



Ajuntament de Lleida

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

**Anunci d'aprovació inicial de la modificació puntual per la redistribució de l'habitatge de protecció del Pla Parcial SUR 12 de Magraners, Lleida.
Exp. PGU23-42 (X020102m/2023/0003)**

ANUNCI:

Es fa públic per a general coneixement que la Junta de Govern Local de l'Excm. Ajuntament de Lleida amb data 25 de juliol de 2024, prengué, entre altres, l'acord següent:

“7.- APROVAR INICIALMENT LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PER LA REDISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE DE PROTECCIÓ DEL PLA PARCIAL SUR 12 DE MAGRANERS, 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 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: PGU23-42 (X020102m/2023/0003)

1.3 Assumpte: aprovació inicial de la modificació puntual per la redistribució de l'habitatge de protecció del Pla Parcial SUR 12 de Magraners, Lleida.

2. Antecedents

2.1 En data 23 de desembre de 1998 per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el Pla general de Lleida, publicat DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

2.2 En data 16 de gener de 2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques es va aprovar el darrer Text refós del Pla general de Lleida, publicat al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

2.3 En data 5 de febrer de 2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Programa d'actuació i en data 11/02/2004 va donar conformitat al Text Refós, que es va publicar al DOGC núm. 4100, de data 26/03/2004.

2.4 En data 13 de febrer de 2006 per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques es va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla General de Lleida a l'àmbit del SUR12, publicat al DOGC núm.: 4628 de data 08/05/06.

2.5 En data 8 de maig de 2008, la Comissió d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Pla parcial SUR 12 – Magraners, publicat al DOG núm.: 5217 de 17/09/08.



Ajuntament de Lleida

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

2.6 En data 16 de gener de 2007 es va aprovar per Decret d'alcaldia el Projecte d'urbanització de la rotonda del sector SUR 12, publicat al BOP núm.; 143 de data 11/10/08.

2.7 En data 16 d'octubre de 2007 es va aprovar per Decret d'alcaldia el Projecte d'urbanització del sector SUR 12, publicat BOP núm.: 143 de data 11/10/08.

2.8 En data 30 de setembre de 2008 es va aprovar per Decret d'alcaldia el Projecte de reparcel·lació voluntària del sector SUR 12, publicat al BOP núm.: 156 de data 06/11/08.

2.9 En data 1 d'octubre de 2009 la Comissió d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit del sector SUR 12, publicada al DOGC núm.: 5485 de data 16/10/2009.

2.10 En data 25 de maig de 2012 el Ple de l'Ajuntament de Lleida va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla parcial SUR 12 – Magraners, publicada al BOP núm.: 86 de data 21/06/2012.

2.11 En el marc de la Convocatòria per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGeneration EU (ref. BDNS 695703), l'Ajuntament de Lleida va aprovar els següents acords:

- En data 28 d'abril de 2023 el Ple va adoptar l'acord d'aprovació del acuerdo nº 12 (programa 6) de la comisión bilateral, celebrada el 29 de marzo de 2023, relativo a la promoción, en régimen de colaboración público-privada de 61 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes con destino a alquiler social en Lleida, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia - financiado por la unión europea — nextgenerationeu – en la comunidad autónoma de Cataluña, relatiu a les actuacions situades al carrer Vendrell 3 i 13 de Lleida.
- En data 23 de febrer de 2024 el Ple va adoptar l'acord d'aprovació del acuerdo nº 91 (programa 6) de la comisión bilateral, celebrada el 20 de diciembre de 2023, relativo a la promoción, en régimen de colaboración público privada, de 60 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en 2 actuaciones con destino a alquiler social en Lleida, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia- financiado por la unión europea – nextgenerationeu- en la comunidad autónoma de Cataluña (exp. 2_2024).- relatiu a les actuacions situades al carrer Albi 24 i Vendrell 9 de Lleida.

2.12 En data 5 de desembre de 2023 amb número E/58558-2023 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel Sr. Albert Simó Bayona en representació de SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88, S.L., per la qual es presenta la modificació puntual 3 del Text refós del Pla Parcial SUR12-Magraners Lleida per la seva tramitació. Es compon de:



Ajuntament de Lleida

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

- document unitari
- document comprensiu

2.13 En data 14 de març de 2024 amb número E/13559-2024 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel Sr. Albert Simó Bayona en representació de SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88, S.L., per mitjà del qual s'adjunta novament el document de la modificació puntual 3 del Text refós del Pla Parcial SUR12Magraners Lleida per la seva tramitació, redactat per Albert Simó Bayona i Oriol Monfirt Casas. Aquest document substitueix al presentat en data 05/12/2023.

2.14 En data 21 de maig de 2024 amb número E/25676-2024 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel Sr. Albert Simó Bayona en representació de SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88, S.L., per mitjà del qual s'adjunta l'autorització de representació per incorporar a l'expedient.

2.15 En data 8 de juliol de 2024, la cap del Servei d'Urbanisme, Laura Fortuny Farrús, ha emès informe en sentit favorable, del tenor literal següent:

1. Identificació de l'expedient

Expedient: PGU 23-42 (X020102m/2023/0003)

Assumpte: Modificació puntual per la redistribució de l'habitatge de protecció del Pla Parcial Sur 12 de Mangraners, Lleida.

Promotor: SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88 SLU i PROMOU CT OPEN SEGRE SL.

Tècnic redactor: Albert Simó i Oriol Monfort, arquitectes.

Document tècnic de data 21 de Maig 2024

2. Contingut de la proposta

La modificació puntual del Pla Parcial del SUR 12 a Mangraners té com a objectius principals revisar la localització de les reserves d'habitatge de protecció en diferents subzones del Pla a més d'esmenar una incoherència en relació a la configuració dels paràmetres de forma de les subzones UZ 2 i UZ 3.

El Pla Parcial SUR12 es va aprovar l'any 2008 i fins a la data present s'han aprovat definitivament diferents modificacions. L'àmbit del SUR12 es troba actualment totalment urbanitzat i amb edificacions implantades en algunes de les subzones

L'àmbit objecte de la modificació, que es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació, és discontinu i compostat per les parcel·les que constitueixen les subzones següents:

- Unitat de zona UZ 2: 2.115,14 m²
- Unitat de zona UZ 3: 2.221,39 m²



Ajuntament de Lleida

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

- Unitat de zona UZ 4.2:	1.089,49 m ²
- Unitat de zona UZ 6.1:	1.371,65 m ²
- Unitat de zona UZ 6.2:	802,90 m ²
- Unitat de zona UZ 7.2:	802,90 m ²
- Unitat de zona UZ 7.3:	1.329,13 m ²
- Unitat de zona UZ 8:	852,15 m ²
- Unitat de zona UZ 9.2:	802,00 m ²
- Unitat de zona UZ 9.3:	1.318,31 m ²

La superfície total d'aquest àmbit, és de 12.705,06 m².

Cal dir que el planejament derivat i la reparcel·lació es troben aprovats definitivament i publicats i la urbanització es troba totalment executada, en aquest sentit cal considerar, doncs, que es tracta d'una modificació que afecta uns terrenys que, per la transformació urbanística realitzada, ja es troben en situació jurídica de sòl urbà.

Estructura de la propietat: 3 propietats particulars i l'Ajuntament de Lleida.

Els promotors de la Modificació, SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88 SLU i PROMOU CT OPEN SEGRE SL, tenen una propietat de 4.336,54 m² (34,13%) i 1.605,80 m² que representen un 46,77% del total de la superfície de la modificació, un 34,13% i un 12,64% respectivament.

Tot i això, l'Ajuntament consta com a propietari de quatre parcel·les, amb una superfície total de 4.589,08 m² que correspon al 36,12% de l'àmbit. Sobre les quals, SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88 SLU en té la reserva del dret de superfície a 99 anys fruit del conveni signat amb l'Ajuntament aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Lleida amb la finalitat de construir habitatge social en el marc de les ajudes Next Generation.

La modificació del Pla Parcial SUR 12 Mangraners té per objecte:

- Portar a terme una redistribució dels habitatges resultat de revisar la localització de les reserves d'habitatge de protecció d'acord als projectes previstos i/o en desenvolupament.*
- Actualitzar el règim i denominació dels habitatges de protecció dins l'àmbit d'acord a tot allò previst pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.*
- Esmenar una incoherència en relació a la configuració dels paràmetres de forma de les subzones UZ 2 i UZ 3 entre les dues darreres Modificacions del PPU aprovades.*
- Modificar els perímetres reguladors de les subzones UZ 2 i UZ 3 per tal de dotar de major flexibilitat la posterior concreció de l'edificació.*



Ajuntament de Lleida

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

Fruit dels convenis tramitats, s'estan construint un total de 121 habitatges de protecció oficial en unes parcel·les que el planejament urbanístic defineix com a sostre per la construcció d'habitatge lliure.

En concret els convenis tenen per objecte la construcció de 22 habitatges al carrer del Vendrell núm. 3, 40 habitatges al carrer del Vendrell núm. 9, 39 habitatges al carrer del Vendrell núm. 13 i 20 habitatges al carrer de l'Albi núm. 24.

En aquest sentit, la modificació proposa la redistribució dels habitatges de protecció oficial entre les diferents parcel·les incloses en l'àmbit, establint la obligació de construcció d'habitatge protegit en les parcel·les en les quals ja s'estan construint els habitatges fruit dels convenis i als efectes de reflectir els projectes reals previstos i/o en desenvolupament i a més permetre la construcció d'habitatge lliure en la resta de parcel·les.

Aquesta proposta suposaria adaptar les diferents tipologies d'habitatges (ja sigui de renda lliure o d'alguna de les diferents tipologies de protecció) als projectes i permisos d'obres sol·licitats

A més, també es proposa actualitzar els règims establerts en el planejament vigent d'acord al que preveu el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Concretament es troben en tramitació els permisos de les subzones UZ 4.2, 7.3, 8 i 9.3 com a habitatges en règim de lloguer i correspondria per tant preveure la regulació com a Habitatges de Protecció Oficial específica, on l'accés als habitatges de les persones usuàries es produeix únicament en règim d'arrendament.

En el quadre següent es pot veure la distribució del sostre i del número d'habitatges de protecció pública tant en el planejament vigent com en la proposta:

	PLANEJAMENT VIGENT				PROPOSTA			
	Hab	Hab	St HLL	St HPO	Hab	Hab	St HLL	St HPO
UZ 2			1.27	2.23			3.51	
UZ 3			1.30	2.14			3.45	
UZ 4.2			2.07					2.07
UZ 6.1				3.61			3.61	
UZ 6.2				2.06			2.06	
UZ 7.2				1.97				1.97
UZ 7.3			3.41					3.41
UZ 8			2.00					2.00
UZ 9.2				2.06				2.06
UZ 9.3			3.33					3.33
TOTAL			13.40	14.10			12.64	14.86



Ajuntament de Lleida

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

Com a resultat de la redistribució d'habitatges proposada, es dona en el conjunt de l'àmbit d'aquesta Modificació un increment de 762,68 m² de sostre assignat a habitatge amb algun règim de protecció. A més a més es manté la mateixa densitat vigent de 537 habitatges totals pel conjunt del SUR12 així com de la mateixa manera la densitat d'habitatge de renda lliure (216 habitatges totals del sector) i d'habitatges amb algun règim de protecció pública (321 habitatges totals del sector).

Finalment, la proposta reconeix una incoherència en relació a la regulació dels paràmetre de forma per a les subzones UZ 2 i UZ 3. Per a aquestes subzones la normativa de la "Modificació del Text Refós del Pla Parcial al sector SUR 12" de 2010 preveu els paràmetres de forma (article 82.1.a del PGL) segons la configuració unívoca. Concretament, l'apartat 2 de l'article 15 Determinacions per la Zona d'Edificació Oberta Clau 12Bb.

D'altra banda al plànol 4 de la documentació gràfica de la "Modificació Puntual 2 del Text Refós del Pla Parcial al sector SUR 12" de 2012 es grafia un perímetre regulador de l'edificació conformant part dels paràmetres de configuració flexible (article 82.1.b del PGL) sense que aquesta modificació inclogui canvis en l'article 15 comentat.

La proposta pretén unificar doncs la regulació comentada de forma que s'adoptin els paràmetres de forma de la configuració flexible d'acord al que preveu l'article 82.1.b del PGL ajustant el perímetre regulador comentat per a les subzones UZ 2 i UZ 3 de la configuració flexible eliminant d'aquesta forma l'obligació de preveure el verd o lliure privat LLP al mig tal i com recull el plànol 04 del planejament vigent. Es pretén doncs permetre la possibilitat d'una major ocupació en planta baixa i d'aquesta forma introduir més flexibilitat a l'hora de concretar la volumetria final.

A més s'han detectat dues errades materials en el planejament vigent que s'han subsanat per tal de donar coherència a tot el document.

- a) *En l'article 16 de les normes urbanístiques, en concret en el quadre general, i al respecte de l'Índex d'edificabilitat de la subzona 3, on diu 2,1163 m²st/m²s s'estableix un 2,3998217 m²st/m²s, per tal de fer-ho coherent amb el plànol normatiu vigent.*
- b) *En el plànol de qualificació, en concret en la subzona 2 respecte de l'índex d'edificabilitat net de l'habitatge lliure om diu 1,6595 m²st/m²s, ha de dir 0,6023 m²st/m²s.*

Així, la modificació es concreta amb els aspectes següents:

1. *Modificar l'article 16 de la normativa urbanística, "Determinacions de les subzones", en el sentit següent:*
 - a) *Corregir una errada material en el quadre general, per tal de fer-ho coherent amb el plànol normatiu vigent, en concret en la subzona 3, establint un Índex d'edificabilitat net de 2,3998217 m²st/m²s.*



Ajuntament de Lleida

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

- b) *Modificar en el quadre normatiu general les densitats de les parcel·les de l'àmbit de la modificació d'acord a la nova distribució de l'habitatge lliure i de protecció.*
 - c) *Establir uns nous terminis de construcció d'acord a les noves determinacions en relació a l'habitatge protegit*
 - d) *Modificar el quadre normatiu detallat en el que s'estableix la distribució de sostre i numero d'habitatges d'acord a la nova redistribució proposada.*
2. *Modificar l'errada material localitzada en el plànol de qualificació en la subzona 2 respecte de l'índex d'edificabilitat net de l'habitatge lliure que correspon al 0,6023 m²st/m²s.*
 3. *Modificar el plànol de qualificació urbanística d'acord a la nova distribució de l'habitatge lliure i protegit.*
 4. *Modificar el plànol d'ordenació en el sentit de suprimir la ordenació unívoca incoherent amb la normativa establerta pel pla parcial suprimint els espais lliures definits en la zona central de les subzones UZ2 i UZ3*

3. Antecedents

En data 23 de desembre de 1998 per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament el Pla general de Lleida, publicat DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

En data 16 de gener de 2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques es va aprovar el darrer Text refós del Pla general de Lleida, publicat al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

En data 5 de febrer de 2003 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Programa d'actuació i en data 11/02/2004 va donar conformitat al Text Refós, que es va publicar al DOGC núm. 4100, de data 26/03/2004.

En data 13 de febrer de 2006 per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques es va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla General de Lleida a l'àmbit del SUR12, publicat al DOGC núm.: 4628 de data 08/05/06.

En data 8 de maig de 2008, la Comissió d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament el Pla parcial SUR 12 – Magraners, publicat al DOG núm.: 5217 de 17/09/08.

En data 16 de gener de 2007 es va aprovar per Decret d'alcaldia el Projecte d'urbanització de la rotonda del sector SUR 12, publicat al BOP núm.: 143 de data 11/10/08.

En data 16 d'octubre de 2007 es va aprovar per Decret d'alcaldia el Projecte d'urbanització del sector SUR 12, publicat BOP núm.: 143 de data 11/10/08.



Ajuntament de Lleida

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

En data 30 de setembre de 2008 es va aprovar per Decret d'alcaldia el Projecte de reparcel·lació voluntària del sector SUR 12, publicat al BOP núm.: 156 de data 06/11/08.

En data 1 d'octubre de 2009 la Comissió d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana en l'àmbit del sector SUR 12, publicada al DOGC núm.: 5485 de data 16/10/2009.

En data 25 de maig de 2012 el Ple de l'Ajuntament de Lleida va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla parcial SUR 12 – Magraners, publicada al BOP núm.: 86 de data 21/06/2012.

En el marc de la Convocatòria per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU (ref. BDNS 695703), l'Ajuntament de Lleida va aprovar els següents acords:

- En data 28 d'abril de 2023 el Ple va adoptar l'acord d'aprovació del acuerdo n° 12 (programa 6) de la comisión bilateral, celebrada el 29 de marzo de 2023, relativo a la promoción, en régimen de colaboración público-privada de 61 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes con destino a alquiler social en Lleida, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia - financiado por la unión europea — nextgenerationeu – en la comunidad autónoma de Cataluña, relatiu a les actuacions situades al carrer Vendrell 3 i 13 de Lleida.*
- En data 23 de febrer de 2024 el Ple va adoptar l'acord d'aprovació del acuerdo n° 91 (programa 6) de la comisión bilateral, celebrada el 20 de diciembre de 2023, relativo a la promoción, en régimen de colaboración público privada, de 60 viviendas de protección oficial energéticamente eficientes en 2 actuaciones con destino a alquiler social en Lleida, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia- financiado por la unión europea – nextgenerationeu- en la comunidad autónoma de Cataluña (exp. 2_2024).- relatiu a les actuacions situades al carrer Albi 24 i Vendrell 9 de Lleida.*

En data 21 de maig de 2024 amb número E/25676-2024 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel Sr. Albert Simó Bayona en representació de SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88, S.L., per mitja del qual s'adjunta l'autorització de representació per incorporar a l'expedient.



Ajuntament de Lleida

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

D'acord amb el Text refós del Pla parcial SUR 12 – Magraners de Lleida, el sector SUR12 té els paràmetres següents:

<i>Superfície sector:</i>	<i>74.675,00 m²</i>
<i>Espais lliures</i>	<i>26.524.32 m²</i>
<i>Equipament comunitari</i>	<i>15.609,00 m²</i>
<i>Vialitat</i>	<i>11.750,00 m²</i>
<i>Sistema d'Infraestructures</i>	<i>89,28 m²</i>
<i>Total cessions</i>	<i>53.972,60 m²</i>
<i>Sòl d'aprofitament privat:</i>	<i>20.702,40 m²</i>
<i>Índex d'edificabilitat bruta</i>	<i>0,65 m²st/m²sl</i>
<i>Sostre total:</i>	<i>48.538,75 m²</i>
<i>Densitat màxima alternativa</i>	<i>65 hab/Ha</i>
<i>Hab. Lliures</i>	<i>216 habitatges</i>
<i>Hab. Protecció pública</i>	<i>155 habitatges</i>
<i>Hab. concertat</i>	<i>114 habitatges</i>
<i>Màxim total</i>	<i>485 habitatges</i>

4. Normativa urbanística d'aplicació

Normativa urbanística Pla Parcial SUR 12 Magraners.

5. Documentació

Memòria descriptiva

Memòria justificativa

Memòria Social

Informe sostenibilitat econòmica

Normativa

Plànols (5)

Annex 1. Document compresiu

6. Tramitació

Pendent aprovació inicial

7. Valoració de l'expedient



Ajuntament de Lleida

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

La proposta s'ajusta a les determinacions normatives establertes pel Planejament general i el Pla parcial vigent, en el sentit que mantenen l'edificabilitat proposada respecte l'edificabilitat màxima admesa, mantenen la densitat d'habitatges permesa i mantenen els usos principals i compatibles.

La modificació del Pla Parcial conté la documentació que requereix l'article 66 del TRLUC: memòria i estudis justificatius i complementaris; plànols d'informació i d'ordenació; normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl; avaluació econòmica de la promoció, per tant, conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

No procedeix l'aplicació de les previsions de l'art. 98 TRLUC, en tant que no afecta els sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius. - No procedeix l'aplicació de l'art. 100 TRLUC, en tant que no suposa una transformació dels usos preexistents, ni un increment de sostre edificable, ni un increment de la densitat de l'ús residencial, ni un increment de la intensitat d'ús (no residencial), no afecten el nombre d'establiments, la qual cosa significa que la intensitat dels usos no residencials es manté invariable

La present Modificació no altera els paràmetres d'ordenació vigents ni s'altera en cap cas el sostre de cada una de les subzones ni la densitat del conjunt. En relació a la densitat i atès que es redistribueixen tipologies d'habitatge correspon ajustar els paràmetres de densitat de forma que siguin coherents amb la nova assignació fruit de la redistribució comentada.

En el document no contenen les línies d'afectació ni la normativa vigent en relació a l'àmbit d'afectació de les servituds aeronàutiques determinades pel Reial Decret 1422/2012, de 5 d'octubre, pel que s'estableixen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire.

8. Fonaments de dret

Articles 8.1, 38, 81, 82, 85, 86, 87 96 i 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Articles 84, 85, 86, 87, 88, 89, 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Articles 21 i 22 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

L'article 52 i 53 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.

9. Conclusió

Emetre informe favorable sobre l'aprovació inicial de la Modificació puntual per la redistribució de l'habitatge de protecció del Pla Parcial Sur 12 de Mangraners, Lleida, promoguda per SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88 SLU i PROMOU CT OPEN SEGRE SL.



Ajuntament de Lleida

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

2.16 En data 11 de juliol de 2024, la Sra. Alexandra Pons Albalat, llicenciada en dret i adscrita a la Regidoria d'Agenda Urbana i Espai Agrari, amb nota de conformitat del Sr. Antoni Garcia Jimenez, vicesecretari, han emès informe en sentit favorable, concloent:

6. Conclusions

Es compleixen els requisits legalment establerts per a procedir a l'aprovació inicial de la modificació del Pla parcial urbanístic per la redistribució de l'habitatge de protecció del Pla Parcial Sur 12 de Magraners, Lleida, promogut per SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88, SL.

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

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

3. Fonaments de dret

3.1 Pla general municipal de Lleida, aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 (DOGC núm. 2895 de data 25/5/1999).

3.2 Text refós del Pla general, amb conformitat del conseller de Política Territorial i Obres Públiques per resolució de data 16/1/2003 i publicat al DOGC núm. 3924 de 14/7/2003.

3.3 La revisió del Programa d'actuació urbanística del Pla general de Lleida es va aprovar per decret d'alcaldia de data 30/03/2001, donada la conformitat al Text refós per decret d'alcaldia de data 26/06/2001 i l'assabentat per part de la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 23/01/2002, havent-ne publicat l'acord d'aprovació al BOP núm. 61 de data 22/05/2001.

En data 20/04/2005 per resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques es reconeix a l'Ajuntament de Lleida, d'acord amb la voluntat expressada pel Ple municipal en data 31/01/2005 a l'empara de la disposició transitòria tercera de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local, la competència per a l'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats a què fa referència l'article 79.1 de la Llei 2/2002, en la redacció donada per la Llei 10/2004, que es promoguin d'acord amb les determinacions del Programa d'actuació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida vigent.

3.4 Articles 8.1, 38, 65, 66 81, 82, 85, 86, 87 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 05.08.2010); modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer (DOGC núm. 6077, de 29.02.2012).



Ajuntament de Lleida

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

3.5 Articles 84, 85, 86, 87, 88, 89, 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4682, de 27.07.2006).

3.6 Article 6.2 del Reial Decret 1422/2012, de 5 d'octubre, pel que s'estableixen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire, i article 29.2 del Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril, pel qual es modifica el Decret 584/1972, de 24 de febrer, de Servituds Aeronàutiques i pel qual es modifica el Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, sobre l'Ordenació dels Aeroports d'Interès General i la seva Zona de Servei, en execució de l'establert en l'article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i d'Ordre Social.

a) Tramitació de les modificacions puntuals de planejament urbanístic derivats:

La tramitació regulada a l'article 81, 85 i 86 TRLU regeix la tramitació dels plans urbanístics derivats. La tramitació d'aquests plans s'ha d'ajustar a les regles següents:

- a) L'aprovació inicial corresponen a l'administració actuant (en aquest cas, l'Ajuntament de Lleida).
- b) L'aprovació inicial s'ha d'adoptar en el termini de tres 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) Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial.
- e) Simultàniament al tràmit d'informació pública, s'ha de sol·licitar un informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.
- f) Simultàniament, s'ha de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme que escaigui, la qual l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos; altrament, s'entén que l'informe és favorable.
- g) L'aprovació definitiva correspon a l'Ajuntament, vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme.
- h) 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.

b) Objecte del pla parcial urbanístic:

De conformitat amb l'article 65 TRLU, els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions



Ajuntament de Lleida

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

pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

En concret, els plans parcials urbanístics:

- a) Qualifiquen el sòl.
- b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.
- c) Assenyalen les alineacions i les rasants.
- d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.
- e) Poden precisar directament les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72. En aquest cas, el pla ha de definir les obres amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.
- f) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.
- g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges.

En els sectors d'ús residencial, els plans parcials urbanístics han de reservar sòl per a sistemes, com a mínim, en les proporcions següents:

- a) Per a zones verdes i espais lliures públics, 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística.
- b) Per a equipaments de titularitat pública, el valor inferior resultant de les proporcions següents: 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² de sòl per cada habitatge; amb un mínim, en tots els casos, del 5 per cent de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si escau.

c) Documentació dels plans parcials urbanístics:

De conformitat amb l'article 66 TRLU, els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

- La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.
- Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
- Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en



Ajuntament de Lleida

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

les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

- El pressupost de les obres i els serveis.
- El pla d'etapes.
- La divisió poligonal, si escau.
- La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

De conformitat amb l'article 84 RLU el contingut de la memòria plans parcials urbanístics es fa constar:

a) Justificació de la procedència de llur formulació d'acord amb el planejament general que desenvolupin.

b) Informació urbanística de l'àmbit, incloent els estudis que siguin necessaris, els quals han de considerar els aspectes que poden condicionar l'estructura urbanística del territori i, en tot cas, els següents:

1r. Característiques naturals del territori, amb indicació dels riscos naturals i geològics existents.

2n. Usos, edificacions i infraestructures existents.

3r. Estructura de la propietat del sòl.

c) Objectius i criteris de l'ordenació de l'àmbit, anàlisi, si s'escau, de les alternatives plantejades i descripció i justificació de la proposta d'ordenació i, concretament, dels aspectes següents:

1r. De l'adequació de l'ordenació a les determinacions del planejament urbanístic general per al sector.

2n. De l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, tenint en compte les conclusions de l'informe ambiental que integra la documentació del pla.

3r. De l'adequació de l'ordenació a les directrius de planejament que estableixen l'article 9 de la Llei d'urbanisme i els articles 5 a 7 d'aquest Reglament.

4t. De l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, en especial pel que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà.

5è. Del compliment de les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, d'acord amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada que ha de formar part de la documentació del pla. 6è. De la divisió poligonal.

A més, cal incorporar a la memòria un annex amb el contingut de les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

d) Especificitats de plans urbanístics derivats d'iniciativa privada:

Per tractar-se d'una figura de planejament derivat promoguda per iniciativa privada, son també d'aplicació els articles 101 i 102 TRLU:



Ajuntament de Lleida

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

Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.
- c) Els compromisos que s'adquireixen.
- d) Les garanties de compliment de les obligacions concretes.

Els plans urbanístics es tramiten d'acord amb el que estableix amb caràcter general aquesta Llei per als plans urbanístics derivats, amb les especificitats següents:

- a) S'han de citar personalment al tràmit d'informació pública les persones propietàries dels terrenys que hi siguin compresos, llevat que el pla sigui formulat per la totalitat de les persones propietàries de la superfície afectada i aquest fet s'acrediti mitjançant un document públic en què es faci constar l'estructura de la propietat del sòl.
- b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.

L'acte d'aprovació dels plans urbanístics pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.

3.7 L'aprovació inicial dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertoca a l'Ajuntament corresponent i, en particular, a l'Alcaldia de l'Ajuntament. De conformitat amb el Decret d'Alcaldia de data 28 de juny de 2023, s'ha delegat a la Junta de Govern Local l'aprovació dels instruments de planejament en desenvolupament del planejament en la Llei d'Urbanisme de Catalunya, l'acord del qual no posi fi a la tramitació municipal. Aquesta delegació compren els plans parcials urbanístics, els plans especials de tots tipus i els plans de millora urbana que es puguin tramitar i qualsevol figura de planejament present o futura sempre que l'Alcaldia sigui competent per la seva aprovació en una o diverses fases del seu tràmit.

De conformitat amb els acords de cartipàs municipal, les respectives comissions informatives coneixeran, de forma prèvia al seu debat i aprovació per part de la Junta de Govern Local, dels plans urbanístics per aprovació inicial en Junta de Govern Local.

Per tant, correspon a la Junta de Govern Local, per delegació de l'Alcaldia, i previ coneixement de la respectiva comissió informativa, l'aprovació inicial del present pla parcial urbanístic.

3.7 Article 22.2 c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, article 52.2 c) 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 articles 81.1 b) i 85.1 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.



Ajuntament de Lleida

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

L'aprovació provisional dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen a l'Ajuntament corresponent. En el cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional. Alhora correspon a les comissions territorials d'urbanisme l'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats en el cas que els ens locals no tinguin atribuïda o no hagin d'exercir aquesta competència, d'acord amb el que estableix aquesta llei.

3.8 De conformitat amb aquestes consideracions, correspondrà al Ple de l'Ajuntament de Lleida l'aprovació definitiva de la present modificació del pla parcial urbanístic, amb el quòrum de votació de la majoria simple, atès que l'article 47.2 II) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, reserva el quòrum de la majoria absoluta específicament pels acords relatius a la tramitació dels instruments de planejament general, no al planejament derivat.

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 desenvolupament del planejament general del municipi no expressament atribuïdes al ple. 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:

1.- L'aprovació dels instruments de planejament en desenvolupament del planejament en la Llei d'Urbanisme de Catalunya, l'acord del qual no posa fi a la tramitació municipal. Aquesta delegació compren els Plans parcials urbanístics, els Plans especials de tot tipus i els Plans de millora urbana que es puguin tramitar i qualsevol figura de planejament present o futura sempre que l'Alcaldia sigui competent per la seva aprovació en una o diverses fases del seu tràmit.

4. Proposta

D'acord amb els antecedents exposats

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 la modificació puntual per la redistribució de l'habitatge de protecció del Pla Parcial Sur 12 de Magraners, Lleida, promogut per SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88, SL, presentat en data 21/05/2024 al Registre General de l'Ajuntament amb número E/25676-2024 i signat pels arquitectes, Albert Simó Bayona i Oriol Monfirt Casas.

Segon. PUBLICAR i SOTMETRE el present acord a 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 de l'Ajuntament, per



Ajuntament de Lleida

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

un termini d'un mes, així com concedir audiència 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. SOTMETRE el present acord a un tràmit d'informe dels organismes afectats per raó de llurs competències sectorials, els quals l'han d'emetre en el termini d'un mes, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg.

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

Cinquè. 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.

Sisè. 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 (8 vots a favor)".

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.

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

Dins del termini esmentat, que **començarà a comptar** a partir de l'última de les publicacions obligatòries, podeu examinar-lo i presentar les al·legacions que considereu pertinents.

Lleida, en data de la signatura electrònica.

L'alcalde/alcaldeessa accidental, per avocació,
en virtut del decret d'alcaldia número DEC-06908-2024,
de 19 de juliol de 2024
(publicat al BOP de Lleida número 146, de 29 de juliol de 2024)