

**PLA DE MILLORA URBANA LADAL PER HOMOGENEITZAR EL  
VOLUMEN ACTUALMENT INACABAT I PERMETRE L'ADAPTACIÓ A LES  
NOVES TECNOLOGIES.**

**PROMOTOR LACADO DEL ALUMINIO S.A. MUNICIPIO LLEIDA**

**Salvador Balcells Molas Dr. Arquitecto c/Aribau 218-224-4º-1º 08006 Barcelona T. 932000575**

## PLA DE MILLORA URBANA LADAL

### **MEMORIA:**

#### 1. ENCARGO

Se redacta el presente Pla de Millora Urbana por encargo de la entidad Mercantil Lacado del Aluminio S.A., con motivo de cumplir lo sugerido por Dña Maria José Salillas Coordinadora ámbito urbanismo y Don Rafael-Jordi Criado i Lluellas Arquitecto de los Servicios Técnicos Municipales en reunión del día 15 de Diciembre de 2006.

#### 2. ANTECEDENTES

2.0 La finca está situada en la parcela 307 B del Polígono Industrial del Segre de Lleida, inscrita en el Registro de la Propiedad de Lleida, Finca 55.006, en el Tomo 1368, libro 741, folio 4.

La finca tiene una superficie 11.367 m<sup>2</sup>, es propiedad de la entidad Mercantil LACADO DEL ALUMINIO S.A. con domicilio social en la parcela 307 B del Polígono Industrial del Segre de Lleida, inscrita en Registro Mercantil de Lleida, NIF A-25016833.

2.1 En el **PLA GENERAL DE LLEIDA 1995-2015** se califican los terrenos de **Sol Urba.- Zona de Polígono Industrial- Clau 6B**, con altura de 9ms. y limitación de B+1, los usos permitidos son los definidos en el **PLA GENERAL**

2.2 Cronología de las obras realizadas hasta la actualidad.

En 1977 se realizó un anteproyecto de ocupación en planta del terreno con un conjunto de 8 naves de 60x20 ms, un anexo de 20x10 ms y un cuerpo de oficinas de dos plantas de 30x6 ms.

En el mismo año 1977 se presentó al Exmo Ayuntamiento de Lleida la solicitud de licencia del anexo, las oficinas y 2 naves, adjuntando como plano de emplazamiento el correspondiente al anteproyecto en el que figuraban como proyecto de futuro las 6 naves restantes. La altura prevista para las naves fue de 8 ms.

Siguiendo el proceso previsto en el anteproyecto, en 1986 se solicitó en una segunda fase, licencia para la 3ª nave.

En 1988 siguiendo la fase de expansión prevista desde el inicio (1977) se presentó al Exmo Ayuntamiento de Lleida la solicitud de construcción de 2 nuevas naves (4ª y 5ª) de 60x20 ms., haciendo constar la intención de próximas nuevas ampliaciones.

Apareciendo la necesidad de lacar los perfiles en vertical, en 1989 se solicitó licencia en una cuarta fase de la mitad de la sexta nave, o sea de 30x20ms con la altura de 14.67 ms.

En 1992 y debido a la recesión del mercado, LACADO DEL ALUMINIO S.A. se vio obligada a sacrificar parcialmente el proceso de crecimiento previsto y vendió el terreno destinado en principio a las naves séptima y octava.

Actualmente y debido a la expansión del mercado se solicita licencia para la mitad de la nave sexta, y se dota al conjunto, el aspecto estético de construcción terminada.

No teniendo conocimiento de que el Plan General de 1995 había variado los parámetros de construcción que regían para el Polígono Industrial del Segre, según los cuales se consiguieron las cuatro licencias anteriores, se ha presentado una nueva petición de licencia de acuerdo con aquellos parámetros con lo que ha aparecido el problema del incumplimiento de alguno de ellos.

La no realización de esta última ampliación colapsaría la posibilidad de alcanzar las cotas de producción previstas y obligaría a un replanteamiento de toda la estructura de empresa y podría conllevar una reestructuración de plantilla.

### 3. OBJETO DEL PLAN

El presente **Pla de Millora Urbana** tiene por objeto la terminación de las obras de construcción de este complejo industrial , predefinido en su día, tal como ya se ha expresado en el punto 2.2 en el anteproyecto de 1977, y en que hallándose construidos en planta baja 6980 m2 de los 7580 previstos como total , faltan 600 m2 o sea la mitad de la ultima nave. Esta construcción homogeneizará el perímetro y volumen total a la vez y esto es quizás lo más importante finalizará la cadena de lacado prevista como idónea para esta industria, ello obliga a redefinir los parámetros establecidos en general para la zona Industrial, y sin exceder de la edificabilidad y l volumen establecidos , sino al contrario con una cierta reducción de ambos, adecuar la ocupación y altura de la mitad de nave a terminar al resto de la edificación ya realizada y que correspondía a los parámetros establecidos en la ordenación anterior al **PLA GENERAL DE LLEIDA 1995-2015**.

Se redacta conforme a las facultades otorgadas en orden al planeamiento urbanístico por los artículos 68, 96 y 97 del decreto 1/2005 **Text refós de la LLEI d'URBANISME**, que determina que el objeto de los **PLANS DE MILLORA URBANA**, es el de desarrollar operaciones de revitalización del tejido urbano.

### 4. PROMOCIÓN Y TRAMITACIÓN

El presente **PLA DE MILLORA URBANA LADAL** es promovido por la entidad mercantil LACADO DEL ALUMINIO S.A. , por la capacidad que se define en cuanto a particulares en el art. 96 y art. 97 del **text refós de la llei d'Urbanisme**.

La redacción del presente expediente está realizada por técnico competente, según la disposición adicional 8ª del **text refós de la llei d'Urbanisme**.

### 5. MARCO URBANÍSTICO VIGENTE

El **Pla General d'ordenació** califica a los terrenos de **Sòl Urbà-Zona de Polígon Industrial-Clau 6B**, los usos y parámetros que regulan la edificación son los definidos en el **PLA GENERAL DE LLEIDA 1995-2015**.

### 6. CARACTERÍSTICAS

6.1 Marco La finca que forma el ámbito objeto del **PLA DE MILLORA URBANA LADAL** tiene una superficie total de 11367 m2. antes de la cesión de un vial de uso privado y de  $11367-289.37= 11077.63$  m2 después de la misma.

El ámbito del plan coincide exactamente con el límite de la propiedad de la entidad mercantil LACADO DEL ALUMINIO S.A.

6.2 Usos Los usos permitidos son los previstos en el Plan General.

### 6.3 Descripción

#### a/ Antecedentes

Lacado del Aluminio S.A. fue fundada en 1977, para lacar con polvo poliéster, aluminio destinado a la construcción.

Sus fundadores fueron empresas que se dedicaban al anodizado del aluminio, y así fue como LADAL construyó una de las primeras industrias en España y la primera en Cataluña dedicada al lacado del aluminio.

Siempre se han aplicado las más novedosas tecnologías del momento, siendo LADAL una Empresa de referencia en el sector del lacado en España, manteniendo un alto prestigio.

Un 30% de su producción sale al mercado europeo.

La plantilla total de personal en la actualidad es de 86 personas.

Las instalaciones actuales consistentes en 2 líneas de lacado en horizontal y una línea de lacado en vertical permiten una producción de 30 Tm/aluminio diaria, trabajando 3 turnos de Lunes a Viernes.

#### b/ Objetivo actual

En el mercado de la construcción se ha ido desarrollando un nuevo acabado en formato imitación de madera, pero con limitada resistencia al exterior.

Una nueva tecnología se ha desarrollado en Italia, con proceso exclusivamente con polvo poliéster y perfectamente válido para uso exterior. Se trata de aplicar una segunda capa de pintura sobre la normal del proceso habitual.

LADAL es la primera Empresa en España que ha comprado la máquina para realizar este acabado. La producción prevista es de 6 Tm/diarias y el personal necesario para el funcionamiento es de 22 personas.

Para realizar este proceso es necesario disponer de 600m<sup>2</sup>, y la implantación el la que figura en plano adjunto, y por ello es necesaria la construcción de la nave que motiva este plan. (Anexos: plano y carta proveedor)

#### c/Propiedad

La titularidad es de la sociedad mercantil LACADO DEL ALUMINIO S.A

## 7. OBJETIVOS Y CRITERIOS

El Plan tiene por objeto definir los nuevos parámetros de la edificación, modificando la ocupación y altura de la edificación en más y la edificabilidad y volumen en menos, y manteniendo sin variación el resto de parámetros.

## 8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La nueva distribución de la edificabilidad se justifica por la conveniencia estética de homogeneizar un volumen actualmente inacabado y permitir la adaptación a las nuevas tecnologías de una industria en fase constante de actualización que tiene necesidad de una superficie en planta baja y puede renunciar sin menoscabo de sus funciones a una edificabilidad que tampoco le resuelve ningún problema.

### 8.1 La Propuesta

Consiste en aumentar la ocupación permitida de un 60% a un 68.43% que es la necesaria para terminar la media nave que falta.

Consiste en aumentar la altura de 9 ms. a 14.67 ms que es la necesaria para igualar la altura de la media nave pendiente con la existente en la otra media nave existente.

Consiste en reducir la edificabilidad prevista de 0.72 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 0.7005 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Consiste en reducir la altura permitida de 9 ms a 8 ms. para todo el conjunto de la edificación con excepción de la última nave que es la única destinada al lacado en vertical de los perfiles.

Mantener sin ninguna variación el resto de parámetros y usos previstos en el Plan General.

## 9. ANEXOS

### 1.- Cuadro de Superficies

Superficie total del solar	11.077.63 m <sup>2</sup>
Techo edificable pl. baja	7.580,00 m <sup>2</sup>
Techo edificable en pl. piso	180.00 m <sup>2</sup>
<b>Techo total edificable</b>	<b>7.760,00 m<sup>2</sup></b>

2.-Edificabilidad máxima

Esta será la definida en el cuadro de superficies y en ningún caso superará la cifra **7.760,00 m<sup>2</sup>**

Barcelona a 16 de Enero de 2007

Firmado: Salvador Balcells Molas Dr. Arquitecto.

PLA DE MILLORA URBANA LADAL  
NORMAS URBANÍSTICAS

PROMOTOR:LACADO DEL ALUMINIO S.A.  
LLEIDA ENERO 2007



## NORMAS URBANÍSTICAS

### TITULO I.-NATURALEZA, AMBITO Y VIGENCIA

#### Art. 1.- Naturaleza

El presente documento tiene la condición de “**Pla de Millora Urbana**” y ha sido redactado en base al **text refós de la llei d’Urbanisme**, y el **Pla General de Lleida**.

#### Art. 2.-Ámbito territorial

El ámbito territorial de este **Pla de Millora Urbana** está señalado gráficamente en los planos y coincide con la delimitación de la finca.

#### Art. 3.-Vigencia

Este **Pla de Millora Urbana** entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el **Diari Oficial de la Generalitat**, de acuerdo con el artículo 79 y art. 10, y su vigencia será indefinida, en tanto no se proceda a su revisión o modificación, de acuerdo con lo que dispone el art.92 del **text refós de la llei d’Urbanisme**.

#### Art. 4.-Obligaciones

Las disposiciones contenidas en este **Pla de Millora Urbana** obligan a su cumplimiento por igual, tanto a la Administración como a los particulares.

#### Art. 5.-Interpretación

La interpretación del presente documento se hará de acuerdo con su contenido y sujeta a sus objetivos y finalidades.

#### Art. 6.-Determinaciones.

Las determinaciones del presente **Pla de Millora Urbana** se desarrollan en los siguientes documentos:

1. Memoria.
2. Normas Urbanísticas.
3. Planos de información y Ordenación.

## TITULO II.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### Capítulo 1.-Calificación del Suelo y desarrollo del Plan.

#### Art.- 7.-Calificación

La finca de la Entidad Mercantil LACADO DEL ALUMINIO S.A., está definida en el Pla General d'Ordenació Urbana de Lleida, calificada como Sol Urba.-Zona de Polígono Industrial-Clau 6B.

## TITULO III-NORMAS QUE REGULAN LA EDIFICACIÓN

### Capítulo 1.-Normas generales que regulan la edificación.

#### Art.- 8.-Otorgamiento de licencias

La regulación de los actos sujetos a licencia municipal , así como el procedimiento y condiciones de su otorgamiento y su contenido vienen reguladas por loa art.del Pla General en desarrollo del cual se redacta el presente **Pla de Millora Urbana.**

### Capítulo 2.-Normas generales que regulan los usos del suelo.

#### Art. 9.-Régimen de Usos.

Los definidos en el Pla General.

#### Art. 10.-Parámetros específicos que regulan la edificación.

10.1.Alineaciones. Son las definidas en el Pla General y se determinan gráficamente en el plano 04.

10.2.-Altura reguladora. Las alturas reguladoras vienen también definidas en el plano 05

#### Art.11.-Edificabilidad.

Esta será la definida en el cuadro de superficies y en ningún caso superará la cifra **7.760,00 m2**

Barcelona a 16 de Enero de 2007

Firmado: Salvador Balcells Molas Dr. Arquitecto.

**PLA DE MILLORA URBANA LADAL**  
**ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL**

**PROMOTOR:LACADO DEL ALUMINIO S.A.**  
**LLEIDA ENERO 2007**

Salvador Balcells Molas Dr. Arqto .C/Aribau 218-224 4º 1ª 08006 Barcelona T. 932000575

## ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL LADAL

### INDICE.

1. Análisis.    a) descripción del medio  
                  b) Usos de suelo  
                  c) Situación administrativa
2. Descripción general del proyecto
3. Evaluación de los efectos previsibles
4. Conclusiones.

El presente estudio ambiental se redacta en cumplimiento del marco legislativo vigente, de acuerdo con lo que prescribe el Decreto 114/88 de 7 de Abril d'Avaluació d'Impacte Ambiental, así como, el Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de Julio de Evaluación de Impacto Ambiental y Real Decreto 1131788, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto 1302/86.

### **1. Análisis**

#### **1.a) descripción del medio.**

La finca esta ubicada en un Polígono Industrial del término municipal de Lleida en la parcela 307 B del Polígono Industrial del Segre. Actualmente está ocupada por una industria dedicada al lacado de perfiles de aluminio para la construcción.

El ámbito de estudio no está incluido dentro de ningún espacio natural protegido

### **ESTADO ACTUAL DE LA FINCA:**

#### **a).Uso**

Actualmente la finca tiene un uso industrial. La industria de lacado del aluminio LADAL, ocupa 6980 m<sup>2</sup> de la finca en planta baja, y 180m<sup>2</sup> de oficinas en planta piso. El resto de la finca no está edificado.

#### **b)Situación administrativa**

En el **Pla General de Lleida** se califica el terreno de **Zona de Polígon Industrial-Clau 6B**

### **2.Descripción general del proyecto**

La finca objeto del **Pla de Millora Urbana** tiene una superficie de 11077.63 m<sup>2</sup>

## PROPUESTA.

La propuesta se define como sigue: Sin cambiar para nada el uso de la finca , tan solo consiste en aumentar la ocupación permitida de un 60% a un 68.43% que es la necesaria para terminar la media nave que falta.

Consiste en aumentar la altura de 9 ms. a 14.67 ms que es la necesaria para igualar la altura de la media nave pendiente con la existente en la otra media nave existente.

Consiste en reducir la edificabilidad prevista de 0.72 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 0.7005 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Consiste en reducir la altura permitida de 9 ms a 8 ms. para todo el conjunto de la edificación con excepción de la última nave que es la única destinada al lacado en vertical de los perfiles.

Mantener sin ninguna variación el resto de parámetros y usos previstos en el Plan General.

### **3.Evaluación de los efectos previsibles.**

Los efectos que la nueva implantación prevé, son ni más ni menos los mismos existentes en la actualidad, y normales y admisibles en un Polígono Industrial.

### **4.Conclusiones.**

Valoradas las relaciones con el entorno, no se han detectado áreas de especial sensibilidad ambiental.

Evaluadas las interacciones de accesibilidad, residuos, aguas pluviales, y residuales, acometidas de servicios y otras, dentro de la zona industrial, se puede afirmar que no habrá impactos ni críticos ni severos.

Barcelona a 16 de Enero de 2007

Firmado: Salvador Balcells Molas Dr. Arquitecto.