



INFORME D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

1. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT:

Expedient: **X020301/2026/0053 (CRU-84/2026)**
Sol·licitant: **Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida.**
Petició Sol·licitud: *"Informe d'aprofitament urbanístic"*
Emplaçament: Carrer de Josep Betriu, 4
Referència Cadastral: **5284416CG0058C***
Superfície (segons cadastre): 600 m²

** Els informes d'aprofitament urbanístic s'emeten per la totalitat de la parcel·la i no per entitats cadastrals per separat.*

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.

Modificació de Pla General d'ordenació urbana de Lleida en relació amb l'alçada de les edificacions (Art. 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i DA 14A), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 03/11/2010, i publicat al DOGC núm. 5767 de data 01/12/2010.

Modificació del Pla general d'ordenació urbana en relació a la regulació d'ús comercial (art. 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, DT11, DT12, DA13 i Annex 2), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 21/12/2010, i publicat al DOGC núm. 5817 de data 14/02/2011.

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.

Modificació puntual del Pla general de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners (SUR 31 i SUR 42). Aprovada definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 5/10/2006 i resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/02/2007 de donar conformitat al text refós, acords publicats al DOGC núm. 4881 de data 11/05/2007.

Modificació del Pla General d'Ordenació urbana per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de Protecció pública a l'àmbit del SUR 42, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 12/01/2009 i publicat al DOGC núm. 5338 de 13/03/2009.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'avinguda Victor Torres entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42. (Afecta els articles 181, 182 i el 197.6 que regula el SUR 42, els polígons d'actuació urbanística UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i el sector F de la Bordeta i es crea el polígon d'actuació urbanística UA 96), aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 05/06/2018, publicat al DOGC núm. 7651 de data 27/06/2018.

Modificació del Pla parcial SUR 42 Torre Salses, aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, i publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

2.2.- Planejament en tràmit:

Aprobat inicialment el POUM i l'Estudi Ambiental Estratègic, per acord de Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 30/04/2026, publicat al BOP núm. 96 de data 22/05/2026 i al DOGC núm. 9673 de data 27/06/2026.



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 POUM 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 de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la nova proposta de POUM que es tramita, per un termini màxim de dos anys a comptar des de l'aprovació inicial del POUM, tot 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.

En aquest sentit i per aquest emplaçament, la suspensió no és d'aplicació sempre que l'edificació es retiri un mínim de 4 metres del front de parcel·la i no superi una alçada reguladora de 7 metres.

2.4- Instruments de gestió aprovats:

Projecte d'urbanització del Pla parcial Torre Salses SUR 42 aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 14/02/2006, publicat al BOP núm. 336 de data 16/03/2006.

Projecte de reparcel·lació modalitat compensació bàsica del Pla parcial del sector SUR 42 – Torre Salses aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 19/04/2005, publicat al BOP núm. 65 de data 14/05/2005.

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, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, havent-se publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, Torres Salses aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 115 de data 13/06/2024.

Projecte d'urbanització de millora viària del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 24/02/2021, publicant-se al BOP núm. 53 de data 18/03/2021.

Text refós de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 14/07/22, 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, publicat al BOP de Lleida número 236, de 12/12/2022, amb correcció d'errades al BOP de Lleida número 239, de 15/12/2022 i al BOP de Lleida número 170, de 31/08/2023.



2.5.- Instrument de gestió en tràmit:

Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida aprovada inicialment per l'Ajuntament Ple de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 111 de data 07/06/2024.

2.6.- Classificació i qualificació segons el **Pla General de Lleida**:

Classificació: **SÒL URBÀ CONSOLIDAT**

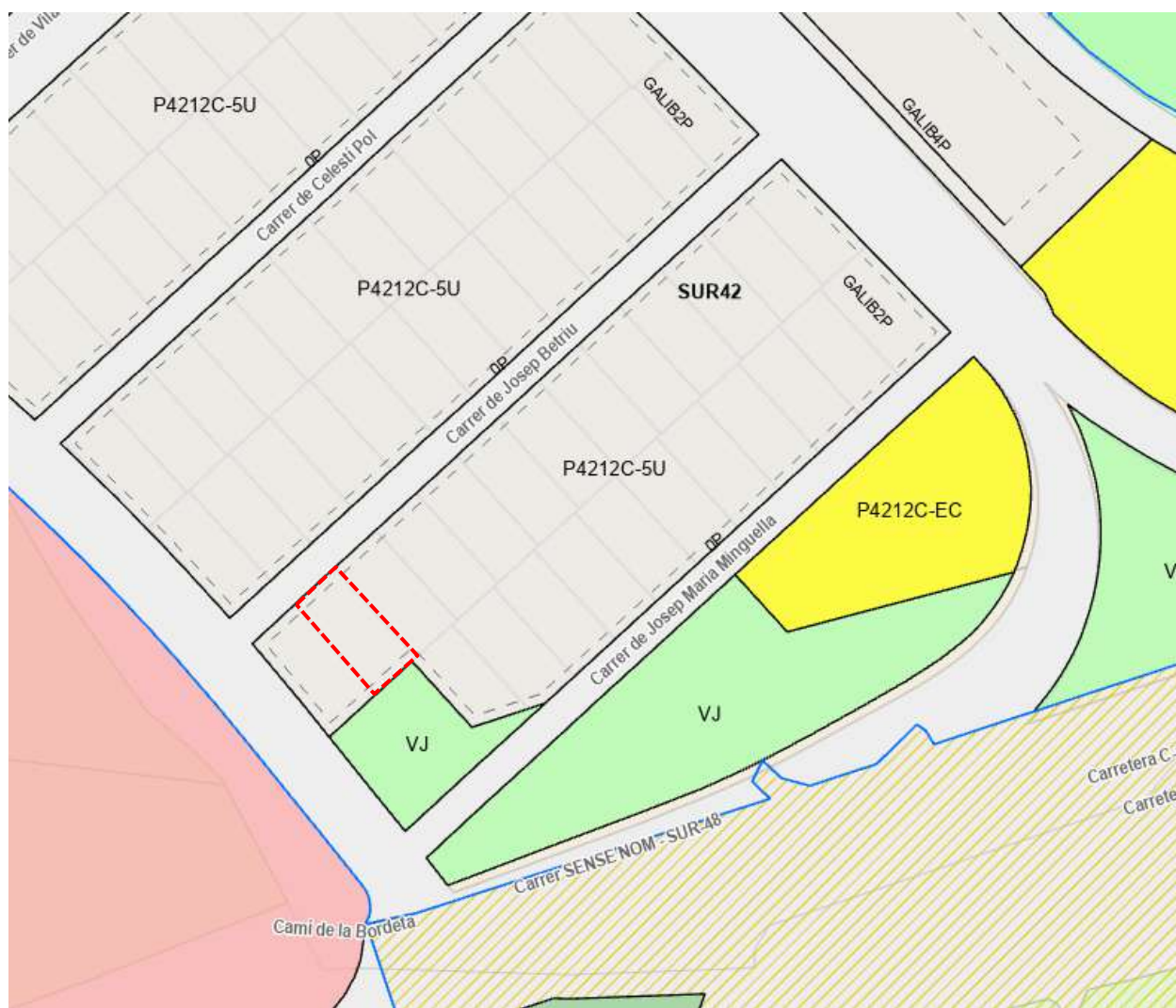
Sector o polígon d'actuació: **SUR 42**

Qualificació segons PP: **ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA – CLAU 12C-5U**

(Segons l'article 17 del Pla Parcial)

Proteccions urbanístiques: Servituds aeronàutiques.

(Segons Disposició addicional 15a de les normes urbanístiques del PGL Lleida 1995-2015)



Determinacions de la **CLAU 12C-5U**:

2.6.1. Definició:

Zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la.

2.6.2. Tipus edificatori:

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les, sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.



2.6.3. Parcel·lació:

La parcel·la mínima s'estableix en 600 m².

2.6.4. Ocupació de parcel·la:

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

2.6.5. Separació de partions:

La edificació s'haurà de separar 3.00 metres en la façana principal i 3.00 metres en la resta de llindars.

2.6.6. Sostre edificable i densitats màximes:

L'índex d'edificabilitat neta (IEN) s'estableix en 0,46 m²st/m²sòl.

S'admet únicament un habitatge per parcel·la.

2.6.7. Alçada màxima.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en planta baixa i planta pis (PB+1PP) amb una alçada de 7,90m. Es podrà construir l'espai sota coberta habitable d'acord a les condicions del PGL, en una superfície no superior al 50% de la superfície construïda de la planta baixa.

2.6.8. Aparcament:

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexos i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

2.7.- Condicions particulars d'ús:

L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge unifamiliar. No s'admeten com a compatibles els usos comercial, terciari, logístic o industrial.

Sense detriment del que s'acaba de comentar, la regulació dels usos es farà d'acord 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 i la Disposició Addicional 13ª pel que fa a la prohibició de l'ús comercial. No s'admetran els usos d'equipament comunitaris inclosos als apartats públic-administratiu, religiosos o d'altres serveis comunitaris.

2.8.- Altres determinacions urbanístiques:

2.8.1. Per tal que els terrenys tinguin la consideració de solar caldrà afrontar a una via que disposi d'enllumenat públic.

No obstant i d'acord amb l'art. 39.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, quan s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada, amb les garanties establertes en l'art. 40 del Decret 64/2014.

2.8.2. Servituds Aeronàutiques;

Qualsevol obra, instal·lació, actuació o activitat que es realitzi al terme municipal de Lleida ha de respectar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire i de la instal·lació radioelèctrica NDB, i en molts casos requereix autorització o informe previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA). L'AESA pot prohibir o limitar aquelles activitats que puguin afectar la seguretat de les operacions aèries o el funcionament de les instal·lacions aeronàutiques. Aquestes servituds constitueixen limitacions legals al dret de propietat i no generen dret a indemnització. Així mateix, els instruments de planejament urbanístic que afectin àmbits subjectes a servituds aeronàutiques han de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva aprovació inicial, entenent-se l'informe favorable si no hi ha pronunciament exprés en el termini de tres mesos.



3.- 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.

4.- Vigència de l'informe:

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

Fecha:

Marta Roig i Bravo 2026.06.10

15:22:30 +02'00'



INFORME D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

1. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT:

Expedient: **X020301/2026/0053 (CRU-85/2026)**
 Sol·licitant: **Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida.**
 Petició Sol·licitud: *"Informe d'aprofitament urbanístic"*
 Emplaçament: Carrer de Josep Betriu, 6
 Referència Cadastral: **5284417CG0058C***
 Superfície (segons cadastre): 600 m²

** Els informes d'aprofitament urbanístic s'emeten per la totalitat de la parcel·la i no per entitats cadastrals per separat.*

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.

Modificació de Pla General d'ordenació urbana de Lleida en relació amb l'alçada de les edificacions (Art. 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i DA 14A), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 03/11/2010, i publicat al DOGC núm. 5767 de data 01/12/2010.

Modificació del Pla general d'ordenació urbana en relació a la regulació d'ús comercial (art. 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, DT11, DT12, DA13 i Annex 2), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 21/12/2010, i publicat al DOGC núm. 5817 de data 14/02/2011.

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.

Modificació puntual del Pla general de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners (SUR 31 i SUR 42). Aprovada definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 5/10/2006 i resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/02/2007 de donar conformitat al text refós, acords publicats al DOGC núm. 4881 de data 11/05/2007.

Modificació del Pla General d'Ordenació urbana per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de Protecció pública a l'àmbit del SUR 42, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 12/01/2009 i publicat al DOGC núm. 5338 de 13/03/2009.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'avinguda Victor Torres entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42. (Afecta els articles 181, 182 i el 197.6 que regula el SUR 42, els polígons d'actuació urbanística UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i el sector F de la Bordeta i es crea el polígon d'actuació urbanística UA 96), aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 05/06/2018, publicat al DOGC núm. 7651 de data 27/06/2018.

Modificació del Pla parcial SUR 42 Torre Salses, aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, i publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

2.2.- Planejament en tràmit:

Aprovat inicialment el POUM i l'Estudi Ambiental Estratègic, per acord de Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 30/04/2026, publicat al BOP núm. 96 de data 22/05/2026 i al DOGC núm. 9673 de data 27/06/2026.



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 POUM 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 de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la nova proposta de POUM que es tramita, per un termini màxim de dos anys a comptar des de l'aprovació inicial del POUM, tot 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.

En aquest sentit i per aquest emplaçament, la suspensió no és d'aplicació sempre que l'edificació es retiri un mínim de 4 metres del front de parcel·la i no superi una alçada reguladora de 7 metres.

2.4- Instruments de gestió aprovats:

Projecte d'urbanització del Pla parcial Torre Salses SUR 42 aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 14/02/2006, publicat al BOP núm. 336 de data 16/03/2006.

Projecte de reparcel·lació modalitat compensació bàsica del Pla parcial del sector SUR 42 – Torre Salses aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 19/04/2005, publicat al BOP núm. 65 de data 14/05/2005.

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, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, havent-se publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, Torres Salses aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 115 de data 13/06/2024.

Projecte d'urbanització de millora viària del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 24/02/2021, publicant-se al BOP núm. 53 de data 18/03/2021.

Text refós de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 14/07/22, 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, publicat al BOP de Lleida número 236, de 12/12/2022, amb correcció d'errades al BOP de Lleida número 239, de 15/12/2022 i al BOP de Lleida número 170, de 31/08/2023.



2.5.- Instrument de gestió en tràmit:

Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida aprovada inicialment per l'Ajuntament Ple de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 111 de data 07/06/2024.

2.6.- Classificació i qualificació segons el **Pla General de Lleida**:

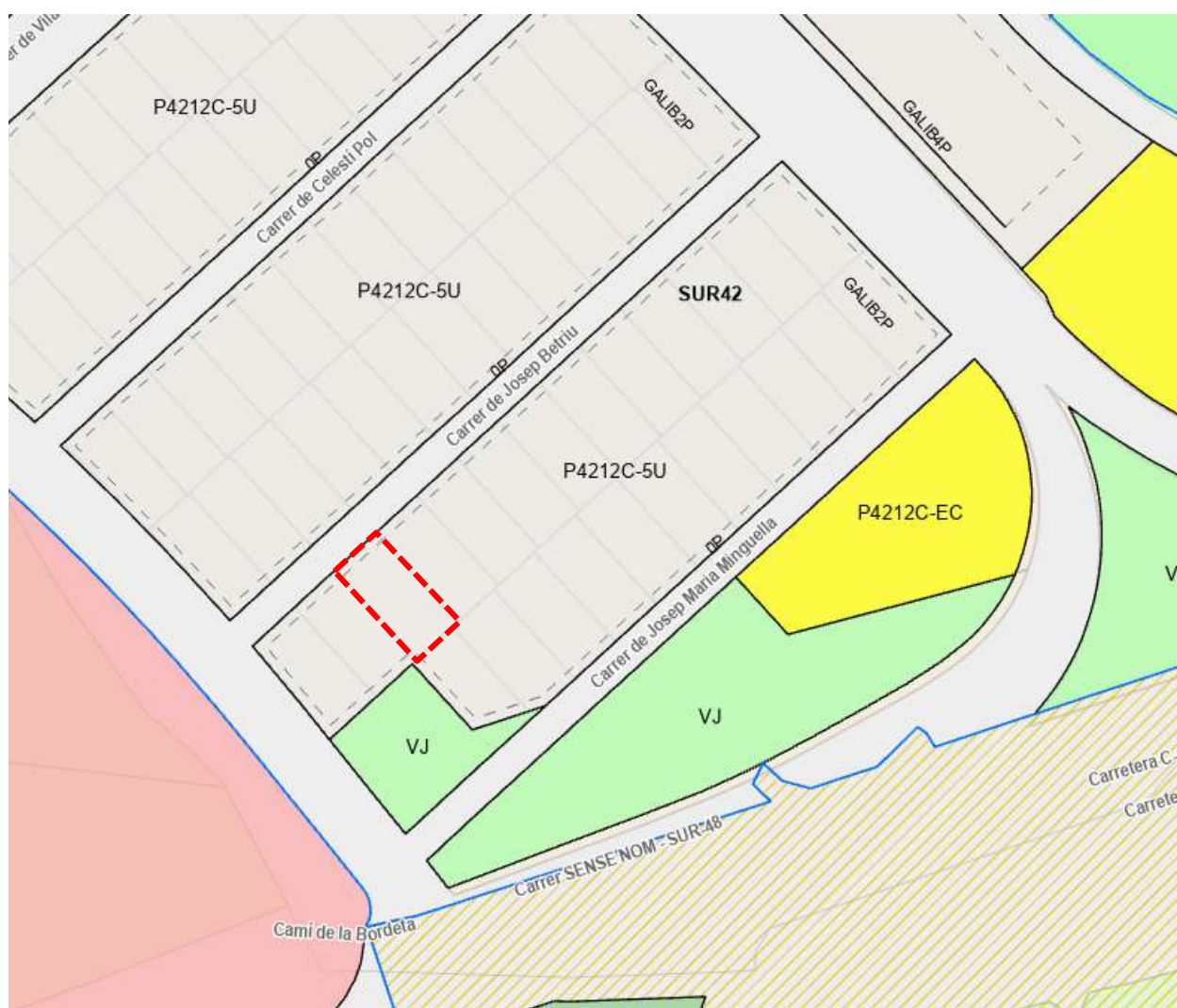
Classificació: **SÒL URBÀ CONSOLIDAT**

Sector o polígl. d'actuació: **SUR 42**

Qualificació segons PP: **ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA – CLAU 12C-5U**
(Segons l'article 17 del Pla Parcial)

Proteccions urbanístiques: Servituds aeronàutiques.

(Segons Disposició addicional 15a de les normes urbanístiques del PGL Lleida 1995-2015)





Determinacions de la **CLAU 12C-5U**:

2.6.1. Definició:

Zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la.

2.6.2. Tipus edificatori:

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les, sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

2.6.3. Parcel·lació:

La parcel·la mínima s'estableix en 600 m².

2.6.4. Ocupació de parcel·la:

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

2.6.5. Separació de partions:

La edificació s'haurà de separar 3.00 metres en la façana principal i 3.00 metres en la resta de l'indars.

2.6.6. Sostre edificable i densitats màximes:

L'índex d'edificabilitat neta (IEN) s'estableix en 0,46 m²st/m²sòl.

S'admet únicament un habitatge per parcel·la.

2.6.7. Alçada màxima.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en planta baixa i planta pis (PB+1PP) amb una alçada de 7,90m. Es podrà construir l'espai sota coberta habitable d'acord a les condicions del PGL, en una superfície no superior al 50% de la superfície construïda de la planta baixa.

2.6.8. Aparcament:

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexos i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

2.7.- Condicions particulars d'ús:

L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge unifamiliar. No s'admeten com a compatibles els usos comercial, terciari, logístic o industrial.

Sense detriment del que s'acaba de comentar, la regulació dels usos es farà d'acord 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 i la Disposició Addicional 13ª pel que fa a la prohibició de l'ús comercial. No s'admetran els usos d'equipament comunitaris inclosos als apartats públic-administratiu, religiosos o d'altres serveis comunitaris.

2.8.- Altres determinacions urbanístiques:

2.8.1. Per tal que els terrenys tinguin la consideració de solar caldrà afrontar a una via que disposi d'enllumenat públic.

No obstant i d'acord amb l'art. 39.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, quan s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada, amb les garanties establertes en l'art. 40 del Decret 64/2014.

2.8.2. Servituds Aeronàutiques;

Qualsevol obra, instal·lació, actuació o activitat que es realitzi al terme municipal de Lleida ha de respectar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire i de la instal·lació radioelèctrica NDB, i en molts casos requereix autorització o informe previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA). L'AESA pot prohibir o limitar aquelles activitats que puguin afectar la seguretat de les operacions aèries o el funcionament de les instal·lacions aeronàutiques. Aquestes servituds constitueixen limitacions



legals al dret de propietat i no generen dret a indemnització. Així mateix, els instruments de planejament urbanístic que afectin àmbits subjectes a servituds aeronàutiques han de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva aprovació inicial, entenent-se l'informe favorable si no hi ha pronunciament exprés en el termini de tres mesos.

3.- 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.

4.- Vigència de l'informe:

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

Fecha:

Marta Roig i Bravo 2026.06.10

15:18:29 +02'00'



INFORME D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

1. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT:

Expedient: **X020301/2026/0053 (CRU-86/2026)**
 Sol·licitant: **Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida.**
 Petició Sol·licitud: *"Informe d'aprofitament urbanístic"*
 Emplaçament: Carrer de Josep Betriu, 8
 Referència Cadastral: **5284418CG0058C***
 Superfície (segons cadastre): 600 m²

** Els informes d'aprofitament urbanístic s'emeten per la totalitat de la parcel·la i no per entitats cadastrals per separat.*

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.

Modificació de Pla General d'ordenació urbana de Lleida en relació amb l'alçada de les edificacions (Art. 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i DA 14A), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 03/11/2010, i publicat al DOGC núm. 5767 de data 01/12/2010.

Modificació del Pla general d'ordenació urbana en relació a la regulació d'ús comercial (art. 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, DT11, DT12, DA13 i Annex 2), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 21/12/2010, i publicat al DOGC núm. 5817 de data 14/02/2011.

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.

Modificació puntual del Pla general de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners (SUR 31 i SUR 42). Aprovada definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 5/10/2006 i resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/02/2007 de donar conformitat al text refós, acords publicats al DOGC núm. 4881 de data 11/05/2007.

Modificació del Pla General d'Ordenació urbana per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de Protecció pública a l'àmbit del SUR 42, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 12/01/2009 i publicat al DOGC núm. 5338 de 13/03/2009.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'avinguda Victor Torres entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42. (Afecta els articles 181, 182 i el 197.6 que regula el SUR 42, els polígons d'actuació urbanística UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i el sector F de la Bordeta i es crea el polígon d'actuació urbanística UA 96), aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 05/06/2018, publicat al DOGC núm. 7651 de data 27/06/2018.

Modificació del Pla parcial SUR 42 Torre Salses, aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, i publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

2.2.- Planejament en tràmit:

Aprovat inicialment el POUM i l'Estudi Ambiental Estratègic, per acord de Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 30/04/2026, publicat al BOP núm. 96 de data 22/05/2026 i al DOGC núm. 9673 de data 27/06/2026.



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 POUM 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 de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la nova proposta de POUM que es tramita, per un termini màxim de dos anys a comptar des de l'aprovació inicial del POUM, tot 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.

En aquest sentit i per aquest emplaçament, la suspensió no és d'aplicació sempre que l'edificació es retiri un mínim de 4 metres del front de parcel·la i no superi una alçada reguladora de 7 metres.

2.4- Instruments de gestió aprovats:

Projecte d'urbanització del Pla parcial Torre Salses SUR 42 aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 14/02/2006, publicat al BOP núm. 336 de data 16/03/2006.

Projecte de reparcel·lació modalitat compensació bàsica del Pla parcial del sector SUR 42 – Torre Salses aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 19/04/2005, publicat al BOP núm. 65 de data 14/05/2005.

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, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, havent-se publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, Torres Salses aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 115 de data 13/06/2024.

Projecte d'urbanització de millora viària del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 24/02/2021, publicant-se al BOP núm. 53 de data 18/03/2021.

Text refós de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 14/07/22, 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, publicat al BOP de Lleida número 236, de 12/12/2022, amb correcció d'errades al BOP de Lleida número 239, de 15/12/2022 i al BOP de Lleida número 170, de 31/08/2023.



2.5.- Instrument de gestió en tràmit:

Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida aprovada inicialment per l'Ajuntament Ple de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 111 de data 07/06/2024.

2.6.- Classificació i qualificació segons el **Pla General de Lleida**:

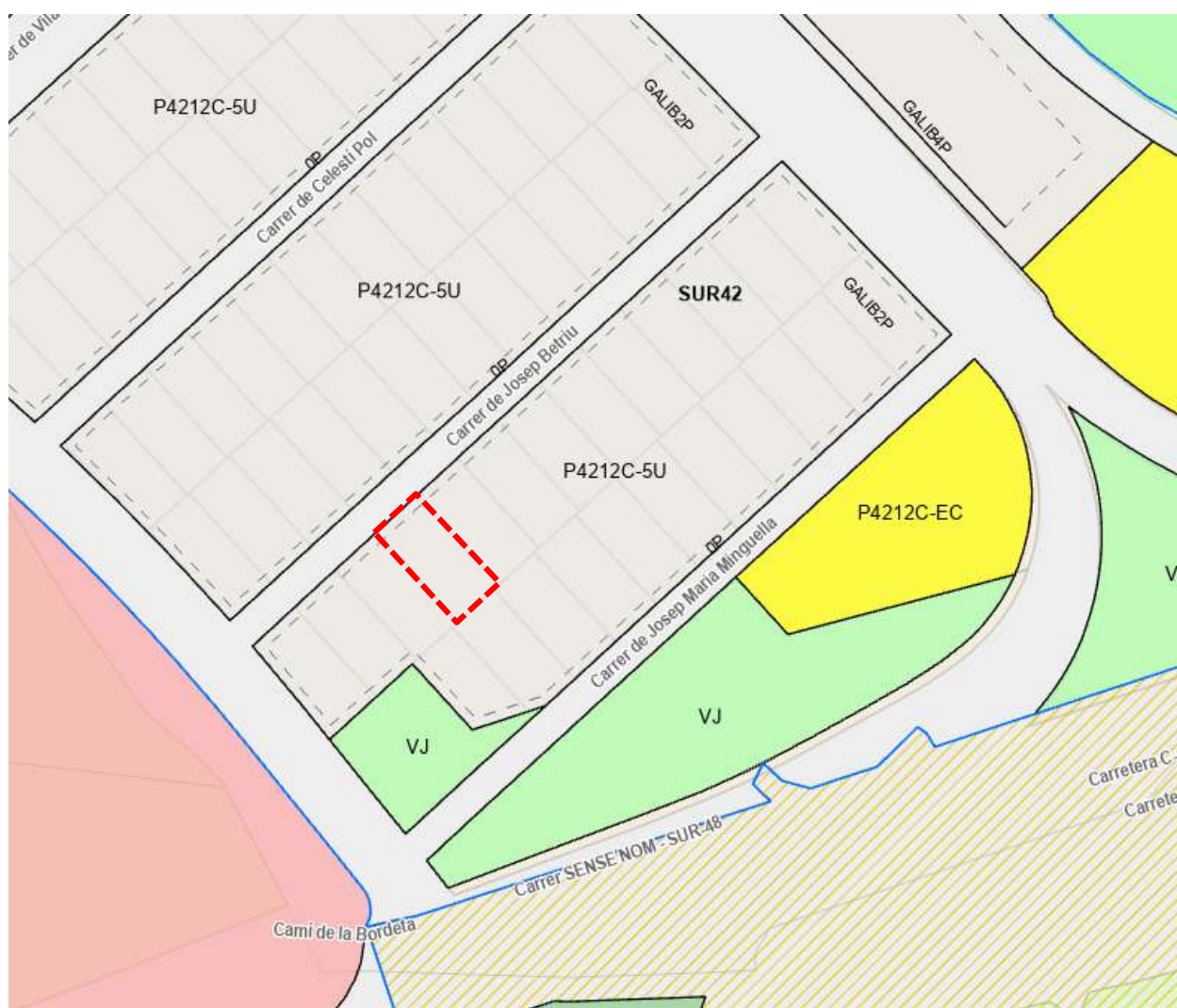
Classificació: **SÒL URBÀ CONSOLIDAT**

Sector o polígl. d'actuació: **SUR 42**

Qualificació segons PP: **ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA – CLAU 12C-5U**
(Segons l'article 17 del Pla Parcial)

Proteccions urbanístiques: Servituds aeronàutiques.

(Segons Disposició addicional 15a de les normes urbanístiques del PGL Lleida 1995-2015)





Determinacions de la **CLAU 12C-5U**:

2.6.1. Definició:

Zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la.

2.6.2. Tipus edificatori:

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les, sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

2.6.3. Parcel·lació:

La parcel·la mínima s'estableix en 600 m².

2.6.4. Ocupació de parcel·la:

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

2.6.5. Separació de partions:

La edificació s'haurà de separar 3.00 metres en la façana principal i 3.00 metres en la resta de l'indars.

2.6.6. Sostre edificable i densitats màximes:

L'índex d'edificabilitat neta (IEN) s'estableix en 0,46 m²st/m²sòl.

S'admet únicament un habitatge per parcel·la.

2.6.7. Alçada màxima.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en planta baixa i planta pis (PB+1PP) amb una alçada de 7,90m. Es podrà construir l'espai sota coberta habitable d'acord a les condicions del PGL, en una superfície no superior al 50% de la superfície construïda de la planta baixa.

2.6.8. Aparcament:

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexos i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

2.7.- Condicions particulars d'ús:

L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge unifamiliar. No s'admeten com a compatibles els usos comercial, terciari, logístic o industrial.

Sense detriment del que s'acaba de comentar, la regulació dels usos es farà d'acord 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 i la Disposició Addicional 13ª pel que fa a la prohibició de l'ús comercial. No s'admetran els usos d'equipament comunitaris inclosos als apartats públic-administratiu, religiosos o d'altres serveis comunitaris.

2.8.- Altres determinacions urbanístiques:

2.8.1. Per tal que els terrenys tinguin la consideració de solar caldrà afrontar a una via que disposi d'enllumenat públic.

No obstant i d'acord amb l'art. 39.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, quan s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada, amb les garanties establertes en l'art. 40 del Decret 64/2014.

2.8.2. Servituds Aeronàutiques;

Qualsevol obra, instal·lació, actuació o activitat que es realitzi al terme municipal de Lleida ha de respectar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire i de la instal·lació radioelèctrica NDB, i en molts casos requereix autorització o informe previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA). L'AESA pot prohibir o limitar aquelles activitats que puguin afectar la seguretat de les operacions aèries o el funcionament de les instal·lacions aeronàutiques. Aquestes servituds constitueixen limitacions



legals al dret de propietat i no generen dret a indemnització. Així mateix, els instruments de planejament urbanístic que afectin àmbits subjectes a servituds aeronàutiques han de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva aprovació inicial, entenent-se l'informe favorable si no hi ha pronunciament exprés en el termini de tres mesos.

3.- 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.

4.- Vigència de l'informe:

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

Fecha:

Marta Roig i Bravo 2026.06.10

15:21:50 +02'00'



INFORME D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

1. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT:

Expedient: **X020301/2026/0053 (CRU-87/2026)**
 Sol·licitant: **Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida.**
 Petició Sol·licitud: *"Informe d'aprofitament urbanístic"*
 Emplaçament: Carrer de Josep M. Mingüella, 5
 Referència Cadastral: **5284412CG0058C***
 Superfície (segons cadastre): 500 m²

** Els informes d'aprofitament urbanístic s'emeten per la totalitat de la parcel·la i no per entitats cadastrals per separat.*

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.

Modificació de Pla General d'ordenació urbana de Lleida en relació amb l'alçada de les edificacions (Art. 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i DA 14A), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 03/11/2010, i publicat al DOGC núm. 5767 de data 01/12/2010.

Modificació del Pla general d'ordenació urbana en relació a la regulació d'ús comercial (art. 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, DT11, DT12, DA13 i Annex 2), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 21/12/2010, i publicat al DOGC núm. 5817 de data 14/02/2011.

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.

Modificació puntual del Pla general de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners (SUR 31 i SUR 42). Aprovada definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 5/10/2006 i resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/02/2007 de donar conformitat al text refós, acords publicats al DOGC núm. 4881 de data 11/05/2007.

Modificació del Pla General d'Ordenació urbana per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de Protecció pública a l'àmbit del SUR 42, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 12/01/2009 i publicat al DOGC núm. 5338 de 13/03/2009.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'avinguda Victor Torres entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42. (Afecta els articles 181, 182 i el 197.6 que regula el SUR 42, els polígons d'actuació urbanística UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i el sector F de la Bordeta i es crea el polígon d'actuació urbanística UA 96), aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 05/06/2018, publicat al DOGC núm. 7651 de data 27/06/2018.

Modificació del Pla parcial SUR 42 Torre Salses, aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, i publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

2.2.- Planejament en tràmit:

Aprovat inicialment el POUM i l'Estudi Ambiental Estratègic, per acord de Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 30/04/2026, publicat al BOP núm. 96 de data 22/05/2026 i al DOGC núm. 9673 de data 27/06/2026.



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 POUM 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 de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la nova proposta de POUM que es tramita, per un termini màxim de dos anys a comptar des de l'aprovació inicial del POUM, tot 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.

En aquest sentit i per aquest emplaçament, la suspensió no és d'aplicació sempre que l'edificació es retiri un mínim de 4 metres del front de parcel·la i no superi una alçada reguladora de 7 metres.

2.4- Instruments de gestió aprovats:

Projecte d'urbanització del Pla parcial Torre Salses SUR 42 aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 14/02/2006, publicat al BOP núm. 336 de data 16/03/2006.

Projecte de reparcel·lació modalitat compensació bàsica del Pla parcial del sector SUR 42 – Torre Salses aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 19/04/2005, publicat al BOP núm. 65 de data 14/05/2005.

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, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, havent-se publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, Torres Salses aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 115 de data 13/06/2024.

Projecte d'urbanització de millora viària del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 24/02/2021, publicant-se al BOP núm. 53 de data 18/03/2021.

Text refós de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 14/07/22, 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, publicat al BOP de Lleida número 236, de 12/12/2022, amb correcció d'errades al BOP de Lleida número 239, de 15/12/2022 i al BOP de Lleida número 170, de 31/08/2023.



2.5.- Instrument de gestió en tràmit:

Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida aprovada inicialment per l'Ajuntament Ple de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 111 de data 07/06/2024.

2.6.- Classificació i qualificació segons el **Pla General de Lleida**:

Classificació: **SÒL URBÀ CONSOLIDAT**

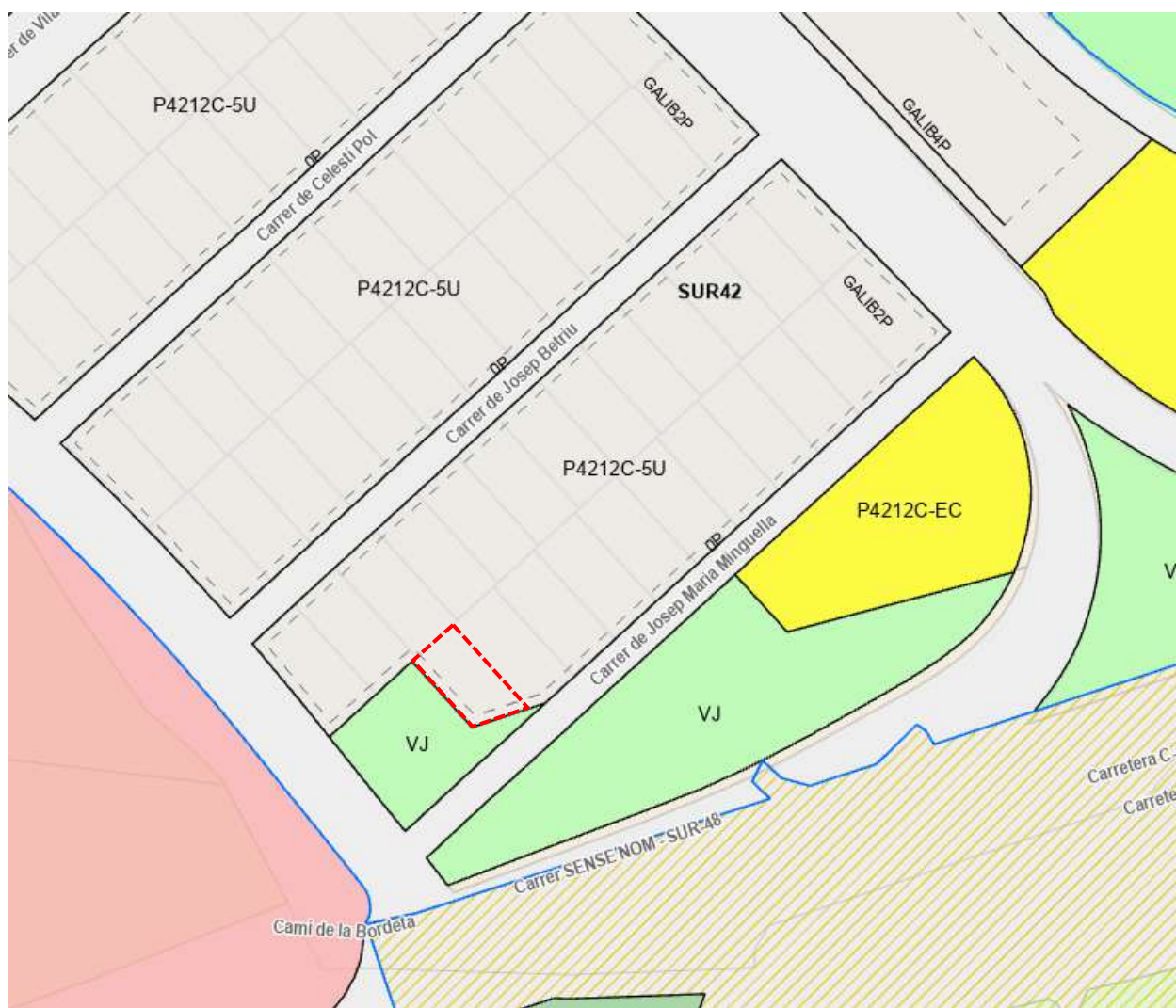
Sector o polígl. d'actuació: **SUR 42**

Qualificació segons PP: **ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA – CLAU 12C-5U**

(Segons l'article 17 del Pla Parcial)

Proteccions urbanístiques: Servituds aeronàutiques.

(Segons Disposició addicional 15a de les normes urbanístiques del PGL Lleida 1995-2015)





Determinacions de la **CLAU 12C-5U**:

2.6.1. Definició:

Zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la.

2.6.2. Tipus edificatori:

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les, sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

2.6.3. Parcel·lació:

La parcel·la mínima s'estableix en 600 m².

2.6.4. Ocupació de parcel·la:

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

2.6.5. Separació de partions:

La edificació s'haurà de separar 3.00 metres en la façana principal i 3.00 metres en la resta de l'indars.

2.6.6. Sostre edificable i densitats màximes:

L'índex d'edificabilitat neta (IEN) s'estableix en 0,46 m²st/m²sòl.

S'admet únicament un habitatge per parcel·la.

2.6.7. Alçada màxima.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en planta baixa i planta pis (PB+1PP) amb una alçada de 7,90m. Es podrà construir l'espai sota coberta habitable d'acord a les condicions del PGL, en una superfície no superior al 50% de la superfície construïda de la planta baixa.

2.6.8. Aparcament:

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexos i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

2.7.- Condicions particulars d'ús:

L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge unifamiliar. No s'admeten com a compatibles els usos comercial, terciari, logístic o industrial.

Sense detriment del que s'acaba de comentar, la regulació dels usos es farà d'acord 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 i la Disposició Addicional 13ª pel que fa a la prohibició de l'ús comercial. No s'admetran els usos d'equipament comunitaris inclosos als apartats públic-administratiu, religiosos o d'altres serveis comunitaris.

2.8.- Altres determinacions urbanístiques:

2.8.1. Per tal que els terrenys tinguin la consideració de solar caldrà afrontar a una via que disposi d'enllumenat públic.

No obstant i d'acord amb l'art. 39.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, quan s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada, amb les garanties establertes en l'art. 40 del Decret 64/2014.

2.8.2. Servituds Aeronàutiques;

Qualsevol obra, instal·lació, actuació o activitat que es realitzi al terme municipal de Lleida ha de respectar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire i de la instal·lació radioelèctrica NDB, i en molts casos requereix autorització o informe previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA). L'AESA pot prohibir o limitar aquelles activitats que puguin afectar la seguretat de les operacions aèries o el funcionament de les instal·lacions aeronàutiques. Aquestes servituds constitueixen limitacions



legals al dret de propietat i no generen dret a indemnització. Així mateix, els instruments de planejament urbanístic que afectin àmbits subjectes a servituds aeronàutiques han de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva aprovació inicial, entenent-se l'informe favorable si no hi ha pronunciament exprés en el termini de tres mesos.

3.- 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.

4.- Vigència de l'informe:

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

Fecha:

Marta Roig i Bravo 2026.06.10

15:20:17 +02'00'



INFORME D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

1. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT:

Expedient: **X020301/2026/0053 (CRU-88/2026)**
 Sol·licitant: **Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida.**
 Petició Sol·licitud: *"Informe d'aprofitament urbanístic"*
 Emplaçament: Carrer de Josep M. Minguella, 7
 Referència Cadastral: **5284411CG0058C***
 Superfície (segons cadastre): 600 m²

** Els informes d'aprofitament urbanístic s'emeten per la totalitat de la parcel·la i no per entitats cadastrals per separat.*

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.

Modificació de Pla General d'ordenació urbana de Lleida en relació amb l'alçada de les edificacions (Art. 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i DA 14A), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 03/11/2010, i publicat al DOGC núm. 5767 de data 01/12/2010.

Modificació del Pla general d'ordenació urbana en relació a la regulació d'ús comercial (art. 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, DT11, DT12, DA13 i Annex 2), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 21/12/2010, i publicat al DOGC núm. 5817 de data 14/02/2011.

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.

Modificació puntual del Pla general de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners (SUR 31 i SUR 42). Aprovada definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 5/10/2006 i resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/02/2007 de donar conformitat al text refós, acords publicats al DOGC núm. 4881 de data 11/05/2007.

Modificació del Pla General d'Ordenació urbana per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de Protecció pública a l'àmbit del SUR 42, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 12/01/2009 i publicat al DOGC núm. 5338 de 13/03/2009.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'avinguda Victor Torres entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42. (Afecta els articles 181, 182 i el 197.6 que regula el SUR 42, els polígons d'actuació urbanística UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i el sector F de la Bordeta i es crea el polígon d'actuació urbanística UA 96), aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 05/06/2018, publicat al DOGC núm. 7651 de data 27/06/2018.

Modificació del Pla parcial SUR 42 Torre Salses, aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, i publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

2.2.- Planejament en tràmit:

Aprovat inicialment el POUM i l'Estudi Ambiental Estratègic, per acord de Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 30/04/2026, publicat al BOP núm. 96 de data 22/05/2026 i al DOGC núm. 9673 de data 27/06/2026.



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 POUM 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 de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la nova proposta de POUM que es tramita, per un termini màxim de dos anys a comptar des de l'aprovació inicial del POUM, tot 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.

En aquest sentit i per aquest emplaçament, la suspensió no és d'aplicació sempre que l'edificació es retiri un mínim de 4 metres del front de parcel·la i no superi una alçada reguladora de 7 metres.

2.4- Instruments de gestió aprovats:

Projecte d'urbanització del Pla parcial Torre Salses SUR 42 aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 14/02/2006, publicat al BOP núm. 336 de data 16/03/2006.

Projecte de reparcel·lació modalitat compensació bàsica del Pla parcial del sector SUR 42 – Torre Salses aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 19/04/2005, publicat al BOP núm. 65 de data 14/05/2005.

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, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, havent-se publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, Torres Salses aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 115 de data 13/06/2024.

Projecte d'urbanització de millora viària del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 24/02/2021, publicant-se al BOP núm. 53 de data 18/03/2021.

Text refós de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 14/07/22, 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, publicat al BOP de Lleida número 236, de 12/12/2022, amb correcció d'errades al BOP de Lleida número 239, de 15/12/2022 i al BOP de Lleida número 170, de 31/08/2023.



2.5.- Instrument de gestió en tràmit:

Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida aprovada inicialment per l'Ajuntament Ple de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 111 de data 07/06/2024.

2.6.- Classificació i qualificació segons el Pla General de Lleida:

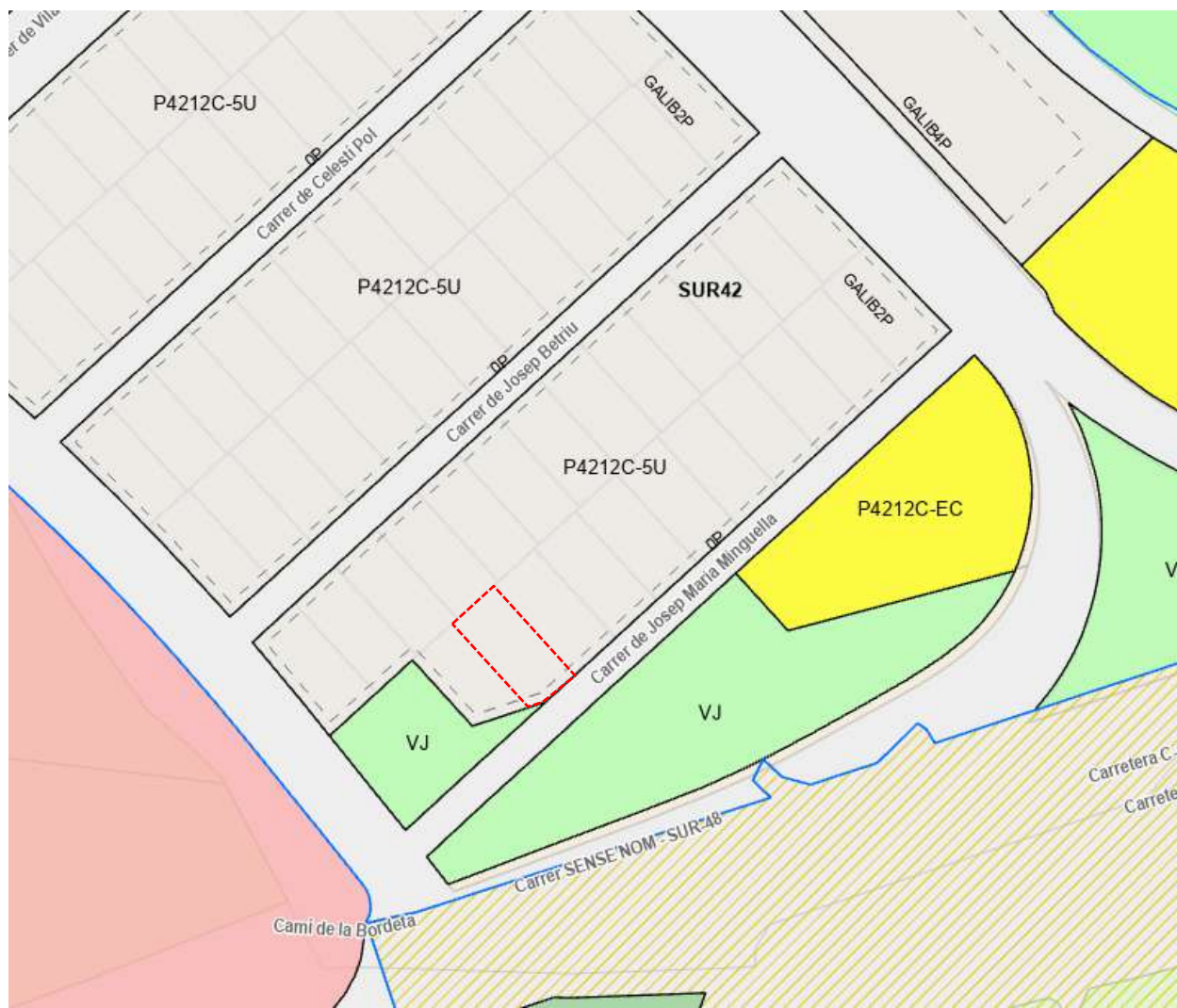
Classificació: **SÒL URBÀ CONSOLIDAT**

Sector o polígl. d'actuació: **SUR 42**

Qualificació segons PP: **ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA – CLAU 12C-5U**
(Segons l'article 17 del Pla Parcial)

Proteccions urbanístiques: Servituds aeronàutiques.

(Segons Disposició addicional 15a de les normes urbanístiques del PGL Lleida 1995-2015)





Determinacions de la **CLAU 12C-5U**:

2.6.1. Definició:

Zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la.

2.6.2. Tipus edificatori:

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les, sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

2.6.3. Parcel·lació:

La parcel·la mínima s'estableix en 600 m².

2.6.4. Ocupació de parcel·la:

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

2.6.5. Separació de partions:

La edificació s'haurà de separar 3.00 metres en la façana principal i 3.00 metres en la resta de l'indars.

2.6.6. Sostre edificable i densitats màximes:

L'índex d'edificabilitat neta (IEN) s'estableix en 0,46 m²st/m²sòl.

S'admet únicament un habitatge per parcel·la.

2.6.7. Alçada màxima.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en planta baixa i planta pis (PB+1PP) amb una alçada de 7,90m. Es podrà construir l'espai sota coberta habitable d'acord a les condicions del PGL, en una superfície no superior al 50% de la superfície construïda de la planta baixa.

2.6.8. Aparcament:

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexos i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

2.7.- Condicions particulars d'ús:

L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge unifamiliar. No s'admeten com a compatibles els usos comercial, terciari, logístic o industrial.

Sense detriment del que s'acaba de comentar, la regulació dels usos es farà d'acord 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 i la Disposició Addicional 13ª pel que fa a la prohibició de l'ús comercial. No s'admetran els usos d'equipament comunitaris inclosos als apartats públic-administratiu, religiosos o d'altres serveis comunitaris.

2.8.- Altres determinacions urbanístiques:

2.8.1. Per tal que els terrenys tinguin la consideració de solar caldrà afrontar a una via que disposi d'enllumenat públic.

No obstant i d'acord amb l'art. 39.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, quan s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada, amb les garanties establertes en l'art. 40 del Decret 64/2014.

2.8.2. Servituds Aeronàutiques;

Qualsevol obra, instal·lació, actuació o activitat que es realitzi al terme municipal de Lleida ha de respectar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire i de la instal·lació radioelèctrica NDB, i en molts casos requereix autorització o informe previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA). L'AESA pot prohibir o limitar aquelles activitats que puguin afectar la seguretat de les operacions aèries o el funcionament de les instal·lacions aeronàutiques. Aquestes servituds constitueixen limitacions



legals al dret de propietat i no generen dret a indemnització. Així mateix, els instruments de planejament urbanístic que afectin àmbits subjectes a servituds aeronàutiques han de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva aprovació inicial, entenent-se l'informe favorable si no hi ha pronunciament exprés en el termini de tres mesos.

3.- 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.

4.- Vigència de l'informe:

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

Fecha:

Marta Roig i Bravo 2026.06.10

15:19:26 +02'00'



INFORME D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

1. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT:

Expedient: **X020301/2026/0053 (CRU-89/2026)**
 Sol·licitant: **Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida.**
 Petició Sol·licitud: *"Informe d'aprofitament urbanístic"*
 Emplaçament: Carrer de Josep M. Minguela, 11
 Referència Cadastral: **5284409CG0058C***
 Superfície (segons cadastre): 600 m²

** Els informes d'aprofitament urbanístic s'emeten per la totalitat de la parcel·la i no per entitats cadastrals per separat.*

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.

Modificació de Pla General d'ordenació urbana de Lleida en relació amb l'alçada de les edificacions (Art. 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i DA 14A), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 03/11/2010, i publicat al DOGC núm. 5767 de data 01/12/2010.

Modificació del Pla general d'ordenació urbana en relació a la regulació d'ús comercial (art. 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, DT11, DT12, DA13 i Annex 2), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 21/12/2010, i publicat al DOGC núm. 5817 de data 14/02/2011.

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.

Modificació puntual del Pla general de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners (SUR 31 i SUR 42). Aprovada definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 5/10/2006 i resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/02/2007 de donar conformitat al text refós, acords publicats al DOGC núm. 4881 de data 11/05/2007.

Modificació del Pla General d'Ordenació urbana per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de Protecció pública a l'àmbit del SUR 42, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 12/01/2009 i publicat al DOGC núm. 5338 de 13/03/2009.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'avinguda Victor Torres entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42. (Afecta els articles 181, 182 i el 197.6 que regula el SUR 42, els polígons d'actuació urbanística UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i el sector F de la Bordeta i es crea el polígon d'actuació urbanística UA 96), aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 05/06/2018, publicat al DOGC núm. 7651 de data 27/06/2018.

Modificació del Pla parcial SUR 42 Torre Salses, aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, i publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

2.2.- Planejament en tràmit:

Aprovat inicialment el POUM i l'Estudi Ambiental Estratègic, per acord de Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 30/04/2026, publicat al BOP núm. 96 de data 22/05/2026 i al DOGC núm. 9673 de data 27/06/2026.



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 POUM 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 de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la nova proposta de POUM que es tramita, per un termini màxim de dos anys a comptar des de l'aprovació inicial del POUM, tot 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.

En aquest sentit i per aquest emplaçament, la suspensió no és d'aplicació sempre que l'edificació es retiri un mínim de 4 metres del front de parcel·la i no superi una alçada reguladora de 7 metres.

2.4- Instruments de gestió aprovats:

Projecte d'urbanització del Pla parcial Torre Salses SUR 42 aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 14/02/2006, publicat al BOP núm. 336 de data 16/03/2006.

Projecte de reparcel·lació modalitat compensació bàsica del Pla parcial del sector SUR 42 – Torre Salses aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 19/04/2005, publicat al BOP núm. 65 de data 14/05/2005.

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, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, havent-se publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, Torres Salses aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 115 de data 13/06/2024.

Projecte d'urbanització de millora viària del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 24/02/2021, publicant-se al BOP núm. 53 de data 18/03/2021.

Text refós de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 14/07/22, 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, publicat al BOP de Lleida número 236, de 12/12/2022, amb correcció d'errades al BOP de Lleida número 239, de 15/12/2022 i al BOP de Lleida número 170, de 31/08/2023.



2.5.- Instrument de gestió en tràmit:

Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida aprovada inicialment per l'Ajuntament Ple de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 111 de data 07/06/2024.

2.6.- Classificació i qualificació segons el **Pla General de Lleida**:

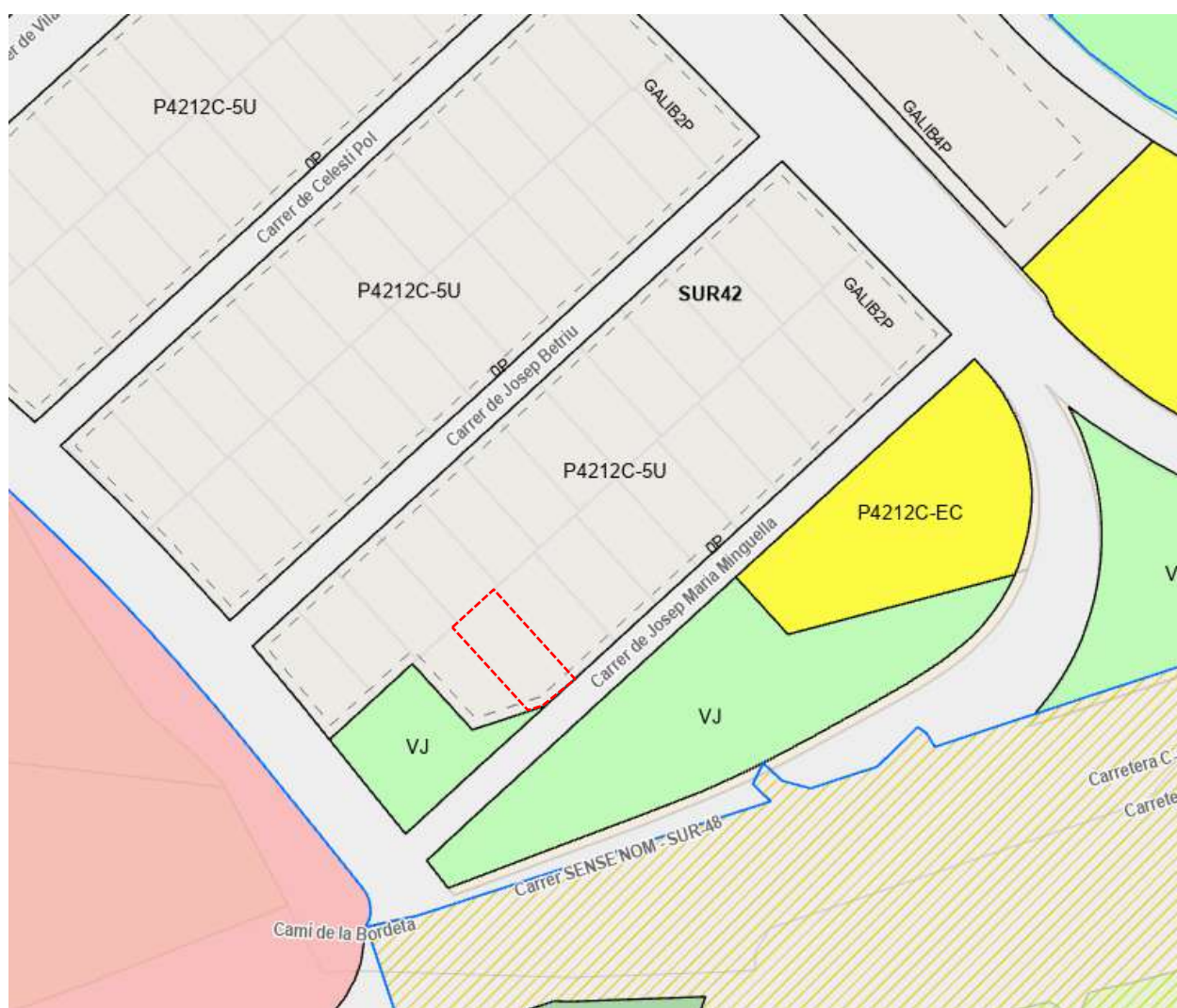
Classificació: **SÒL URBÀ CONSOLIDAT**

Sector o polígl. d'actuació: **SUR 42**

Qualificació segons PP: **ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA – CLAU 12C-5U**
(Segons l'article 17 del Pla Parcial)

Proteccions urbanístiques: Servituds aeronàutiques.

(Segons Disposició addicional 15a de les normes urbanístiques del PGL Lleida 1995-2015)





Determinacions de la **CLAU 12C-5U**:

2.6.1. Definició:

Zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la.

2.6.2. Tipus edificatori:

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les, sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

2.6.3. Parcel·lació:

La parcel·la mínima s'estableix en 600 m².

2.6.4. Ocupació de parcel·la:

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

2.6.5. Separació de partions:

La edificació s'haurà de separar 3.00 metres en la façana principal i 3.00 metres en la resta de l'indars.

2.6.6. Sostre edificable i densitats màximes:

L'índex d'edificabilitat neta (IEN) s'estableix en 0,46 m²st/m²sòl.

S'admet únicament un habitatge per parcel·la.

2.6.7. Alçada màxima.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en planta baixa i planta pis (PB+1PP) amb una alçada de 7,90m. Es podrà construir l'espai sota coberta habitable d'acord a les condicions del PGL, en una superfície no superior al 50% de la superfície construïda de la planta baixa.

2.6.8. Aparcament:

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexos i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

2.7.- Condicions particulars d'ús:

L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge unifamiliar. No s'admeten com a compatibles els usos comercial, terciari, logístic o industrial.

Sense detriment del que s'acaba de comentar, la regulació dels usos es farà d'acord 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 i la Disposició Addicional 13ª pel que fa a la prohibició de l'ús comercial. No s'admetran els usos d'equipament comunitaris inclosos als apartats públic-administratiu, religiosos o d'altres serveis comunitaris.

2.8.- Altres determinacions urbanístiques:

2.8.1. Per tal que els terrenys tinguin la consideració de solar caldrà afrontar a una via que disposi d'enllumenat públic.

No obstant i d'acord amb l'art. 39.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, quan s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada, amb les garanties establertes en l'art. 40 del Decret 64/2014.

2.8.2. Servituds Aeronàutiques;

Qualsevol obra, instal·lació, actuació o activitat que es realitzi al terme municipal de Lleida ha de respectar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire i de la instal·lació radioelèctrica NDB, i en molts casos requereix autorització o informe previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA). L'AESA pot prohibir o limitar aquelles activitats que puguin afectar la seguretat de les operacions aèries o el funcionament de les instal·lacions aeronàutiques. Aquestes servituds constitueixen limitacions



legals al dret de propietat i no generen dret a indemnització. Així mateix, els instruments de planejament urbanístic que afectin àmbits subjectes a servituds aeronàutiques han de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva aprovació inicial, entenent-se l'informe favorable si no hi ha pronunciament exprés en el termini de tres mesos.

3.- 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.

4.- Vigència de l'informe:

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

Fecha:

Marta Roig i Bravo 2026.06.10

15:16:44 +02'00'



INFORME D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

1. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT:

Expedient: **X020301/2026/0053 (CRU-90/2026)**
 Sol·licitant: **Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida.**
 Petició Sol·licitud: *"Informe d'aprofitament urbanístic"*
 Emplaçament: Carrer de Josep M. Mingüella, 17
 Referència Cadastral: **5284406CG0058C***
 Superfície (segons cadastre): 600 m²

** Els informes d'aprofitament urbanístic s'emeten per la totalitat de la parcel·la i no per entitats cadastrals per separat.*

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.

Modificació de Pla General d'ordenació urbana de Lleida en relació amb l'alçada de les edificacions (Art. 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i DA 14A), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 03/11/2010, i publicat al DOGC núm. 5767 de data 01/12/2010.

Modificació del Pla general d'ordenació urbana en relació a la regulació d'ús comercial (art. 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, DT11, DT12, DA13 i Annex 2), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 21/12/2010, i publicat al DOGC núm. 5817 de data 14/02/2011.

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.

Modificació puntual del Pla general de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners (SUR 31 i SUR 42). Aprovada definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 5/10/2006 i resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/02/2007 de donar conformitat al text refós, acords publicats al DOGC núm. 4881 de data 11/05/2007.

Modificació del Pla General d'Ordenació urbana per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de Protecció pública a l'àmbit del SUR 42, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 12/01/2009 i publicat al DOGC núm. 5338 de 13/03/2009.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'avinguda Victor Torres entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42. (Afecta els articles 181, 182 i el 197.6 que regula el SUR 42, els polígons d'actuació urbanística UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i el sector F de la Bordeta i es crea el polígon d'actuació urbanística UA 96), aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 05/06/2018, publicat al DOGC núm. 7651 de data 27/06/2018.

Modificació del Pla parcial SUR 42 Torre Salses, aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, i publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

2.2.- Planejament en tràmit:

Aprovat inicialment el POUM i l'Estudi Ambiental Estratègic, per acord de Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 30/04/2026, publicat al BOP núm. 96 de data 22/05/2026 i al DOGC núm. 9673 de data 27/06/2026.



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 POUM 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 de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la nova proposta de POUM que es tramita, per un termini màxim de dos anys a comptar des de l'aprovació inicial del POUM, tot 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.

En aquest sentit i per aquest emplaçament, la suspensió no és d'aplicació sempre que l'edificació es retiri un mínim de 4 metres del front de parcel·la i no superi una alçada reguladora de 7 metres.

2.4- Instruments de gestió aprovats:

Projecte d'urbanització del Pla parcial Torre Salses SUR 42 aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 14/02/2006, publicat al BOP núm. 336 de data 16/03/2006.

Projecte de reparcel·lació modalitat compensació bàsica del Pla parcial del sector SUR 42 – Torre Salses aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 19/04/2005, publicat al BOP núm. 65 de data 14/05/2005.

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, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, havent-se publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, Torres Salses aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 115 de data 13/06/2024.

Projecte d'urbanització de millora viària del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 24/02/2021, publicant-se al BOP núm. 53 de data 18/03/2021.

Text refós de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 14/07/22, 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, publicat al BOP de Lleida número 236, de 12/12/2022, amb correcció d'errades al BOP de Lleida número 239, de 15/12/2022 i al BOP de Lleida número 170, de 31/08/2023.



2.5.- Instrument de gestió en tràmit:

Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida aprovada inicialment per l'Ajuntament Ple de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 111 de data 07/06/2024.

2.6.- Classificació i qualificació segons el **Pla General de Lleida**:

Classificació: **SÒL URBÀ CONSOLIDAT**

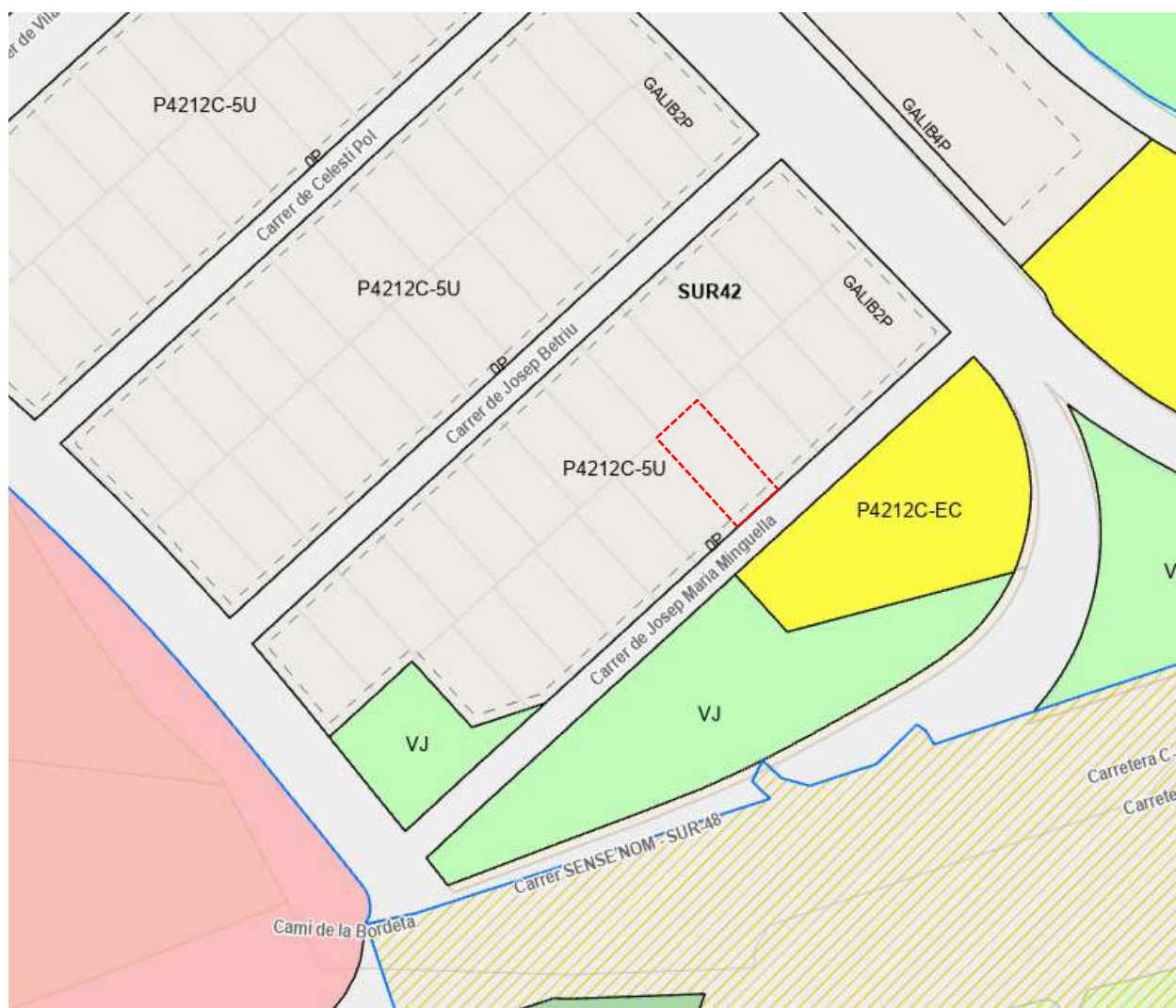
Sector o polígl. d'actuació: **SUR 42**

Qualificació segons PP: **ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA – CLAU 12C-5U**

(Segons l'article 17 del Pla Parcial)

Proteccions urbanístiques: Servituds aeronàutiques.

(Segons Disposició addicional 15a de les normes urbanístiques del PGL Lleida 1995-2015)





Determinacions de la **CLAU 12C-5U**:

2.6.1. Definició:

Zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la.

2.6.2. Tipus edificatori:

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les, sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

2.6.3. Parcel·lació:

La parcel·la mínima s'estableix en 600 m².

2.6.4. Ocupació de parcel·la:

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

2.6.5. Separació de partions:

La edificació s'haurà de separar 3.00 metres en la façana principal i 3.00 metres en la resta de l'indars.

2.6.6. Sostre edificable i densitats màximes:

L'índex d'edificabilitat neta (IEN) s'estableix en 0,46 m²st/m²sòl.

S'admet únicament un habitatge per parcel·la.

2.6.7. Alçada màxima.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en planta baixa i planta pis (PB+1PP) amb una alçada de 7,90m. Es podrà construir l'espai sota coberta habitable d'acord a les condicions del PGL, en una superfície no superior al 50% de la superfície construïda de la planta baixa.

2.6.8. Aparcament:

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexos i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

2.7.- Condicions particulars d'ús:

L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge unifamiliar. No s'admeten com a compatibles els usos comercial, terciari, logístic o industrial.

Sense detriment del que s'acaba de comentar, la regulació dels usos es farà d'acord 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 i la Disposició Addicional 13ª pel que fa a la prohibició de l'ús comercial. No s'admetran els usos d'equipament comunitaris inclosos als apartats públic-administratiu, religiosos o d'altres serveis comunitaris.

2.8.- Altres determinacions urbanístiques:

2.8.1. Per tal que els terrenys tinguin la consideració de solar caldrà afrontar a una via que disposi d'enllumenat públic.

No obstant i d'acord amb l'art. 39.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, quan s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada, amb les garanties establertes en l'art. 40 del Decret 64/2014.

2.8.2. Servituds Aeronàutiques;

Qualsevol obra, instal·lació, actuació o activitat que es realitzi al terme municipal de Lleida ha de respectar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire i de la instal·lació radioelèctrica NDB, i en molts casos requereix autorització o informe previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA). L'AESA pot prohibir o limitar aquelles activitats que puguin afectar la seguretat de les operacions aèries o el funcionament de les instal·lacions aeronàutiques. Aquestes servituds constitueixen limitacions



legals al dret de propietat i no generen dret a indemnització. Així mateix, els instruments de planejament urbanístic que afectin àmbits subjectes a servituds aeronàutiques han de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva aprovació inicial, entenent-se l'informe favorable si no hi ha pronunciament exprés en el termini de tres mesos.

3.- 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.

4.- Vigència de l'informe:

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

Fecha:

Marta Roig i Bravo 2026.06.10

15:15:56 +02'00'



INFORME D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

1. IDENTIFICACIÓ DE L'EXPEDIENT:

Expedient: **X020301/2026/0053 (CRU-91/2026)**
 Sol·licitant: **Departament de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida.**
 Petició Sol·licitud: *"Informe d'aprofitament urbanístic"*
 Emplaçament: Carrer de Josep Betriu, 2
 Referència Cadastral: **5284415CG0058C***
 Superfície (segons cadastre): 656 m²

** Els informes d'aprofitament urbanístic s'emeten per la totalitat de la parcel·la i no per entitats cadastrals per separat.*

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.

Modificació de Pla General d'ordenació urbana de Lleida en relació amb l'alçada de les edificacions (Art. 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188 i DA 14A), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 03/11/2010, i publicat al DOGC núm. 5767 de data 01/12/2010.

Modificació del Pla general d'ordenació urbana en relació a la regulació d'ús comercial (art. 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201, 202, DT11, DT12, DA13 i Annex 2), aprovada definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 21/12/2010, i publicat al DOGC núm. 5817 de data 14/02/2011.

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.

Modificació puntual del Pla general de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners (SUR 31 i SUR 42). Aprovada definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 5/10/2006 i resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 23/02/2007 de donar conformitat al text refós, acords publicats al DOGC núm. 4881 de data 11/05/2007.

Modificació del Pla General d'Ordenació urbana per a l'establiment d'una densitat addicional per l'habitatge de Protecció pública a l'àmbit del SUR 42, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 12/01/2009 i publicat al DOGC núm. 5338 de 13/03/2009.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per reajustar el traçat de l'avinguda Victor Torres entre el carrer dels Alamús i el pont sobre el ferrocarril, d'accés al SUR 42. (Afecta els articles 181, 182 i el 197.6 que regula el SUR 42, els polígons d'actuació urbanística UA 51, UA 51 BIS i UA 73 i el sector F de la Bordeta i es crea el polígon d'actuació urbanística UA 96), aprovada definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 05/06/2018, publicat al DOGC núm. 7651 de data 27/06/2018.

Modificació del Pla parcial SUR 42 Torre Salses, aprovar definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, i publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

2.2.- Planejament en tràmit:

Aprovat inicialment el POUM i l'Estudi Ambiental Estratègic, per acord de Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 30/04/2026, publicat al BOP núm. 96 de data 22/05/2026 i al DOGC núm. 9673 de data 27/06/2026.



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 POUM 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 de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la nova proposta de POUM que es tramita, per un termini màxim de dos anys a comptar des de l'aprovació inicial del POUM, tot 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.

En aquest sentit i per aquest emplaçament, la suspensió no és d'aplicació sempre que l'edificació es retiri un mínim de 4 metres del front de parcel·la i no superi una alçada reguladora de 7 metres.

2.4- Instruments de gestió aprovats:

Projecte d'urbanització del Pla parcial Torre Salses SUR 42 aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 14/02/2006, publicat al BOP núm. 336 de data 16/03/2006.

Projecte de reparcel·lació modalitat compensació bàsica del Pla parcial del sector SUR 42 – Torre Salses aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 19/04/2005, publicat al BOP núm. 65 de data 14/05/2005.

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, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Lleida de data 05/10/2018, havent-se publicat al BOP núm. 49 de data 11/03/2019.

Conveni de Gestió Urbanística per a l'execució de l'ordenació derivada de la modificació del pla parcial del sector SUR 42, Torres Salses aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 115 de data 13/06/2024.

Projecte d'urbanització de millora viària del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 24/02/2021, publicant-se al BOP núm. 53 de data 18/03/2021.

Text refós de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del Sector SUR 42, de Lleida, aprovat definitivament per acord de la Junta de Govern Local de data 14/07/22, 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, publicat al BOP de Lleida número 236, de 12/12/2022, amb correcció d'errades al BOP de Lleida número 239, de 15/12/2022 i al BOP de Lleida número 170, de 31/08/2023.



2.5.- Instrument de gestió en tràmit:

Ocupació directa dels terrenys qualificats de sistema urbanístic, ubicats dins dels sectors de desenvolupament anomenats ARE, UA 51 i UA 96, per possibilitar l'execució de l'avinguda Víctor Torres de Lleida aprovada inicialment per l'Ajuntament Ple de data 23/05/2024, publicat l'acord al BOP núm. 111 de data 07/06/2024.

2.6.- Classificació i qualificació segons el **Pla General de Lleida**:

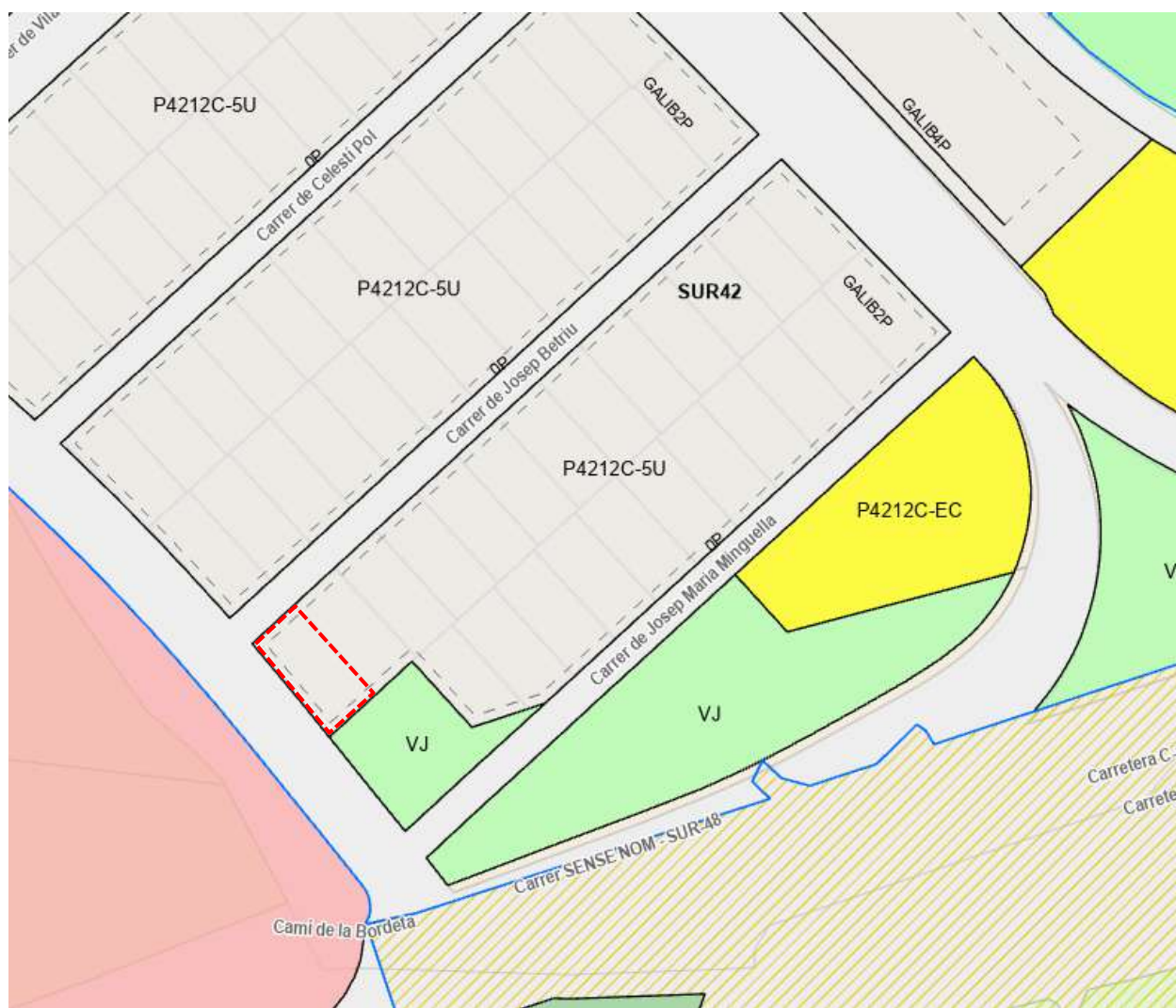
Classificació: **SÒL URBÀ CONSOLIDAT**

Sector o polígl. d'actuació: **SUR 42**

Qualificació segons PP: **ZONA RESIDENCIAL D'EDIFICACIÓ UNIFAMILIAR AÏLLADA SOBRE PARCEL·LA – CLAU 12C-5U**
(Segons l'article 17 del Pla Parcial)

Proteccions urbanístiques: Servituds aeronàutiques.

(Segons Disposició addicional 15a de les normes urbanístiques del PGL Lleida 1995-2015)





Determinacions de la **CLAU 12C-5U**:

2.6.1. Definició:

Zona d'edificació unifamiliar aïllada sobre parcel·la.

2.6.2. Tipus edificatori:

Regulació segons paràmetres de l'edificació aïllada sobre parcel·la. Es permet aparellar els habitatges corresponents a dues parcel·les, sempre que es formuli amb un únic projecte d'obres.

2.6.3. Parcel·lació:

La parcel·la mínima s'estableix en 600 m².

2.6.4. Ocupació de parcel·la:

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

2.6.5. Separació de partions:

La edificació s'haurà de separar 3.00 metres en la façana principal i 3.00 metres en la resta de l'indars.

2.6.6. Sostre edificable i densitats màximes:

L'índex d'edificabilitat neta (IEN) s'estableix en 0,46 m²st/m²sòl.

S'admet únicament un habitatge per parcel·la.

2.6.7. Alçada màxima.

L'alçada reguladora màxima s'estableix en planta baixa i planta pis (PB+1PP) amb una alçada de 7,90m. Es podrà construir l'espai sota coberta habitable d'acord a les condicions del PGL, en una superfície no superior al 50% de la superfície construïda de la planta baixa.

2.6.8. Aparcament:

La regulació de l'aparcament es farà d'acord a allò previst al PGL i els seus annexos i, sense detriment d'això, com a mínim caldrà preveure 1 plaça d'aparcament privat per cada habitatge.

2.7.- Condicions particulars d'ús:

L'ús principal o característic de la zona és el residencial i aquest s'adscriu a l'ús general d'habitatge unifamiliar. No s'admeten com a compatibles els usos comercial, terciari, logístic o industrial.

Sense detriment del que s'acaba de comentar, la regulació dels usos es farà d'acord 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 i la Disposició Addicional 13ª pel que fa a la prohibició de l'ús comercial. No s'admetran els usos d'equipament comunitaris inclosos als apartats públic-administratiu, religiosos o d'altres serveis comunitaris.

2.8.- Altres determinacions urbanístiques:

2.8.1. Per tal que els terrenys tinguin la consideració de solar caldrà afrontar a una via que disposi d'enllumenat públic.

No obstant i d'acord amb l'art. 39.1 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, es poden atorgar llicències urbanístiques per a l'edificació dels terrenys que no han assolit la condició de solar, quan s'asseguri l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització necessàries perquè els terrenys assoleixin la condició esmentada, amb les garanties establertes en l'art. 40 del Decret 64/2014.

2.8.2. Servituds Aeronàutiques;

Qualsevol obra, instal·lació, actuació o activitat que es realitzi al terme municipal de Lleida ha de respectar les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Lleida-Alguaire i de la instal·lació radioelèctrica NDB, i en molts casos requereix autorització o informe previ favorable de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA). L'AESA pot prohibir o limitar aquelles activitats que puguin afectar la seguretat de les operacions aèries o el funcionament de les instal·lacions aeronàutiques. Aquestes servituds constitueixen limitacions



legals al dret de propietat i no generen dret a indemnització. Així mateix, els instruments de planejament urbanístic que afectin àmbits subjectes a servituds aeronàutiques han de ser informats per la Direcció General d'Aviació Civil abans de la seva aprovació inicial, entenent-se l'informe favorable si no hi ha pronunciament exprés en el termini de tres mesos.

3.- 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.

4.- Vigència de l'informe:

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

Fecha:

Marta Roig i Bravo 2026.06.10

15:13:16 +02'00'