





En data 07/07/04 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va aprovar definitivament el Pla parcial del sector SUR 42, Torres de Salses, en data 08/09/2004 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme es va donar conformitat al Text refós, tots dos acords es van publicar al DOGC, núm. 4238 de data 14/10/2004.

En data 19/04/05 per acord de la Junta de Govern Local es va aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica del Pla Parcial SUR 42, de Lleida, publicant-se al BOP núm. 65 de data 14/05/05.

En data 14/02/06 per acord de la Junta de Govern Local es va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització de Pla parcial Torres de Salses SUR 42, publicant-se al BOP núm. 36 de data 16/03/06.

En data 05/10/06 el conseller de Política Territorial i Obres Públiques va aprovar definitivament la Modificació Puntual PGL referent a l'afectació desviament línies elèctriques d'alta tensió de Magraners SUR 31 i SUR 42, donant la conformitat al text refós el 23/02/07 i publicant-se al DOGC núm. 4881 de data 11/05/07.

En data 12/01/09 el conseller de Política territorial i obres públiques va aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general de Lleida per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de protecció pública, publicant-se al DOGC núm. 5338 de data 13/03/09.

En data 05/10/18 el Ple de l'Ajuntament de Lleida va aprovar definitivament la Modificació del Pla parcial SUR 42 Torre Salses, havent-se publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

En data 05/10/18 el Ple de l'Ajuntament de Lleida va aprovar definitivament el text del Conveni de gestió urbanística per a l'execució del desdoblament del vial de Víctor Torres i la seva prolongació i la modificació de l'ordenació urbanística del sector SUR 42, Torre Salses, havent-se publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

En data 24/02/21 per acord de la Junta de Govern Local es va aprovar definitivament el Projecte d'urbanització de millora viària del Sector SUR 42, de Lleida, publicant-se al BOP núm. 53 de data 18/03/21.

En data 14/07/22 per acord de la Junta de Govern Local es va aprovar definitivament el Text refós de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del Sector SUR 42, de Lleida, publicant-se al BOP núm. 146 de data 30/07/22. En data 25/11/2022 per acord de la Junta de Govern Local es va aprovar l'Operació jurídica complementària del Text refós de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del Pla parcial del Sector SUR 42 Torre Salses.

#### 1.2.- Planejament en tràmit:

Pla d'ordenació urbanística municipal de Lleida, aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 25/04/2018, publicat al BOP núm. 92 i al DOGC núm. 7618 de data 14/05/2018.

#### 1.3.- Suspensió de llicències:

No n'hi ha

#### 1.4.- Instrument de gestió en tràmit:

No n'hi ha

#### 1.5.- Classificació i qualificació:

Classificació:	SÒL URBÀ
Sector o polígon d'actuació:	SUR 42
Qualificació:	ZONA NO RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA – CLAU 12C-C (Segons l'article 14 del Pla Parcial)



## 1.6.- Determinacions de l'edificació:

### 1.6.1. Definició:

Qualificació per a la implantació d'usos no residencials, com el terciari, el comercial, el logístic o l'industrial i en general tots aquells que permet la zona 12C de l'annex 2 del PGL, amb l'excepció de l'ús habitatge. Per a l'ús comercial s'estarà a tot allò previst a la Disposició Addicional 13<sup>a</sup>.

### 1.6.2. Tipus edificatori:

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la.

### 1.6.3. Parcel·lació:

S'estableix una parcel·la única per a cada una de les dues illes amb aquesta qualificació.

### 1.6.4. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en un 50%.

### 1.6.5. Separació de partions:

Les edificacions s'hauran de separar respecte dels límits de la parcel·la un mínim de 5,00 metres.

### 1.6.6. Sostre edificable:

L'índex d'edificabilitat neta (IEN) s'estableix en 0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.

### 1.6.7. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes és de PB + 2PP. L'alçada reguladora màxima s'estableix en 18,00 metres a comptar des de la cota de referència de la planta baixa sobre la rasant definitiva d'accés de cada façana fins al punt d'arrencada de la coberta independentment si l'edificació es construeix en planta baixa o en planta baixa i pis. Per sobre d'aquesta alçada s'admetrà puntualment la col·locació de senyals corporatives i elements especials assimilables.

Si l'edificació es destina a usos terciaris com el d'establiment hotel·ler, oficines o usos assimilables, s'admetrà una alçada màxima de planta baixa i cinc plantes pis (PB+5) amb regulació d'acord a allò establert en l'article 44 del Pla General de Lleida (PGL) o planejament general vigent.

### 1.6.8. Soterranis:

Amb caràcter general s'admet la construcció de soterranis amb la mateixa ocupació que la resta de l'edificació. S'admetrà així mateix la construcció de soterranis més enllà de l'ocupació en planta quan aquests connectin diferents edificacions sota rasant.

### 1.6.9. Aparcament:

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst a l'annex 4 del PGL.

En el moment de la materialització de l'ús comercial, el càlcul de la dotació de places es realitzarà segons la "tipologia comercial" que s'implanti i sempre "per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície de venda", d'acord amb l'article 12.3 del Decret 378/2006 de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

### 1.6.10 Sòl lliure privat:

Caldrà ordenar adequadament l'espai lliure que limita amb el front de carrer; dins d'aquest espai es prohibeix tot allò que doni una imatge desordenada i bruta, com és l'emmagatzematge de deixalles i residus.

Es preveurà el tractament dels espais lliures privats formats a l'interior de les illes i especialment aquells que estiguin destinats a vianants. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar de forma unitària per a tota la illa i conjuntament amb els de l'edificació i definiran amb exactitud el tractament d'aquests espais. S'hi poden ubicar les rampes de l'aparcament, així com elements de serveis tècnics i infraestructures necessaris, molls de descàrrega i similars.

Dins d'aquest espai es permetrà l'ús d'aparcament tot combinant-lo amb arbrat i vegetació. Tots els espais que no tinguin una funció concreta s'hauran d'enjardinar convenientment i s'haurà de fer un manteniment periòdic. Caldrà enjardinar un mínim del 20% de la superfície dels espais lliures privats amb una plantació de, com a mínim, un arbre cada 30 metres quadrats. Es minimitzarà la superfície impermeabilitzada com a conseqüència de l'aplicació de paviments i acabats propis de l'espai urbà per tal d'afavorir la infiltració d'aigua.





En zones on s'estableixi com a ús exclusiu el d'aparcaments s'exigirà, com a mínim, la plantació d'un arbre per cada quatre places d'aparcament, distribuint les plantacions de forma homogènia en tota la superfície.

Les espècies arbòries, arbustives i herbàcies seran autòctones de baixes necessitats hídriques, minimitzant les superfícies de gespa. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

Es disposarà d'un sistema de reaprofitament de les aigües pluvials mitjançant la construcció d'una bassa d'acumulació d'aigua per al reg de les zones verdes.

Per a les zones enjardinades es prioritzaran les xarxes de reg amb sistema de degoteig, evitant els regs per aspersió, de menor eficiència. S'instal·laran programadors per controlar la durada i freqüència del reg en zones verdes, evitant regar durant les hores centrals del dia, en les que l'evaporació és superior.

Els edificis comercials es situaran prioritàriament sobre el perímetre de les illes. Caldrà preveure com a mínim un espai lliure privat continu i sense edificacions comercials (excepte les petites edificacions auxiliars de restauració, oci i similars amb una superfície d'ocupació en planta de fins a 600m<sup>2</sup>) amb una dimensió mínima corresponent al 25% de la superfície total de cada illa.

Aquest espai podrà incorporar les zones d'aparcament necessàries. Es garantirà així mateix la continuïtat formal i geomètrica entre els dos espais mínims resultants per a cada una de les dos illes amb la qualificació 12C-C.

L'espai lliure resultant tindrà una forma aproximadament rectangular considerant el conjunt de les dues illes comentades. Es posicionarà de forma que quedi obert i integrat al nord amb l'avinguda de Torres Salses i disposarà de diferents accessos des de totes les zones residencials del sector. Aquest espai col·lectiu conformat per les dues illes incorporarà un eix reservat per als vianants que unifiqui i doni coherència a aquests espais.

#### 1.6.11. Tractament de les edificacions

Caldrà garantir la integració paisatgística de les instal·lacions i edificacions. Aquestes hauran d'utilitzar els materials, els elements de composició i els colors de forma que no desentonin amb l'entorn, per tal de minimitzar el seu impacte paisatgístic (sobretot visual). Tots els paraments al descobert tindran tractament de façana.

Sense detriment d'allò exposat en l'apartat anterior, s'admetrà la utilització de sistemes que millorin la eficiència energètica així com la implantació de plaques solars i fotovoltaïques sobre les teulades i pèrgoles amb els paràmetres d'orientació, inclinació, separació i d'altres que siguin necessaris pel seu correcte funcionament.

Les parts massisses dels diferents tancaments verticals exteriors dels edificis, tant si són sobreexposats, exposats o protegits, incloent els ponts tèrmics integrats en aquests tancaments, com: contorns d'obertures, pilars de façana o d'altres, tindran unes solucions constructives i d'aïllament tèrmic que assegurin un coeficient mitjà de transmitància tèrmica que doni compliment a tot allò previst al Codi Tècnic de l'edificació.

Les obertures de façanes i cobertes dels espais habitables disposaran de vidres dobles o bé d'altres solucions que assegurin un coeficient mitjà de transmitància tèrmica de la totalitat de l'obertura adient d'acord a tot allò previst al Codi Tècnic de l'edificació.

#### 1.7.- Condicions particulars d'ús:

L'ús principal o característic de la zona és el comercial i s'estableixen com a compatibles els usos terciaris, logístics i industrials. No s'admet l'ús residencial. No es configura cap prevalença entre l'ús principal i els usos compatibles esmentats, podent arribar-se a implantar qualsevol d'ells fins al 90%.

Sense detriment del que s'acaba d'exposar la regulació d'usos es complementa amb allò establert a l'apartat 7 (regulació dels usos generals) del bloc segon règim urbanístic del sòl i el quadre general d'usos de l'annex 2 de les normes del PGL d'acord amb allò previst amb caràcter general per la clau 12C, excepte per a l'ús comercial que s'estarà a allò establert per la Disposició Addicional 13<sup>a</sup>.



La regulació dels usos comercials es farà d'acord a tot allò que estableix el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.

Amb la finalitat de reduir el nombre d'operacions de càrrega i descàrrega caldrà destinar per a magatzem un mínim d'un 10% del sostre total, a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar.

### 1.8. Terminis de construcció

S'estableixen els següents terminis d'inici i finalització per la construcció de les edificacions d'acord al que es relaciona al quadre a continuació:

Illa		Inici edificació (mesos des de que la parcel·la tingui condició de solar)	Final edificació (mesos des de l'atorgament llicència obres)
3	12C-C1	24,00	36,00
4	12C-C2	24,00	36,00

#### 1.8.1. Condicions a l'execució de les obres corresponents a usos no residencials.

L'execució de les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona, com el terciari, el comercial de mitjà i gran format, el logístic o l'industrial, estaran subjectes a la prèvia posada en servei del vial de connexió entre la LL-11 i el pont d'accés al sector SUR 42, prolongació del carrer Víctor Torres, així com de la prolongació del carrer Francesc Bordalba i Montardit fins a enllaçar amb el carrer Almeria inclosa en el sector SUR-25.

Per a que es puguin executar simultàniament les obres de construcció dels edificis que allotjaran els usos no residencials admesos en aquesta zona i les obres d'execució dels dos vials referits al paràgraf precedent, serà necessària l'aportació de garantia admesa en dret per import equivalent al cost d'execució dels esmentats vials. En aquest supòsit, la prèvia posada en servei dels dos vials serà imprescindible per a l'obertura i inici de les activitats d'usos no residencials.

#### 1.9.- Altres determinacions urbanístiques:

Per tal que la parcel·la compti amb la pertinent condició de solar per poder ser edificada, manca restituir parcialment la instal·lació d'enllumenat públic, que es podrà realitzar de manera simultànea amb l'edificació.

### 2.- Fonaments de dret:

Article 37 i 105 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 20 i 36 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

### 3.- Vigència de l'informe:

Aquest informe té una vigència de sis mesos, a comptar des de la seva notificació.

El present informe s'emet exclusivament amb la finalitat d'informar de l'aprofitament urbanístic a la parcel·la proposada, sense perjudici de la necessitat de tramitar els procediments administratius adients i obtenir la resta d'informes, actuacions administratives o resolucions necessàries per realitzar-los, els quals no queden vinculats al previst en aquest informe. Tampoc es pronuncia en relació a les construccions existents a la parcel·la, si és el cas.

Lleida, a la data de la signatura electrònica  
L'Arquitecte/a municipal de Planejament i Gestió