueve, en la partida QUATRE PILANS, ambas de regadío. Sobre dicha finca existe actualmente una cuadra y un corral cercado, estando derruidos una casa torre y torrecita. Además se halla construido en la finca un almacén que consta solamente de planta baja y un piso, con un pórtico adjunto que mide nueve metros de frente, por veinticuatro de fondo, con una superficie de doscientos dieciséis metros cuadrados. El pórtico adjunto es de las mismas dimensiones y superficie. De superficie total, después de practicada una segregación y según el Registro de la Propiedad, setenta y dos mil ochocientos cinco metros cuadrados. LINDA: Norte, hermanos Robert Sampietro, acequia de Fontanet, calle Palauet, porción segregada y vendida a Promoespai 2000 S.L, y otra porción segregada; Sur, calle Palauet y con vértice de camino vecinal; Este, vía férrea, finca segregada, camino vecinal y porción segregada y vendida a Promoespai 2000 S.L.; y Oeste, camí de Picos y vía férrea y en parte con porción segregada, lindando también además interiormente con la porción segregada, registral número 21.196. De la descrita finca forman parte del SUR-25, las dos porciones catastradas como rústicas, parcelas doscientos ochenta y tres y doscientos noventa y seis del polígono diecinueve.

REFERENCIA CATASTRAL: Referencias 25900A019002830000LB, 25900A019002960000LK, 3992631CG0039D0001OQ y 3992623CG0039D0001PQ que NO resultan coincidentes con la finca en los términos del artículo 45 del TRLC.

- **Finca núm. 9**

Descripció registral actual:

Urbana: PORCIÓN DE TERRENO urbano en el término de LLEIDA, en la UNIDAD DE ACTUACION 51 (UA51), catastralmente identificada como calle PALAUET y Carretera Nacional II. Tiene una superficie de diez mil ochocientos noventa y cinco metros cuadrados. LINDA: Norte, con resto de finca matriz (porción rústica SUR-8); Sur, números sesenta y siete a setenta y siete



Ajuntament de Lleida

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

(impares) de la calle Palauet, y en una pequeña parte, dicha calle y con resto de finca matriz (porción urbana unidad de actuación 73 UA-73); Este, con resto de finca matriz, (porción urbana unidad de actuación 73 UA-73); y oeste, con prolongación del Camino de Picos.

REFERENCIA CATASTRAL: 3992644CG0039D0000YM, que SI resulta coincidente con la finca en los términos del artículo 45 del TRLC.

- **Finca núm. 10**

Descripció registral actual:

Urbana: Pieza de tierra, con cercado y casa de labranza, sita en el término de LLEIDA, calle PALAUET, números sesenta y cuatro y sesenta y seis, de superficie treinta y ocho mil seiscientos metros, doce decímetros cuadrados, sobre la cual se halla construida, ocupando una superficie de doscientos tres metros con tres decímetros cuadrados, una CASA, con frente al camino de Picos, compuesta de planta baja destinada a almacén, con una superficie de ciento setenta metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados, y un piso destinado a vivienda, con una superficie cubierta de ciento setenta metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados y descubierta de treinta y dos metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: Norte y Este, Ayuntamiento de Lleida; Sur, con porción segregada y Ayuntamiento de Lleida; y Oeste, con calle Palauet. Referencias Catastrales: 4089215CG0048G0001AG y 4089202CG0048G0001DG

B. DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE DE SÒL QUE ES SEGREGA DE LA FINCA MATRIU CORRESPONENT I ÉS OBJECTE D'OCUPACIÓ DIRECTA PER PART DE L'AJUNTAMENT DE LLEIDA:

- **Finca segregada núm. 8**

La porció segregada de la finca registral número 9302, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 1889, llibre 143, foli 140, té la descripció següent:

“URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, partida Fontanet, de superficie dos mil doscientos cuarenta y dos metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, 2.242,84 m². Linda: frente, calle Palauet; fondo y derecha, resto de finca de la que se segrega; e izquierda, porción de terreno segregada de la finca registral núm. 29196 inscrita a favor del Ajuntament de Lleida.”

- **Finca segregada núm. 9**

Les porcions segregades de la finca registral número 29196, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2.877, llibre 602, foli 153, tenen les descripcions següents:

“URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, partida Fontanet, de superficie dos mil trescientos noventa y siete metros, catorce decímetros cuadrados, 2.397,14 m². Linda: frente, avenida Víctor Torres y calle Galicia; fondo, resto de finca de la que se segrega; derecha e izquierda, porciones de terreno segregadas de la finca registral núm. 9302 inscritas a favor del Ajuntament de Lleida.”

“URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, partida Fontanet, de superficie trece metros, sesenta decímetros cuadrados, 13,60 m². Linda: en todos sus lados con resto de finca de la que se segrega.”



Ajuntament de Lleida

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

- **Finca segregada núm. 10**

La porció segregada de la finca registral número 27.949, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2.775, llibre 544, foli 48, té la descripció següent:

“URBANA: Porción de terreno, sito en término de Lleida, calle Palauet, de superficie cinco mil setecientos diecinueve metros, setenta y cuatro decímetros cuadrados, 5.719,74 m². Linda: frente, calle Palauet; fondo, Ajuntament de Lleida; y derecha e izquierda, resto de finca de la que se segrega.”

C. RESTA DE SUPERFÍCIE DE LES FINQUES EXCLOSA DE L'OCUPACIÓ DIRECTA

- **Finca núm. 8**

La matriu de la finca registral número 9302, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 1889, llibre 143, foli 140, que resta després de la present segregació i cessió corresponent té la descripció següent:

“URBANA Y RÚSTICA: Porción de terreno en parte rústica y en parte urbana, en término de LLEIDA, formada catastralmente por cuatro porciones separadas de Norte a Sur por la vía férrea, y de Este a Oeste por la calle Palauet. Las dos porciones catastradas como urbanas se hallan identificadas como calle camino de Picos, número cuarenta y uno y calle PALAUET, ochenta y tres, y las dos porciones catastradas como rústicas, son las parcelas doscientos ochenta y tres y doscientos noventa y seis del polígono diecinueve, en la partida QUATRE PILANS, ambas de regadío. Se halla construido en la finca un almacén que consta solamente de planta baja y un piso, con un pórtico adjunto que mide nueve metros de frente, por veinticuatro de fondo, con una superficie de doscientos dieciséis metros cuadrados. El pórtico adjunto es de las mismas dimensiones y superficie. De superficie total, después de practicadas varias segregaciones, setenta y cuatro mil novecientos cincuenta y cinco metros, ochenta y dos decímetros cuadrados, 74.955,82 m². LINDA: Norte, hermanos Robert Sampietro, acequia de Fontanet, calle Palauet, porción segregada y vendida a Promoespai 2000 S.L. y otra porción segregada; Sur, calle Palauet y con vértice de camino vecinal; Este, vía férrea, finca segregada, camino vecinal y porción segregada y vendida a Promoespai 2000 S.L.; y Oeste, camino de Picos y vía férrea y en parte con porción segregada, lindando también además interiormente con la porción segregada, registral número 29.196. De la descrita finca forman parte del SUR-25, las dos porciones catastradas como rústicas, parcelas doscientos ochenta y tres y doscientos noventa y seis del polígono diecinueve.”

- **Finca núm. 9**

La matriu de la finca registral número 29196, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2.877, llibre 602, foli 153, que resta després de la present segregació i cessió corresponent té la descripció següent:

“Urbana: PORCIÓN DE TERRENO urbano en el término de LLEIDA, en la UNIDAD DE ACTUACION 51 (UA51), formada después de una segregación por dos porciones separadas de Noroeste a Sureste por la porción de finca segregada destinada a la construcción de la avenida Víctor Torres. Tiene una superficie de ocho mil cuatrocientos ochenta y tres metros, setenta y cinco decímetros cuadrados, 8.483,75 m². LINDA: Norte, con resto de finca matriz (porción rústica SUR-8); Sur, números sesenta y siete a ochenta y tres (impares) de la calle Palauet y con resto de finca matriz; Este, con resto de finca matriz, (porción urbana unidad de actuación 51); y Oeste, con porción segregada que conforma la avenida Víctor Torres y la calle Galicia.”



Ajuntament de Lleida

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

- **Finca núm. 10**

La matriu de la finca registral número 27.949, inscrita al Registre de la Propietat número 3 de Lleida, al volum 2.775, llibre 544, foli 48, que resta després de la present segregació i cessió corresponent té la descripció següent:

“Urbana: Pieza de tierra, con cercado y casa de labranza, sita en el término de LLEIDA, calle PALAUET, números sesenta y cuatro y sesenta y seis, formada después de una segregación por dos porciones separadas de Noroeste a Sureste por la porción de finca segregada destinada a la construcción de la avenida Víctor Torres. Tiene una superficie después de la segregación de treinta mil ochocientos treinta y ocho metros, setenta y nueve decímetros cuadrados, 30.838,79 m², sobre la cual se halla construida, ocupando una superficie de doscientos tres metros con tres decímetros cuadrados, una CASA, con frente al camino de Picos, compuesta de planta baja destinada a almacén, con una superficie de ciento setenta metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados, y un piso destinado a vivienda, con una superficie cubierta de ciento setenta metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados y descubierta de treinta y dos metros con sesenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: Norte y Este, Ayuntamiento de Lleida; Sur, con porción segregada y Ayuntamiento de Lleida; y Oeste, con calle Palauet. Referencias Catastrales: 4089215CG0048G0001AG y 4089202CG0048G0001DG”

Cinquè. 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.

Sisè. DETERMINAR que l'efectiva ocupació dels terrenys i l'aixecament de les actes corresponents, s'efectuarà un cop estigui formalitzat el conveni de gestió urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, Torre Salses entre l'AJUNTAMENT DE LLEIDA i PROMENADE LLEIDA SL, atès que és el document que en garanteix el finançament de les obres necessàries per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida. A aquets efectes s'assenyalarà dia i hora per estendre les actes d'ocupació corresponents, convocant a aquest acte els titulars dels béns i drets afectats o els seus representants degudament autoritzats per tal de poder fer efectiva l'ocupació.

Setè. REMETRE la còpia de l'acta d'ocupació al Registre de la Propietat, per inscriure a favor de l'Ajuntament de Lleida les finques ocupades.

Vuitè. NOTIFICAR individualment el present acord a totes les persones interessades.



Ajuntament de Lleida

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

Novè. PUBLICAR el present acord en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida, en el tauler d'anuncis electrònic de l'Ajuntament i en la web de la Paeria.

Desè. PEU DE RECURS. Contra aquest acte administratiu que posa fi a la via administrativa es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant de l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós administratiu de Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques i l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent.

En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.>>>

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels presents (8 vots a favor)."

Contra aquest acte administratiu que posa fi a la via administrativa es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant de l'òrgan que l'ha dictat en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, o bé es podrà interposar directament recurs contenciós administratiu davant del Jutjat Contenciós administratiu de Lleida en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la recepció de la notificació d'aquest acte, de conformitat amb el que preveuen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques i l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els interessats puguin interposar qualsevol altre recurs que estimin procedent.

En el cas en què s'interposi el recurs de reposició potestatiu no es podrà interposar recurs contenciós administratiu fins que sigui resolt expressament o s'hagi produït la desestimació presumpta del recurs de reposició interposat.

L'esmentat document restarà per a consulta a l'arxiu del 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 (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 data de la signatura electrònica.

L'alcalde
Fèlix Larrosa Piqué