



Ajuntament de Lleida

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

Anunci d'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística UA 23 de Lleida

ANUNCI

Es fa públic per a general coneixement que la Junta de Govern Local amb data 19 de juny de 2025, prengué l'acord següent:

“13.- APROVAR INICIALMENT EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA 23 DE LLEIDA.

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

<<1. Identificació de l'expedient

- 1.1 Unitat administrativa: Planejament i gestió urbanística
- 1.2 Expedient: PGU24-22 (X020301/2024/0111)
- 1.3 Assumpte: aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística UA 23 de Lleida

2. Antecedents

- 2.1 En data 27 de juny de 2024, amb número de registre d'entrada E/32351-2024 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel Sr. Eduard Garcia en representació de la Junta de Compensació de la UA23 on aporta una proposta de reparcel·lació i sol·licita la seva consideració i valoració prèvia.
- 2.2 En data 24 de desembre de 2024 amb número de registre d'entrada E/60950-2024 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel Sr. Eduard Garcia en representació de la Junta de Compensació de la UA23 on aporta esborrany del projecte de reparcel·lació als efectes de la seva consideració i valoració prèvia.
- 2.3 En data 28 de març de 2025, es va notificar a la Junta de Compensació de la UA-23 el requeriment perquè es presentés la sol·licitud d'aprovació del projecte de reparcel·lació per part de la seva representació, així com el certificat de l'assemblea general aprovant el document tècnic corresponent, documentació necessària perquè l'Ajuntament pugui continuar amb la tramitació de l'expedient.
- 2.4 En data 29 de maig de 2025 amb número de registre d'entrada E/29196-2025 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel Sr. Eduard Garcia en representació de la Junta de Compensació de la UA23 on sol·licita:
 - L'aprovació del Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació UA23. (adjuntant el corresponent certificat de l'assemblea general aprovant l' *Exposició del document del Projecte de Reparcel·lació de la UA 23 de Lleida, i en el seu cas, aprovació del mateix i tramitació davant l'Ajuntament de Lleida*) signat en data 28/05/2025.
 - La tramitació simultània d'ambdós documents relatius al Projecte d'Urbanització Refós del Projecte Constructiu d'Urbanització de la UA-23 i al Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació UA23.



Ajuntament de Lleida

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

2.5 Vist l'informe favorable de 5 de juny de 2025, de la Cap de Servei d'Urbanisme, que es transcriu literalment:

[...] 2. Contingut de la proposta

L'objecte de la proposta és l'execució del Polígon d'Actuació Urbanística UA 23 pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació, d'acord al Pla general vigent, establint la distribució justa de beneficis i càrregues, la definició de finques, la realització de cessions a l'administració actuant i d'altres obligacions derivades de la normativa urbanística i la legislació vigent en matèria urbanística.

La superfície total del polígon d'acord a l'aixecament topogràfic resulta de 3.206,55 m².

L'àmbit de l'actuació està conformat per una illa que limita al nord amb el carrer Cartoixà Telm, al sud amb l'Avinguda Pinyana i la rotonda on convergeixen també l'Avinguda Alcalde Porqueres i el carrer del Penedès, a l'oest amb l'Avinguda Alcalde Porqueres i a l'est amb el carrer de la Verge dels Desemparats.

D'acord a la documentació aportada, dins l'àmbit hi consten 10 finques registrals amb un total de 8 propietaris, essent un dels propietaris l'Ajuntament de Lleida.

Estructura de la propietat: 7 propietaris particulars i l'Ajuntament de Lleida.

Ens trobem en un supòsit de sòl urbà no consolidat atès que correspon portar a terme cessions de sistemes de zones verdes i vialitat així com d'aprofitament a l'administració actuant. El sòl susceptible d'aprofitament privat es troba qualificat com a Zona Urbana Residencial (clau 3A).

La proposta consisteix en:

1.- Desenvolupar el Polígon d'Actuació Urbanística UA 23, amb la equidistribució de beneficis i càrregues, la regularització de les finques per adequar-les al planejament vigent, la cessió dels terrenys afectats de sistemes a favor de l'Administració actuant i la seva urbanització.

2.- Respecte dels terrenys qualificats com a zones amb aprofitament privat, s'ordenen 2 parcel·les resultants, de les quals, s'adjudica a l'Ajuntament de Lleida:

Respecte de l'adjudicació del 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, s'adjudica a l'Ajuntament de Lleida el 45,70 % de la parcel·la resultant B, de 209,14 m² de superfície, amb un sostre màxim permès de 1.045,70 m²st. Aquesta porció de parcel·la es troba exempta de càrregues urbanístiques.

Respecte de l'adjudicació com a propietaris, s'adjudica a l'Ajuntament de Lleida el 54,30 % de la parcel·la resultant B, de 209,14 m² de superfície, amb un sostre màxim permès de 1.045,70 m²st. Aquesta parcel·la es troba gravada al pagament del saldo del compte de liquidació provisional de 75.070,82 € (més IVA) corresponent al 13,20 % del coeficient de participació i, en el seu dia, al saldo definitiu del compte de liquidació que s'aprovi a l'efecte.

3.- Respecte dels terrenys qualificats com a Sistema:

S'adjudica a l'Ajuntament de Lleida:

a) La parcel·la qualificada de vialitat ,	D	de 1.976,05 m ²
b) La parcel·la qualificada d'Espais lliures,	C	de 274,64 m ²

4.- S'han establert indemnitzacions en relació a la edificació existent sobre la finca 8-9 per ser edificacions incompatibles amb el planejament, amb un import de 100.000 €.



Ajuntament de Lleida

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

5.- Dos del propietaris inicials, en concret Joan Serrano Soca i Francisco Closa Paris, no resulten adjudicatariis d'aprofitament privat ja que no tenen dret suficient respecte del 15% parcel·la mínima establerta pel planejament (120 m²). En concret haurien de resultar adjudicatariis de com a mínim 90 m² de sostre i només els en pertoca 61,795 m² i 65,172 m² respectivament.

6.- Part de les finques aportades, van ser cedides de manera anticipada a través de diferents convenis de gestió que es detallen a continuació:

Finca 1, propietari Antonio Jorge García Brufau
2015407CG0121E 502,79 m² Acta 5 abril 2007

Finca 2, propietari Antonio Jorge García Brufau
2015404CG0121E 288,33 m² Acta 5 abril 2007

Finques 3, 5 i 7, propietari Montserrat Torres Vidal
2015401CG0121E
2015402CG0121E
2015403CG0121E 464,137 m² Acta 12 juny 2007

Finca 3, propietaris, Montserrat Torres Vidal, Enric Torres Justribó, Marta-Ana Torres Justribó i Dolors Justribó Duray
2015401CG0121E 22,45 m² Acta 5 octubre 2011

7.- L'avaluació econòmica per a l'obtenció del sòl urbanitzat assenyalava uns costos d'execució totals de 437.914,56 € (IVA no inclòs), més les indemnitzacions establertes en 100.000 €.

Dades bàsiques del Polígon d'Actuació Urbanística UA 23:

Superfície àmbit	3.206,55 m ²	
ialitat	1.976,05 m ²	
Zones verdes	274,64 m ²	
Equipaments	0,00 m ²	
Total cessions	2.250,69 m ²	(70,19)
Total sòl aprof. privat	955,86 m ²	(29,81%)

[...] 5. Documentació

Memòria descriptiva i justificativa
Relació de finques aportades
Relació de parcel·les resultants
Compte de liquidació provisional
Documentació gràfica (8)

6. Tramitació

Pendent Aprovació inicial

7. Valoració de l'expedient

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



Ajuntament de Lleida

Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari

Planejament i Gestió Urbanística

L'àmbit d'actuació del projecte de reparcel·lació s'ajusta a la delimitació i ordenació del Polígon d'Actuació Urbanística UA 23 que estableix el Pla General vigent.

Sobre les finques inicials 2, 3, 5 i 8-9 hi ha edificacions existents, però el document només preveu la indemnització d'una d'elles, la corresponent a la finca 8-9 per resultar incompatible amb el planejament vigent.

En l'apartat 1.12 Valoració d'obres, edificacions de la memòria s'explicita que en les edificacions existents no consta que hi hagi ningú vivint-hi i per tant no es valora cap dret de reallotjament.

Un cop revisada tota la documentació aportada, s'han detectat una sèrie d'incoherències tècniques que caldrà esmenar abans de l'aprovació definitiva de l'expedient:

- a) *Cal establir les indemnitzacions corresponent a les edificacions existents: La edificació existent sobre la finca 3 resulta incompatible amb el planejament ja que està ubicada sobre el vial i les edificacions existents sobre les finques 2 i 5, tot i no resultar incompatibles no poden sobreviure a la gestió urbanística.*
- b) *Tot i que el document estableix una indemnització per la edificació sobre la finca 8-9 de 100.000 €, no s'aporta la valoració. En l'apartat 1.12 de la memòria es diu que existeix la taxació d'un tècnic però no s'aporta. A més existeix una incoherència entre el repartiment del propietaris 8 i 9 respecte d'aquesta indemnització ja que d'acord a la informació cadastral de la que disposem, la planta baixa té 82 m² i la planta primera 75 m², per tant caldria establir percentatges adequats a aquests metratges.*
- c) *S'han detectat una sèrie d'errades materials en els sumatoris del Compte de Liquidació Provisional, en concret en les columnes "Sostre ponderat", "€", "Diferència", "Indemnitzacions" i "CLP sense iva".*
- d) *En el Compte de Liquidació Provisional, la columna anomenada "Diferencia" no es coherent amb les adjudicacions proposades.*
- e) *S'ha detectat que els propietaris que no resulten adjudicatari de parcel·la resultant no contribueixen en el repartiment dels costos de les indemnitzacions de les edificacions.*

[...] 9. Conclusions

Per tot l'exposat, s'emet informe favorable sobre l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística UA 23, promogut per la Junta de Compensació del Polígon d'Actuació Urbanística UA 23 de Lleida, amb la condició que abans de l'aprovació definitiva s'aporti un text refós que incorpori les esmenes següents:

- a) *Cal establir les indemnitzacions corresponent a la totalitat de les edificacions existents sobre les finques aportades, en base a l'informe tècnic justificatiu corresponent.*
- b) *Cal corregir les errades materials detectades en el Compte de Liquidació Provisional.*
- c) *Cal que els propietaris que no resulten adjudicatari de parcel·la resultant contribueixen en el repartiment dels costos de les indemnitzacions de les edificacions.*

2.6 Vist l'informe favorable de 10 de juny de 2025, de la Llicenciada en dret adscrita al departament de Planejament i Gestió Urbanística, amb nota de conformitat del Vicesecretari, que conclou:

[...] 5. Conclusions

Es compleixen els requisits legalment establerts per a procedir a l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística UA 23 en els termes que consten en l'expedient i d'acord la documentació tècnica presentada per la Junta de Compensació de la UA23 signada en data 28/05/2025.



Ajuntament de Lleida

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

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

3. Fonaments de dret

- 3.1 Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 (DOGC núm. 2895 de data 25/5/1999).
- 3.2 Text refós del Pla general, amb conformitat del conseller de Política Territorial i Obres Públiques per resolució de data 16/1/2003 i publicat al DOGC núm. 3924 de 14/7/2003.
- 3.3 Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 25 d'abril de 2018, publicat al BOP número 92, de data 14 de maig de 2018 i al DOGC número 7618, de data 14 de maig de 2018.
- 3.4 Articles 119, 120 i del 124 al 134 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (infra TRLU), que regulen la tramitació dels instruments de gestió urbanística i l'expedient reparcel·latori.

Article 119. Tramitació dels instruments de gestió urbanística

*1. La tramitació regulada per aquest article regeix els instruments de gestió urbanística següents:
[...] c) Els projectes de reparcel·lació.*

2. La tramitació dels instruments de gestió urbanística a què es refereix l'apartat 1 s'ha d'ajustar a les regles següents:

- a) L'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant.*
- b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de dos mesos des de la presentació de la documentació completa.*
- c) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.*
- d) La notificació de l'acord d'aprovació definitiva s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del termini d'informació pública. En cas contrari, s'entén que el projecte ha quedat aprovat definitivament per silenci administratiu positiu, a excepció del projecte de reparcel·lació, en què el sentit del silenci és negatiu.*
- e) Un cop aprovat definitivament o acreditat l'acte presumpte, segons el que estableix la legislació de procediment administratiu comú, l'administració n'ha d'ordenar la publicació i la notificació reglamentàries i, si escau, la formalització corresponent.*
- f) En cas d'incompliment dels terminis de tramitació dels estatuts i les bases d'actuació, pot subrogar-s'hi la comissió territorial d'urbanisme competent, a instància de les persones particulars, un cop requerida l'adopció de l'acord corresponent en el termini d'un mes.*
- g) Un cop aprovats definitivament els projectes de divisió poligonal, se n'ha de lliurar una còpia diligenciada a la comissió territorial d'urbanisme competent. [...]*

Article 120. Despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i dret de real·lotjament

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

- a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.*
- b) Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
- c) Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.*
- d) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*



Ajuntament de Lleida

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

També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.

En els sectors d'interès supramunicipal són imputables els costos de redacció dels plans directors urbanístics i les corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, i també els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris per al seu desenvolupament.

e) Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.

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

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

h) Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2.

Article 124. Objecte de la reparcel·lació

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

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

a) Les parcel·les amb aprofitament privat resultants:

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

2n. A l'administració actuant, les que li corresponguin per raó de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl per a la participació de la comunitat en les plusvàlues generades per l'actuació.

3r. A l'administració actuant o a l'entitat urbanística col·laboradora, segons si la modalitat de la reparcel·lació és o no per cooperació, les que el projecte de reparcel·lació reservi per a pagar les despeses d'urbanització, per a destinar-hi el producte obtingut per la venda a tercers de les parcel·les adjudicades, o a l'empresa que executi les obres d'urbanització en concepte de pagament en espècie, total o parcial.

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

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

4. S'han de regular per reglament els requisits i la tramitació dels projectes de reparcel·lació econòmica, els de reparcel·lació voluntària, els de regularització de finques i els de reparcel·lació que afectin una única persona propietària o diverses en proindivís, i també els supòsits en què la reparcel·lació és innecessària.

Article 125. Inici de l'expedient de reparcel·lació

1. L'expedient de reparcel·lació s'inicia quan s'aprova la delimitació del polígon d'actuació urbanística, i s'ha d'executar mitjançant alguna de les modalitats del sistema de reparcel·lació.

2. A partir de l'inici de l'expedient de reparcel·lació, i mentre no s'iniciïn els tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, els terrenys afectats se subjecten al règim d'usos i obres provisionals. Pel que fa a les edificacions existents implantades legalment, a més de les obres d'intervenció relatives a la demolició d'edificis que no estiguin protegits per llurs valors o característiques específiques, s'hi poden executar les obres d'intervenció següents:

a) Si l'actuació urbanística no en requereix l'enderrocament, les obres d'intervenció que calguin per a conservar les edificacions en les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen o per a condicionar-les amb la finalitat de destinar-les a un ús provisional admès.

b) Si l'actuació urbanística en requereix o en pot requerir l'enderrocament, les obres d'intervenció emparades en el règim d'usos i obres provisionals i de fora d'ordenació.



Ajuntament de Lleida

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

3. L'inici dels tràmits per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació comporta la suspensió automàtica de l'atorgament de qualsevol llicència urbanística en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística fins a la fermesa de l'aprovació definitiva del projecte esmentat.

Article 126. Criteris dels projectes de reparcel·lació

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. S'han de regular per reglament els supòsits en què és innecessària, en un projecte de reparcel·lació, la nova adjudicació de finques, per raó de les circumstàncies concurrents, tant en terrenys edificats com en terrenys no edificats, sens perjudici de la regularització de llindecs que escaigui i dels efectes econòmics i jurídics reals de la reparcel·lació.

3. En sòl urbà, per facilitar els processos de reforma interior i de rehabilitació, els projectes de reparcel·lació poden adjudicar en règim de propietat horitzontal edificacions existents que siguin adequades al planejament urbanístic.

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

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

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

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



Ajuntament de Lleida

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

5. Els béns de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística no donen lloc a atribució d'aprofitament a l'administració titular. No obstant això, si la superfície d'aquests terrenys de domini públic inclosos en un polígon d'actuació urbanística és superior a la que determina el pla urbanístic per a la cessió gratuïta i obligatòria amb destinació a domini públic, l'administració titular s'integra amb aquest excés en la comunitat de reparcel·lació.

Article 127. Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació

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

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

[...]

Article 129. Comunitat de reparcel·lació i persones interessades

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

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

Article 125. Tramitació dels instruments de gestió urbanística

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

Article 144. Contingut de la memòria

144.1 En la memòria del projecte de reparcel·lació es fa constar:

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

1r. El pressupost provisional de despeses d'urbanització.

2n. Les despeses generades per la redacció del projecte, i, si s'escau, del planejament que s'executa i del projecte d'urbanització, així com qualsevol altra despesa prevista amb especificació de la seva causa.

3r. La previsió de les despeses necessàries per a la formalització i inscripció del projecte de reparcel·lació. La quantia de les indemnitzacions en metàl·lic per cancel·lació de càrregues i altres drets a satisfer a llurs titulars, les corresponents a les persones titulars de drets externs a l'àmbit per ocupacions temporals requerides per l'execució



Ajuntament de Lleida

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

de l'obra urbanitzadora, així com la de les indemnitzacions a satisfer a determinades persones propietàries a les quals no s'adjudica sòl o se'ls adjudica en menor proporció a la seva aportació, i la de les persones titulars de restes de finques externes al sector en raó de la seva reduïda superfície. La data per determinar el valor d'aquestes indemnitzacions és la que estableix l'article 131 d'aquest Reglament.

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

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

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

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

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

Article 145. Persones interessades en l'expedient

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

- 3.6 Conveni de gestió urbanística signat el 5 abril 2007 per Antonio Jorge García Brufau de cessió anticipada de 502,79 m² de la finca amb referència cadastral 2015407CG0121E a favor de l'Ajuntament de Lleida.
- 3.7 Conveni de gestió urbanística signat el 5 abril 2007 per Antonio Jorge García Brufau de cessió anticipada de 288,33 m² de la finca amb referència cadastral 2015404CG0121E a favor de l'Ajuntament de Lleida.
- 3.8 Conveni de gestió urbanística signat el 12 juny 2007 per Montserrat Torres Vidal de cessió anticipada de 464,137 m² de la finca amb referència cadastral 2015401CG0121, 2015402CG0121E i 2015403CG0121E a favor de l'Ajuntament de Lleida.
- 3.9 Conveni de gestió urbanística signat el 5 octubre 2011 per Montserrat Torres Vidal, Enric Torres Justribó, Marta-Ana Torres Justribó i Dolors Justribó Duray, de cessió anticipada de 22,45 m² de la finca amb referència cadastral 2015401CG0121E a favor de l'Ajuntament de Lleida.
- 3.10 De conformitat amb allò previst a l'article 21.1 j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i l'article 53.1 s) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, correspon a l'Alcaldia l'aprovació dels instruments de gestió urbanística. De conformitat amb el Decret d'Alcaldia de 28 de juny de 2023 (publicat al BOP de Lleida número 129, de data 4 de juliol de 2023), ha estat delegada a la Junta de Govern Local la següent competència:

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

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

4. Proposta

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



Ajuntament de Lleida

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

ES PROPOSA,

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

Primer. APROVAR INICIALMENT, el Projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística UA 23 de Lleida, promogut per la Junta de Compensació de la UA23 signat en data 28/05/2025 pels arquitectes Albert Simó Bayona i Oriol Monfort Casas amb número de registre E/29196-2025.

Caldrà adaptar el document presentat per a la seva aprovació definitiva incorporant les esmenes següents d'acord amb l'assenyalat en l'informe de la Cap del Servei d'Urbanisme de 5 de juny de 2025, en concret:

- Cal establir les indemnitzacions corresponent a la totalitat de les edificacions existents sobre les finques aportades, en base a l'informe tècnic justificatiu corresponent.
- Cal corregir les errades materials detectades en el Compte de Liquidació Provisional.
- Cal que els propietaris que no resulten adjudicataris de parcel·la resultant contribueixen en el repartiment dels costos de les indemnitzacions de les edificacions.

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

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

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

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

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels presents (6 vots a favor)."

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

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

Dins del termini esmentat, que començarà a comptar a partir de l'última de les publicacions obligatòries, podeu examinar-

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

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

lo i presentar les al·legacions que considereu pertinents.

Lleida, (en la data de la signatura electrònica)

L'alcalde
Fèlix Larrosa Piqué