

Aprovat per Junta de Govern Local
en sessió de data 10 de juliol de 2025
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

arku^{urban}3

Carrer de l'Olivera, núm. 16. 25199 LLEIDA
T. 973 982 431 - 618 303 817
arku3@arku3.com - www.arku3.com

OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA DE RECTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA-3

Situació:

Polígon d'Actuació Urbanística UA-3
LLEIDA. EL SEGRIÀ

Promotor:

JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ UA-3

Redactor:

ARKU3 URBAN, SLP

MARÇ 2025



Els documents que integren la present **OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA DE RECTIFICACIÓ** de la **MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA-3**, en el municipi de Lleida, a la comarca del Segrià, província de Lleida, tenen el següent contingut:

ÍNDEX

1	Antecedents
2	Finalitat, abast i justificació
3	Encaix legal
4	Relació de les persones interessades
5	Rectificació de les fitxes de les parcel·les resultants (Parcel·les núm. 06.1, 06.2, 15 i 16)
6	Annexes
ANNEX 4c	Certificat de georeferenciació de les edificacions catalogades
ANNEX 7	Estatuts del complex immobiliari de les parcel·les resultants núm. 15 i 16

DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA:

Al present document s'acompanya la següent documentació en arxius independents:

- Georeferenciació de les edificacions catalogades que es mantenen ("LA META" i "DOCS") en les parcel·les resultants núm. 06.1 i 06.2 (corresponent a un fitxer informàtic en format GML per a cada una d'elles)
- Edificacions catalogades (arxiu editable en format dxf)

1 Antecedents

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Lleida, en la sessió del 10 de maig de 2024, va acordar aprovar definitivament la MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA-3.

Un cop aprovat definitivament, el Projecte de Reparcel·lació ha estat objecte d'assentament d'entrada als Registres de la Propietat de Lleida Núm. 1 i 3, els quals han emès qualificació negativa per contenir el document defectes esmenables, acordant, per tant, suspendre la inscripció de la reparcel·lació.

2 Finalitat, abast i justificació

La present operació jurídica complementària té per finalitat rectificar les descripcions de les parcel·les d'algunes de les parcel·les resultants (P.06.1, P.06.2, P.15 i P.16) de la reparcel·lació del Polígon D'actuació Urbanística UA-3 en tot allò que sigui necessari per donar compliment als defectes esmenables detectats pels Registres de la Propietat de Lleida Núm. 1 i 3 en el document resultant de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació.

De forma resumida les rectificacions dutes a terme són les següents:

- a) Es rectifica la descripció de la parcel·la resultant núm. 06.1, adjudicada a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA, en el sentit de completar la descripció de l'edifici existent i catalogat de la Farinera "LA META", i amb la correcció de l'errada material en la longitud de la zona afectada per la servitud de llum i vistes d'aquesta finca a favor de la finca registral 1782.
- b) Es rectifica la descripció de la parcel·la resultant núm. 06.2, adjudicada a la GENERALITAT DE CATALUNYA, en el sentit de completar la descripció de l'edifici existent i catalogat "DOCS".
- c) S'incorpora la descripció georreferenciada alternativa dels edificis existents que es mantenen dins de les parcel·les resultants 06.1 i 06.2, expressada en el certificat de tècnic competent que figura en l'annex, d'acord amb la Llei Hipotecària.

Així mateix, i en compliment de les disposicions de la Resolució de 26 d'octubre de 2015, conjunta de la Direcció General dels Registres i del Notariat i de la Direcció General del Cadastre, per la qual es regulen els requisits tècnics per a l'intercanvi d'informació entre el Cadastre i els Registres de la Propietat, els vèrtexs georreferenciats i la superfície resultant consten continguts per a la seva representació gràfica en dos fitxers informàtic en format 'GML' que porten per títol "LA META" i "DOCS", i en un arxiu editable en format dxf.

- d) Es rectifica la descripció de les parcel·les resultants núm. 15 i 16, adjudicades a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA i a ADIF, respectivament, en el sentit de crear un complex immobiliari entre les dues finques que es troben superposades (vol i sòl).
- e) S'incorpora un annex amb els estatuts del complex immobiliari de les parcel·les resultants núm. 15 i 16.

Es fa constar als efectes corresponents que les rectificacions indicades en cap cas afecten ni tenen incidència en la participació de les persones titulars en de les finques aportades en la reparcel·lació ni en la quantificació de l'aprofitament urbanístic atribuït a les finques resultants, paràmetres que resulten invariables.

3 Encaix legal

D'acord amb l'objecte identificat en l'anterior epígraf, la present operació jurídica complementària troba el seu encaix legal en l'article 168.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, concretament en el supòsit previst en el subapartat lletra b).

D'aquesta manera i d'acord amb aquest precepte els projectes de reparcel·lació poden ser objecte de rectificació mitjançant operacions jurídiques complementàries, entre d'altres, *"quan la rectificació tingui per objecte les circumstàncies descriptives de les finques aportades o resultants, sempre que no afectin la participació de les persones titulars de finques aportades en la comunitat reparcel·latòria o la quantificació de l'aprofitament urbanístic atribuït a les finques resultants, la tramitació de l'expedient es limita a l'aprovació de l'òrgan actuant, prèvia compareixença de les persones titulars interessades o, altrament, prèvia notificació a les persones interessades del contingut de la rectificació, amb fixació d'un termini de vint dies per a presentar les alegacions que estimin oportunes."*

4 Relació de les persones interessades

Són persones interessades en la present operació jurídica complementària les mateixes persones que consten com a propietàries de les finques aportades a la reparcel·lació, així com les persones titulars d'altres drets reals i/o personals constituïts sobre les referides finques aportades, talment com consten en l'expedient administratiu d'aprovació del projecte de reparcel·lació, a saber:

Titulars de les finques aportades:

1. **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)**, amb Q2801660H i domiciliada al c/ Sor Àngela de la Cruz, núm. 3 de Madrid.
2. **Inmo Fareal 2006 S.L.**, amb CIF B25618323 i domiciliada al c/ Roger de Llúria, núm. 4 portal B, Altell -1a de Lleida.
3. **Ajuntament de Lleida**, amb CIF P2515100B

Altres interessats

1. **Alberto Simó Ballesté**, amb NIF [REDACTED], difunt en data 08/06/2022, dret de reversió sobre les finques 5011 i 8123.
2. **Josefina Pàmies Sirés** amb NIF [REDACTED], difunta en data 26/12/2012, dret de reversió sobre les finques 5011 i 8123.
3. **Jose Maria Duro Pàmies**, amb NIF [REDACTED] i domicili a [REDACTED] de Lleida, dret preferent de reversió sobre la finca 67138
4. **Antonio Duro Pàmies**, amb NIF [REDACTED] i domicili a [REDACTED] de Lleida, dret preferent de reversió sobre la finca 67138
5. **Emilio Duro Pàmies**, amb NIF [REDACTED] i domicili a [REDACTED] de Madrid, dret preferent de reversió sobre la finca 67138.
6. **Empresa Municipal d'Agenda Urbana de Lleida, S.L.**, amb CIF B25322595 i domiciliada al c/ Cavallers, núm. 10-12, 1r de Lleida, com a Administració actuant en relació amb els àmbits relatius a la participació en el cost d'execució de la infraestructura comuna del cobriment del tram de vies.
7. **Muns Agroindustrial, S.L.**, amb CIF B25007337 i domiciliada a la Pl. Ramon Berenguer IV, núm. 4, de Lleida, com a titular d'una activitat d'aparcament de vehicles i oficines a la finca registral 6599.
8. **Generalitat de Catalunya**, com a adjudicatària de la finca resultant núm. 06.2.

PARCEL·LA RESULTANT núm. 06.1**P. 06.1**

Adjudicatari	AJUNTAMENT DE LLEIDA, amb CIF P2515100B
Sistema	Equipament
Superfície	1.438,21 m² sòl

DESCRIPCIÓ:

URBANA.- Parcel·la situada al municipi de Lleida de 1.438,21 m² de superfície, amb front al carrer del Príncep de Viana. Constitueix la parcel·la resultant núm. 06.1 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística UA-3 de Lleida, destinada a Sistema d'Equipaments, que limita:

- al nord-oest, amb les finques del carrer del Príncep de Viana núm. 18 i 20;
- al nord-est, amb la parcel·la resultant núm. 06.2, destinada a equipaments;
- al sud-est,
 - en part, amb les parcel·les resultants núm. 06.2, destinada a equipaments.
 - i en part, amb la finca del carrer del Príncep de Viana núm. 12;
- i al sud-oest,
 - en part, amb el carrer del Príncep de Viana;
 - i en part, amb la finca del carrer del Príncep de Viana núm. 16;

Dins d'aquesta parcel·la es troba l'edifici de la Farinera "LA META", inclòs dins de l'Annex 8. Catàleg i inventari dels elements d'interès històric-artístic i arquitectònic del PGLL i identificat amb el codi HA 902, i que es correspon a un edifici industrial d'estil modernista de 1.599,10m² de superfície construïda.

L'edifici compacte i de planta rectangular està format per una planta semi-soterrani, planta baixa i tres plantes pis, de 314,56m² cada una, i una torre en la part superior de 26,30m².

ADJUDICATARI:

S'adjudica en concepte de propietari a l'Ajuntament de Lleida que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons la *Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per l'ampliació del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer de Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos.*

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES:

A nivell físic, la parcel·la resultant núm. 06.1, s'ubica sobre la finca aportada F.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues i gravàmens.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

Servitud llum i vistes a favor de la finca registral 1782:

- Predi dominant: finca registral 1782.
- Predi servent: aquesta finca.
- Objecte: Servitud de llum i vistes

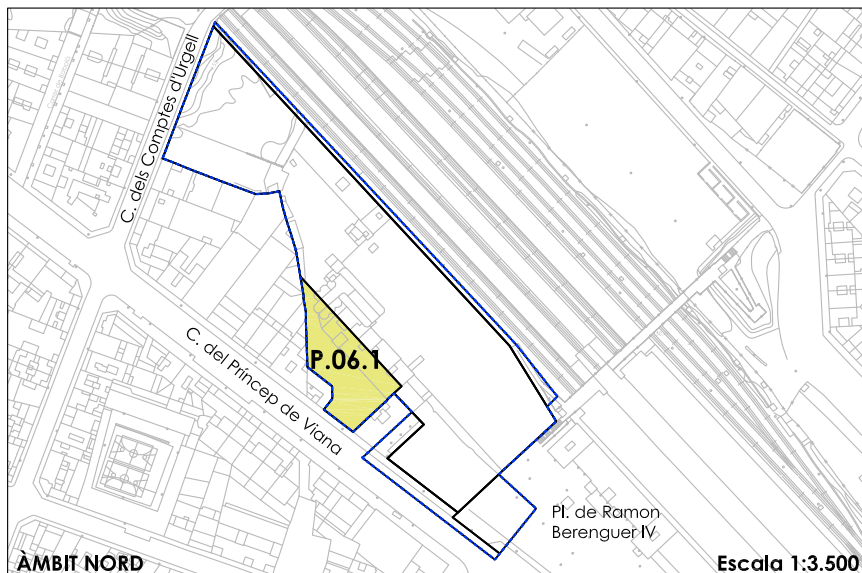
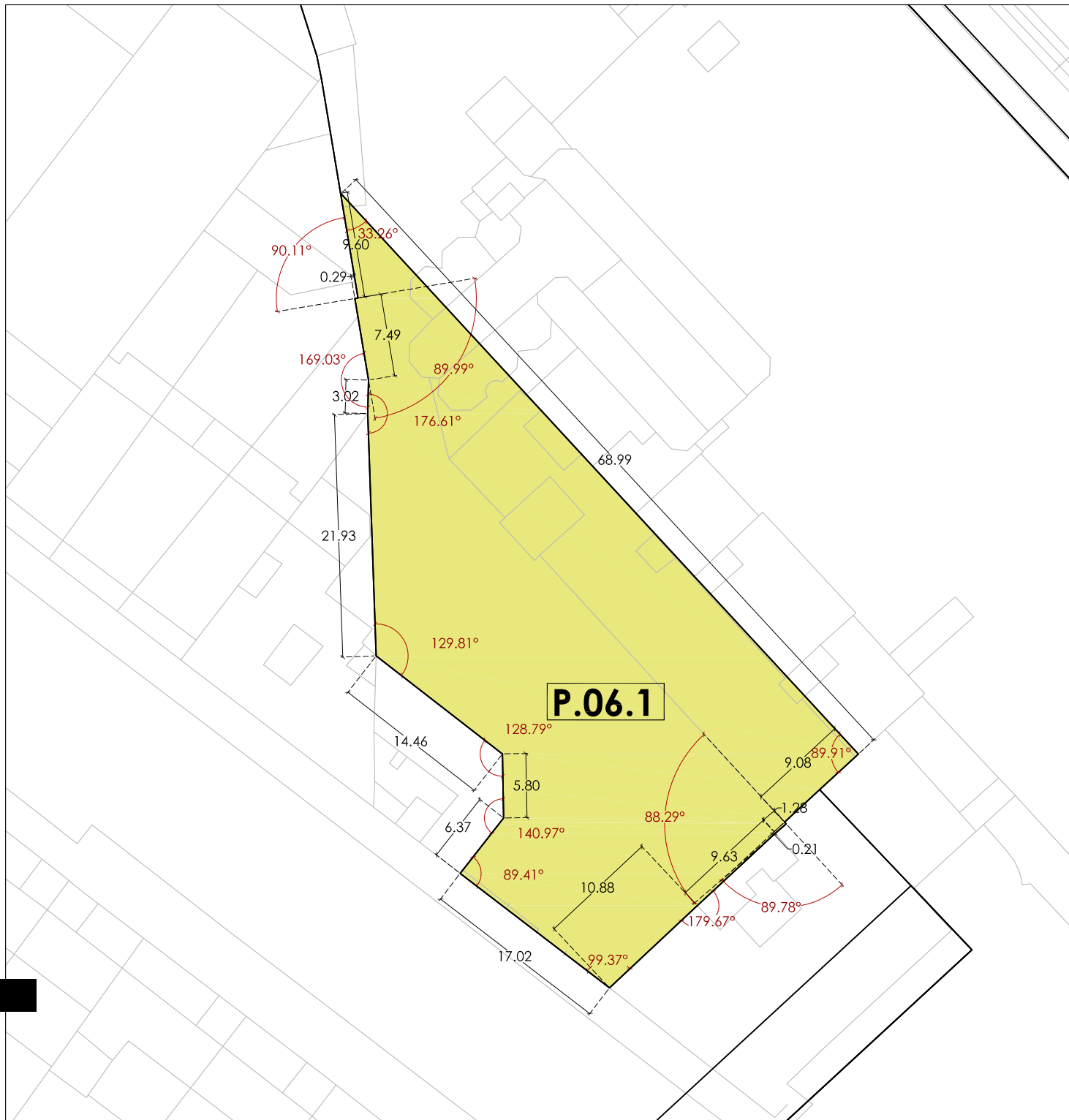
- Zona afectada: límit entre les dues finques (predi servent i predi dominant) amb una longitud total de 26,62 metres i una altura igual al nombre màxim de plantes permeses pel planejament.

En virtut de l'article 9 ter. "Obres i construccions en la zona de flux preferent en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat" del Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel que s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, es fa constar que la futura construcció es trobarà en la zona de flux preferent del Riu Noguera.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau EC. Equipament comunitari.

SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL:

D'acord amb el previst en l'article 98.3 de la Llei de l'Estat 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es manifesta que sobre els terrenys que configuren la parcel·la descrita no s'ha realitzat cap activitat potencialment contaminant del sòl.



Clau urbanística
Superfície parcel·la

Clau E - Sistema d'equipaments
1.438,21 m² sòl

P.06.1

FITXES PARCEL·LES RESULTANTS Parcel·la núm.6.1

Escala
A4 1:1.250
0 6.25 12.5 18.75m

ARKU 3 URBAN, SLP
Carrer de l'Oliviera, 16. 25199. LLEIDA
T. 973 98 24 31 arku3@arku3.com www.arku3.com
marc ribes mesalles. arquitecte

urban
arku3

Adjudicatari	GENERALITAT DE CATALUNYA, amb CIF S0811001G
Sistema	Equipament
Superfície	11.787,84 m² sòl

DESCRIPCIÓ:

URBANA.- Parcel·la situada al municipi de Lleida de 11.787,84 m² de superfície, amb front al carrer dels Comtes d'Urgell. Constitueix la parcel·la resultant núm. 06.2 del Projecte de Reparcel·lació del *Polígon d'Actuació Urbanística UA-3 de Lleida*, destinada a Sistema d'Equipaments, que limita:

- al nord-oest,
 - en part, amb el carrer dels Comtes d'Urgell;
 - en part, amb la parcel·la resultant núm. 06.1, destinada a equipaments;
 - i en part, amb la parcel·la resultant núm. 10 destinada a sistema viari (carrer del Príncep de Viana);
- al nord-est, amb les parcel·les resultants núm. 15-16, destinades a sistema de zones verdes o jardins i sistema ferroviari, respectivament;
- al sud-est,
 - en part, amb la Plaça de Ramon Berenguer IV ;
 - i en part, amb la parcel·la resultant núm. 11, destinada a sistema de verds urbans o places;
- i al sud-oest,
 - en part, amb la parcel·la resultant núm. 10 destinada a sistema viari;
 - en part, amb la finca del carrer del Príncep de Viana núm. 12;
 - en part, amb la parcel·la resultant núm. 06.1, destinada a equipaments;
 - en part, amb les finques del carrer del Príncep de Viana núm. 20, 22 i 24;
 - i en part, amb la finca del carrer dels Comtes d'Urgell núm. 32.

Dins d'aquesta parcel·la es troba l'edifici "DOCS", inclòs dins de l'Annex 8. Catàleg i inventari dels elements d'interès històric-artístic i arquitectònic del PGLL i identificat amb el codi HA 903, que es correspon a un edifici industrial de 4.383,74 m² de superfície construïda, de gran interès pel seu sistema estructural i les voltes que configuren la coberta.

L'edifici, amb coberta de voltes de quatre punts, està format per una planta baixa de 4.383,74m² de superfície.

ADJUDICATARI:

S'adjudica en concepte de propietari a la Generalitat de Catalunya, en base a l'establert a l'article 124.2.b del TRLUC, que l'adquireix per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública.

Segons la *Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per l'ampliació del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer de Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos*, i de conformitat amb allò previst als articles 7 i 36 de la Llei 12/1987, de 28 de maig, de regulació del transport de viatgers per carretera mitjançant vehicles de motor, els articles 141 a 155 del Decret 319/1990, de 21 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei de regulació del transport de viatger per carretera, i l'article 3 d) del Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, l'Administració pública que ha d'esdevenir titular de la infraestructura de la nova estació d'autobusos de Lleida és la Generalitat de Catalunya.

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES:

A nivell físic, la parcel·la resultant núm. 06.2, s'ubica sobre les finques aportades A, B, C, D, E, F, G, H, I i J.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues i gravàmens.

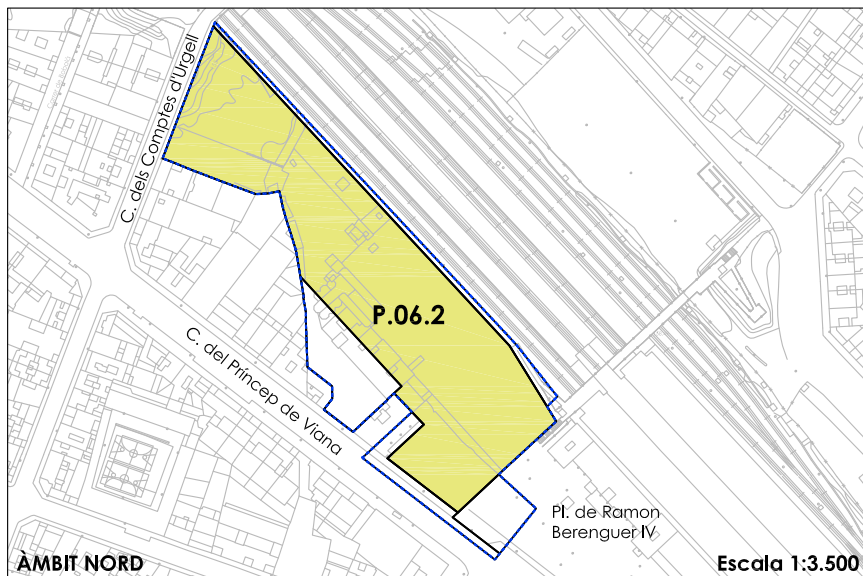
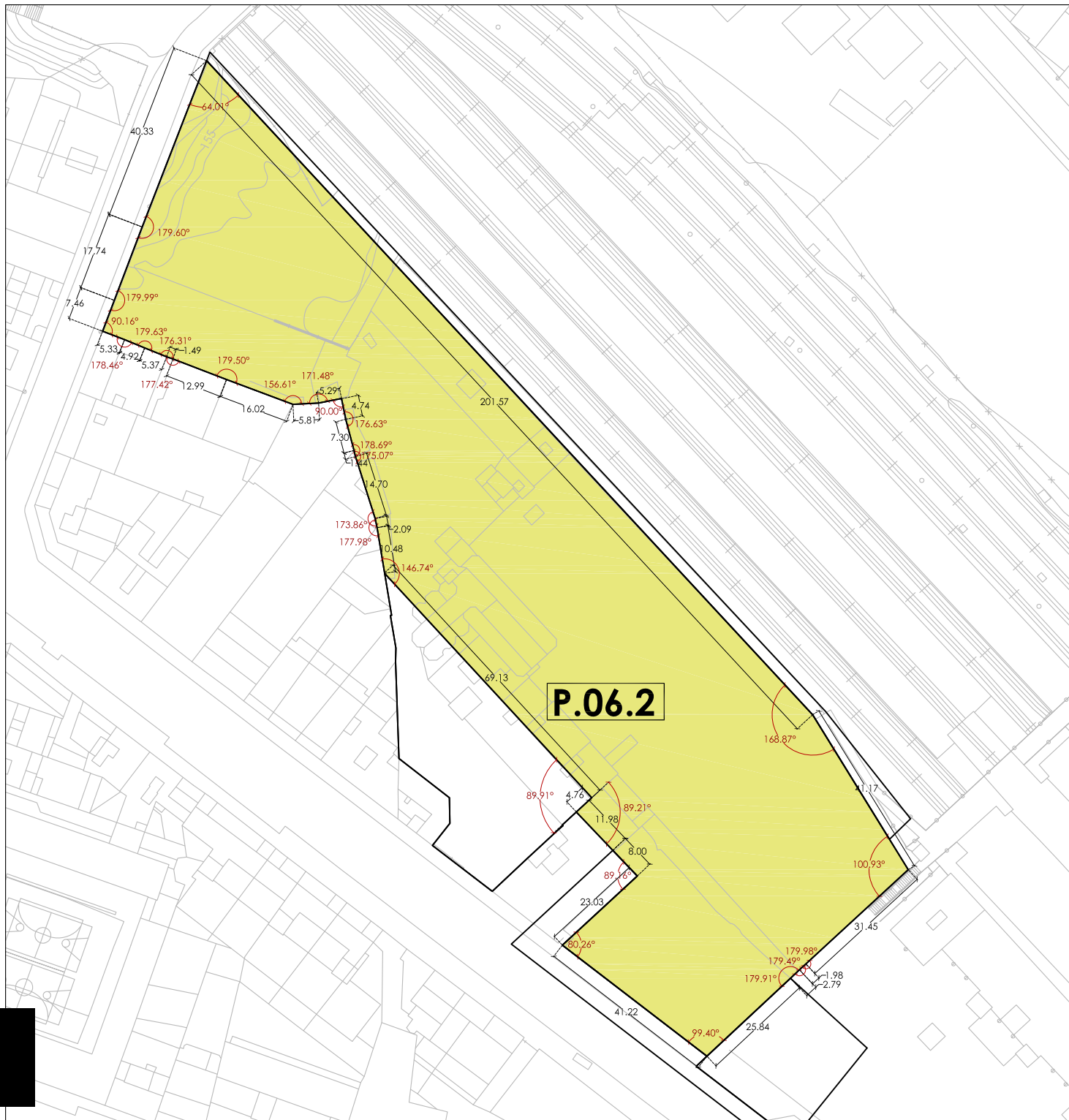
CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

En virtut de l'article 9 ter. "Obres i construccions en la zona de flux preferent en sòls en situació bàsica de sòl urbanitzat" del Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel que s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, es fa constar que la futura construcció es trobarà en la zona de flux preferent del Riu Noguera.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau EC. Equipament comunitari.

SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL:

D'acord amb el previst en l'article 98.3 de la Llei de l'Estat 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es manifesta que sobre els terrenys que configuren la parcel·la descrita no s'ha realitzat cap activitat potencialment contaminant del sòl.



Clau urbanística
Superfície parcel·la

Clau E - Sistema d'equipaments
11.787,84 m² sòl

P.06.2

FITXES PARCEL·LES RESULTANTS Parcel·la núm.6.2

ARKU 3 URBAN, SLP
Carrer de l'Olivera, 16. 25199. LLEIDA
T. 973 98 24 31 arku3@arku3.com www.arku3.com
marc ribes mesalles. arquitecte

Escala
A4 1:1.250
0 6.25 12.5 18.75m

arku3

Adjudicatari	AJUNTAMENT DE LLEIDA, amb CIF P2515100B
Sistema	Zones verdes o jardins
Superfície	605,46 m ² (vol)

DESCRIPCIÓ:

URBANA.- Parcel·la situada al municipi de Lleida, de 605,46 m² de superfície de vol, amb front al carrer dels Comtes d'Urgell. Constitueix la parcel·la resultant núm. 15 del Projecte de Reparcel·lació del *Polígon d'Actuació Urbanística UA-3 de Lleida*, destinada a Sistema de Zones verdes o jardins, que limita:

- al nord-oest, amb el carrer dels Comtes d'Urgell;
- al nord-est, amb les vies del ferrocarril;
- al sud-est, amb la plaça de Ramon Berenguer IV;
- i al sud-oest, amb la parcel·la resultant núm. 06.2, destinada a equipaments.

Aquesta parcel·la s'ubica en el vol de la totalitat de la parcel·la resultant núm. 16 destinada a Sistema ferroviari, amb una superfície de 605,46 m².

ADJUDICATARI:

S'adjudica en concepte de propietari a l'Ajuntament de Lleida que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons la *Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per l'ampliació del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer de Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos*.

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES:

A nivell físic, la parcel·la resultant núm. 15, s'ubica sobre les finques aportades A, B i D.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues i gravàmens.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de càrregues i gravàmens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau VJ. Zones verdes o jardins.

COMPLEX IMMOBILIARI:

Descripció: COMPLEX IMMOBILIARI format per un conjunt de dues finques, de 605,46 m² de superfície. Les dues parcel·les s'identifiquen en el present Projecte de Reparcel·lació com a 15 i 16.

Límits: el conjunt confronta:

- al nord-oest, amb el carrer dels Comtes d'Urgell;
- al nord-est, amb les vies del ferrocarril;
- al sud-est, amb la plaça de Ramon Berenguer IV;
- i al sud-oest, amb la parcel·la resultant núm. 06.2, destinada a equipaments.

Coeficients: D'acord amb l'article 26.4 del TRLSRU, aquesta parcel·la queda constituïda sota el règim del Complex immobiliari de caràcter privat, amb la finalitat d'integrar les parcel·les 15 i 16, que participen en el mateix amb un participació del 50% cada una.

Elements privatis:

- Entitat 1: Parcel·la resultant núm. 15, amb una superfície de 605,46 m², amb destí a Clau VJ. Zones verdes o jardins. Entitat que es correspon amb el vol.
- Entitat 2: Parcel·la resultant núm. 16, amb una superfície de 605,46 m², amb destí a Clau F. Ferroviari. Entitat que es correspon amb el sòl.

Elements comuns: L'element comú d'ús general entre les dues entitats del complex immobiliari és el forjat de separació entre el sòl (corresponent al sistema ferroviari) i el vol (corresponent a la zona verda).

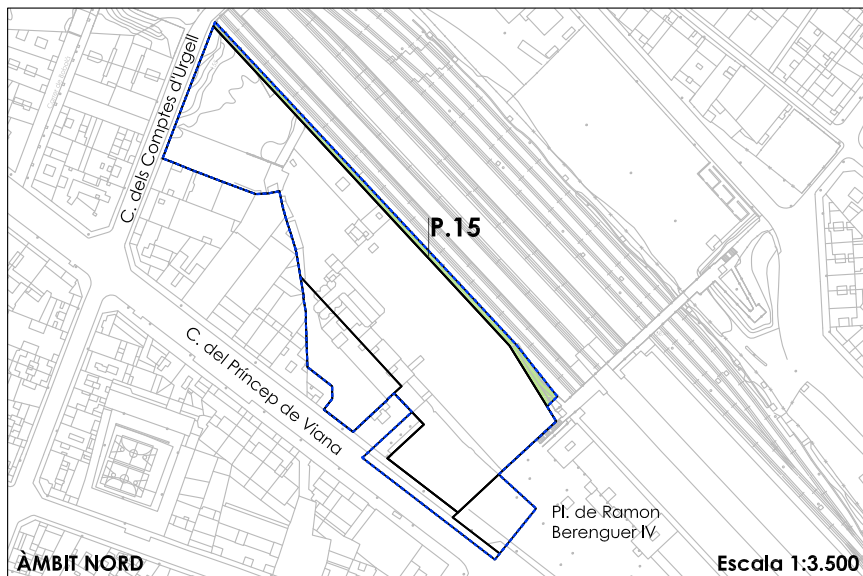
Són elements comuns d'ús general de totes les entitats del complex immobiliari els que es relacionen a continuació, i que es concretaran en el posterior projecte constructiu del complex immobiliari:

- El forjat de separació entre el sòl (corresponent al sistema ferroviari) i el vol (corresponent a la zona verda), com element de contacte entre les entitats 1 i 2.
- Els pilars o altres elements estructurals de suport vertical;
- Els elements dels serveis urbanístics que transcorrin per les diferents entitats.

Normes de funcionament del complex immobiliari: el Complex es regula per les condicions previstes en els seus Estatus, que s'incorporen com a **ANNEX 7: Estatuts del complex immobiliari de les parcel·les resultants núm. 15 i 16.**

SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL:

D'acord amb el previst en l'article 98.3 de la Llei de l'Estat 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es manifesta que sobre els terrenys que configuren la parcel·la descrita no s'ha realitzat cap activitat potencialment contaminant del sòl.



Clau urbanística
Superfície parcel·la

Clau VJ - Zones verdes o jardins
605,46 m² sòl

P.15

FITXES PARCEL·LES RESULTANTS Parcel·la núm.15

ARKU 3 URBAN, SLP
Carrer de l'Olivera, 16. 25199. LLEIDA
T. 973 98 24 31 arku3@arku3.com www.arku3.com
marc ribes mesalles. arquitec te

Escala
A4 1:1.000
0 5 10 15m

arku3 urban

Adjudicatari	ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS, amb Q2801660H
Sistema	Ferroviari
Superfície	605,46 m² sòl

DESCRIPCIÓ:

URBANA.- Parcel·la situada al municipi de Lleida de 605,46 m² de superfície de sòl, amb front al carrer dels Comtes d'Urgell. Constitueix la parcel·la resultant núm. 15 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística UA-3 de Lleida destinada a Sistema ferroviari, que limita:

- al nord-oest, amb el carrer dels Comtes d'Urgell;
- al nord-est, amb les vies del ferrocarril;
- al sud-est, amb la plaça de Ramon Berenguer IV;
- i al sud-oest, amb la parcel·la resultant núm. 06.2, destinada a equipaments.

En la totalitat del vol d'aquesta parcel·la s'ubica la parcel·la resultant 15, destinada a sistema de Zones verdes o jardins, amb una superfície de 605,46 m²

ADJUDICATARI:

S'adjudica en concepte de propietari a ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS que l'adquireix originàriament per cessió obligatòria i gratuïta de terrenys destinats a sistemes de titularitat pública segons la *Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida per l'ampliació del polígon d'actuació urbanística UA 3 de l'Estació amb la incorporació del sistema general d'equipament comunitari, clau EC, ubicat al carrer de Marie Curie, núm. 2-8, i la reordenació del conjunt, per la implantació de la nova estació d'autobusos.*

CORRESPONDÈNCIA AMB LES FINQUES APORTADES:

A nivell físic, la parcel·la resultant núm. 16, s'ubica sobre les finques aportades A, B i D.

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: Lliure de càrregues i gravàmens.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: Lliure de càrregues i gravàmens.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I USOS: Clau F. Ferroviari.

COMPLEX IMMOBILIARI:

Descripció: COMPLEX IMMOBILIARI format per un conjunt de dues finques, de 605,46 m² de superfície. Les dues parcel·les s'identifiquen en el present Projecte de Reparcel·lació com a 15 i 16.

Límits: el conjunt confronta:

- al nord-oest, amb el carrer dels Comtes d'Urgell;
- al nord-est, amb les vies del ferrocarril;
- al sud-est, amb la plaça de Ramon Berenguer IV;
- i al sud-oest, amb la parcel·la resultant núm. 06.2, destinada a equipaments.

Coefficients: D'acord amb l'article 26.4 del TRLSRU, aquesta parcel·la queda constituïda sota el règim del Complex immobiliari de caràcter privat, amb la finalitat d'integrar les parcel·les 15 i 16, que participen en el mateix amb una participació del 50% cada una.

Elements privatis:

- Entitat 1: Parcel·la resultant núm. 15, amb una superfície de 605,46 m², amb destí a Clau VJ. Zones verdes o jardins. Entitat que es correspon amb el vol.
- Entitat 2: Parcel·la resultant núm. 16, amb una superfície de 605,46 m², amb destí a Clau F. Ferroviari. Entitat que es correspon amb el sòl.

Elements comuns: L'element comú d'ús general entre les dues entitats del complex immobiliari és el forjat de separació entre el sòl (corresponent al sistema ferroviari) i el vol (corresponent a la zona verda).

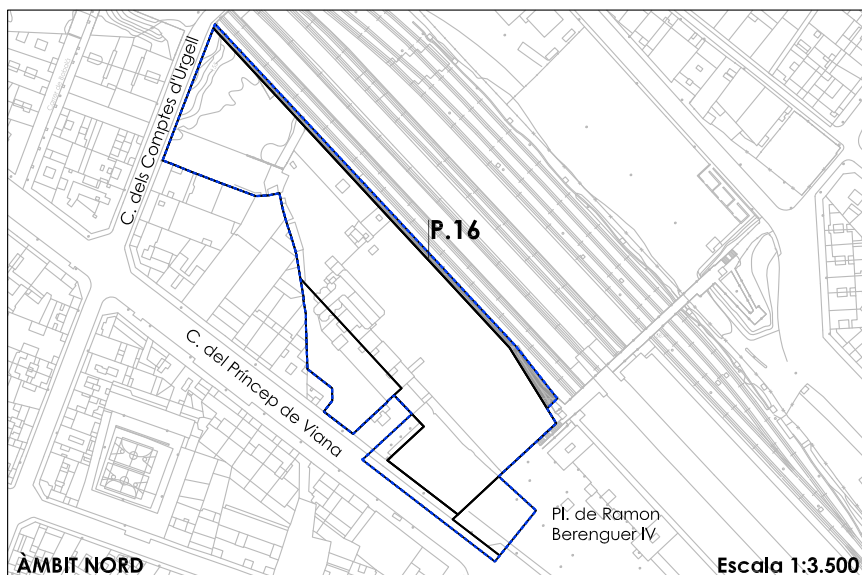
Són elements comuns d'ús general de totes les entitats del complex immobiliari els que es relacionen a continuació, i que es concretaran en el posterior projecte constructiu del complex immobiliari:

- El forjat de separació entre el sòl (corresponent al sistema ferroviari) i el vol (corresponent a la zona verda), com element de contacte entre les entitats 1 i 2.
- Els pilars o altres elements estructurals de suport vertical;
- Els elements dels serveis urbanístics que transcorrin per les diferents entitats.

Normes de funcionament del complex immobiliari: el Complex es regula per les condicions previstes en els seus Estatuts, que s'incorporen com a **ANNEX 7: Estatuts del complex immobiliari de les parcel·les resultants núm. 15 i 16.**

SITUACIÓ MEDIAMBIENTAL:

D'acord amb el previst en l'article 98.3 de la Llei de l'Estat 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, es manifesta que sobre els terrenys que configuren la parcel·la descrita no s'ha realitzat cap activitat potencialment contaminant del sòl.



Clau urbanística
Superfície parcel·la

Clau F - Ferroviari
605,46 m² sòl

P.16

FITXES PARCEL·LES RESULTANTS Parcel·la núm.16

ARKU 3 URBAN, SLP
Carrer de l'Olivera, 16. 25199. LLEIDA
T. 973 98 24 31 arku3@arku3.com www.arku3.com
marc ribes mesalles. a r q u i t e c t e

Escala
A4 1:1.000
0 5 10 15m

arku3

6 Annexes

- ANNEX 4c Certificat de georeferenciació de les edificacions catalogades
- ANNEX 7 Estatuts del complex immobiliari de les parcel·les resultants núm. 15 i 16

Lleida, març 2025

L'equip redactor

arku³

Fecha:
2025.03.26
12:50:17
+01'00'

Arku3 Urban, SLP

Marc Ribes Mesalles

Arquitecte





Marc Ribes Mesalles Arquitecte col·legiat en el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el núm. 26767-8 actuant en representació de la societat Arku3 Urban SLP (CIF B25752395) com a redactora del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'actuació urbanística UA-3 als efectes de completar la representació gràfica alternativa de la descripció literària de les dues edificacions catalogades que es mantenen dins de les parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació núm. 06.1 i 06.2 de conformitat amb l'article 202 de la Llei Hipotecària segons modificació duta a terme per la Llei 13/2015 de 24 de juny,

CERTIFICO:

PRIMER.- Que d'acord amb amidaments realitzats sobre la Cartografia Topogràfica de l'àmbit **l'edifici catalogat de la Farinera "La Meta"** es troba ubicat dins de la Parcel·la resultant número **06.1 (P.06.1)** del **projecte de reparcel·lació adjudicada a l'AJUNTAMENT DE LLEIDA** i està delimitat gràficament pels vèrtexs que disposen les següents coordenades georreferenciades segons UTM ETRS89 FUS 31:

X	Y
302681.8579	4610431.9756
302657.8988	4610457.8724
302651.4220	4610451.7440
302675.3810	4610425.8472
302681.8579	4610431.9756

SEGON.- Que d'acord amb amidaments realitzats sobre la Cartografia Topogràfica de l'àmbit **l'edifici catalogat "DOCS"** es troba ubicat dins la Parcel·la resultant número **06.2 (P.06.2)** del **projecte de reparcel·lació adjudicada a la GENERALITAT DE CATALUNYA** i està delimitat gràficament pels vèrtexs que disposen les següents coordenades georreferenciades segons UTM ETRS89 FUS 31:

X	Y
302707.0571	4610477.6091
302693.4675	4610492.2790
302684.0682	4610502.4255
302661.9053	4610482.0324
302682.2692	4610460.0497
302674.6779	4610453.0175
302736.2635	4610386.9743
302736.8315	4610387.4974
302743.3023	4610393.4514
302753.5050	4610402.8392
302759.9757	4610408.7932
302755.7410	4610415.6540
302754.3941	4610417.8363

302738.3520 4610443.8260

302738.1165 4610444.0807

302707.0571 4610477.6091

Lleida, març 2025

L'equip redactor

arku³

Fecha:
2025.03.26
12:49:53
+01'00'

Arku3 Urban SLP

Sr. Marc Ribes Mesalles

Arquitecte



ESTATUTS

DEL COMPLEX IMMOBILIARI DE LES PARCEL·LES RESULTANTS NÚM. 15 I 16

DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA UA-3 DE LLEIDA

Article 1.- L'organització per a l'administració ordinària del complex immobiliari de conformitat amb l'article 553.51.2 del Llibre Cinquè del Codi Civil Català consistirà en una Junta del complex formada pels representant de la propietat de les diferents finques resultants o entitats de la reparcel·lació que s'integren en el propi complex. Constituïda la Junta del complex, s'anomenarà per majoria de vots i coeficients un President i un Administrador del mateix. Els altres membres actuaran com a vocals.

Article 2.- Per a l'adopció d'acords serà suficient que concorrin, prèvia convocatòria del President, els representants de la propietat de les finques resultants. Haurà de fer-se convocatòria sempre que ho sol·liciti qualsevol dels vocals de la Junta del complex.

Article 3.- No participaran en les despeses les finques afectades subjectes a una limitació a favor d'una altra o altres, si no se'n beneficien d'ella.

Article 4.- Les despeses originades per reparacions, conservació o substitució d'elements del complex immobiliari, i el seu manteniment, que siguin susceptibles d'individualització específica per a una o més finques resultants, seran satisfetes, exclusivament, pels titulars de les finques beneficiades. Aquestes despeses seran distribuïdes entre aquestes finques en funció del seu respectiu coeficient, amb exclusió de les finques no beneficiades per l'element comú de que es tracti.

Article 5.- Especialment, les despeses relatives al manteniment, reparació, conservació o substitució de les estructures mitgeres horitzontals de separació o forjats seran satisfetes per parts iguals entre les propietats superior e inferior directament afectades, excepte que s'acrediti la culpa o negligència exclusiva d'alguna d'elles en els danys produïts, en quin cas anirà a càrrec seu la totalitat de la despesa.

Article 7.- Els titulars de cadascuna de les entitats que s'integren en el complex immobiliari (o de les que procedeixin de les mateixes), podran per si sols, en qualsevol moment i sense necessitat de consentiment ni autorització dels restants propietaris d'entitats integrades en el complex (ni de cap de les comunitats constituïdes), ni de contraprestació econòmica als esmentats propietaris, efectuar les operacions de divisió material o registral de l'entitat o les resultants de la mateixa, efectuar segregacions, així com les operacions d'agrupació i unió, sempre i quan no impliqui alteració de quotes dels demás i que el coeficient de participació o suma dels mateixos sigui el que correspongui proporcionalment.

Lleida, març 2025

L'equip redactor

arku³

Fecha:
2025.03.26
12:50:41 +01'00'

Arku3 Urban, SLP

Sr. Marc Ribes Mesalles

Arquitecte

La senyora TERESA MIRADA ARIET, en representació de **REBES & FERRER ADVOCATS, S.L.P.**, Secretària de la Junta de Compensació de la UA3 de l'Estació de Lleida,

C E R T I F I C A

Que en el llibre d'Actes d'aquesta associació, figura inscrita la corresponent a la reunió, degudament constituïda amb l'assistència de la totalitat dels membres de la Junta de Compensació, d'Assemblea General, celebrada amb data 16 d'abril de 2025, en la que es van prendre, entre d'altres, els acords que es detallen a continuació:

"2. Aprovació de l'Operació Jurídica Complementària de rectificació de la modificació del Projecte de Reparcel·lació, per donar compliment als defectes esmenables detectats pels Registres de la Propietat de Lleida, números 1 i 3 per la seva inscripció registral.

Amb caràcter previ s'ha enviat als membres de la Junta de Compensació el document relatiu a l'Operació Jurídica Complementària, per tal d'esmenar els defectes detectats pels registradors de la Propietat de Lleida, números 1 i 3, en el modificat del Projecte de Reparcel·lació, per la seva inscripció registral.

La Sra. Teresa Mirada fa una breu explicació de les esmenes introduïdes.

S'acorda per unanimitat dels assistents, l'aprovació de l'Operació Jurídica Complementària, i la seva presentació davant l'Excel·lentíssim Ajuntament de Lleida per la seva tramitació administrativa"

I per que així consti a tots els efectes legals procedents, lliura la present certificació, amb el vist-i-plau del President, a Lleida a 22 d'abril de 2025.

LA SECRETÀRIA

TERESA
MIRADA ARIET
DNI: [REDACTED]

Firmado digitalmente
por TERESA MIRADA
ARIET -DNI: [REDACTED]
Fecha: 2025.04.22
10:36:15 +02'00'

REBES&FERRER, ADVOCATS
Representada per
Sra. Teresa Mirada Ariet

Vist i plau
EL PRESIDENT

[REDACTED] OSCAR
VALL ESQUERDA
(R: V65547390)

Firmado digitalmente por
[REDACTED] OSCAR VALL
ESQUERDA (R: V65547390)
Fecha: 2025.04.22 10:32:00
+02'00'

INMO FAREAL 2006, S.L.
Representada per
Sr. Oscar Vall Esquerda