



Ajuntament de Lleida

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

Anunci d'aprovació definitiva de la modificació puntual per la redistribució de l'habitatge de protecció del Pla parcial SUR 12 de Magraners, Lleida (PGU23-42)

ANUNCI:

Es fa públic per a general coneixement que, en sessió plenària l'Excm. Ajuntament de Lleida amb data 27 de juny de 2025, prengué, entre altres, l'acord següent:

“16.- APROVAR DEFINITIVAMENT LA MODIFICACIÓ PUNTUAL PER LA REDISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE DE PROTECCIÓ DEL PLA PARCIAL SUR 12 DE MAGRANERS, LLEIDA (EXP.PGU 23-42).-

El senyor alcalde dona compte al Ple del dictamen emès per la Comissió informativa de Gestió de la Ciutat, de data 18 de juny de 2025, que es transcriu literalment a continuació:

“La cap de servei d'Urbanisme i la regidora d'Agenda Urbana i Espai Agrari, en data 12 de juny de 2025, van signar la proposta de resolució 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 definitiva 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 29 d'abril de 2010 la Comissió d'Urbanisme de Lleida va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla parcial SUR 12, al terme municipal de Lleida, publicada al DOGC núm.: 5631 de data 18/05/2010.
- On entre altres, s'aprova la modificació de l'article 15. Determinacions per la Zona d'edificació oberta, clau 12Bb i es fixa la parcel·la mínima en 700 m2 amb un front mínim de 18 m.
- 2.11 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.
- 2.12 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 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.



Ajuntament de Lleida

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

- 2.13 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:
- document unitari signat de data 05/12/2023
 - document compresiu signat de data 05/12/2023
- 2.14 En data 14 de març del 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., en el qual aporta novament el document de la Modificació Puntual 3 del Text Refós del Pla Parcial Sur-12 Magraners Lleida signat en data 14/03/2024, per la seva tramitació, que substitueix al presentat en data 05/12/2023.
- 2.15 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, on s'aportar l'autorització de representació per incorporar a l'expedient.
- 2.16 En data 3 de juny del 2024 amb número E/28314-2024 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat pel Sr. Albert Simó Bayona, on s'aportar l'escriptura de constitució de la societat on es justifica la representació de Albert Simó com a Administrador de la Societat.
- 2.17 En data 8 de juliol de 2024, la cap del Servei d'Urbanisme va emetre informe favorable a la modificació, en l'informe detallava, entre altres:

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.

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 num. 3, 40 habitatges al carrer del Vendrell num. 9, 39 habitatges al carrer del Vendrell núm.13 i 20 habitatges al carrer de l'Albi num. 24.



Ajuntament de Lleida

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

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. (...)”

2.18 En data 25 de juliol de 2024 la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Lleida va acordar:

“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 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.”

2.19 El present acord es va notificar als següents interessats:

NOM INTERESSAT	DATA NOTIFICACIÓ
SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88 SLU	18/09/2024
PROMOU CT OPEN SEGRE SL.	26/09/2024

2.20 Es publicà l'esmentat acord al diari el Segre, al BOP nº170 i a la web municipal el dia 2 de setembre de 2024, així mateix, s'exposà al e-tauler del dia 2 de setembre de 2024 al 4 de novembre de 2024, ambdós inclosos.



Ajuntament de Lleida

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

2.21 En data 26 de setembre de 2024 es va emetre Informe favorable en matèria d'aeroports en relació amb la modificació puntual per la redistribució de l'habitatge de protecció del Pla Parcial SUR 12 de Magraners, en el terme municipal de Lleida, con conclou:

“El ámbito de la modificación puntual para la redistribución de la vivienda de protección del Plan Parcial SUR 12 de Magraners, en el término municipal de Lleida, está incluido en la zona de servidumbres legales aeronáuticas establecidas en el Real Decreto 1422/2012, de 5 de octubre, para el aeropuerto de Lleida – Alguaire, si bien su desarrollo resulta compatible con dichas servidumbres, por lo que se informa favorablemente desde el punto de vista aeroportuario sin perjuicio del informe que corresponde a la Dirección General de Aviación Civil.

El documento tiene que incluir un plano de ubicación y otro de las servidumbres aeronáuticas.”

2.22 En data 23 d'octubre de 2024 el tècnic del Servei de Gestió del Risc i Planificació va emetre informe favorable, on conclou:

“Atès que l'objecte d'aquest projecte/planejament no comporta la implantació de nous elements vulnerables en el marc de la IRP/971/2010 i a la Instrucció ITMP, es considera que el projecte esmentat és compatible amb la gestió dels riscos de protecció civil inclosos a la Resolució i a la Instrucció esmentades, i per tant no li són d'aplicació els criteris (limitacions i condicionants) pel control de la implantació de nous elements vulnerables establerts a les mateixes.

Atès que l'àmbit objecte del planejament queda fora de les zones d'afectació dels riscos inclosos a la resolució IRP/971/2010 i a la Instrucció ITMP, es considera que la Modificació puntual per la redistribució de l'habitatge de protecció del Pla Parcial SUR-12 de Magraners al T. M. de Lleida és compatible amb la gestió dels riscos de protecció civil inclosos a la Resolució i a la Instrucció esmentades, i per tant no li són d'aplicació els criteris (limitacions i condicionants) pel control de la implantació de nous elements vulnerables establerts a les mateixes.”

2.23 En data 25 de gener de 2025 la subdirecció general d'aeroports i navegació aèria va emetre informe favorable, on conclou:

“ (...) En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente la “Modificación Puntual 3 Texto Refundido Plan Parcial SUR12 - Magraners”, en el término municipal de Lleida (Lleida), en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas.(...)”

2.24 En data 18 de març de 2025 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida va adoptar el següent acord:

“Acord

- 1 Emetre informe favorable sobre la modificació del Pla parcial urbanístic SUR-12 de Magraners per la redistribució de l'habitatge de protecció, del municipi de Lleida, promogut per Soluciones Viviendas Magraners 88, SLU, Promou CT Open Segre, SL i l'Ajuntament de Lleida i tramés per l'Ajuntament, d'acord amb l'article 87 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, amb el benentès que per l'aprovació definitiva caldrà justificar convenientment la reducció de la parcel·la mínima de la Zona d'edificació oberta, clau 12Bb.



Ajuntament de Lleida

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

2- Assenyalar a l'Ajuntament que una vegada s'hagi aprovat definitivament el Pla de millora urbana, haurà d'efectuar-se el tràmit que descriu l'article 88 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, d'aprovació del Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

3- Indicar a l'Ajuntament que una vegada s'hagi efectuat la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, ens ho comunicui als efectes que estableixen els articles 15.1, 17.1, 18.2 i 18.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, amb la documentació tècnica i administrativa completa, per tal de mantenir actualitzat el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya al servei de la ciutadania.

4- Comunicar-ho a l'Ajuntament i a la promotora.”

En aquest sentit entenem que hi ha un error en el punt 2 de l'informe quan diu Pla de millora urbana, ha de dir Pla Parcial urbanístic.

2.25 En data 30 de maig de 2025 s'ha emès certificació de la secretaria general conforme en el tràmit d'exposició pública no es van presentar al·legacions.

2.26 En data 11/06/2025 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, amb núm d'entrada E/31586-2025, en que s'aporta novament el document unitari signat en data 11/06/2025, per tal de donar compliment a l'informe del Servei d'aeroports i transport aeri de la Direcció General de Transports i Mobilitat, s'adjunta MPPPUSUR12 de Lleida afegint els plànols d'ubicació i servituds aeronàutiques que demana l'esmentat informe .

2.27 Vist l'informe favorable de 11 de juny de 2025, de l'arquitecta municipal, que es transcriu literalment:

2.Contingut de la proposta

La modificació puntual del Pla Parcial del SUR 12 a l'est del nucli urbà de 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 és discontinu i format per les parcel·les que constitueixen les subzones següents:

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



Ajuntament de Lleida

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

- 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 de l'àmbit de la modificació 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 respectivament una propietat de 4.336,54 m² (34,13%) i 1.605,80 m² (12,64%) que representa un 46,77% del total de la superfície de la modificació.

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.

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 l'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.



Ajuntament de Lleida

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

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.

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 paràmetres 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 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 on 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.
 - 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.



Ajuntament de Lleida

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

- 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

[...]

Dades bàsiques de la modificació

Comparativa de la distribució del sostre i del número d'habitatges de protecció pública:

	PLANEJAMENT VIGENT				PROPOSTA			
	HLL	HPO	St HLL	St HPO	HLL	HPO	St HLL	St HPO
UZ 2	15	29	1.273,95	2.236,13	40		3.510,08	
UZ 3	15	29	1.309,37	2.140,89	40		3.450,26	
UZ 4.2	24		2.077,11			24		2.077,11
UZ 6.1		47		3.610,46	47		3.610,46	
UZ 6.2		28		2.069,80	28		2.069,80	
UZ 7.2		24		1.979,39		28		1.979,39
UZ 7.3	40		3.410,15			40		3.410,15
UZ 8	22		2.000,00			22		2.000,00
UZ 9.2		24		2.069,80		28		2.069,80
UZ 9.3	39		3.332,69			39		3.332,69
TOTAL	155	181	13.403,27	14.106,47	155	181	12.640,60	14.869,14

[...]

6.Documentació

Memòria descriptiva

Memòria justificativa

Memòria social

Informe sostenibilitat econòmica

Normativa

Plànols (9)

Annex 1. Document compresiu



Ajuntament de Lleida

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

8. Valoració de l'expedient

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.

Es dona compliment a la condició de l'informe de la Direcció General de Transports i Mobilitat de data 26/09/2024, amb la incorporació de dos plànols normatius on es recullen les línies d'afectació 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.

En relació amb la puntualització feta en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de data 18 de març de 2025, cal dir que la Modificació puntual del Pla parcial SUR 12, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Lleida de data 29 d'abril de 2010, entre d'altres coses, va modificar l'article 15, determinacions per la Zona d'edificació oberta, clau 12Bb, fixant la parcel·la mínima en 700 m² amb un front mínim de 18 m.

En aquest sentit, no cal aportar cap justificació en relació amb aquest extrem.

[...]

10. Conclusió

Emetre informe favorable sobre l'aprovació definitiva 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.

- a) 2.24 Vist l'informe favorable de 11 de juny de 2025, de la Llicenciada en dret adscrita al Servei d'Urbanisme, amb el vistiplau del Vicesecretari, que conclou:

[...] **5. Conclusions**



Ajuntament de Lleida

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

Es compleixen els requisits legalment establerts per a procedir a l'aprovació definitiva 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.

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 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.

3.3 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.

3.4 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.

En aquest sentit, el Programa d'actuació del Pla general d'ordenació urbana de Lleida vigent preveu el SUR 12.

3.5 Articles 8.1, 38, 65, 66, 81, 82, 85, 86, 87, 88, 96, 97 i 107 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).

Article 65. Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.
2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, 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



Ajuntament de Lleida

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

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.

3. 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.

Article 66. Documentació dels plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics es componen, formalment, dels documents següents:

a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.

b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.

c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.

d) 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 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.

e) El pressupost de les obres i els serveis.

f) El pla d'etapes.

g) La divisió poligonal, si escau.

h) La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.

i) La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.

j) La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.

Article 81. Competències dels ajuntaments



Ajuntament de Lleida

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

1. Correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva de:

a) Els plans parcials urbanístics que afecten llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.

Article 85. Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten el territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, 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 complet el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

[...] 4. Els plans d'ordenació urbanística municipal i els plans urbanístics derivats, un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. 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.

5. Simultàniament al tràmit d'informació pública d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla urbanístic derivat, 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.

Article 88. Lliurament de la documentació dels plans urbanístics derivats aprovats pels ajuntaments

Les administracions locals competents, un cop els plans urbanístics derivats hagin estat aprovats definitivament, han de lliurar en el termini d'un mes a les comissions territorials d'urbanisme que escaigui, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, la documentació tècnica i administrativa completa. Aquest lliurament és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva d'aquests plans, sens perjudici del règim de comunicació d'acords regulat per la legislació municipal i de règim local de Catalunya.

Article 102. Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada

1. 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 contretes.

2. Les garanties a què es refereix l'apartat 1.d han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment de satisfer, i s'han d'actualitzar, si escau, en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. En el supòsit que siguin executades, aquestes garanties han d'ésser reposades.

3. Els plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 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.



Ajuntament de Lleida

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

- b) S'ha de notificar individualment a les persones propietàries dels terrenys l'aprovació definitiva del pla, si s'escau.
- 4. L'acte d'aprovació dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 pot imposar les condicions, les modalitats i els terminis que siguin procedents o convenients, sempre sota el principi de proporcionalitat.

Article 107. Publicació de l'aprovació definitiva de les figures del planejament urbanístic

1. Els acords d'aprovació definitiva de tots els instruments del planejament urbanístic s'han de publicar en el diari o butlletí oficial corresponent i han d'indicar expressament el lloc i els mitjans adequats perquè es puguin exercir correctament els drets de consulta i d'informació.
2. Si un instrument del planejament urbanístic és aprovat per silenci administratiu positiu, l'òrgan competent per acordar-ne l'aprovació definitiva ha d'ordenar, d'ofici o a instància de part interessada, la publicació de l'aprovació en el diari o butlletí oficial corresponent i, si escau, ha de fer les notificacions que corresponguin.
3. Per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats i dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.
4. Per a la publicació de l'aprovació definitiva d'un pla parcial urbanístic, en els supòsits a què fa referència l'article 89.8, és requisit previ que s'hagi aprovat definitivament el projecte o els projectes d'urbanització de tots els polígons d'actuació urbanística que integren el sector.
5. El lliurament a la comissió territorial d'urbanisme corresponent de la documentació a què fa referència l'article 88 és condició per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels plans urbanístics derivats adoptat per les administracions locals competents.

3.6 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).

Article 84. Contingut de la memòria

84.1 La memòria dels plans parcials urbanístics ha de justificar l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general que desenvolupi i a la informació i els objectius del pla.

84.2 La memòria dels plans parcials urbanístics s'ha de referir als aspectes següents:

- 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



Ajuntament de Lleida

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

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.

84.3 La memòria dels plans parcials urbanístics de delimitació ha de contenir, a més del què estableixen els apartats 1 i 2 d'aquest article, una justificació específica de l'adequació de la promoció a les condicions i indicadors previstos pel pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb el què estableixen els apartats 1.d) i 1.e) de l'article 58 de la Llei d'urbanisme i l'article 65.1.c) d'aquest Reglament. La memòria també ha de justificar la delimitació del sector en el cas que no estigui determinada pel planejament urbanístic general.

84.4 En el cas que el pla parcial urbanístic o el pla parcial urbanístic de delimitació sigui d'iniciativa privada, cal incorporar a la memòria un annex amb el contingut que estableix l'article 97.1 de la Llei d'urbanisme.

3.7 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.

3.8 Correspon al Ple de l'Ajuntament de Lleida l'aprovació definitiva de la present modificació del pla parcial urbanístic, atès que 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.

3.9 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.

4. Proposta

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

ES PROPOSA,

Al **PLE MUNICIPAL**, l'adopció, per majoria simple, d'acord amb l'establert a l'article 47.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, el següent acord:



Ajuntament de Lleida

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

Primer. APROVAR DEFINITIVAMENT la Modificació Puntual 3 del Text Refós del Pla Parcial Sur-12 Magraners Lleida, promogut per SOLUCIONES VIVIENDAS MAGRANERS 88, SL, presentat al Registre General de l'Ajuntament amb número E/31586-2025 i signat pels arquitectes, Albert Simó Bayona i Oriol Monfirt Casas en data 11/06/2024.

Segon. LLIURAR dins del termini d'un mes la documentació a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida de conformitat amb l'article 88 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

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

Quart. PUBLICAR aquest acord i les normes urbanístiques corresponents en el DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Cinquè. PEU DE RECURS. Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa en el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Sisè. 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.”

En aquest punt de l'ordre del dia intervenen: del grup municipal ERC-AM, el regidor senyor Juan José Falcó Monserrat i del grup municipal PSC-UNITS-CP, la regidora senyora Begoña Iglesias Delgado. Finalitzat el debat, l'assumpte se sotmet a votació.

Votació

S'APROVA el dictamen precedent.

Vots a favor: 20

Grup municipal PSC-UNITS-CP (9), senyor Fèlix Larrosa Piqué, senyora Begoña Iglesias Delgado, senyor Carlos Enjuanes Llop, senyora Cristina Morón Molina, senyora Carme Valls Llaràs, senyora Pilar Bosch Vilana, senyor Xavier Blanco Pérez, senyor Jackson Quiñónez Vernaza i el senyor Roberto Pino Céspedes.



Ajuntament de Lleida

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

Grup municipal PP (5), senyor Xavier Palau Altarriba, senyora Ana Maria Florista Izquierdo, senyora Maria Antonia Maller Lafont, senyor Roger Melero Serra i senyora Marta Tristany Fontanals.

Grup municipal JXCAT LLEIDA-CM (4), senyora Violant Cervera Gòdia, senyora Neus Caufapé Caufapé, senyor David Melé Garcés i senyor Sergi Grimau Gragera.

Grup municipal VOX (2), senyora Gloria Rico Iribarne i senyor Josep Roca Tlemsani.

Vots en contra: 0

Abstencions: 6

Grup municipal ERC-AM (5), senyora Jordina Freixanet Pardo, senyor Juan José Falcó Monserrat, senyora Sandra Castro Bayona, senyor Xavier Estrada Fernández i senyora Anna Costa Ramírez.

Grup municipal COMÚDELLEIDA (1), senyora Laura Bergés Saura.”

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, o publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveu l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa en el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

L'esmentat document restarà per a consulta a l'arxiu del Departament Planejament i Gestió, situat a la 5a. Planta de l'edifici Pal·las, plaça Paeria núm. 11, de dilluns a divendres, en horari de 9 a 14 hores (sol·licitar cita prèvia al telèfon 973700400), també al nostre web <https://seu.paeria.cat/urbanismeCategoriaPublic/listPublicacionsAmbCategoria?categoria.id=206&esCatPrincipal=true>.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Es recull a continuació un refós dels diferents articles de les normes urbanístiques del Pla Parcial que han estat objecte de modificació després de l'aprovació definitiva del “Pla Parcial urbanístic SUR 12, Magraners, al terme municipal de Lleida” (DOGC número 5217 de 17 de setembre de 2008). Concretament correspon a les 2 modificacions de 2010 i 2012 comentades anteriorment.

En seu de la present modificació correspon revisar l'apartat 2 de l'article 15 així com les taules de paràmetres de l'article 16.

Article 10. Zones



Ajuntament de Lleida

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

Es defineixen 16 subzones de la Zona d'Edificació Oberta Sector SUR12 Clau 12B establerta pel PGL:

- Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1
- Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2
- Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3
- Subzona 4.1 del sector SUR12 Clau 12B-4.1
- Subzona 4.2 del sector SUR12 Clau 12B-4.2
- Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5
- Subzona 6.1 del sector SUR12 Clau 12B-6.1
- Subzona 6.2 del sector SUR12 Clau 12B-6.2
- Subzona 6.3 del sector SUR12 Clau 12B-6.3
- Subzona 7.1 del sector SUR12 Clau 12B-7.1
- Subzona 7.2 del sector SUR12 Clau 12B-7.2
- Subzona 7.3 del sector SUR12 Clau 12B-7.3
- Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8
- Subzona 9.1 del sector SUR12 Clau 12B-9.1
- Subzona 9.2 del sector SUR12 Clau 12B-9.2
- Subzona 9.3 del sector SUR12 Clau 12B-9.3

Article 13. Regulació del sistema d'espais lliures, vialitat i infraestructures

Per a la regulació d'aquestes sistemes s'estarà a l'establert a l'efecte en el PGL.

Pel que fa a les infraestructures hauran d'estar soterrades i l'ús del sòl serà el d'espai lliure, de manera que la superfície afectada s'integri amb la resta dels espais lliures públics confrontats.

Article 15. Determinacions per la Zona d'Edificació Oberta Clau 12Bb

1. Definició de la zona.

Compren el conjunt de zones establertes pel Pla Parcial SUR-12 en base a la modificació puntual del PGL que determina les condicions de desenvolupament particulars d'aquest sector.

2. Condicions de l'edificació

- Tipus d'ordenació i tipologia

- Es fixa el tipus d'edificació oberta o en bloc segons allò establert en el PGL en el art 81 i següents de les seves Normes Urbanístiques.
- S'aplicarà a totes les subzones del pla parcial les condicions de la configuració flexible segons allò establert a l'art 82.1.b) del PGL.

Per tant s'aplicarà a la Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1, Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2, Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3, les Subzones 4.1 i 4.2 del sector SUR12 Claus 12B-4.1 i 12B-4.2, a la Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5, a les Subzones 6.1, 6.2 i 6.3 del sector SUR12 Claus 12B-6.1, 12B-6.2 i 12B-6.3, a les Subzones 7.1, 7.2 i 7.3 del sector SUR12 Claus 12B-7.1, 12B-7.2 i 12B-7.3, a la Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8, a les Subzones 9.1, 9.2 i 9.3 del sector SUR12 Claus 12B-9.1, 12B-9.2 i 12B-9.3.



Ajuntament de Lleida

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

- Índex d'edificabilitat neta (IEN)

Es fixa per a cada subzona

- Índex de densitat neta (IDN)

Es fixa per a cada subzona

- Condicions de parcel·la

Es fixa la parcel·la mínima en 700 m² amb un front mínim de 18 m.

- Ocupació de l'edificació.

Edificació principal- l'ocupació màxima es determina als plànols d'ordenació de forma detallada mitjançant perímetres reguladors i les alineacions obligatòries.

Edificació secundària- Fora dels perímetres reguladors es podran ubicar construccions auxiliars fins una ocupació del 5% de l'espai lliure d'edificació principal segons les condicions de l'art. 77 del Pla General.

Edificacions sota rasant- Es podrà ocupar el 100% de la parcel·la

- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

Edificació principal- Nombre màxim de plantes, segons determinacions dels plànols d'ordenació i amb una Alçada reguladora màxima, segons Art. 44 del Pla General.

Edificació secundària- PB segons l'art 44 del Pla General.

3. Condicions d'us i localització de l'habitatge protegit

Segons l'art 196.b i el quadre general d'usos del Pla General de Lleida. El Pla Parcial Urbanístic estableix com a determinació per a les subzones uns índex d'edificabilitat addicional corresponent als usos comercials i a les edificabilitat que s'han de destinar com a mínim a l'habitatge protegit i concertat, amb el fi i efecte d'establir les proporcions de cada us a cada subzona, així com garantir la localització de l'habitatge protegit de manera que s'eviti la segregació de cada tipus d'habitatge per blocs.

Article 16. Determinacions de les subzones



Ajuntament de Lleida

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

SUBZONA	IE _N (m ² sostretxm ² sol)	IDN ^(Habitatgexm²sol)
Subzona 1 del sector SUR12 Clau 12B-1	1,0000	0,000000
Subzona 2 del sector SUR12 Clau 12B-2	2,4775	0,018912
Subzona 3 del sector SUR12 Clau 12B-3	2,3998217	0,018007
Subzona 4.1 del sector SUR12 Clau 12B-4.1	2,1176	0,029556
Subzona 4.2 del sector SUR12 Clau 12B-4.2	1,9065	0,022029
Subzona 5 del sector SUR12 Clau 12B-5	2,5023	0,027526
Subzona 6.1 del sector SUR12 Clau 12B-6.1	2,6322	0,034266
Subzona 6.2 del sector SUR12 Clau 12B-6.2	2,5779	0,034874
Subzona 6.3 del sector SUR12 Clau 12B-6.3	2,4977	0,029343
Subzona 7.1 del sector SUR12 Clau 12B-7.1	2,6321	0,032079
Subzona 7.2 del sector SUR12 Clau 12B-7.2	2,4653	0,034874
Subzona 7.3 del sector SUR12 Clau 12B-7.3	2,5657	0,030095
Subzona 8 del sector SUR12 Clau 12B-8	2,3470	0,025818
Subzona 9.1 del sector SUR12 Clau 12B-9.1	2,6082	0,031788
Subzona 9.2 del sector SUR12 Clau 12B-9.2	2,5808	0,034913
Subzona 9.3 del sector SUR12 Clau 12B-9.3	2,5280	0,029584

- A més de l'índex d'edificabilitat neta s'estableix el següent quadre d'edificabilitats i densitats netes per a cada tipus d'ús amb el fi i efecte d'establir les proporcions de cada ús a cada subzona, així com garantir la localització de l'habitatge protegit.
- Igualment s'estableix un quadre amb els terminis d'inici de l'edificació i la seva finalització. En relació als terminis per a la construcció dels habitatges de protecció, aquests no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.



Ajuntament de Lleida

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

unitat de zona	qualificació	Terminis d'edificació
		Inici d'obres en mesos a partir que la parcel·la tingui la condició de solar
UZ1	12B1	no té habitatge
UZ2	12B2	54
UZ3	12B3	54
UZ4.1 / UZ4.2	12B4.1 / 12B4.2	24
UZ5	12B5	24
UZ6.1 / UZ6.2	12B6.1 / 12B6.2	54
UZ6.3	12B6.3	54
UZ7.1 / UZ7.2	12B7.1 / 12B7.2	36
UZ7.3	12B7.3	24
UZ8	12B8	24
UZ9.1 / UZ9.2	12B9.1 / 12B9.2	36
UZ9.3	12B9.3	24

Ajuntament de Lleida

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

[illegible]

Lleida, en data de la signatura electrònica.

L'alcalde
Fèlix Larrosa Piqué