

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida  
Secretaria General

APROVAT per la Junta de Govern Local

en sessió  
de data

12 FEB. 2008

*Juvenil*

Dono Fe  
El Secretari

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida  
Secretaria General

APROVAT per l'Ajuntament Ple

en sessió  
de data

27 JUNY 2008

Dono Fe  
El Secretari

Prescripció núm.1.- Afegir al tercer paràgraf de l'apartat 5 article 18:

"Quan entre dues parcel·les existeixi una zona verda privada, als efectes del càlcul de l'alçada màxima per als elements tècnics d'emmagatzematge, el límit de la parcel·la a considerar s'estableix al punt mig de l'esmentada zona verda privada."

Prescripció núm.2.- En les alçades màximes per planta que s'estableixen en l'apartat 5 de l'art. 18 ha de dir:

"\*\* En cas de naus frigorífiques l'alçada màxima s'incrementarà fins a 13,30 metres d'alçada."

---

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ARTICLE 18, APARTAT 5, DEL PLA  
PARCIAL 28, CIM LLEIDA**

---

---

**AJUNTAMENT DE LLEIDA**

**Gener de 2008**

**Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta del Servei d'Urbanisme**



## **CONTINGUT**

Els documents que integren la Modificació Puntual de l'Article 18 Apartat 5 del Pla Parcial 28, CIM de Lleida, tenen el contingut següent:

### **1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**

- 1.1 Antecedents i marc legal aplicable
- 1.2 Objectius de la modificació
- 1.3 Situació i àmbit
- 1.4 Estructura de la propietat
- 1.5 Planejament general vigent
- 1.6 Normativa urbanística
- 1.7 Descripció de la proposta
- 1.8 Justificació de la modificació
- 1.9 Informe ambiental
- 1.10 Resum executiu
- 1.11 Informe de sostenibilitat econòmica

### **2. NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **3. PLÀNOLS**

- 01. Emplaçament
- 02. Pla Parcial SUR 28

Escala 1/25000  
Escala 1/5000

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

## **1. MEMÒRIA**

---



## Ajuntament de Lleida

### 1. MEMÒRIA

---

#### 1.1 Antecedents i marc legal aplicable

L'actual sistema legal a Catalunya en matèria urbanística està conformat pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.

El planejament vigent al terme municipal de Lleida, el Pla general de Lleida, està 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-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 2895, de data 25/5/1999.

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

En data 25/04/2000, per acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida s'aprova amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord el Pla parcial 28, modificat Centre Integral de Mercaderies, de Lleida, havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 3278, de data 1/12/2000.

En data 12/05/2003, per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques s'aprovà la Modificació puntual del Pla general municipal de Lleida, en l'àmbit del Pla parcial SUR28 "CIM Lleida", havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 3917, de data 03/07/2003.

En data 04/06/2003, per acord de la Comissió d'Urbanisme de Lleida s'aprovà, amb les prescripcions que han estat incorporades en l'esmentat acord, la Modificació puntual del Pla parcial SUR28, "CIM Lleida", del terme municipal de Lleida havent-se publicat l'acord d'aprovació definitiva al DOGC núm. 3914, de data 30/06/2003.

#### 1.2 Objectius de la modificació

La proposta plantejada en aquest document urbanístic consisteix en modificar l'Article 18, apartat 5, del Pla parcial SUR28, CIM de Lleida, per permetre superar l'alçada màxima reguladora en el supòsit que es tracti d'una instal·lació tècnica que ho requereixi i ho justifiqui.

Es tracta de possibilitar una alçada de fins a 22,50 m, a les instal·lacions que requereixen altures superiors a les establertes per les ordenances vigents, d'aquesta manera serà possible construir instal·lacions logístiques adequades als models de funcionament actuals, tecnològicament avançades, amb sistemes robotitzats per al dipòsit dels materials.

Tot i això, es convenient limitar la dimensió d'aquests elements especials, limitant la ocupació en un 25% de la superfície total de la parcel·la, i hauran de respectar unes limitacions de posició en relació als límits de la parcel·la per tal de que s'integrin en l'entorn i mantinguin unes adequades relacions de veïnatge.



## Ajuntament de Lleida

### 1.3 Situació i àmbit

La modificació se situa en l'àmbit del Sector SUR 28, "CIM Lleida", al límit est del Polígon industrial "Camí dels Frares".

Els terrenys inclosos en el sector anomenat SUR 28 "CIM Lleida" tenen la descripció següent: Limiten al nord-est, amb la Sèquia Quarta del Canal d'Urgell; al sud-est, amb la resta de finca propietat de l'Ajuntament de Lleida afectada per la futura "Ronda Sud" de Lleida; al sud-oest, part amb el Camí Travessera d'Artesa a Lleida i part amb el vial de connexió entre les carreteres N-II i N-240; i al nord-oest, amb el Polígon industrial "Camí dels Frares".

### 1.4 Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat del sòl objecte d'aquesta Modificació puntual correspon a 13 solars, de dimensions compreses entre els 5.537,00 m<sup>2</sup> i els 40.827,36 m<sup>2</sup>, resultat de la reparcel·lació del sector que d'acord a la informació cadastral obtinguda pertanyen als titulars següents:

6492901	CG0069C	VIVENDES I ESPLAI S.L. c/ Vallcalent núm. 20 LLEIDA
6790601	CG0069B	"Centre Integral de Mercaderies i Activitats Logístiques, S.A." c/ Entença, 157,4a de Barcelona
6692601	CG0069D	FRIGORIFICOS LERIDANOS S.A. c/ Picos núm. 0 LLEIDA
6891901	CG0069B	TRANSPORTES AZKAR S.A. c/ Hiribarren núm. 32 LAZKAO
6793801	CG0069D	BANCO DE SABADELL S.A. c/ Catalunya núm. 1 SABADELL
6893101	CG0069D	HOMS IMPORT S.L. N II KM 453 ALCARRAS
6893102	CG0069D	TRAFICOS COMERCIALES E INMOBILIARIOS S.L. c/ Gràcia núm. 58 BARCELONA
6993201	CG0069D	AGENCIA TRANSPORTES TROTA S.A. Polígon Industrial núm. 15 LLEIDA
6993501	CG0069D	DOCKS-SEGRE S.L. c/ Josep Segura Farré núm. 708 LLEIDA
7094901	CG0079C	ARNO GESTION INMOBILIARIA S.L. c/ Taquígraf Martí núm. 15 Baixos LLEIDA
7194901	CG0079C	AJUNTAMENT DE LLEIDA Plaça Paeria s/n, de Lleida
7297101	CG0079E	VIVENDES I ESPLAI S.L. c/ Vallcalent núm. 20 2n 2a LLEIDA



## Ajuntament de Lleida

7297102 CG0079E VIVENDES I ESPLAI S.L.  
c/ Vallcalent núm. 20 2n 2a LLEIDA

### 1.5 Planejament vigent

El planejament general vigent és el Pla general municipal de Lleida que estableix per al sector anomenat SUR 28 la classificació de sòl urbanitzable programat, amb qualificació de "Zona d'Activitats Logístiques (Clau 15L)", regulada en el seu Article 202.

El planejament parcial vigent és el Pla parcial del sector SUR 28 "CIM Lleida", del terme municipal de Lleida.

Així, després de la Modificació del PGM i la modificació del Pla Parcial aprovades, les superfícies del sector són les següents:

<b>ZONIFICACIÓ</b>	<b>SUPERFÍCIES</b>	<b>PERCENTATGE</b>
<b>SÒL PÚBLIC:</b>		
Vialitat	49.302 m <sup>2</sup>	11,70%
Equipaments (Mercat Municipal de Majoristes de Fruites i Verdures)	42.297 m <sup>2</sup>	10,03%
Espai lliure públic (Zona verda)	43.516 m <sup>2</sup>	10,32%
<b>TOTAL SÒL PÚBLIC</b>	<b>135.115 m<sup>2</sup></b>	<b>32,05%</b>
<b>SÒL PRIVAT:</b>		
Parcel·la d'ús logístic, industrial o aparcament	228.153 m <sup>2</sup>	54,14%
Equipaments privats	11.262 m <sup>2</sup>	2,67%
Espais lliures (verd privat)	46.937 m <sup>2</sup>	11,14%
<b>TOTAL SÒL PRIVAT</b>	<b>286.352 m<sup>2</sup></b>	<b>67,95%</b>
<b>TOTAL PLA PARCIAL</b>	<b>421.467 M<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

D'altra banda, les alçades estan regulades de la manera següent:

Article 18. Zona d'activitat industrial i logística. Parcel·les 1 a 10.

#### 5.- Alçada màxima

L'alçada màxima es fixa en 9,75 m corresponent a Planta Baixa més dues Plantes Pis.

L'alçada màxima podrà incrementar-se fins a 12,50 m, en el supòsit d'edificar naus frigorífiques.



## Ajuntament de Lleida

Les alçades màximes per planta es detallen en el quadre següent:

- Planta Baixa fins a 9,75 metres d'alçada
- Planta Baixa + 1 Planta Pis fins a 9,75 metres d'alçada
- Planta Baixa + 2 Plantes Pis fins a 9,75 metres d'alçada

\*\* En cas de naus frigorífiques l'alçada màxima s'incrementa fins a 12,50 metres d'alçada.

### 1.6 Normativa urbanística d'aplicació

L'article 202 de la normativa del Pla general regula la zona d'activitats logístiques-Clau 15L.

Les Ordenances reguladores del Pla parcial SUR 28, Centre Integral de Mercaderies i les Ordenances reguladores de la modificació puntual del Pla Parcial SUR 28 "CIM Lleida".

### 1.7 Descripció de la proposta.

La proposta de la Modificació es concreta amb els aspectes següents:

Preveure la implantació d'edificis destinats a instal·lacions que requereixen alçades superiors, de fins a 22,50 m, per al seu òptim funcionament.

Garantir el respecte i la integració en l'entorn per part d'aquestes instal·lacions limitant l'alçaria i el volum a l'aplicació de les normes en la parcel·la.

La proposta objecte d'aquesta modificació consisteix a ampliar el text de l'Article 18, apartat 5 per tal de permetre un augment de l'alçada de les instal·lacions tècniques que ho necessitin i ho justifiquin.

Aquesta modificació comporta que simultàniament s'ha de dur a terme la modificació puntual del Pla general municipal que fixa l'alçada màxima amb concordància amb el Pla parcial vigent.

### 1.8 Justificació de la modificació.

L'article 94.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La proposta manté les superfícies destinades a sistemes d'equipaments comunitaris i d'espais lliures de parcs urbans.

Aquesta modificació de l'alçada màxima de les edificacions de magatzematge, es justifica en les necessitats tècniques i constructives actuals.

L'augment del volum de les activitats industrials i logístiques i l'aparició de noves tecnologies repercuteix en nous sistemes, per tal d'optimitzar l'espai, els recursos



## Ajuntament de Lleida

energètics i els recursos econòmics a més d'augmentar les mesures de seguretat per als operaris de les mateixes. Tot això porta a una major complexitat de les instal·lacions actuals i, per tant, en un canvi en la seva forma final, per tal d'aconseguir una major rendibilitat de les instal·lacions.

La proposta de modificació, tal com es formula, garanteix el manteniment del sostre edificable màxim establert pel planejament i, també, el manteniment de la volumetria màxima prevista per a les edificacions, de tal manera que la modificació no suposa cap alteració de l'aprofitament urbanístic de la zona.

### 1.9 Informe ambiental

Pel que fa referència a la documentació ambiental el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en la Disposició transitòria 6a, referent a l'avaluació ambiental dels plans urbanístics, determina que són objecte d'avaluació ambiental, entre altres, les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació o qualificació urbanística del sòl no urbanitzable si la classificació o qualificació urbanística resultant comporta un canvi en els usos d'aquest sòl.

En aquest cas la proposta no comporta cap canvi en la classificació o qualificació del sòl no urbanitzable, ni en els usos del sòl, ja que es mantenen les mateixes qualificacions urbanístiques determinades pel Pla general vigent.

### 1.10 Resum executiu

En relació a la documentació que el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística demana, per tal de fer més comprensible el document, es creu que al tractar-se d'una modificació de contingut molt concret i poc extens s'entén que no requereix de cap resum ni aclariment per a la seva comprensió. Per si sol el document ja representa un resum.

### 1.11 Informe de sostenibilitat econòmica

Tenint en compte la documentació que el Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística demana en l'article 12, es considera que la proposta no té cap tipus d'impacte en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris, ja que es tracta d'una modificació general que no modifica cap paràmetre que hi tingui incidència.



LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

## **2. NORMATIVA URBANÍSTICA**

---



## Ajuntament de Lleida

### 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

---

#### 2.1 Ordenances Reguladores proposades en aquesta modificació.

A continuació es detalla l'apartat de l'article de les Ordenances que presenta la variació relativa a la modificació puntual del Pla parcial, quedant la resta dels articles amb el redactat del Pla parcial vigent.

Article 18. Zona d'activitat industrial i logística. Parcel·les 1 a 10.

##### 5.- Alçada màxima

L'alçada màxima es fixa en 9,75 m corresponent a Planta Baixa més dues Plantes Pis.

L'alçada màxima podrà incrementar-se fins a 12,50 m, en el supòsit d'edificar naus frigorífiques

Per als elements tècnics d'emmagatzematge vinculats a l'activitat, que per raons de funcionalitat ho requereixin i ho justifiquin, l'alçària reguladora de 9,75 metres es podrà ultrapassar quan l'edificació es reuli dels límits de parcel·la sense superar, sota cap supòsit, 22,50 metres ni la línia definida per un plànol inclinat a 45° respecte a l'horitzontal, traçat des de la línia del plànol de façana situat a l'altura màxima genèrica.

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

Les alçades màximes per planta es detallen en el quadre següent:

- |                                |                             |
|--------------------------------|-----------------------------|
| - Planta Baixa                 | fins a 9,75 metres d'alçada |
| - Planta Baixa + 1 Planta Pis  | fins a 9,75 metres d'alçada |
| - Planta Baixa + 2 Plantes Pis | fins a 9,75 metres d'alçada |

\*\* En cas de naus frigorífiques l'alçada màxima s'incrementa fins a 12,50 metres d'alçada.

\*\*\* En cas d'elements tècnics aquesta alçada màxima podrà incrementar-se fins a 22,50 metres d'alçada, amb les limitacions esmentades.

Lleida, gener de 2008

Laura Fortuny i Farrús  
Arquitecta del Servei d'Urbanisme

LA PAERIA



**Ajuntament de Lleida**

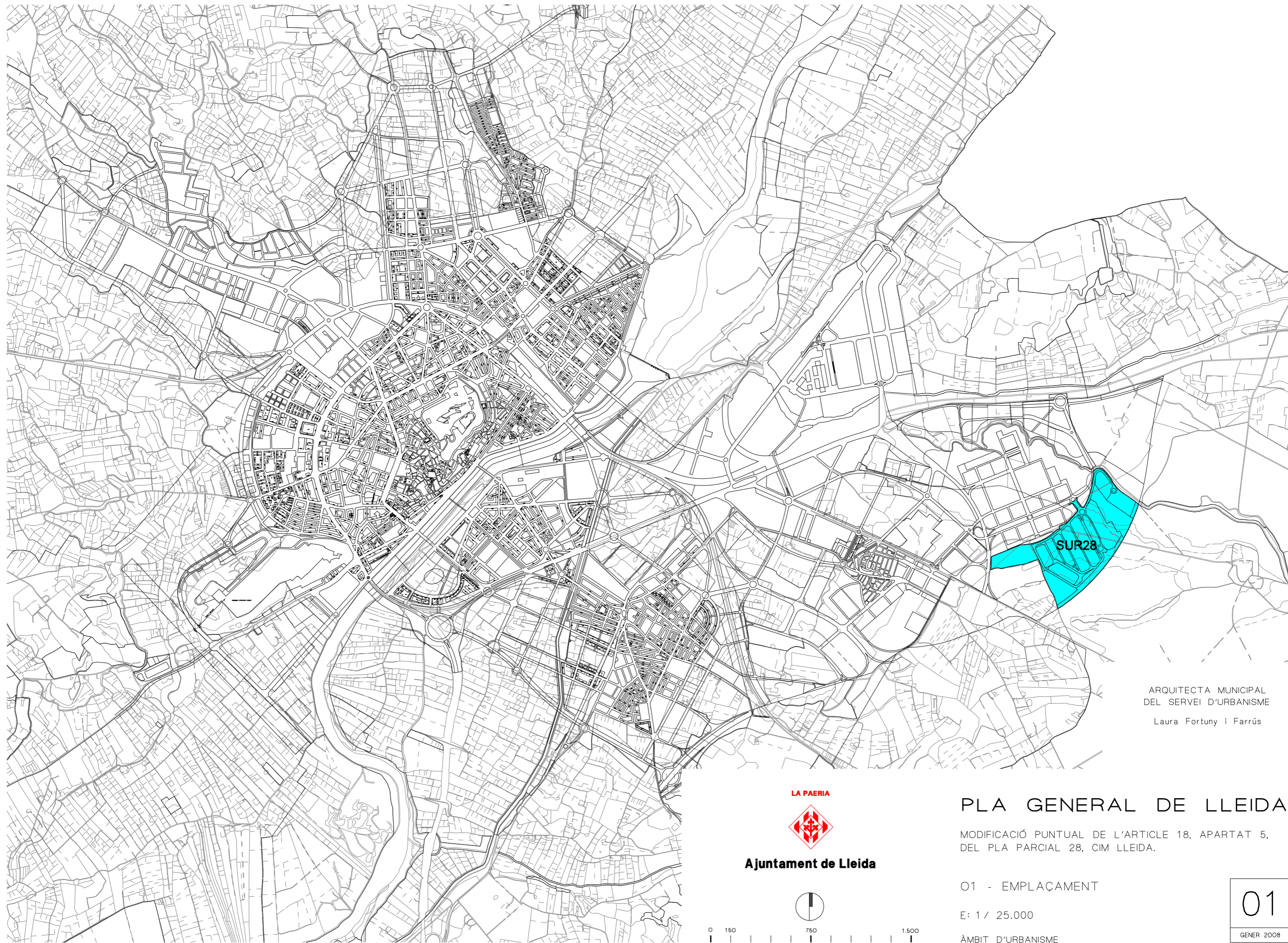
N.I.F. P-2515100-B

### **3. PLÀNOLS**

---

01. Emplaçament  
02. Pla Parcial SUR 28

Escala 1/25000  
Escala 1/5000



ARQUITECTA MUNICIPAL  
DEL SERVEI D'URBANISME  
Laura Fortuny i Farrús

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



0 150 750 1.500

## PLA GENERAL DE LLEIDA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ARTICLE 18, APARTAT 5,  
DEL PLA PARCIAL 28, CIM LLEIDA.

O1 - EMPLAÇAMENT

E: 1 / 25.000

ÀMBIT D'URBANISME

01

GENER 2008

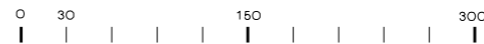


ARQUITECTA MUNICIPAL  
DEL SERVEI D'URBANISME  
Laura Fortuny i Farrús

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



# PLA GENERAL DE LLEIDA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE L'ARTICLE 18, APARTAT 5,  
DEL PLA PARCIAL 28, CIM LLEIDA.

O2 - PLA PARCIAL SUR28

E: 1 / 5.000

ÀMBIT D'URBANISME

02

GENER 2008