



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Servei Territorial de Lleida

SCULL/O0101/2006 / 024167 / L/2484080

Data: 30 de març de 2007  
RV:/  
RN: 2006 / 024167 / L

Ajuntament de Lleida  
Sr. alcalde  
Pl. Paeria, 1  
25007 Lleida  
Segrià

**AJUNTAMENT DE LLEIDA**  
Registre General

ENTRADA 19367

DATA 12-4-2007

HORA 13:38:29



\*001E2007000193677\*

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Servei Territorial de Lleida

Núm. 03750 **732**

Data **03/04/07** Hora **11:48**

Registra de sortida

Assumpte: Modificació del Pla general municipal per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners, SUR 42 i SUR 31 del terme municipal de Lleida.

De conformitat amb l'article 58 de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, adaptada a la Llei 4/1999, us notifico la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 23 de febrer de 2007, recaiguda en relació amb aquest expedient, contra la qual es pot interposar el recurs que s'indica en la pròpia resolució.

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Lleida

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Lleida

M. Dolors Tella i Albareda





Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen,

## HE RESOLT:

**DONAR CONFORMITAT** al Text refós de la modificació del Pla general municipal per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners, SUR 42 i SUR 31, de Lleida, tramès per l'Ajuntament en compliment de la resolució del titular del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 5 d'octubre de 2006 i, en conseqüència, **ORDENAR** la publicació al DOGC d'aquesta resolució i de la d'aprovació definitiva, als efectes de la seva executivitat immediata.


Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs potestatiu de reposició, de conformitat amb allò que es preveu als articles 107.1, 116 i 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, davant el Titular d'aquest Departament, en el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la seva notificació o publicació al DOGC; o bé es pot interposar recurs contenciós administratiu, de conformitat amb allò que es preveu a l'article 116 de la llei esmentada i l'article 25 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la seva notificació o publicació al DOGC, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri procedent. El recurs de reposició s'entén desestimat si transcorre el termini d'un mes sense que es dicti resolució expressa i, en aquest cas, es pot interposar recurs contenciós administratiu en el termini dels sis mesos següents, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol.

Barcelona, 23 FEB. 2007

Joaquim Nadal i Farreras  
Conseller de Política Territorial  
i Obres Públiques

**Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya**

DOGC núm. 4881 - 11/05/2007

Imatge del document en format PDF  pdf[\[ Sumari \]](#) || [\[ Índex del sumari \]](#) || [\[ Diaris Oficials disponibles \]](#) || [\[ Inici \]](#)**DEPARTAMENT DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES**

EDICTE de 5 d'abril de 2007, sobre una resolució adoptada pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en matèria d'urbanisme referent al municipi de Lleida. (Pàg. 16189)

**EDICTE**

de 5 d'abril de 2007, sobre una resolució adoptada pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en matèria d'urbanisme referent al municipi de Lleida.

El conseller de Política Territorial i Obres Públiques, de conformitat amb l'article 77 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ha resolt l'assumpte que s'indica a continuació:

Exp.: 2006/024167/L

Modificació del Pla general municipal per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners, SUR 42 i SUR 31, al terme municipal de Lleida

Resolució de 23 de febrer de 2007

Vista la proposta de la Direcció General d'Urbanisme i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, ha resolt:

Donar conformitat al Text refós de la modificació del Pla general municipal per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners, SUR 42 i SUR 31, de Lleida, tramès per l'Ajuntament en compliment de la resolució del titular del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de 5 d'octubre de 2006 i, en conseqüència, ordenar la publicació al DOGC d'aquesta resolució i de la d'aprovació definitiva, als efectes de la seva executivitat immediata.

Resolució de 5 d'octubre de 2006

.1 Aprovar definitivament la modificació del Pla general municipal per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners, SUR 42 i SUR 31, de Lleida, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, suspenent-ne l'executivitat fins a la presentació per part de l'Ajuntament de l'informe de la Direcció General de Carreteres en relació amb la variant sud, i fins que es presenti un Text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional, que incorpori les prescripcions següents:

.1 La zonificació en l'àmbit modificat del SUR 31 ha de ser en clau 3AP.

.2 A l'article 167 del Pla general municipal vigent, cal afegir l'apartat següent:

- 167.6. Subzona d'habitatges de protecció pública, 3AP

- Usos: habitatges de protecció pública

- Densitat: 1 hab/70 m<sup>2</sup>st

.2 Manifestar a l'Ajuntament que manca aportar el document tècnic en suport informàtic, així com un certificat que acrediti l'autenticitat i integritat d'aquest document.

.3 Manifestar, també, a l'Ajuntament que manca diligenciar el document tècnic en suport paper, fent-hi constar les dates d'aprovació inicial i provisional i l'òrgan d'aprovació.

Contra aquestes resolucions, que exhaureixen la via administrativa, es pot interposar recurs potestatiu de reposició, de conformitat amb allò que es preveu als articles 107.1, 116 i 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, davant el titular d'aquest Departament, en el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la seva notificació o publicació al DOGC; o bé es pot interposar recurs contenciós administratiu, de conformitat amb allò que es preveu a l'article 116 de la llei esmentada i l'article 25 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la seva notificació o publicació al DOGC, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que es consideri procedent.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, a l'arxiu del Servei Territorial d'Urbanisme de Lleida (avinguda de Blondel, 54, tercera planta).

Lleida, 5 d'abril de 2007

M. Dolors Tella i Albareda

Secretària de la Comissió Territorial

d'Urbanisme de Lleida

Annex

Normes urbanístiques de la modificació del Pla general municipal per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners, SUR 42 i SUR 31, al terme municipal de Lleida

(Vegeu annex al document PDF)

(07.108.210)



**Ajuntament de Lleida**

**SERVEI JURÍDIC D'URBANISME**  
**Secció de Gestió Urbanística**  
**Exp. GPPG 7/2006**

**AJUNTAMENT DE LLEIDA**  
**Registre General**

SORTIDA

1062

DATA 16-01-2007

HORA 08:25



\* S200700001062+\*

Generalitat de Catalunya	
Departament de Política Territorial i Obres Públiques	
Direcció General d'Urbanisme	
Servei Territorial de Lleida	
Núm.	0373E
Data	17/01/07
Hora	12.09
Registre d'entrades	

Us trameto, adjunts, còpia compulsada de l'expedient administratiu, un exemplar del projecte (en format paper i en suport informàtic), en relació amb el Text refós de la modificació puntual del Pla General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'AT de Magraners SUR 42 i SUR 31, per a la seva aprovació definitiva.

Lleida, 15 de gener de 2007

**La Cap del Servei Jurídic d'Urbanisme**

Lourdes Madir i García



Ajuntament de Lleida  
 Secció de Gestió  
 Urbanística

**HE REBUT**

**Comissió Territorial d'Urbanisme**  
**Av. Blondel, 54-3a. planta**  
**Lleida**

Servei d'Urbanisme. Secció de Gestió Urbanística. Negociat d'Organització d'Urbanisme  
 ☒ Plaça Paeria, 11 Edifici Pal·les (2ª Planta) 25007 LLEIDA ☎ 973700400 ☎ 973700475  
 ✉ correu electrònic: [gestiourbanistica@paeria.es](mailto:gestiourbanistica@paeria.es)

LA PAERIA



## Ajuntament de Lleida

**SERVEI JURÍDIC D'URBANISME**  
**Secció de Gestió Urbanística**  
**Exp. 7/2006 GPPG**

Rebut l'original

L'Excel·lentíssim Ajuntament Ple, en sessió feta el dia 22 de desembre del 2006, adoptà entre altres el següent acord:

26.- DONANT CONFORMITAT AL TEXT REFÒS DEL PROJECTE DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGL PER SITUAR ELS APROFITAMENTS URBANÍSTICS AFECTATS PEL DESVIAMENT DE LÍNIES ELÈCTRIQUES D'ALTA TENSIÓ A MAGRANERS (SUR 31 I SUR 42).

Per unanimitat s'acorda:

1.- Donar conformitat al text refòs del projecte de Modificació Puntual del Pla General de Lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'alta tensió de Magraners (SUR 42-SUR 31).

2. Trametre'l a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida.

(S'adjunta còpia informes)

La qual cosa us comunico perquè en prengueu coneixement i als efectes conseqüents.

Lleida, 03 de gener del 2007.

**El Secretari General,**  
**P.D. La Cap del Negociat.**

**Maite Roman i Rius**

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida  
Secció de Gestió  
Urbanística

## NEGOCIAT DEL PLÀNOL CIUTAT

Servei d'Urbanisme. Secció de Gestió Urbanística. Negociat d'Organització d'Urbanisme  
✉ Plaça Paeria, 11 Edifici Pal·les (2ª Planta) 25007 LLEIDA ☎ 973700400 ☎ 973700475  
✉ correu electrònic: [gestiourbanistica@paeria.es](mailto:gestiourbanistica@paeria.es)





Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Servei Territorial de Lleida

SCULL/2006 / 024167 / L/2506161

Data: 18 de juny de 2007  
RV:/  
RN: 2006 / 024167 / L

Ajuntament de Lleida  
El Paer en Cap  
Pl. Paeria, 1  
25007 Lleida  
Segrià

**AJUNTAMENT DE LLEIDA**  
Registre General

ENTRADA 34420

DATA 2-7-2007

HORA 13:54:23



\*001E200700034420 \*



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Serveis Territorials a Lleida  
Servei Territorial d'Urbanisme

Núm. 0373S- 1822

Data 25/06/2007 Hora 13:27

Registre de sortida

Assumpte: Modificació del Pla general municipal per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners, SUR 42 i SUR 31 del terme municipal de Lleida.

Per tal de que us puguem retornar un exemplar degudament diligenciat de l'expedient de referència, necessitem que ens feu arribar una còpia del projecte.

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Lleida



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió d'Urbanisme de Lleida

Ma. Dolors Tella i Albareda



LA PAERIA



Entament de Lleida  
on de Gestió  
Organística

CONVENI DE CESSIÓ ANTICIPADA AL SUR 31



**CONVENI DE GESTIO URBANÍSTICA DE CESSIÓ ANTICIPADA CORRESPONENT A LA FINCA PROPIETAT DE PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES CERBAT, SL SITUADA EN L'ÀMBIT DEL SUR 31, QUALIFICADA SEGONS PLA PARCIAL EN TRÀMIT D'EQUIPAMENT, ESPAI LLIURE I VIALITAT**

---

Al Palau de la Paeria, a 11 d'abril de 2006

**REUNITS**

D'una part l'Il.lm. Sr. Alcalde President de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Lleida, Àngel Ros i Domingo, assistit pel Secretari General de la Corporació, el qual actua com a fedatari públic.

D'altra el Sr. Antoni Cervera Gràcia, major d'edat, amb DNI 40.804.846V, amb domicili a l'Avinguda Prat de la Riba, núm. 76 de Lleida i el Sr. Eduardo Aznar Berruezo, amb DNI 37.680.720, amb domicili al Passeig de Gràcia, núm. 49 de Barcelona, ambdós actuant en representació de PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES CERBAT SL, segons escriptura pública de poders atorgada davant del notari de Barcelona, Miguel A. P. de Lazarraga, el 17 de juliol de 1.998 amb el núm. 2.623 de protocol .

**ACTUEN**

L'Alcalde, en representació de l'Ajuntament de Lleida i els Srs. Antoni Cervera Gràcia i Eduardo Aznar Berruezo, en representació de l'entitat Promociones y Construcciones Cerbat, SL, els quals manifesten sota la seva responsabilitat que els poders continuen vigents.

Ambdues parts es reconeixen plena capacitat i representació suficient pel present atorgament i de mutu-acord

**MANIFESTEN**

**Primer-** Que en sessió de data 3 de març del 2006 pel Ple de l'Ajuntament de Lleida es va aprovar provisionalment el text refós del projecte de Modificació puntual del Pla General de Lleida del Sector SUR 31. Tanmateix, per la Junta de Govern Local en sessió de data 21 de març del 2006 es va aprovar inicialment el Pla parcial d'aquest àmbit d'actuació. El present Conveni efectua remissió expressa als esmentats instruments urbanístics els quals s'adjunten com a annex 1 i 2.

**Segon.-** Que l'entitat Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. és propietària de la finca situada al Pla de Magraners inclosa dins l'àmbit del SUR 31, que limita a l'oest amb la perllongació del carrer Vila Rodona, al nord amb terrenys municipals del sol urbà de Magraners, a l'est amb terrenys municipals i al sud amb l'àmbits del SUR 42, amb una superfície total de 18.159,50 m2, qualificada de sistemes en el Pla Parcial del SUR31, que és objecte de cessió anticipada en el present Conveni. S'adjunta d'annex núm. 1 plànol amb els límits, qualificacions i superfícies d'aquesta finca de conformitat amb l'estat actual del planejament en tramitació.

**Tercer.-** Que la finca descrita a l'apartat anterior és segrega de la següent finca registral:

*"RUSTEGA.- PEÇA DE TERRA, plantada d'oliveres i arbres fruiters, en parte campa, en part regadiu del Canal d'Urgell, i part secà, d'una cabuda total de la finca de 72.966,47 m2, sita a l'esquerra del Riu Segre, partida VILANOVETA i QUATRE PILANS, al terme de Lleida. Confronta: Nord i Est, amb SUR 25, sòl urba i SUR 36; Sud, SUR 42; i Oest, sòl urbà i SUR 42."*

Que l'esmentada finca registral, procedeix de la finca registral núm 2.726, que es troba pendent d'inscripció al Registre de la Propietat.

**Quart.-** Que l'anterior finca pertany a l'entitat Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. en virtut del Projecte de Reparcel·lació del SUR-42 "Torre Salses" aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió de data 19 d'abril de 2005.

**Cinquè.-** Que la cessió objecte del present Conveni té per objecte el possibilitar una reordenació dels aprofitaments rebuts per l'Ajuntament de Lleida en el SUR 42 (Torre Salses), que han estat afectats pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners, amb els sistemes generals del SUR 31.

Ambdues parts de mutu-acord procedeixen a la formalització d'aquest Conveni

## **ATORGUEN**

**Primer.-** Que els Srs. Antoni Cervera Gràcia i Eduardo Aznar Berruezo, a títol de la representació que ostenten, cedeixen anticipadament en favor de l'Ajuntament de Lleida la finca qualificada d'equipament comunitari, clau ( EC), de parc urbà, clau (PU) i de vitalitat de 18.159,50 m2 descrita a la manifestació segona amb les superfícies, límits i qualificacions que consten en el plànol annex 3, reservant-se la cedint els drets d'aprofitament urbanístic que li corresponen per estar inclosa en el SUR 31, que es materialitzaran en el desenvolupament urbanístic dels sector SUR 31, mitjançant el corresponent pla parcial i projecte de reparcel·lació, d'acord amb el PGL (1995-2015), prèvia aprovació de la modificació del Pla General de Lleida incloent en l'àmbit la totalitat de sistemes generals i nous aprofitaments previstos en el SUR 31.

**Segon.-** Aquesta cessió amb reserva de drets, que s'anticipa a la gestió del SUR 31 modificat, està condicionada a l'aprovació definitiva i executivitat en el termini de divuit mesos dels següents documents, sempre i quan estiguin presentats a l'Ajuntament de Lleida.

1. Text refós del projecte de modificació puntual del Pla General de Lleida al sector SUR 31( Torre Salses) Exp GPPG 1/2005 aprovat provisionalment pel Ple de l' Ajuntament en data 3 de març del 2006.
2. Pla parcial urbanístic del SUR 31( Torre Salses). Exp GPPP 2/2005 aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió de data 21 de març del 2006.
3. Projecte de reparcel·lació del SUR 31, d' acord amb el Pla parcial esmentat en l'apartat anterior.

**Tercer.-** En el cas que l' òrgan competent per a l'aprovació definitiva inclogués modificacions substancials i en el cas que es modifiquin els aprofitaments urbanístics, d' acord amb els documents abans esmentats, la cessió objecte del present Conveni quedaria sense efecte.

**Quart.-** En cas de modificacions que afectin als documents anteriorment esmentats es mantindran els aprofitaments urbanístics que li corresponen a l'entitat Promociones y Construcciones Cerbat S.L, així com els drets i deures urbanístics assignats a la zona edificable.

En el cas de sistemes que no siguin de cessió obligatòria i que restin de propietat de Promociones y Construcciones Cerbat S.L , en tot cas es mantindran els drets i deures urbanístics, d'acord al Pla General de Lleida.

**Cinquè.-** Que de no acomplir-se qualsevol de les condicions expressades en el termini esmentat de divuit mesos quedarà sense efecte la present cessió, recuperant Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. la possessió de la finca cedida. Per tant, en cas de no ser aprovada la inclusió de sistemes generals en l'àmbit del SUR 31, els terrenys restarien subjectes al regim general del sistemes generals i per tant la cessió quedarà sense efectes, revertint la possessió dels terrenys a la cedent.

**Sisè.-** Que l'Alcalde, en nom i representació de l'Ajuntament de Lleida, pren possessió dels terrenys objecte de cessió per tal de ser destinats a les finalitats establertes en la manifestació cinquena, si bé les parts signants es comprometen a que la present cessió no tingui accés al Registre de la Propietat fins que no s'hagin aprovat i siguin executius la modificació puntual del Pla General de Lleida, el Pla Parcial del SUR31, llurs modificacions, si s'escauen, i el corresponent Projecte de Reparcel.lació., amb el contingut a què s'ha fet referència en el present Conveni.

**Setè.-** Que atès que l'entitat Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. és l'única propietària particular dels terrenys que integren el SUR31 tot i la incorporació dels terrenys mitjançant la modificació de PGL en tràmit, i que la present cessió es fonamenta en el dret de la cedent de conservar els drets urbanístics derivats de la cessió anticipada de la finca objecte del present Conveni, per a la gestió urbanística del SUR31 , es redactarà i es tramitarà el projecte de reparcel.lació com un supòsit de propietari únic.

**Vuitè.-** Que el present Conveni per adquirir validesa i eficàcia haurà de ser aprovat per l'òrgan competent de l'Ajuntament.

I perquè així consti, els senyors compareixents signen aquest Conveni per duplicat exemplar en el lloc i la data que consten a l'encapçalament.

**L'Alcalde**

**El secretari general**

**Angel Ros i Domingo**

**Jesús Gutierrez Bustillo**

**Els interessats**

**ANTONI CERVERA GRÀCIA**

**EDUARDO AZNAR BERRUEZO**

**En representació de**

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES CERBAT, SL**

APROVAT per l'Ajuntament Ple  
en sessió de data 26 MAIG 2006

*Juical*

Dono Fe  
El Secretari

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida  
Secretaria General

APROVAT per l'Ajuntament Ple  
en sessió de data 28 JUL 2006

*Raïdual*

Dono Fe  
El Secretari

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida  
Secretaria General

## AJUNTAMENT DE LLEIDA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA PER SITUAR ELS  
APROFITAMENTS URBANÍSTICS MUNICIPALS AFECTATS PEL DESVIAMENT  
DE LES LÍNIES ELÈCTRIQUES D'AT DE MAGRANERS  
SUR 42 I SUR 31**

Servei d'Urbanisme  
Maig de 2006

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida  
Secretaria General

MEMORIA

### 1. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la present modificació està determinat en el plànol 2 amb títol: "Delimitació de l'Àmbit de la Modificació" i abasta els terrenys de titularitat municipal corresponents a les parcel·les afectades per la nova línia d'AT de Magraners en el SUR 42, actualment en execució i part dels terrenys qualificats d'equipament comunitari i espai lliure dels SUR 31 ampliat, els qual han estat cedits anticipadament pels promotors del Pla Parcial Urbanístic per materialitzar la present modificació, d'acord al conveni que s'annexa a la present modificació.

L'àmbit està classificat com sol urbà no delimitat pel que fa el SUR 42 actualment en execució i de sol urbanitzable delimitat pel que fa els terrenys inclosos en el SUR 31.

### 2. Justificació de la modificació.

La present modificació es justifica per la necessitat de resituar part els aprofitaments municipals en l'àmbit dels SUR 42, provinents de la cessió del 10% i de drets patrimonials que han estat afectats per les servituds de les noves línies d'Alta Tensió de Magraners que actualment està executant l'empresa FECSA-ENDESA. Aquest desviament es realitza per tal d'eliminar les actuals línies que passen pel mig del barri de Magraners.

Aquest aprofitaments estan previstos per usos terciaris en el Pla Parcial del SUR 42 aprovat definitivament en data 7 de juliol de 2004.

A l'objecte de potenciar la construcció d'habitatge d'HPO, es preveu que aquest aprofitaments inicialment previstos per usos no residencials es reconverteixin en habitatge protegit sense augmentar l'edificabilitat, per tres motius:

- el primer per que al situar-los en la nova disposició fan possible l'establiment de la continuïtat urbana entre Torre Salses (SUR 42) i Magraners ,
- en segon lloc per que en la nova disposició perd interès l'ús previst inicialment en el SUR 42
- i tercer perquè aquest àmbit que es va aprovar abans de la modificació de la Llei 2/2002 no té les reserves per habitatge de protecció oficial que li correspondria actualment, aspecte que aquesta modificació subsana.

Relació de modificacions.

- modificació de les parcel·les 108, 109, 110 i 112 del SUR 42 destinant-les en part a espais lliures i en part a equipaments.
- modificació de l'equipament comunitari situat en el límit oest del SUR 31 per destinar-lo a sòl residencial, espai lliure, vialitat i a una reserva d'equipament local.
- modificació de la densitat inicialment prevista augmentant el nombre d'habitatges en 169 per destinar-los a Habitatge de Protecció Oficial, sense augmentar l'edificabilitat.

### 3. Informe mediambiental.

Pel caràcter de la modificació situada en terrenys en desenvolupament, no hi han especials incidències mediambientals, no obstant el projecte escollit que fonamenta la modificació aconsegueix una sèrie de condicions que fan disminuir els impactes respecte de la solució inicialment prevista.





En aquest sentit son remarcables els següents aspectes de l'ordenació :

- l'edificació s'allunya de la variant sud i es qualifica el terreny d'espai lliure i equipament.
- La nova posició de l'edificació disposada en L i orientada a sud donant a un espai lliure disposa dels avantatges de la bona orientació de la possibilitat de ventilacions creuades i d'una relació íntima amb l'espai lliure
- El recorregut urbà i per a vianants des de Magraners es veu reforçat amb la nova implantació d'habitatges donant la imatge d'un continu urbà.

#### 4. Conseqüències de la modificació respecte els sectors

Aquesta modificació afecta als plans parcials dels sectors SUR 42 i SUR 31 modificat, actualment en execució i en tramitació respectivament.

Implica una reducció d'edificabilitat de 12.148,90 m2 de sostre en l'àmbit del SUR 42 i la disminució d'un habitatge.

En canvi aquesta edificabilitat es trasllada en l'àmbit del SUR 31 modificat, augmentant el nombre d'habitatges en un total de 170 habitatges i augmentant els sostre en 12.148,90 m2.

En conseqüència la modificació proposada no implica augment global d'edificabilitat i l'augment de densitat s'aplica en la seva totalitat a Habitatge de Protecció Oficial de Règim General.

#### 5. Memòria social.

La modificació forma part de tot un seguit d'accions de caràcter social per a millorar les condicions de qualitat de vida del barri de Magraners, que comencen en la decisió de construir la variant elèctrica per tal d'eliminar les línies d'AT del Barri i com conseqüència d'aquest desviament s'aprofita per dotar d'habitatge assequible l'àmbit i a l'hora reforçar la connexió urbana entre el SUR 42 torre Salses i Magraners.

Per altra banda es subsana un dèficit del pla parcial del SUR 452 que al estar aprovat amb data anterior a la reforma de la Llei 2/2002 no té les reserves d'habitatge de protecció oficial, lo qual les subsana.

#### 6. Paràmetres de l'ordenació.

S'incorpora com document informativa de la modificació els plànols d'ordenació del SUR 42 i del SUR 31.

#### Planejament vigent

##### Aprofitaments urbanístics

Sector	Parcel·les	Superfície	Edificabilitat	Núm. Habitatges
SUR 42	108	600,05	275,00	1
SUR 42	109	659,00	275,00	1
SUR 42	110	1096,80	7.514,10	0
SUR 42	112	5488,80	4.084,80	0
TOTAL			12.148,90	2

En virtut del conveni signat entre l'Ajuntament de Lleida i Construccions Cerbat SL els aprofitaments dels terrenys inclosos en el SUR 31, que estan inclosos en aquesta modificació, corresponen a Construccions Cerbat SL i es materialitzaran



en les zones d'aprofitament privat del SUR 31 modificat. Aquest aprofitaments corresponen a 11.873,90 m<sup>2</sup> de sostre i 170 habitatges i es materialitzen en la zona d'equipaments la qual es de cessió obligatòria i gratuïta en execució del Pla Parcial del SUR 31

### Resum de superfícies del planejament vigent en l'àmbit de la modificació

Sector	Qualificació	Superfície	Edificabilitat
SUR 31	EC	13.344,78	
SUR 31	PU	5.424,27	
SUR 31	Vials	1.167,88	
SUR 42	EC	18.822,73	
SUR 42	Espai Lliures	3.989,09	
SUR 42	Vials	13.808,71	
Total sistemes		57.057,76	

SUR 42	Aprofitaments privats	16.729,82	12.148,90
--------	-----------------------	-----------	-----------

Total aprofitaments privats	16.729,82	12.148,90
-----------------------------	-----------	-----------

Total àmbit de la modificació

### Planejament modificat

Sector	Qualificació	Superfície	Edificabilitat
SUR 31	EC	2.080,94	
SUR 31	Espais lliures	10.011,12	
SUR 31	Vials	4.691,76	
SUR 42	EC	13.910,69	
SUR 42	Espai Lliures	26.655,50	
SUR 42	Vials	13.784,16	
Total sistemes		70.134,18	

SUR 42	Aprofitaments privats	3.653,40	12.148,90
--------	-----------------------	----------	-----------

Total aprofitaments privats	3.653,40	12.148,90
-----------------------------	----------	-----------

### Quadre comparatiu

	PGL	PGL modificat	Diferències
Equipament	32.167,51	15.991,61	-16.175,88
Espais lliures	9.989,09	36.666,62	+26.677,53
Total parcial			+10.501,65
Vialitat	14.976,59	18.475,92	+3.499,33
Aprofitament			



M2sostre /m2s	12.148,90	12.148,90
Habitatges	2	170

0  
+168

La modificació, per tant, augmenta globalment la superfície de sistemes, i com conseqüència de les afectacions i servituds de les línies d'Alta Tensió augmenta la superfície d'espai lliure i disminueix la superfície d'equipament comunitari la superfície d'aprofitament privat també es disminueix.

Es preveurà un mínim de 30 habitatges HPO en regim de lloguer a trenta anys o de regim especial i la resta (150) d'HPO de règim general.

En conseqüència es tracta d'una modificació del planejament vigent consistent en resituar els aprofitaments d'edificabilitat previstos mantenint l'edificabilitat augmentant el nombre d'habitatges, de superfície superior a 70 m<sup>2</sup>; per destinar-los a habitatge de protecció oficial de règim general possibilitant la construcció de 170 habitatges d'HPO .

Pel que fa el nombre màxim de plantes de les noves zones d'aprofitament privat l'alçada màxima en la solució adoptada es la següent:

	Nombre de plantes	Alçada reguladora
Zona 3A	PB+3	13.3 m

5. La modificació per tant no suposa cap augment d'edificabilitat i tot l'habitatge previst, que s'augmenta en 170 habitatges, es destina a Habitatge de Protecció Oficial, en conseqüència d'acord al previst en l'article 94.3 del DL 1/2005 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, no es necessari incrementar les dotacions d'espai lliure i d'equipament.

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida  
Secretaria General

NORMES URBANÍSTIQUES



## 1. Àmbit de la modificació.

Esta determinat pel plànol amb títol "2. Àmbit de la modificació", a escala 1/2000. Tot l'àmbit es de titularitat publica be per cessió obligatòria en l'execució del SUR 42 Torre Salses o per cessió anticipada amb reserva de drets en l'àmbit del SUR 31 i resta de sistemes generals.

## 2. Classificació de sòl.

Els terrenys de la present modificació mantindran el regim inicial, es a dir es terrenys del SUR 42 seran sol urbà no consolidat per execució del Pla parcial i els situats en el SUR 31 sol urbanitzable delimitat.

Els trapàs d'aprofitaments previst per la present modificació, no generaran un augment de cessions en l'àmbit del SUR 31 atès que ja han generat cessió en el SUR 42.

## 3. Qualificació del sol..

Les qualificacions detallades estan determinades en el plànol núm.5 amb títol "Plànol de la modificació. Ordenació."

## 4. Paràmetres de l'ordenació.

4.1. Sistema d'equipaments, restaran regulats d'acord al següent:

L'edificació haurà d'ajustar-se a les necessitats funcionals de l'equipament i a les condicions del seu entorn.

Els paràmetres urbanístics que regiran la seva construcció són:

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Intensitat màxima de l'edificació : 1,5 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Ocupació màxima de l'edificació: 50%
- Alçària màxima: 16 m pel damunt de la cota natural del terreny
- Separació a alineacions de façana: 3 m

## 3.2 Sistema d'espais Lliures

Compren el sol d'ús i domini públic que es destina integrament a espai lliure.

La delimitació d'aquest sol s'efectua en plànol de zonificació.

L'urbanització s'haurà de concretar en un projecte d'urbanització complementari.

## 5. Condicions d'urbanització i de gestió.

4.1. La present modificació implica un augment de costos d'urbanització respecte de la inicialment prevista en el SUR 42 i en el SUR 31.

Aquest augment es conseqüència de l'augment d'espai lliure que cal urbanitzar i de l'obertura de nova vialitat, mitjancant projecte d'urbanització o projecte d'urbanització complementari, per servir a la nova situació de les edificacions.

En conseqüència les noves parcel·les es subroguen de les carregues que correspon als aprofitaments dels SUR 42 i ha de suportar les corresponents a:

- 1. Condicionament, plantació i arbrat i rec sota les línies d'AT en un total de 26.677,53 m<sup>2</sup>, que s'identifiquen amb els nombres 9,10,12,16 del plànol d'ordenació.
- 2. Condicionament i plantació i arbrat dels espais interblocs de 3357,51 m<sup>2</sup>, que s'identifiquen amb els nombre 2 i 6 del plànol



- 3. Urbanització de 3499,33 m<sup>2</sup> de vialitat addicionals en l'àrea qualificada de zona 3A.

## 4.2. Avaluació dels costos addicionals d'urbanització

Concepte	Ud	Preu	Total
1	23320,00	9	209.880
2	3357,51	65	218.238,15
3	3499,33	90	314.939,70
TOTAL			743.057,85

Aquesta quantia s'ha d'addicionar a les quotes provisionals previstes en el projecte de reparcel·lació en les parcel·les 108, 109, 110, i 112 amb el següent import:

Parcel·la	quota projecte reparcel·lació
108	20.384,32
109	20.386,09
110	557.029,47
112	302.798,39
TOTAL	900.598,27

Quota provisional total d'urbanització per m<sup>2</sup> de sostre 135,30 euros/m<sup>2</sup>sostre (sumades les càrregues del SUR 42 i de la present modificació)

La resta d'espais lliures i de vialitat els hi correspon urbanitzar als promotors dels Plans parcials corresponents.

- 6.3. Mitjançant projecte de reparcel·lació s'adequarà les finques inicials a la nova realitat conseqüència d'aquesta modificació.

## 7. Conseqüències de la modificació respecte els sectors

Aquesta modificació afecta als sectors SUR 42 i SUR 31 modificat, actualment en execució.

Implica una reducció d'edificabilitat de 12.148,90 m<sup>2</sup> de sostre en l'àmbit del SUR 42 i la disminució de dos habitatges.

En canvi aquesta edificabilitat es trasllada en l'àmbit del SUR 31, augmentant el nombre d'habitatges en un total de 170 habitatges i augmentant els sostre en 12.148,90 m<sup>2</sup>.

## Disposició final:

Construccions Cerbat SL, en virtut del conveni de cessió anticipada signat en data li correspon els aprofitaments dels 18159,50 m<sup>2</sup> cedits anticipadament en l'àmbit del SUR 31 i es materialitzaran en les zones d'aprofitament privat del Pla parcial d'aquest sector.

A construccions Cerbat els hi correspon els costos d'urbanització de l'àmbit del SUR 31 i a l'Ajuntament de Lleida els costos addicionals conseqüència de la present modificació.

Lleida, 17 de maig de 2006

Rafael Garcia Català  
Cap del Servei d'Urbanisme



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida  
Secretaria General

**CONVENI DE CESSIÓ ANTICIPADA AL SUR 31**



Ajuntament de Lleida

SERVEI JURÍDIC D'URBANISME

Secció Gestió Urbanística

Exp. GEVE 71/2006

Ajuntament de Lleida  
Secretaria General

**CONVENI DE GESTIO URBANÍSTICA DE CESSIÓ ANTICIPADA CORRESPONENT A LA FINCA PROPIETAT DE PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES CERBAT, SL SITUADA EN L'ÀMBIT DEL SUR 31, QUALIFICADA SEGONS PLA PARCIAL EN TRÀMIT D'EQUIPAMENT, ESPAI LLIURE I VIALITAT**

Al Palau de la Paeria, a 11 d'abril de 2006

**REUNITS**

D'una part l'Il.lm. Sr. Alcalde President de l'Excel·lentíssim Ajuntament de Lleida, Àngel Ros i Domingo, assistit pel Secretari General de la Corporació, el qual actua com a fedatari públic.

D'altra el Sr. Antoni Cervera Gràcia, major d'edat, amb DNI 40.804.846V, amb domicili a l'Avinguda Prat de la Riba, núm. 76 de Lleida i el Sr. Eduardo Aznar Berruezo, amb DNI 37.680.720, amb domicili al Passeig de Gràcia, núm. 49 de Barcelona, ambdós actuant en representació de PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES CERBAT SL, segons escriptura pública de poders atorgada davant del notari de Barcelona, Miguel A. P. de Lazarraga, el 17 de juliol de 1.998 amb el núm. 2.623 de protocol .

**ACTUEN**

L'Alcalde, en representació de l'Ajuntament de Lleida i els Srs. Antoni Cervera Gràcia i Eduardo Aznar Berruezo, en representació de l'entitat Promociones y Construcciones Cerbat, SL, els quals manifesten sota la seva responsabilitat que els poders continuen vigents.

Ambdues parts es reconeixen plena capacitat i representació suficient pel present atorgament i de mutu-acord

**MANIFESTEN**

**Primer-** Que en sessió de data 3 de març del 2006 pel Ple de l'Ajuntament de Lleida es va aprovar provisionalment el text refós del projecte de Modificació puntual del Pla General de Lleida del Sector SUR 31. Tanmateix, per la Junta de Govern Local en sessió de data 21 de març del 2006 es va aprovar inicialment el Pla parcial d'aquest àmbit d'actuació. El present Conveni efectua remissió expressa als esmentats instruments urbanístics els quals s'adjunten com a annex 1 i 2.

**Segon.-** Que l'entitat Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. és propietària de la finca situada al Pla de Magraners inclosa dins l'àmbit del SUR 31, que limita a l'oest amb la perllongació del carrer Vila Rodona, al nord amb terrenys municipals del sol urbà de Magraners, a l'est amb terrenys municipals i al sud amb l'àmbits del SUR 42, amb una superfície total de 18.159,50 m2, qualificada de sistemes en el Pla Parcial del SUR31, que és objecte de cessió anticipada en el present Conveni. S'adjunta d'annex núm. 1 plànol amb els límits, qualificacions i superfícies d'aquesta finca de conformitat amb l'estat actual del planejament en tramitació.



## Ajuntament de Lleida



**Tercer.-** Que la finca descrita a l'apartat anterior és segrega de la següent finca registral:

*"RUSTEGA.- PEÇA DE TERRA, plantada d'oliveres i arbres fruiters, en parte camp, en part regadiu del Canal d'Urgell, i part secà, d'una cabuda total de la finca de 72.966,47 m2, sita a l'esquerra del Riu Segre, partida VILANOVETA i QUATRE PILANS, al terme de Lleida. Confronta: Nord i Est, amb SUR 25, sòl urba i SUR 36; Sud, SUR 42; i Oest, sòl urbà i SUR 42."*

Que l'esmentada finca registral, procedeix de la finca registral núm 2.726, que es troba pendent d'inscripció al Registre de la Propietat.

**Quart.-** Que l'anterior finca pertany a l'entitat Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. en virtut del Projecte de Reparcel·lació del SUR-42 "Torre Salses" aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió de data 19 d'abril de 2005.

**Cinquè.-** Que la cessió objecte del present Conveni té per objecte el possibilitar una reordenació dels aprofitaments rebuts per l'Ajuntament de Lleida en el SUR 42 (Torre Salses), que han estat afectats pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners, amb els sistemes generals del SUR 31.

Ambdues parts de mutu-acord procedeixen a la formalització d'aquest Conveni

## ATORGUEN

**Primer.-** Que els Srs. Antoni Cervera Gràcia i Eduardo Aznar Berruezo, a títol de la representació que ostenten, cedeixen anticipadament en favor de l'Ajuntament de Lleida la finca qualificada d'equipament comunitari, clau ( EC), de parc urbà, clau (PU) i de vitalitat de 18.159,50 m2 descrita a la manifestació segona amb les superfícies, límits i qualificacions que consten en el plànol annex 3, reservant-se la cedint els drets d'aprofitament urbanístic que li corresponen per estar inclosa en el SUR 31, que es materialitzaran en el desenvolupament urbanístic dels sector SUR 31, mitjançant el corresponent pla parcial i projecte de reparcel·lació, d'acord amb el PGL (1995-2015), prèvia aprovació de la modificació del Pla General de Lleida incloent en l'àmbit la totalitat de sistemes generals i nous aprofitaments previstos en el SUR 31.

**Segon.-** Aquesta cessió amb reserva de drets, que s'anticipa a la gestió del SUR 31 modificat, està condicionada a l'aprovació definitiva i executivitat en el termini de divuit mesos dels següents documents, sempre i quan estiguin presentats a l'Ajuntament de Lleida.

1. Text refós del projecte de modificació puntual del Pla General de Lleida al sector SUR 31( Torre Salses) Exp GPPG 1/2005 aprovat provisionalment pel Ple de l' Ajuntament en data 3 de març del 2006.
2. Pla parcial urbanístic del SUR 31( Torre Salses). Exp GPPP 2/2005 aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió de data 21 de març del 2006.
3. Projecte de reparcel·lació del SUR 31, d' acord amb el Pla parcial esmentat en l'apartat anterior.

**Tercer.-** En el cas que l' òrgan competent per a l'aprovació definitiva inclogués modificacions substancials i en el cas que es modifiquin els aprofitaments urbanístics,



## Ajuntament de Lleida

d'acord amb els documents abans esmentats, la cessió objecte del present Conveni quedaria sense efecte.

**Quart.-** En cas de modificacions que afectin als documents anteriorment esmentats es mantindran els aprofitaments urbanístics que li corresponen a l'entitat Promociones y Construcciones Cerbat S.L, així com els drets i deures urbanístics assignats a la zona edificable.

En el cas de sistemes que no siguin de cessió obligatòria i que restin de propietat de Promociones y Construcciones Cerbat S.L, en tot cas es mantindran els drets i deures urbanístics, d'acord al Pla General de Lleida.

**Cinquè.-** Que de no acomplir-se qualsevol de les condicions expressades en el termini esmentat de divuit mesos quedarà sense efecte la present cessió, recuperant Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. la possessió de la finca cedida. Per tant, en cas de no ser aprovada la inclusió de sistemes generals en l'àmbit del SUR 31, els terrenys restarien subjectes al regim general del sistemes generals i per tant la cessió quedarà sense efectes, revertint la possessió dels terrenys a la cedent.

**Sisè.-** Que l'Alcalde, en nom i representació de l'Ajuntament de Lleida, pren possessió dels terrenys objecte de cessió per tal de ser destinats a les finalitats establertes en la manifestació cinquena, si bé les parts signants es comprometen a que la present cessió no tingui accés al Registre de la Propietat fins que no s'hagin aprovat i siguin executius la modificació puntual del Pla General de Lleida, el Pla Parcial del SUR31, llurs modificacions, si s'escauen, i el corresponent Projecte de Reparcel·lació., amb el contingut a què s'ha fet referència en el present Conveni.

**Setè.-** Que atès que l'entitat Promociones y Construcciones Cerbat, S.L. és l'única propietària particular dels terrenys que integren el SUR31 tot i la incorporació dels terrenys mitjançant la modificació de PGL en tràmit, i que la present cessió es fonamenta en el dret de la cedent de conservar els drets urbanístics derivats de la cessió anticipada de la finca objecte del present Conveni, per a la gestió urbanística del SUR31, es redactarà i es tramitarà el projecte de reparcel·lació com un supòsit de propietari únic.

**Vuitè.-** Que el present Conveni per adquirir validesa i eficàcia haurà de ser aprovat per l'òrgan competent de l'Ajuntament.

I perquè així consti, els senyors compareixents signen aquest Conveni per duplicat exemplar en el lloc i la data que consten a l'encapçalament.

L'Alcalde

Angel Ros i Domingo

El secretari general

Jesus Gutierrez Bustillo

Els interessats

ANTONI CERVERA GRÀCIA

EDUARDO AZNAR BERRUEZO

En representació de  
PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES CERBAT, SL



## Ajuntament de Lleida

### SERVEI JURÍDIC D'URBANISME

Secció Gestió Urbanística

Exp. GPPG 7/06

Us trameto, adjunt, còpia de la publicació al DOGC núm. 4881 de data 11/05/07, relativa a la modificació del pla general municipal per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners al SUR 42 i SUR 31, per al vostre coneixement i als efectes adients.

Lleida, 15 de maig de 2007

**La Cap del Negociat**

*P. Roman*

LA PAERIA

Ajuntament de Lleida

Secció de Gestió  
Urbanística

Maite Roman i Rius



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida  
Negociat de Llicències  
d'Obres

Rebut l'original

17 MAIG 2007

## Negociat de Llicències d'Obres





Ajuntament de Lleida

SERVEI JURÍDIC D'URBANISME  
Secció de Gestió Urbanística  
Exp. GPPG 7/06

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Registre General

SORTIDA 10560

DATA 5-7-2007

HORA 15:5:42



\*001S2007000105607\*

**Assumpte: MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA PER SITUAR ELS APROFITAMENTS URBANÍSTICS MUNICIPALS AFECTATS PEL DESVIAMENT DE LES LÍNIES ELÈCTRIQUES D'AT DE MAGRANERS**

Us trameto, adjunt, un exemplar del text refós del projecte de modificació puntual del pla general de lleida per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies elèctriques d'AT de Magraners, per tal de poder-hos retornar el document degudament diligenciat.



Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Serveis Territorials a Lleida  
Servei Territorial d'Urbanisme

Núm. 0373E-

Data 05.07.07 Hora 17:30

Registre d'entrada

Lleida, 5 de juliol de 2007

La Cap del Servei Jurídic d'Urbanisme

Lourdes Madir i Garcia

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida  
Secció de Gestió  
Urbanística

Rebut l'original

**President de la Comissió Territorial d'Urbanisme**  
**Av. Blondel, 54-3a. planta**

Servei d'Urbanisme. Secció de Gestió Urbanística. Negociat d'Organització d'Urbanisme  
✉ Plaça Paeria, 11 Edifici Pal·les (2ª Planta) 25007 LLEIDA ☎ 973700400 ☎ 973700475  
✉ correu electrònic: [gestiourbanistica@paeria.es](mailto:gestiourbanistica@paeria.es)





Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Serveis Territorials a Lleida**  
Servei Territorial d'Urbanisme

SCULL/O0310/2006 / 024167 / L/2522927

Data: 5 de setembre de 2007  
RV: /  
RN: 2006 / 024167 / L/

Ajuntament de Lleida

Pl. Paeria, 1  
25007 Lleida  
Segrià

**AJUNTAMENT DE LLEIDA**  
Registre General

ENTRADA 45477

DATA 14-9-2007

HORA

13:30:6



\*001F2007000454778\*



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Serveis Territorials a Lleida**  
Servei Territorial d'Urbanisme

Núm. 0373S- 2432

Data 10.09.07 Hora 14:50

Registre de sortida

**Assumpte:** Modificació del Pla general municipal per situar els aprofitaments urbanístics municipals afectats pel desviament de les línies d'alta tensió de Magraners, SUR 42 i SUR 31 de Lleida.

Un cop sotmès l'assumpte abans esmentat a la consideració de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, em plau retornar-vos la documentació tècnica degudament diligenciada.

La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Lleida

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
**Direcció General d'Urbanisme**  
Comissió d'Urbanisme de Lleida

M. Dolors Tella i Albareda

676 7/06

RE 67

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

i donada la conformitat pel conseller de  
Política Territorial i Obres Públiques en  
data 23 de febrer de 2007

La Secretària

*[Signature]*

Tipus d'actuació: A. Modificació del Pla

676 7/06  
PLE 26-5-06  
PLE 28-07-06  
donant conformitat Text Refòs PLE  
11-1-07 22-12-06

*[Signature]*

AJUNTAMENT DE LLEIDA

TEXT REFÒS  
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL DE LLEIDA PER SITUAR ELS  
APROFITAMENTS URBANÍSTICS MUNICIPALS AFECTATS PEL DESVIAMENT  
DE LES LÍNIES ELÈCTRIQUES D'AT DE MAGRANERS  
SUR 42 I SUR 31

Servei d'Urbanisme  
Desembre de 2006

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme

El present document és el resultat de l'actuació de la  
Unitat de Gestió de l'Urbanisme i del Pla d'Urbanisme  
de l'Àrea de Lleida

i donada la conformitat pel conseller de  
Política Territorial i Obres Públiques en  
data 23 de febrer de 2007

La Secretària

*[Signature]*

MEMORIA

La Secretaria

3. Urbanització i plantació i arbrat dels espais interblocs de 3.357,51 m<sup>2</sup>, que s'identifiquen amb els nombres 2 i 6 del plànol  
3. Urbanització de 3.000,37 m<sup>2</sup> de vialitat addicional en l'àrea qualificada de zona 3A.

#### 4.2. Avaluació dels costos addicionals d'urbanització

Concepte	Ud	Preu	Total
1	23320,00	9	209.880,00
2	3357,51	65	218.238,15
3	3.499,33	90	314.939,70
<b>TOTAL</b>			<b>743.053,85</b>

Aquesta quantia s'ha d'afegir a les quotes provisionals previstes en el projecte de reparcel·lació en les parcel·les 108, 109, 110, i 112 amb el següent import:

Parcel·la	quota projecte reparcel·lació
108	20.384,32
109	20.386,09
110	557.029,47
112	302.798,39
<b>TOTAL</b>	<b>900.598,27</b>

Quota provisional total d'urbanització per m<sup>2</sup> de sostre 153,30 euros/m<sup>2</sup>sostre (sumades les càrregues del SUR 42 i de la present modificació)

La resta d'espais lliures i de vialitat els hi correspon urbanitzar als promotors dels Plans parcials corresponents.

6.3. Mitjançant projecte de reparcel·lació s'adequarà les finques inicials a la nova realitat conseqüència d'aquesta modificació.

#### 7. Conseqüències de la modificació respecte els sectors

Aquesta modificació afecta als sectors SUR 42 i SUR 31 modificat, actualment en execució.

Implica una reducció d'edificabilitat de 12.148,90 m<sup>2</sup> de sostre en l'àmbit del SUR 42 i la disminució de dos habitatges.

En canvi aquesta edificabilitat es trasllada en l'àmbit del SUR 31, augmentant el nombre d'habitatges en un total de 170 habitatges i augmentant els sostres en 12.148,90 m<sup>2</sup>.

#### Disposició final:

Construccions Cerbat SL, en virtut del conveni de cessió anticipada signat en data 11-1-07 li correspon els aprofitaments dels 18.159,50 m<sup>2</sup> cedits anticipadament en l'àmbit del SUR 31 i es materialitzaran en les zones d'aprofitament privat del Pla parcial d'aquest sector.

A construccions Cerbat els hi correspon els costos d'urbanització de l'àmbit del SUR 31 i a l'Ajuntament de Lleida els costos addicionals conseqüència de la present modificació.

CPP6 7/06  
PLE 26-5-06  
PLE 28-7-06  
Donant compliment text (Ref) PLE 22-12-06  
11-1-07

S'afegeix un apartat 6. a l'article 167 del Pla General de Lleida amb el següent contingut:

#### 167.6. Subzona d'habitatges de protecció pública, clau 3AP

- Usos: habitatges de protecció pública
- Densitat 1 Habitatge/70 m<sup>2</sup>

Lleida, 11 de desembre de 2006

Rafael Garcia Català  
Cap del Servei d'Urbanisme

La Secretaria  
i donada la conformitat pel conseller de  
Política Territorial i Obres Públiques en  
data 23 de febrer de 2007

6 PP6 7/06  
PLE 26-5-06  
PLE 28-7-06  
Donant compliment text (Ref) PLE 22-12-06  
11-1-07

#### 1. Àmbit de la modificació

L'àmbit de la present modificació està determinat en el plànol 2 amb títol: "Delimitació de l'Àmbit de la Modificació" i abasta els terrenys de titularitat municipal corresponents a les parcel·les afectades per la nova línia d'AT de Magraners en el SUR 42, actualment en execució i part dels terrenys qualificats d'equipament comunitari i espai lliure dels SUR 31 ampliat, els qual han estat cedits anticipadament pels promotors del Pla Parcial Urbanístic per materialitzar la present modificació, d'acord al conveni que s'annexa a la present modificació.

L'àmbit està classificat com sol urbà no delimitat pel que fa el SUR 42 actualment en execució i de sol urbanitzable delimitat pel que fa els terrenys inclosos en el SUR 31.

#### 2. Justificació de la modificació.

La present modificació es justifica per la necessitat de resituar part els aprofitaments municipals en l'àmbit dels SUR 42, provinents de la cessió del 10% i de drets patrimonials que han estat afectats per les servituds de les noves línies d'Alta Tensió de Magraners que actualment està executant l'empresa FECSA-ENDESA. Aquest desviament es realitza per tal d'eliminar les actuals línies que passen pel mig del barri de Magraners.

Aquest aprofitaments estan previstos per usos terciaris en el Pla Parcial del SUR 42 aprovat definitivament en data 7 de juliol de 2004.

A l'objecte de potenciar la construcció d'habitatge d'HPO, es preveu que aquest aprofitaments inicialment previstos per usos no residencials es reconverteixin en habitatge protegit sense augmentar l'edificabilitat, per tres motius:

- el primer per que al situar-los en la nova disposició fan possible l'establiment de la continuïtat urbana entre Torre Salses (SUR 42) i Magraners,
- en segon lloc per que en la nova disposició perd interès l'ús previst inicialment en el SUR 42
- i tercer perquè aquest àmbit que es va aprovar abans de la modificació de la Llei 2/2002 no té les reserves per habitatge de protecció oficial que li correspondria actualment, aspecte que aquesta modificació subsana.

#### Relació de modificacions.

- modificació de les parcel·les 108, 109, 110 i 112 del SUR 42 destinant-les en part a espais lliures i en part a equipaments.
- modificació de l'equipament comunitari situat en el límit oest del SUR 31 per destinar-lo a sol residencial, espai lliure, vialitat i a una reserva d'equipament local.
- modificació de la densitat inicialment prevista augmentant el nombre d'habitatges en 169 per destinar-los a Habitatge de Protecció Oficial, sense augmentar l'edificabilitat.

#### 3. Informe mediambiental.

Pel caràcter de la modificació situada en terrenys en desenvolupament, no hi han especials incidències mediambientals, no obstant el projecte escollit que fonamenta la modificació aconsegueix una sèrie de condicions que fan disminuir els impactes respecte de la solució inicialment prevista.

En aquest sentit son remarcables els següents aspectes de l'ordenació:  
- l'edificació s'allunya de la variant sud i es qualifica el terreny d'espai lliure i equipament.

- La nova posició de l'edificació disposada en L i orientada a sud donant a un espai lliure disposa dels avantatges de la bona orientació de la possibilitat de ventilacions creuades i d'una relació íntima amb l'espai lliure
- El recorregut urbà i per a vianants des de Magraners es veu reforçat amb la nova implantació d'habitatges donant la imatge d'un continuu urbà.

#### 4. Conseqüències de la modificació respecte els sectors

Aquesta modificació afecta als plans parcials dels sectors SUR 42 i SUR 31 modificat, actualment en execució i en tramitació respectivament.

Implica una reducció d'edificabilitat de 12.148,90 m2 de sostre en l'àmbit del SUR 42 i la disminució d'un habitatge.

En canvi aquesta edificabilitat es trasllada en l'àmbit del SUR 31 modificat, augmentant el nombre d'habitatges en un total de 170 habitatges i augmentant els sostre en 12.148,90 m2.

En conseqüència la modificació proposada no implica augment global d'edificabilitat i l'augment de densitat s'aplica en la seva totalitat a Habitatge de Protecció Oficial de Règim General.

#### 5. Memòria social.

La modificació forma part de tot un seguit d'accions de caràcter social per a millorar les condicions de qualitat de vida del barri de Magraners, que comencen en la decisió de construir la variant elèctrica per tal d'eliminar les línies d'AT del Barri i com conseqüència d'aquest desviament s'aprofita per dotar d'habitatge assequible l'àmbit i a l'hora reforçar la connexió urbana entre el SUR 42 torre Salses i Magraners.

Per altra banda es subsana un dèficit del pla parcial del SUR 452 que al estar aprovat amb data anterior a la reforma de la llei 2/2002 no té les reserves d'habitatge de protecció oficial, lo qual les subsana.

#### 6. Paràmetres de l'ordenació.

S'incorpora com document informativa de la modificació els plànols d'ordenació del SUR 42 i del SUR 31.

#### Planejament vigent

##### Aprofitaments urbanístics

Sector	Parcel·les	Superfície	Edificabilitat	Núm. Habitatges
SUR 42	108	600,05	275,00	1
SUR 42	109	659,00	275,00	1
SUR 42	110	10096,80	7.514,10	0
SUR 42	112	5488,80	4.084,80	0

TOTAL 12.148,90 2

En virtut del conveni signat entre l'Ajuntament de Lleida i Construccions Cerbat SL els aprofitaments dels terrenys inclosos en el SUR 31, que estan inclosos en



aquesta modificació, corresponen a Construccions Cerbat SL i es materialitzaran PLS 22-12-06 en les zones d'aprofitament privat del SUR 31 modificat. Aquest aprofitaments corresponen a 12.148,90 m2 de sostre i 170 habitatges i es materialitzen en la zona d'equipaments la qual es de cessió obligatòria i gratuïta en execució del Pla Parcial del SUR 31

#### Resum de superfícies del planejament vigent en l'àmbit de la modificació

Sector	Qualificació	Superfície	Edificabilitat
SUR 31	EC	13.344,78	
SUR 31	PU	5.424,57	
SUR 31	Vials	1.167,88	
SUR 42	EC	18.822,73	
SUR 42	Espai Lliures	3.989,09	
SUR 42	Vials	13.808,71	
Total sistemes		57.057,76	
SUR 42	Aprofitaments privats	16.729,82	12.148,90
Total aprofitaments privats		16.729,82	12.148,90

#### Total àmbit de la modificació

#### Planejament modificat

Sector	Qualificació	Superfície	Edificabilitat
SUR 31	EC	2.080,94	
SUR 31	Espais lliures	10.011,12	
SUR 31	Vials	4.691,76	
SUR 42	EC	13.910,69	
SUR 42	Espai Lliures	26.655,50	
SUR 42	Vials	13.784,16	
Total sistemes		70.134,18	
SUR 42	Aprofitaments privats	3.653,40	12.148,90
Total aprofitaments privats		3.653,40	12.148,90

#### Quadre comparatiu

	PGL	PGL modificat	Diferències
Equipament	32.167,51	15.991,61	-16.175,88
Espais lliures	9.989,09	35.666,62	+26.677,53
Total parçal			+10.501,65
Vialitat	15.976,59	18.475,92	+3.499,33

#### Aprofitament

M2sostre /m2s	12.148,90	12.148,90	0
Habitatges	2	170	+168

La modificació, per tant, augmenta globalment la superfície de sistemes, i com conseqüència de les afectacions i servituds de les línies d'Alta Tensió augmenta la superfície d'espai lliure i disminueix la superfície d'equipament comunitari la superfície d'aprofitament privat també es disminueix.

Es preveu un mínim de 30 habitatges HPO en règim de lloguer a trenta anys o de règim especial i la resta (150) d'HPO de règim general.

En conseqüència es tracta d'una modificació del planejament vigent consistent en resituar els aprofitaments d'edificabilitat previstos mantenint l'edificabilitat augmentant el nombre d'habitatges, de superfície superior a 70 m2; per destinar-los a habitatge de protecció oficial de règim general possibilitant la construcció de 170 habitatges d'HPO.

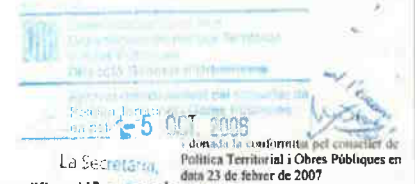
Pel que fa el nombre màxim de plantes de les noves zones d'aprofitament privat l'alçada màxima en la solució adoptada es la següent:

	Nombre de plantes	Alçada reguladora
Zona 3AP	PB+3	13.3 m

5. La modificació per tant no suposa cap augment d'edificabilitat i tot l'habitatge previst, que s'augmenta en 170 habitatges, es destina a Habitatge de Protecció Oficial, en conseqüència d'acord al previst en l'article 94.3 del DL 1/2005 pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, no es necessari incrementar les dotacions d'espai lliure i d'equipament.



## NORMES URBANÍSTIQUES



### 1. Àmbit de la modificació.

Esta determinat pel plànol amb títol "2. Àmbit de la modificació", a escala 1:40000. Tot l'àmbit es de titularitat pública be per cessió obligatòria en l'execució del SUR 42 Torre Salses o per cessió anticipada amb reserva de drets en l'àmbit del SUR 31 i resta de sistemes generals.

### 2. Classificació de sol.

Els terrenys de la present modificació mantindran el regim inicial, es a dir es terrenys del SUR 42 seran sol urbà no consolidat per execució del Pla parcial i els situats en el SUR 31 sol urbanitzable delimitat. Els trapàs d'aprofitaments previst per la present modificació, no generaran un augment de cessions en l'àmbit del SUR 31 atès que ja han generat cessió en el SUR 42.

### 3. Qualificació del sol.

Les qualificacions detallades estan determinades en el plànol núm.5 amb títol "Plànol de la modificació. Ordenació."

### 4. Paràmetres de l'ordenació.

#### 4.1. Sistema d'equipaments, restaran regulats d'acord al següent:

L'edificació haurà d'ajustar-se a les necessitats funcionals de l'equipament i a les condicions del seu entorn.

Els paràmetres urbanístics que regiran la seva construcció són:

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Intensitat màxima de l'edificació : 1,5 m2st/m2s
- Ocupació màxima de l'edificació: 50%
- Alçària màxima: 16 m pel damunt de la cota natural del terreny
- Separació a alineacions de façana: 3 m

#### 3.2 Sistema d'espais lliures

Compreu el sol d'ús i domini públic que es destina íntegrament a espai lliure.

La delimitació d'aquest sol s'efectua en plànol de zonificació.

L'urbanització s'haurà de concretar en un projecte d'urbanització complementari.

6916 7/06  
PLE 26-5-06  
PLE 28-7-06  
Donat computat text PLE  
11-07 22-7-06

### 5. Condicions d'urbanització i de gestió.

4.1. La present modificació implica un augment de costos d'urbanització respecte de la inicialment prevista en el SUR 42 i en el SUR 31.

Aquest augment es conseqüència de l'augment d'espai lliure que cal urbanitzar i de l'obertura de nova vialitat, mitjançant projecte d'urbanització o projecte d'urbanització complementari, per servir a la nova situació de les edificacions.

En conseqüència les noves parcel·les es subroguen de les carregues que correspon als aprofitaments dels SUR 42 i ha de suportar les corresponents a:

- 1. Condicionament, plantació i arbrat i rec sota les línies d'AT en un total de 25.677,53 m2, que s'identifiquen amb els nombres 9,10,12,16 del plànol d'ordenació.