



INFORME D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

1.- Identificació de l'expedient:

Expedient: **X020303/2024/0025**
Sol·licitant: Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida
Emplaçament: Sector SUR 35, Parcel·la 4
Referència Cadastral: Pendent d'inscripció
Superfícies segons cadastre: 24.095,95 m²



2.- Règim urbanístic aplicable:

2.1- Planejament vigent:

Pla general de Lleida, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/12/1998 i donada la conformitat al Text Refós segons Resolució del Conseller de data 7/5/1999, havent-ne publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

Text refós del Pla general de Lleida, aprovat per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16/1/2003. L'anterior resolució i el text normatiu es va publicar al DOGC núm. 3924, de data 14/7/2003.

Pla parcial de delimitació del SUR 35. Aprovat definitivament per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 21/03/07 i publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm.4880 de data 10/05/2007.

Pla parcial urbanístic del SUR 35, inclou projecte d'urbanització. Aprovat definitivament per acord de la CTU de Lleida de data 10/09/2008, acord de la CTU de Lleida de data 20/11/2008, donant conformitat i acord de la CTU de Lleida de data 26/02/2009, de donar per completa la condició d'eficàcia i executivitat, publicats els acord al DOGC núm. 5381 de data 18/05/2009.





Modificació puntual del text refós de pla parcial urbanístic SUR 35. Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en sessió de data 06/08/2020. Aprobat per l'Ajuntament Ple en sessió de data 30/10/2020. Acordada publicació per resolució del secretari general de l'Agenda Urbana i Territori en data 27/11/2020 a efectes d'executivitat.

2.2.- 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.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per deixar sense efecte la DT 10a i els annexos normatius 7, 8, 9 i 10; i modificar els articles 44, 162, 163, 164 i el bloc vuitè de les normes urbanístiques, d'acord amb el nou Pla especial de protecció del patrimoni i Catàleg de béns de Lleida, aprovada inicialment per l'Excm. Ajuntament Ple de data 27/05/2022, publicat l'acord al BOP núm. 115 de data 16/06/2022.

Pla Especial de Protecció del Patrimoni i Catàleg de Béns de Lleida, aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Lleida de data 25/10/2023, publicat al BOP núm. 219 de data 14/11/2023.

2.3.- Suspensió de llicències:

Amb l'aprovació inicial del Pla Especial de Protecció del patrimoni i catàleg de Béns de Lleida es suspèn la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també la suspensió de l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, de conformitat amb els articles 73 i 74 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i els articles 102 i 103 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

D'acord amb l'art. 102.4, mentre estigui suspesa la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències en aplicació del què estableix l'article 71.2 de la Llei d'urbanisme, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

En aquest sentit i per aquest emplaçament, no s'aplica la suspensió.

2.4.- Instrument de gestió en tràmit:

No s'ha iniciat la gestió urbanística.

2.5.- Classificació i qualificació:

Classificació:	SÒL URBANITZABLE DELIMITAT
Sector:	SUR 35 (Torre Solé)
Qualificació:	ZONA D'URBANITZACIÓ INDUSTRIAL – CLAU 13 SUBZONA INDUSTRIAL GRAN – CLAU 13Ac (Segons els articles 13 i 15 de les normes urbanístiques del Pla Parcial)
Proteccions urbanístiques:	Zona de protecció de carreteres

2.6.- Determinacions generals:

Per tot el que no estigui especificat en les normes particulars del Pla parcial urbanístic SUR 35, s'entén que és d'aplicació el que figura al planejament general vigent en cada moment.



2.6.1. Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en 15,00 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, planta baixa i altell o en planta baixa i pis.

Excepcionalment, per a determinats elements tècnics vinculats a l'activitat, que per raons de funcionalitat ho requereixin i així es justifiqui, aquesta alçada reguladora es podrà ultrapassar quan l'element es reculi dels límits de parcel·la, sense superar l'alçada de 22,50 metres, ni la línia definida per un plànol inclinat a 45° respecte a l'horitzontal, traçat des de la línia del plànol de façana situat a l'altura màxima genèrica.

Aquests elements tècnics no podran ocupar més d'un 25% de la superfície total de la parcel·la i, en cap cas, no suposaran un augment del volum ni del sostre edificable resultant de l'aplicació dels paràmetres generals en la parcel·la.

2.6.2. Alçada entre plantes.

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones, serà de dos amb cinquanta metres (2,50 m).

2.6.3. Planta soterrani.

No es permet en planta soterrani l'ús de locals d'ús permanent de personal.

Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

2.6.4. Tanques.

La tanca del carrer serà unitària per a totes les parcel·les.

En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi mai l'alçada de 2,20 metres.

La tanca entre les parcel·les veïnes serà feta amb material opac o massís fins a una alçada màxima d'1,80 metres, podent completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbrust, fins a una alçada total de 2.80 metres.

2.6.5. Edificacions auxiliars.

S'admeten les edificacions auxiliars, distintes de la principal, sempre i que compleixen els paràmetres general i en especial que conjuntament amb l'edificació principal no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.

2.6.6. Espais no edificables i Patis privats.

Els espais lliures de les parcel·les podran destinar-se a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, tot i sistematitzant-se amb arbrat i jardineria.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors.

2.6.7. Accés.

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquestes es facin el seu propi gual seguint les prescripcions que estableixi l'Ajuntament de Lleida. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'utilitzarà un material i acabat igual a l'existent. El paviment del gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència al pas de vehicles pesants.

Les obres aniran a càrrec de l'empresa propietària de la parcel·la.



2.6.8. Publicitat i retolació.

Es restringirà tota senyalització i publicitat dins del recinte de la parcel·la: els cartells o rètols hauran d'estar inclosos dins del volum edificat de les edificacions, sense sobresortir cap element per sobre d'aquest. En tot cas caldrà el corresponent permís municipal.

2.6.9. Tractament de les edificacions.

Caldrà justificar la integració de les instal·lacions i edificacions a l'entorn, valorant-ne 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 fotovoltaiques sobre les teulades i pèrgoles amb els paràmetres d'orientació, inclinació, separació i d'altres que siguin necessaris pel seu correcte funcionament.

2.7.- Determinacions específiques de l'edificació:

2.7.1. Tipus edificatori.

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

2.7.2. Parcel·lació.

Parcel·la mínima: 10.000 m²

2.7.3. Ocupació de parcel·la.

L'ocupació màxima de parcel·la s'estableix en un 60%.

2.7.4. Separació a partions.

Separacions mínimes a llinars: és de 5 m a tots els llinars.

2.7.5. Edificabilitat neta.

L'índex d'edificabilitat neta per parcel·la s'estableix en 0,60 m² st./ m² sòl.

2.7.6. Alçada màxima i nombre màxim de plantes.

El nombre màxim de plantes s'estableix en PB+1PP i l'alçada reguladora màxima serà d'acord amb tot allò previst al planejament general i al punt 2.6.1 d'aquest informe.

2.7.7. Soterranis.

Es permet la construcció de soterranis amb ocupació màxima de l'àrea edificable per sobre rasant .

2.7.8. Aparcament.

Per a ús industrial es preveurà dins de cada parcel·la una plaça de cotxe per cada 150 m² de superfície edificats. Per a ús de magatzem es preveurà dins de cada parcel·la una plaça de cotxe per cada 200 m² de superfície edificats. Per a la resta d'usos admesos o compatibles s'estarà a les reserves que determina el planejament general vigent. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,40 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.

En el cas d'usos comercials, s'estarà al que determini la normativa sectorial corresponent.

2.7.9. Construccions auxiliars.

Les construccions auxiliars o annexes, independents de la principal, únicament s'admeten sempre que no superin el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establert.



2.7.10. Condicions per la redacció de projectes únics d'edificació per a varies parcel·les.

Mitjançant la redacció d'un Projecte únic es podran reordenar els volums edificables sempre que els volums resultants compleixin les determinacions de l'edificació establertes per aquesta subzona. En el supòsit de modificació d'algun d'aquests paràmetres, serà condició prèvia, la tramitació d'un Pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i de façanes.

2.7.11. Possibilitat de compartimentació.

Es permetrà la compartimentació dels edificis a construir en una parcel·la en diversos establiments industrials, en règim de propietat horitzontal, amb les següents condicions:

- El projecte de les edificacions serà unitari.
- La superfície mínima de cada establiment serà de 1000 m².
- Els edificis que siguin compartimentats respectaran les condicions generals i particulars de l'edificació i de l'ordenació fixades en aquestes normes.
- No es permet d'utilitzar els espais comuns com a zones d'emmagatzemament, i es tindrà especial cura del seu manteniment i imatge exterior.
- L'accés a la parcel·la serà únic i comú per a tota l'edificació i no es permetrà, en cap cas, la compartimentació dels espais comuns fora de la mateixa.

2.8.- Condicions particulars d'ús:

L'ús global és l'industrial amb les especificacions i compatibilitats que garanteixin el compliment simultani dels usos admesos per la zona 13A del PGL al seu Annex 2.

Els usos seran:

- Habitatge unifamiliar justificat per vigilància i control (1 per establiment quan superfície major de 2500 m²). Resta de residencials incompatible.
- Comercial petit vinculat a activitats (*). Comercial mitjà i gran no admès atès que ens trobem fora de la Trama Urbana Consolidada. Establiment comercial singular (ECS) permès.
- Terciari. Oficines permès i restauració admès si superfície menor 300 m². Hotel·ler i recreatiu incompatible.
- Industrial (permès excepte nivell 6 del PGL). Magatzem, transport, residus, tecnològic permès.
- Logístic. Serveis tecnològics, abastament i engròs i serveis de transport permès.
- Equipaments. Educatiu i cultural, esportiu i sanitari permès. Religios incompatible.
- Serveis funeraris incompatible.
- Agraris incompatible.
- Deixalleries, Estacions serveis, aparcament i Servei de les O.P. compatible.

(*) En relació als petits establiments comercials vinculats a l'activitat productiva principal, s'estarà a la limitació establerta en la Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009 en el sentit que les indústries poden disposar d'un espai adjacent per a l'exposició i venda dels productes propis de l'activitat industrial que s'hi desenvolupa sempre que no s'ultrapassi els 300 m² de superfície de venda, ni configurar, juntament amb altres, un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.

2.9.- Altres determinacions urbanístiques:

Les esmentades finques no estan compreses en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que les faci necessàries a l'ens local actualment ni en el futur.

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'arquitecta municipal de Planejament i Gestió