



Vists els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 26 de juliol de 2022 referents a l'aprovació inicial del Pla director urbanístic d'activitat econòmica de la Plana de Lleida, al terme municipal de Lleida, Exp.: 2020/072056/L, EDICTE de 2 d'agost de 2022 publicat al DOGC núm 8743 del 01/09/2022, el Grup Municipal Comú de Lleida, i en el seu nom, Il·lur Portaveu Sergi Talamonte Sánchez, realitza les següents:

## **AL·LEGACIONS**

Equiparar la modalitat d'execució i evitar els processos especulatiu

### PRIMERA Sectors del nou polígon industrial

Al document de normativa urbanística del Pla director urbanístic d'activitat econòmica de la Plana de Lleida s'indiquen els nous sectors, els objectius i les modalitat de desenvolupament que han de seguir.

### NORMES PARTICULARS DEL SECTOR PORTA TORREBLANCA-QUATRE PILANS

#### *article 65. Objectius del sector*

*1. Ordenar aquest sector de planejament, que ha de servir garantir l'accés als altres dos sectors delimitats en aquest PDU, així com possibilitar la disponibilitat de sòl necessari per l'emplaçament d'alguns dels serveis tècnics comuns necessaris per correcte funcionament dels altres sectors.*

#### *article 67. Condicions de gestió i execució*

- 1. El sector es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació.*
- 2. El sistema d'actuació serà el d'expropiació.*

## NORMES PARTICULARS DEL SECTOR TORREBLANCA

### *article 71. Objectius del sector*

*1. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos productius d'acord amb els criteris d'ordenació establerts en la memòria d'aquest PDU, i en coherència amb les preexistències i al seu entorn.*

### *article 73. Condicions de gestió i execució*

*1. El sector es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació.  
2. Atès el caràcter d'utilitat pública d'aquest sector, aquest s'executarà per expropiació, d'acord amb els articles 208 i següents del RLU.*

## NORMES PARTICULARS DEL SECTOR QUATRE PILANS

### *article 80. Objectius del sector*

*1. Ordenar aquest sector en base a la ubicació d'usos productius d'acord amb els criteris d'ordenació establerts en la memòria d'aquest PDU, i en coherència amb les preexistències i al seu entorn.*

### *article 82. Condicions de gestió i execució*

*1. El sector es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació.  
2. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.*

## NORMES PARTICULARS DEL SECTOR CENTRE INTERMODAL TORREBLANCA-QUATRE PILANS

### *article 88. Àmbit i objectius del sector*

*2. Els objectius d'aquest sector, compres dins de la superfície d'aquest àmbit amb la finalitat de compatibilitzar la implantació de les diferents activitats que han d'ubicar-se a les àrees destinades a la zona de serveis ferroviaris amb l'execució de les infraestructures ferroviàries, viàries i de suport a la gestió de mercaderies, que han de garantir la intermodalitat d'aquest PDU.*

### *article 90. Condicions de gestió*

*1. Atès el caràcter d'utilitat pública d'aquest àmbit, l'actuació s'executarà per expropiació, d'acord amb l'article 106 del TRLU, modificat per la Llei 3/2012, i els articles 208 i següents del RLU.*

És evident la relació i la dependència mútua de tots els sectors. Els sectors destinats a vialitats i infraestructures donen servei als sectors destinats a aprofitament privat i usos productius. En canvi les modalitat de desenvolupament són radicalment diferents. El sector de Quatre Pilans es proposa desenvolupar-lo amb modalitat de cooperació i la resta s'executaran per expropiació.

La justificació de l'interès general de tota l'actuació queda definida a l'article 1 *Definició i objectius del Pla director urbanístic* de les normes urbanístiques i es basa en l'interès supramunicipal d'especial rellevància econòmica i social. Sense fer distinció en aquesta justificació entre els sectors d'utilitat pública o d'utilitat privativa.

## SEGONA balanç econòmic

El document de Bases tècniques i econòmiques del Pla director urbanístic d'activitat econòmica de la Plana de Lleida fa un càlcul dels costos d'obtenció del sòl, urbanització i execució de les mesures ambientals compensatòries. Les conclusions aporten un balanç positiu que assegura la viabilitat econòmica de l'actuació.

		Balanç unitari per sòl aportat inclou valor del sòl
		€/m <sup>2</sup>
TOTAL SECTOR TORREBLANCA		15,68
TOTAL SECTOR QUATRE PILANS		17,75

*Els valors residuals finalment obtinguts que es correspondrien amb el valor del sòl més el potencial benefici del promotor es considera que son adequats i vàlids per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació general que es planteja en el PDU (...)*

Cal destacar que aquest document d'anàlisi econòmica considera valors de venda de les parcel·les resultants en 100€/m<sup>2</sup> i 120€/m<sup>2</sup> per la zona d'activitat econòmica de parcel·la gran (clau 6Ca) i la zona de giga parcel·la (clau 6Cb), respectivament.

Regulació urbanística	Vv (€/m <sup>2</sup> )
Zona d'activitat econòmica en parcel·la gran (6Ca)	100 €/m <sup>2</sup>
Zona d'activitat econòmica en giga parcel·la (6Cb)	120 €/m <sup>2</sup>

El mateix document reconeix que és molt probable que aquest preu sigui superior en el moment de comercialització del producte immobiliari, però fa estimacions prudentes per tal de mantenir un marge de seguretat i viabilitat econòmica de l'actuació.

*El valor que s'utilitzarà en el present PDU podem considerar que està del marge de la seguretat econòmica ja que a la mitjana del preus trobats en els diferents portals d'internet i del mercat immobiliari caldria afegir tres característiques específiques del sòl d'activitat econòmica que en resultarà d'aquesta actuació urbanística i que de ben segur permeten imaginar que el preu que utilitzarem en el PDU pot ser perfectament superior en el moment de la seva posta en el mercat:(...)*

El valor d'adquisició per expropiació del sòl estimat pel document Bases tècniques i econòmiques del Pla director urbanístic d'activitat econòmica de la Plana de Lleida es fixa en 5€/m<sup>2</sup>.

*D'acord amb la situació del sòl, totes les valoracions d'adquisició de sòl que es contemplen en el present PDU estan totes elles en la situació de sòl rural, d'acord amb el que*

*estableixen els textos legals anteriorment citats i en base a aquesta situació el preu estimat per la seva adquisició és de 5 €/m<sup>2</sup>*

### TERCERA conclusions

Donat que tot l'àmbit d'actuació del PDU d'Activitat Econòmica de la Plana de Lleida és una única unitat d'actuació amb perfecta interrelació d'usos i dependència entre tots els sectors, no està justificada la diferenciació de modalitat d'execució i desenvolupament entre els sectors.

En cap moment es preveu que es posi en perill el balanç econòmic del PDU si no s'executa l'obtenció de sòl necessari per modalitat d'expropiació.

El valor residual final del sòl aporta un marge de benefici significativament ampli que suposa un greuge comparatiu entre els propietaris de finques que seran executades en regim de expropiació forçosa i els propietaris de les finques que participaran en sectors en modalitat de cooperació. Amb marges econòmics que poden anar de 15€ a 17€ per m<sup>2</sup> pel cap baix, sense tenir en compte el valor propi dels terrenys.

L'expropiació forçosa i les disputes judicials que es derivaran de les taxacions a la baixa de les finques particulars dificultaran l'execució del PDU.

També és cert que alguns propietaris poden optar per vendre les seves finques, demanant una indemnització justa pels seus bens o cooperar amb altre propietaris per tal de participar solidàriament en el desenvolupament de l'àmbit. Són moltes les casuístiques que depenen de la mida de les parcel·les, si tenen edificacions o no, la capacitat d'actuació o d'aportació en els costos d'urbanització de cada propietari, etc.

Donat el baix preu de venda que es preveu al document de Bases tècniques i econòmiques del Pla director urbanístic d'activitat econòmica de la Plana de Lleida, es poden donar casos de processos especulatius de compra venda amb les parcel·les resultants. Aquest fet pot constituir un greuge per al propietaris que van vendre les seves finques al principi del procés de transformació urbana del PDU. Per tal d'evitar l'especulació de les parcel·les resultants cal assegurar que el comprador de les finques serà el propietari final interessat en implantar una activitat econòmica a l'àmbit.

Per tot l'exposat **SOL·LICITO**, que tingui per presentat escrit d'al·legacions a l'aprovació inicial del Pla director Urbanístic d'Activitat Econòmica de la Plana de Lleida i vist el seu contingut demano acordi revisar substancialment la proposta de planejament i el seu contingut i estimi l'al·legació en els següents termes:

1- Harmonitzar la modalitat d'execució dels sectors d'activitat econòmica del PDU, i del sector que li dona servei de vialitat, i connectivitat (Portal de Torreblanca) definint la modalitat de cooperació com a única forma de desenvolupament urbanístic de tot el Pla director Urbanístic d'Activitat Econòmica de la Plana de Lleida.

2- Repartir càrregues i costos, així com la compensació proporcional amb les parcel·les resultants, per totes les finques afectades en els sectors de sistemes i transformació urbana del PDU.

2- Introduir una nova directriu a la normativa urbanística del PDU per tal d'obligar a la introducció, en els plecs de venda de les parcel·les resultants, una clàusula que impedeixi una nova venda fins transcorreguts cinc anys des de l'adquisició d'una parcel·la.

Lleida, 6 de novembre del 2022

D. Sergi Talamonte Sánchez

Portaveu del Grup Municipal Comú de Lleida

**A la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida.**