



Ajuntament de Lleida

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

Anunci d'aprovació inicial del pla de millora urbana per a sis habitatges unifamiliars aparellats al carrer Albert Coma Estadella, núm 16, 17 i carrer Enric Farreny, núm. 53, 55, 57, 59 de Lleida. Exp. PGU 25-16 (X020108/2025/0001)

ANUNCI:

Es fa públic per a general coneixement que la Junta de Govern Local amb data 27 de novembre de 2025, prengué, entre altres, l'acord següent:

“9.- APROVAR INICIALMENT EL PLA DE MILLORA URBANA PER A SIS HABITATGES UNIFAMILIARS APARELLATS AL CARRER ALBERT COMA ESTADELLA, NÚM. 15, 17 I CARRER ENRIC FARRENY, NÚM. 53, 55, 57, 59 DE 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 amb el vistiplau 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: PGU 25-16 (X020108/2025/0001)
- 1.3 Assumpte: aprovació inicial del Pla de millora urbana per a sis habitatges unifamiliars aparellats al carrer Albert Coma Estadella, núm. 15, 17 i carrer Enric Farreny, núm. 53, 55, 57, 59 de Lleida

2. Antecedents

- 2.1 En data 6 de juny de 2025, amb número E/30850-2025, va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat per Ramon Mallol Figuera en representació de Starmodul Build SLU, mitjançant el qual es sol·licita que es procedeixi a la tramitació del Pla de millora urbana per a sis habitatges unifamiliars aparellats al carrer Albert Coma Estadella, núm. 15, 17 i carrer Enric Farreny, núm. 53, 55, 57, 59 de Lleida.

Juntament amb la instància s'ajuntà:

- Autorització de representació, si bé, no consten els poder de la persona representant de la societat autoritzant ni el DNI d'aquest.
- Document tècnic del Pla de Millora Urbana i el document comprensiu.
- Alta pre-sol·licitud per a la tramitació de servituds aeronàutiques

- 2.2 En data 23 d'octubre de 2025 es va notificar al promotor requeriment d'esmena de la documentació tècnica presentada, en concret es sol·licità l'aportació del plànol de Servituds aeronàutiques aeroport Lleida/Alguaire.

- 2.3 En data 30 d'octubre de 2025, amb número E/55277-2025, va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat per Ramon Mallol Figuera en representació de Starmodul Build SLU on s'aporta el plànol sol·licitat.



Ajuntament de Lleida

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

- 2.4 En data 6 de novembre de 2025 amb número E/56568-2025, va tenir entrada en el Registre General de l'Ajuntament de Lleida un escrit presentat per Ramon Mallol Figuera en representació de Starmodul Build SLU, mitjançant el qual s'aporta autorització de representació i la resta de documentació acreditativa d'aquesta que mancava en l'expedient.
- 2.5 En data 6 de novembre de 2025 l'arquitecte municipal i la cap del servei d'Urbanisme, han emès un informe, en sentit favorable, del tenor literal següent:

"(...) 2. Contingut de la proposta:

L'objecte del PMU és regular l'ordenació per a la construcció de 6 habitatges unifamiliars aparellats al carrer Albert Coma Estadella cantonada amb el carrer Enric Farreny.

L'àmbit del PMU abasta el solar amb referència cadastral 0213415CG0101C, actualment sense edificar.

L'àmbit té una superfície de 2.592,00 m² i els terrenys que hi estan inclosos, estan classificats com a sòl urbà i qualificats com a zona d'habitatge unifamiliar tipus I, Clau 5B. Els terrenys no es troben inclosos en cap Polígon d'Actuació Urbanística.

Estructura de la propietat: quatre propietaris, particulars.

Actualment es troben en tràmit els expedients d'adquisició de sobrer de via pública al front del carrer Enric Farreny i la cessió de vialitat al front del carrer Albert Coma Estadella. Tot i això, l'àmbit del PMU consta únicament de la parcel·la resultant d'aprofitament privat, amb una superfície de 2.592,00 m² com s'ha dit anteriorment.

La parcel·la compta amb tots els serveis urbanístics. Pel que fa a la urbanització, manca urbanitzar el tram de vial del carrer Albert Coma Estadella objecte de cessió que s'ha esmentat anteriorment, així com finalitzar el paviment de panot de vorera del front del carrer Enric Farreny. Es preveuen incorporar aquestes obres d'urbanització amb el corresponent projecte d'edificació.

El PMU possibilita la construcció d'habitatges aparellats, d'acord amb l'article 172 del PGL. En aquest cas, es proposa la construcció de 6 habitatges, 3 grups de 2 habitatges aparellats.

2.1 Dades bàsiques del Pla General

<i>Classificació del sòl</i>	<i>Sol urbà</i>
<i>Índex Edificabilitat net</i>	<i>0,80 m²st/m²sòl</i>
<i>Ocupació màxima</i>	<i>40%</i>
<i>Densitat màx. habitatges</i>	<i>1 hab / 400m²sòl</i>
<i>Separacions a límits</i>	<i>3m front a vial, 2m a la resta de llinars</i>
<i>Número plantes</i>	<i>Pb+2PP (la segona a mena d'àtic 25%)</i>
<i>Alçada reguladora màxima</i>	<i>11,20 m Art 44 PGL</i>
<i>Usos</i>	<i>Principal Habitatge unifamiliar</i>
	<i>Compatible D'acord a l'Annex II del PGL</i>



Ajuntament de Lleida

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

2.2 Quadre comparatiu Planejament vigent / Proposta d'ordenació:

	<i>Pla General</i>	<i>Proposta</i>
<i>Àmbit PMU</i>	2.592,00 m ²	2.592,00 m ²
<i>Sostre total</i>	2.073,60 m ²	1.025,08 m ²
<i>Número habitatges</i>	6 habitatges	6 habitatges
<i>Ocupació edificació</i>	1.036,80 m ²	1.033,18 m ²
<i>Núm. plantes</i>	PB+2PP	PB
<i>ARM</i>	11,20 m	4,20 m
<i>Separació Front</i>	3 m	3 m
<i>Altres</i>	2 m	2 m
<i>Places d'aparcament</i>	1 per habitatge	2 per habitatge

3. Antecedents i marc legal aplicable: 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.

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

Article 172 de la Normativa del Pla General de Lleida.

5. Documentació

Memòria

Informe de sostenibilitat econòmica

Pla d'etapes

Viabilitat econòmica

Plànols :

- *Situació i emplaçament*
- *Aixecament topogràfic*
- *Àmbit d'actuació*
- *Ordenació. Planta general*
- *Justificació de l'entorn. Planta general*
- *Justificació de l'entorn. Alçat general*
- *Proposta habitatges. Planta*
- *Habitatges tipus A i B. Planta*
- *Proposta habitatges. Seccions*
- *Proposta habitatges. Alçats*
- *Servituds aeronàutiques aeroport Lleida/Alguaire*



Ajuntament de Lleida

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

Annexes:

1. Document comprensiu

Plànols:

Situació i emplaçament

Ordenació. Planta general.

Ordenació. Alçats

Suspensió de llicències

6. Tramitació

Pendent aprovació inicial

7. Valoració de l'expedient

El PMU es redacta i tramita per tal d'ajustar les determinacions contingudes en l'article 172 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1 - Clau 5B del PGL per poder construir 6 habitatges aparellats (3 grups de 2).

La reordenació de l'edificació en filera, amb alteració de la volumetria, resulta admissible prèvia la tramitació d'un pla de millora urbana respectant el sostre màxim, la densitat màxima i les condicions establertes en els apartats 4.5 i 4.6 del mateix article en relació amb la separació a l'indar i el número de plantes.

"Art. 172 Zona d'habitatge unifamiliar tipus 1 - Clau 5B

4. Determinacions de l'edificació.

4.8.- Tanmateix, prèvia redacció d'un Estudi de Detall, es permet l'edificació de vivenda aparellada i en filera, respectant el sostre màxim (resultant de l'aplicació de l'IEN de 0,80 m²/m²s), i les condicions d'edificació dels apartats 4.5 i 4.6. El nombre màxim de vivendes no superarà el resultat de dividir la superfície total de la parcel·la per 400 m² de sol."

Les actuacions proposades al Pla de Millora Urbana compleixen amb el planejament vigent, en el sentit que redueixen l'edificabilitat proposada (1.025,08 m²) respecte l'edificabilitat màxima admesa (2.073,60 m²), mantenen la densitat d'habitatges permesa i mantenen els usos principals i compatibles. També es redueix el número de plantes passant de PB+2PP a PB, així com l'alçada reguladora màxima, passant de 11,20m a 4,20m.

Els terrenys objecte del Pla de Millora Urbana es troben inclosos dins de 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 (...)

9. Conclusió

Per tot l'exposat s'informa favorablement l'aprovació inicial del Pla de millora urbana per la construcció de sis habitatges unifamiliars aparellats al carrer Albert Coma Estadella, núm. 15, 17 i carrer Enric Farreny, núm. 53, 55, 57, 59, promogut per Starmodul Build, S.L.U."

2.6 En data 7 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:



Ajuntament de Lleida

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

“5. Conclusions

Es compleixen els requisits legalment establerts per a procedir a l'aprovació inicial del Pla de millora urbana per a sis habitatges unifamiliars aparellats al carrer Albert Coma Estadella, núm. 15, 17 i carrer Enric Farreny, núm. 53, 55, 57, 59, de Lleida.

*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 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.

3.4 Articles 8, 70, 80 i 85 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

L'article 85 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, regula la tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats.

L'aprovació inicial correspon en aquest cas, per delegació, a la Junta de Govern Local. Un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'ha de posar a informació pública durant el termini d'un mes i simultàniament sol·licitar informe als organismes afectats per raó de llurs competències sectorials.

Transcorregut el termini d'informació pública, es pot procedir, si s'escau, a l'aprovació provisional per part de l'Ajuntament i posteriorment s'ha de trametre l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, per tal de procedir a la seva aprovació definitiva.

3.5 Articles 90 i 91 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Els plans de millora urbana en sòl urbà consolidat poden tenir per objecte completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, o altres finalitats anàlogues.



Ajuntament de Lleida

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

Els plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat poden tenir per objecte, a més de les finalitats establertes en el punt anterior, completar el teixit urbà o bé acomplir operacions de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, o de sanejament de poblacions i altres de similars.

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

3.7 Article 29.2 del Decret 584/1972, de 24 de febrer, de Servituds Aeronàutiques.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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 de millora urbana.

3.11 Article 21.1 j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, 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, i article 85 del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

3.12 Articles 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 i decret d'Alcaldia de data 28 de juny de 2023 mitjançant el qual es deleguen determinades competències en la Junta de Govern Local (publicat al BOP de Lleida núm. 129, de 4 de juliol de 2023).

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:



Ajuntament de Lleida

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

Primer. APROVAR INICIALMENT el Pla de millora urbana per a sis habitatges unifamiliars aparellats al carrer Albert Coma Estadella, núm. 15, 17 i carrer Enric Farreny, núm. 53, 55, 57, 59, Lleida, presentat al Registre General de l'Ajuntament amb número de registre d'entrada E/30850-2025 de 06/06/2025 en quant al document tècnic del Pla de Millora Urbana i el document comprensiu, signat en data 06/06/2025 pels arquitectes Ramon Mallol Figuera i Maria Mallol Roncal i el presentat amb número de registre d'entrada número E/55277-2025 de 30/10/2025, respecte el plànol de Servituds aeronàutiques aeroport Lleida/Alguaire signats pels mateixos arquitectes en data 30/10/2025.

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.>>

Finalitzat el debat de l'assumpte se sotmet a votació, el qual és aprovat per unanimitat dels presents (7 vots a favor)."

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) 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-e.cat/inici?idEns=2512070005>

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

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

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
Fèlix Larrosa Piqué