



Ajuntament de Lleida

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

Anunci de l'aprovació inicial de la modificació del Projecte Constructiu d'Urbanització de la UA-93 de Lleida (Exp.PGU25-23)

ANUNCI

Es fa públic, per a general coneixement, que la Junta de Govern Local amb data 20 de novembre de 2025, prengué, entre altres, l'acord següent:

“26.- APROVAR INICIALMENT LA MODIFICACIÓ DEL PROJECTE CONSTRUCTIU D'URBANITZACIÓ DE LA UA-93 DE LLEIDA.

De conformitat amb allò previst a l'article 23.2 e) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, segons el qual és motiu d'abstenció, entre altres, el tenir relació de servei amb persona natural o jurídica interessada directament en l'assumpte (UdL), en aquest moment, el secretari general, senyor Antonio Roperó Vilaró, s'absté d'intervenir en aquest procediment, motiu pel qual, el senyor Alcalde dona la paraula a l'adjunta a la Secretaria General, Sra. Elisenda Sas Serra, la qual explica la proposta d'acord de la regidora d'Agenda Urbana i Espai Agrari 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: PGU25-23 (X020110/2025/0003)
- 1.3 Assumpte: aprovació inicial de la modificació del Projecte Constructiu d'Urbanització de la UA-93 de Lleida.

2. Antecedents

- 2.1 En data 11 d'agost de 2025, amb número E/41263-2025 va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat per l'arquitecte redactor Albert Simó Bayona, on s'adjuntà el Projecte d'urbanització de la UA 93, si bé, no s'acredità la representació per poder dur a terme l'esmentada tramitació.

- 2.2 En data 25 d'agost de 2028 l'arqueòloga municipal va emetre informe on conclou:

“Revisada la documentació arqueològica de què disposem, res no indica la possibilitat que es puguin conservar restes d'èpoques anteriors en aquesta zona. Per tant, considerem que procedeix concedir, sense cap condicionant especial, la llicència que se sol·licita. (...)”

- 2.3 En data 10 de novembre de 2025 amb número registre d'entrada E/57101-2025 el Sr. Eduard Garcia Cabau en representació de CIMEXCO, SAU i COSEHISA RENTAL SLU, propietaris majoritaris en la UA93, presentà:

- Projecte constructiu d'urbanització de la Unitat d'Actuació UA-93, a Lleida, signat per l'arquitecte Albert Simó Bayona i per l'enginyer de Camins, Canals i Ports, Carlos Noguera Gros el 22/10/25
- La modificació del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació Urbanística UA 93 de Lleida, signat per l'arquitecte Albert Simó Bayona el 10/11/2025, incloent la proforma d'escriptura de reparcel·lació voluntària de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació de la UA93 de Lleida.

En l'instància es sol·licita la tramitació i aprovació Projecte constructiu d'urbanització de la Unitat d'Actuació UA-93, a Lleida, així com la conformitat al document de la modificació del projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació Urbanística UA 93 de Lleida als efectes d'emplaçar-se les parts per l'atorgament de l'escriptura de reparcel·lació.



Ajuntament de Lleida

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

2.4 Vist l'informe favorable de data 14 de novembre de 2025, de l'arquitecte municipal, que es transcriu literalment:

"1. Identificació de l'expedient:

Expedient: PGU25-23 (X020110/2025/0003)

Assumpte: Projecte d'urbanització del Polígon d'actuació UA 93

Promotor: Cimexco SAU i Cosehisa Rental SLU

Tècnic redactor: Albert Simó i Bayona, arquitecte i Carlos Noguera Gros, enginyer de Camins, Canals i Ports.

2. Contingut de la proposta:

L'objecte de la proposta és la urbanització del Polígon d'actuació urbanística UA 93 definit pel Pla General.

L'àmbit està situat al nord de la ciutat, i abasta l'illa delimitada pel Passeig Onze de Setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari, amb una superfície de 25.277,28 m².

El projecte d'urbanització del polígon d'actuació urbanística UA 93, es va aprovar definitivament el 4/07/2017 per Decret d'Alcaldia i va ser publicat al BOP núm. 147 de data 31/07/2017.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística UA 93, es va aprovar definitivament el 4/07/2017 per Junta de Govern Local, i va ser publicat al BOP núm. 147 de data 31/07/2017.

El 18/03/2025 es va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla General per l'ampliació del polígon d'actuació urbanística UA 93 amb la incorporació del sistema general d'equipament comunitari, ubicat entre els carrers Enginyer Antoni Llobet i Cal Bernet i la reordenació del conjunt amb la implantació de nous equipaments comunitaris i la reubicació dels nous equipaments comunitaris i la reubicació dels habitatges de protecció (afecta els articles 45, 165bis i 166bis del PGOU). La modificació esmentada va ser publicada en data 28/04/2025.

Tot i que la modificació del Pla General inclou una part de l'àmbit fora de la UA 93 entre els carrers Enginyer Antoni Llobet i de Cal Bernet, amb una superfície de 3.219,62 m², aquesta no forma part de l'àmbit del projecte d'urbanització, ja que aquest subàmbit es troba totalment urbanitzat.

Per tant, la superfície total de l'àmbit de la modificació és de 28.496,90 m², tot i que el projecte d'urbanització només afecta l'àmbit nord, amb una superfície de 25.277,28 m².

Degut a les noves determinacions de la modificació de Pla General anteriorment esmentada, es fa necessària l'aprovació de les respectives modificacions dels instruments de gestió, com són el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació.

El Pla General de Lleida classifica l'àmbit com a Sòl Urbà no consolidat (UA 93), per una banda, i com a sòl urbà consolidat per una altra banda (àmbit discontinu antic SUR-5).

Estructura de la propietat: 2 propietaris particulars, l'Ajuntament de Lleida i ADIF.

El document fixa un termini d'execució de l'obra de vuit mesos.

El pressupost d'execució per contracte del projecte ascendeix a 2.086.688,16 € més IVA

Dades bàsiques de l'àmbit del Polígon UA 93:

<i>Superfície àmbit</i>	<i>28.496,90 m²</i>
<i>Espais lliures</i>	<i>20.805,75 m²</i>
<i>Equipaments</i>	<i>5.492,79 m²</i>
<i>Ferrovial</i>	<i>347,65 m² (subsòl)</i>
<i>Vialitat</i>	<i>398,36 m²</i>
<i>Sòl aprof. Privat, Zones</i>	<i>5.019,62 m² (sòl i vol)</i>



Ajuntament de Lleida

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

3. Antecedents: planejament vigent

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).

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.

Modificació puntual del Pla General per a la creació de la nova Zona d'edificació oberta, clau 2F, la modificació de l'article 138 de les normes urbanístiques i l'ordenació de l'illa delimitada pel Passeig Onze de Setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari i la delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 93, aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 12/04/2010 (DOGC núm. 5631 de data 18/05/2010).

Modificació puntual del Pla General per l'ampliació del polígon d'actuació urbanística UA 93 amb la incorporació del sistema general d'equipament comunitari, ubicat entre els carrers Enginyer Antoni Llobet i Cal Bernet i la reordenació del conjunt amb la implantació de nous equipaments comunitaris i la reubicació dels nous equipaments comunitaris i la reubicació dels habitatges de protecció (afecta els articles 45, 165bis i 166bis del PGOU), aprovada definitivament en data 18/03/2025 i publicada en data 28/04/2025.

Planejament en tràmit

Inici del tràmit ambiental i aprovació i exposició del programa de participació ciutadana i de l'avanç de POUM, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 25/07/2025, publicat al BOP núm. 166 i al DOGC núm. 9490 de data 1/09/2025.

4. Normativa urbanística d'aplicació

Articles 81-85 i 166 del Pla general.

5. Documentació

Memòria

Annexes (19)

Plànols (19)

Plec de condicions

Pressupost

6. Tramitació

Pendent aprovació inicial

7. Consideracions

La proposta preveu la urbanització de la vialitat i de les zones verdes del polígon, d'acord amb les determinacions del Pla General de Lleida vigent.

El document s'haurà de completar amb les determinacions dels informes del departament d'Obra Pública, un cop siguin emesos.

Els centres de transformació s'ubiquen fora del domini públic.

Pel que fa als paviments, es recomana preveure un mínim de recorregut amb paviment dur per facilitar la mobilitat dels vianants per l'interior del parc, justificar la ubicació dels jocs infantils tenint en compte la proximitat d'uns ja existents, i la possible incorporació d'algun element d'aigua.

Caldrà reflectir un quadre de superfícies en relació als sistemes i zones dins de l'àmbit.



Ajuntament de Lleida

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

Les obres urbanització proposades en l'àmbit es consideren adequades, i s'ajusten a les determinacions establertes en la modificació del Planejament.

Pel que fa a les companyies subministradores de serveis, s'indica que s'ha contactat amb les següents:

- Sanejament i aigua potable: Aigües de Lleida. No s'ha obtingut resposta.
- Xarxa elèctrica: E-distribucion. S'ha obtingut resposta per la retirada de la baixa tensió i no s'ha obtingut resposta pel que fa al subministrament de mitja i alta tensió.
- Telecomunicacions: Telefonica i Vodafone-ONO. No s'ha obtingut resposta.
- Xarxa de gas: Nedgia. No s'ha obtingut resposta.

8. Fonaments de dret

(...)

9. Conclusions

Emetre informe favorable sobre l'aprovació inicial del Projecte d'urbanització del Polígon d'actuació urbanística UA 93, promogut per Cimexco SAU i Cosehisa Rental SLU, amb el benentès que abans de l'aprovació definitiva cal aportar un document que incorpori les determinacions resultants dels informes emesos pels departaments municipals, i del tots els aspectes que s'evidenciïn durant el tràmit d'informació pública, així com tenir en compte els aspectes següents que s'han indicat a l'apartat de valoració:

- *Caldrà reflectir un quadre de superfícies en relació als sistemes i zones dins de l'àmbit.*
- *Pel que fa als paviments, es recomana preveure un mínim de recorregut amb paviment dur per facilitar la mobilitat dels vianants per l'interior del parc, justificar la ubicació dels jocs infantils tenint en compte la proximitat d'uns ja existents, i la possible incorporació d'algun element d'aigua."*

2.5 En data 17 de novembre de 2025, la llicenciada en dret adscrita al departament de planejament i gestió amb nota de conformitat del vicesecretari general, han emès informe jurídic en sentit favorable, on conclouen:

"5.Conclusions

Es compleixen els requisits legalment establerts per a procedir a l'aprovació inicial de la modificació del Projecte Constructiu d'Urbanització de la UA-93, amb el benentès que abans de l'aprovació definitiva cal aportar un document que incorpori les determinacions resultants dels informes emesos pels departaments municipals, i del tots els aspectes que s'evidenciïn durant el tràmit d'informació pública, així com tenir en compte els aspectes següents que s'han indicat a l'apartat de valoració de l'informe de l'arquitecte municipal de 14/11/2025.

- *Caldrà reflectir un quadre de superfícies en relació als sistemes i zones dins de l'àmbit.*
- *Pel que fa als paviments, es recomana preveure un mínim de recorregut amb paviment dur per facilitar la mobilitat dels vianants per l'interior del parc, justificar la ubicació dels jocs infantils tenint en compte la proximitat d'uns ja existents, i la possible incorporació d'algun element d'aigua."*

*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.



Ajuntament de Lleida

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

- 3.3 Modificació puntual del Pla General per a la creació de la nova Zona d'edificació oberta, clau 2F, la modificació de l'article 138 de les normes urbanístiques i l'ordenació de l'illa delimitada pel Passeig Onze de Setembre i els carrers Roda d'Isàbena i Sant Hilari i la delimitació del Polígon d'actuació urbanística UA 93, aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 12/04/2010 (DOGC núm. 5631 de data 18/05/2010).
- 3.4 Modificació puntual del Pla General per l'ampliació del polígon d'actuació urbanística UA 93 amb la incorporació del sistema general d'equipament comunitari, ubicat entre els carrers Enginyer Antoni Llobet i Cal Bernet i la reordenació del conjunt amb la implantació de nous equipaments comunitaris i la reubicació dels nous equipaments comunitaris i la reubicació dels habitatges de protecció (afecta els articles 45, 165bis i 166bis del PGOU), aprovada definitivament en data 18/03/2025 i publicada en data 28/04/2025.
- 3.5 Planejament en tràmit: Inici del tràmit ambiental i aprovació i exposició del programa de participació ciutadana i de l'avanç de POUM, aprovat pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 25/07/2025, publicat al BOP núm. 166 i al DOGC núm. 9490 de data 1/09/2025.
- 3.6 Articles 72, 89.6, 106, 107 i 119.2 Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- 3.7 Articles 4.4, 96 a 98 i 125.6 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (*infra* RLU).
- 3.8 Articles 53.1.s i 54 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.
- 3.9 Article 21.1. j de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
- 3.10 Article 44.2 del Reial Decret 2568/86, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic dels ens locals.
- 3.11 De conformitat amb el Decret d'Alcaldia de 28 de juny de 2023 (publicat al BOP de Lleida número 129, de data 4 de juliol de 2023), ha estat delegada a la Junta de Govern Local la següent competència:

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

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

4. Proposta de resolució

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 del Projecte Constructiu d'Urbanització de la UA-93, promogut per Cimexco SAU i Cosehisa Rental SLU presentat el 10/11/25 amb número registre d'entrada E/57101-2025, signat pel Sr. Albert Simó Bayona i per l'enginyer de Camins, Canals i Ports, Carlos Noguera Gros el 22/10/25, amb el benentès que abans de l'aprovació definitiva cal aportar un document que incorpori les determinacions resultants dels informes emesos pels departaments municipals, i del tots els aspectes que s'evidenciïn durant el tràmit d'informació pública, així



Ajuntament de Lleida

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

com tenir en compte els aspectes següents que s'han indicat a l'apartat de valoració de l'informe de l'arquitecte municipal de 14/11/2025.

- Caldrà reflectir un quadre de superfícies en relació als sistemes i zones dins de l'àmbit.
- Pel que fa als paviments, es recomana preveure un mínim de recorregut amb paviment dur per facilitar la mobilitat dels vianants per l'interior del parc, justificar la ubicació dels jocs infantils tenint en compte la proximitat d'uns ja existents, i la possible incorporació d'algun element d'aigua."

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

Tercer. SOL·LICITAR informe als organismes públics i establir un termini d'un mes perquè les empreses de subministrament de serveis afectats es pronunciïn sobre l'esmentat projecte d'urbanització.

Quart. NOTIFICAR individualment 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)."

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=154&esCatPrincipal=>
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 la data de la signatura electrònica

L'alcalde
Fèlix Larrosa Piqué