

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 27 de març de 2026
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,



Antonio Ropero Vilaró
Secretari General
Ajuntament de Lleida

2026.04.01

11:57:59 +02'00'

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE
LLEIDA PER LA DELIMITACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SECTOR SUR
46, AMPLIACIÓ DEL POLÍGON DEL SEGRE, AL TERME MUNICIPAL DE
LLEIDA**

**(afecta els articles 135, 138, 143, 145, 176quater, 190, l'Annex 2
i es crea l'article 202bis)**

**ANNEX 1
DOCUMENT COMPRENSIU**

**AJUNTAMENT DE LLEIDA
Març de 2026**

Josep Bergadà Pujades, arquitecte de Planejament i Gestió

Josep 2026.03.11
Bergadà 11:28:57
Pujades +01'00'



Ajuntament de Lleida

1. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida que ens ocupa, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes següents:

1.1 Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments.

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual de PGOU es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació. Es tracta d'un àmbit compost bàsicament per:

- a) Nou sector de sòl urbanitzable delimitat SUR-46, amb una superfície de 521.804,72 m².
- b) Fora de l'àmbit del sector, en sòl urbà consolidat i en continuïtat amb l'esmentat sector, trobem dues porcions de terrenys que caldrà reurbanitzar per permetre la connectivitat amb l'ampliació de sòl industrial prevista, amb una superfície de 27.712,39 m².

La superfície total de l'àmbit és de 549.517,11 m².

1.2. Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència de la Modificació puntual del Pla general de Lleida, amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

Se suspenen les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la proposta de modificació que es tramita.



Ajuntament de Lleida

2. RESUM

2.1. Resum de l'abast de les determinacions

L'objectiu de la modificació és ampliar el polígon industrial el Segre, ja que actualment es tracta d'un sòl que ha quedat totalment ocupat. Es detecta la necessitat d'ampliació de diverses empreses de la zona, per la qual cosa s'ha optat per modificar el planejament general per tal de poder ampliar el polígon.

La modificació es concreta amb els aspectes següents:

- a) Delimitar i ordenar una àrea de desenvolupament urbanístic per ampliar el polígon industrial del Segre i poder oferir parcel·les més grans a les empreses existents al polígon establint els corresponents paràmetres d'ordenació i gestió.
- b) Ordenar les zones verdes per tal de connectar l'habitat d'interès comunitari present a la serra de les Canals i el corredor ecològic que envolta la sèquia situada al sud del sector amb la seva vegetació de ribera que fa de canalitzador de fluxos biològics, creant així un eix verd que connecta la mitjana del riu Segre, les zones verdes del nou polígon industrial i la Reserva Natural de la finca de Torrerià.
- c) Integrar les activitats existents en sòl no urbanitzable dins el sector industrial, millorant el paisatge de l'àmbit i millorant les infraestructures del polígon actual.

A nivell urbanístic, aquests objectius es pretenen aconseguir mitjançant el següent:

- Delimitació d'un sector industrial (SUR-46) i creació d'una nova clau de desenvolupament (Clau 15A)
- Ordenació detallada del sector SUR-46.
- Creació d'una nova subzona de creixement logístic i industrial: Clau 6L3
- Creació d'una nova clau de zona verda, verd natural: Clau VN
- Delimitació d'un únic polígon d'actuació urbanística.
- Delimitació de càrregues urbanístiques fora de l'àmbit per permetre les connexions amb l'actual polígon industrial del Segre.

Pel que fa als espais lliures, aquests es concentren, per una banda, a la part sud de l'àmbit per tal de generar un connector verd des de la zona de la clau de les Canals fins a l'àmbit de la serra de les Canals (àmbit AIN). També trobem una franja d'espai lliure confrontant amb el límit de terme amb el municipi d'Alcoletge, en coherència amb l'avanç supramunicipal de l'any 2010 anteriorment esmentat. Caldrà conservar les característiques de la Clamor de les Canals pel que fa al traçat a cel obert, grau d'impermeabilització i vegetació de ribera.

La reserva d'equipaments es planteja a la part central de l'àmbit, juntament amb la potabilitzadora existent, així com una parcel·la ubicada a la banda sud-est, juntament amb la zona verda, a tocar de la serra de les Canals. Finalment, trobem una tercera peça qualificada de sistema d'equipaments a la zona nord, en proximitat al límit de terme.



Ajuntament de Lleida

La parcel·la de la potabilitzadora existent es qualifica com a sistema d'equipaments, i es computa com a reserva mínima, d'acord amb l'article 34.5 i 34.5bis del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Es modifiquen els articles 135 i 138 del PGL per tal d'aclarir que el sistema d'equipaments admet l'ús de serveis tècnics públics.

Es modifiquen els articles 143 i 145 del PGL per afegir una nova tipologia de zones verdes, clau VN, verd natural.

Atès que al sector hi trobem l'encreuament de línies d'alta i mitja tensió, l'ordenació i urbanització donarà solució als condicionants d'aquestes línies.

Pel que fa al sistema viari, la previsió viària grafiada tindrà caràcter normatiu com a sistema viari bàsic.

A continuació s'observa el quadre de superfícies de l'àmbit de la modificació:

Superfícies:

ÀMBIT	549.517,11 m²	100%
SÒL URBÀ	27.712,39 m²	5,04%
SISTEMES		
VB Viari	23.116,49 m ²	83,42%
ZONES		
Clau 6B	2.942,25 m ²	10,62%
Clau 6L3	1.653,65 m ²	5,97%

SÒL URBANITZABLE	521.804,72 m²	94,96%
-------------------------	---------------------------------	---------------

SISTEMES			cessions mínimes	
		proposta		
EC Equipaments	26.968,85 m ²	5,17%	26.090,24 m ²	5%
VL Espais lliures	67.150,11 m ²	12,87%		
Límit no computable. (*)	3.145,35 m ²	0,60%		
E. lliures computables	64.004,76 m ²	12,27%	52.180,47 m ²	10%
VB Viari	54.401,31 m ²	10,43%		
ZONES				
Industrial	373.284,45 m ²	71,54%		
6L3	373.284,45 m ²			
Cessió aprofitament	55.992,67 m ²	15%		
Aprofitament privat	317.291,78 m ²	85%		

Paràmetres bàsics:

IEB	380.917,45 m²	0,73 m²st/m²s
------------	---------------------------------	--

(*) Als efectes de la comprovació del còmput de superfície mínima d'espais lliures, cal descomptar les franges que no tenen la dimensió mínima per ser computades d'acord amb el Pla General de Lleida.



Ajuntament de Lleida

La modificació de Pla General proposa la delimitació d'un sector de sòl urbanitzable delimitat d'ús logístic i industrial, que s'identifica com a SUR-46.

La delimitació del SUR-46 comporta el canvi de classificació de sòl de no urbanitzable a sòl urbanitzable delimitat, i la seva regulació s'estableix amb la creació d'una nova clau de desenvolupament: Zona d'Activitats logístiques i industrials - Clau 15A

Aquesta clau recollirà els paràmetres generals per als sòls urbanitzables destinats a recollir les activitats industrials existents i legalment implantades en sòl no urbanitzable en base a la legislació urbanística anterior, i establirà els paràmetres concrets per al desenvolupament del sector SUR-46.

La qualificació amb Clau 15A dels terrenys té com a objectius la delimitació i regulació de la nova activitat logística i industrial per permetre l'ampliació del polígon industrial del Segre, establint-ne les corresponents cessions.

Els paràmetres principals d'aquesta nova clau, tant generals com específics per al SUR-46, són els següents:

- Cessions gratuïtes i obligatòries mínimes:
 - o Espais lliures destinats a zona verda un mínim del 10% de la superfície del sector.
 - o Equipaments comunitaris un mínim del 5% de la superfície del sector.
 - o Vialitat pública resultat de l'ordenació física.
- Cessió del 15% de l'aprofitament mitjà del sector.
- Tipus ordenació: edificació aïllada sobre parcel·la.
- Alçada Màxima Reguladora: 15 m
- Nombre màxima de plantes: PB + 1PP per usos logístics i industrials; PB + 4PP per altres usos admesos.
- Índex d'Edificabilitat Brut: 0,73 m²st/m²s
- Separacions edificació: 15 m del front del vial i 5 m de la resta de l'indars. Als efectes d'aquestes separacions, en edificis amb més d'un front a vial, es considerarà la separació de 15m al front a vial en el que es produeixin els accessos dels vehicles pesants; en la resta de fronts es podrà reduir a 5m.

La incorporació d'aquesta nova clau (Clau 15A) comporta la creació d'un nou article en el PGL dins la Regulació del sòl urbanitzable: Art. 202bis, Zona d'Activitats logístiques i industrials - Clau 15A, el redactat del qual s'incorpora en l'apartat de **NORMATIVA URBANÍSTICA** del present document.

Pel que fa a les noves parcel·les d'aprofitament privat, es proposa la creació d'una nova clau que, seguint amb la nomenclatura de sòls industrials logístics del Pla General de Lleida, s'identifica com a Clau 6L3 "Subzona de creixement logístic tipus 3".

La nova subzona recollirà els paràmetres concrets a aplicar a les parcel·les industrials del sector SUR-46, amb usos de caràcter logístic i industrial.

Els paràmetres principals d'aquesta nova clau són els següents:

Clau 6L3 "Subzona de creixement logístic tipus 3"

- Parcel·la mínima: 10.000m²
- Índex d'Edificabilitat Net: 1 m²st/m²s
- Alçada Màxima Reguladora: 15 m



Ajuntament de Lleida

- Nombre màxima de plantes: PB + 1PP per usos logístics i industrials; PB + 4PP per altres usos admesos.

- Separacions edificació: 15 m del front del vial i 5 m de la resta de llinars. Als efectes d'aquestes separacions, en edificis amb més d'un front a vial, es considerarà la separació de 15m al front a vial en el que es produeixin els accessos dels vehicles pesants; en la resta de fronts es podrà reduir a 5m.

La incorporació d'aquesta nova subzona comporta la modificació de l'article 176 quater Zona de creixement Logístic, Clau 6L, creat en la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 11, LLEIDA PARK, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida, en la sessió de 25 de maig de 2023.

La proposta justifica la necessitat i l'interès general que té per al municipi l'ampliació del polígon del Segre, ja que aquest s'ha quedat sense sòl disponible i l'activitat econòmica al polígon té una demanda creixent.

Els criteris urbanístics d'obligada i reconeguda aplicació en l'actualitat, inclouen la necessitat de promoure una gestió i desenvolupament urbà sostenible, ja que el sòl com a recurs limitat o escàs, s'ha d'utilitzar de la manera més eficient possible, amb la localització dels usos industrials de manera estratègica, per tal d'assegurar l'accessibilitat, i la no interferència amb els usos residencials.

Actualment el sòl industrial del municipi es concentra principalment al polígon del Frares i al propi polígon del Segre, així com altres àmbits de menor dimensió com són el polígon Entrevies, Cimalsa, Lleidaparc, la Cros, Neoparc, etc. El sòl industrial disponible per edificar més representatiu el trobem al polígon de Torre Solé (SUR 35), de recent urbanització, tot i que actualment ja trobem algunes de les parcel·les en procés d'edificació, donada la creixent demanda actual.

Per tant, es detecta que les previsions que efectua el Pla general vigent han resultat suficients, tot considerant que durant el període de vigència ha estat necessari transformar alguns sectors especialitzats, de caràcter terciari o logístic, SUR 9 i SUR 23, respectivament, a sectors bàsicament residencials, per facilitar i fer viable el seu desenvolupament.

Tot i això, donada la vigència del PGL des de l'any 1999, i donat que els diferents polígons industrials es troben majoritàriament executats amb poca disponibilitat de noves parcel·les per edificar, s'entén que la millor manera de donar sortida a les noves activitats econòmiques és l'ampliació del polígon del Segre, per la seva situació amb continuïtat amb el teixit industrial existent.

Amb tot, el potencial de sòl i sostre edificable del Pla general vigent que està pendent de desenvolupament, si es considera en termes absoluts, és quantitativament baix, en la mesura que ha garantir el desenvolupament de les activitats de caràcter industrial, logístic i terciari dels propers anys d'àmbit comarcal i local.

Atenent al procés continuat de consolidació i creixement de l'activitat, cal incrementar l'actual reserva de sòls -sens perjudici de completar-los amb operacions de major calat

LA PAERIA

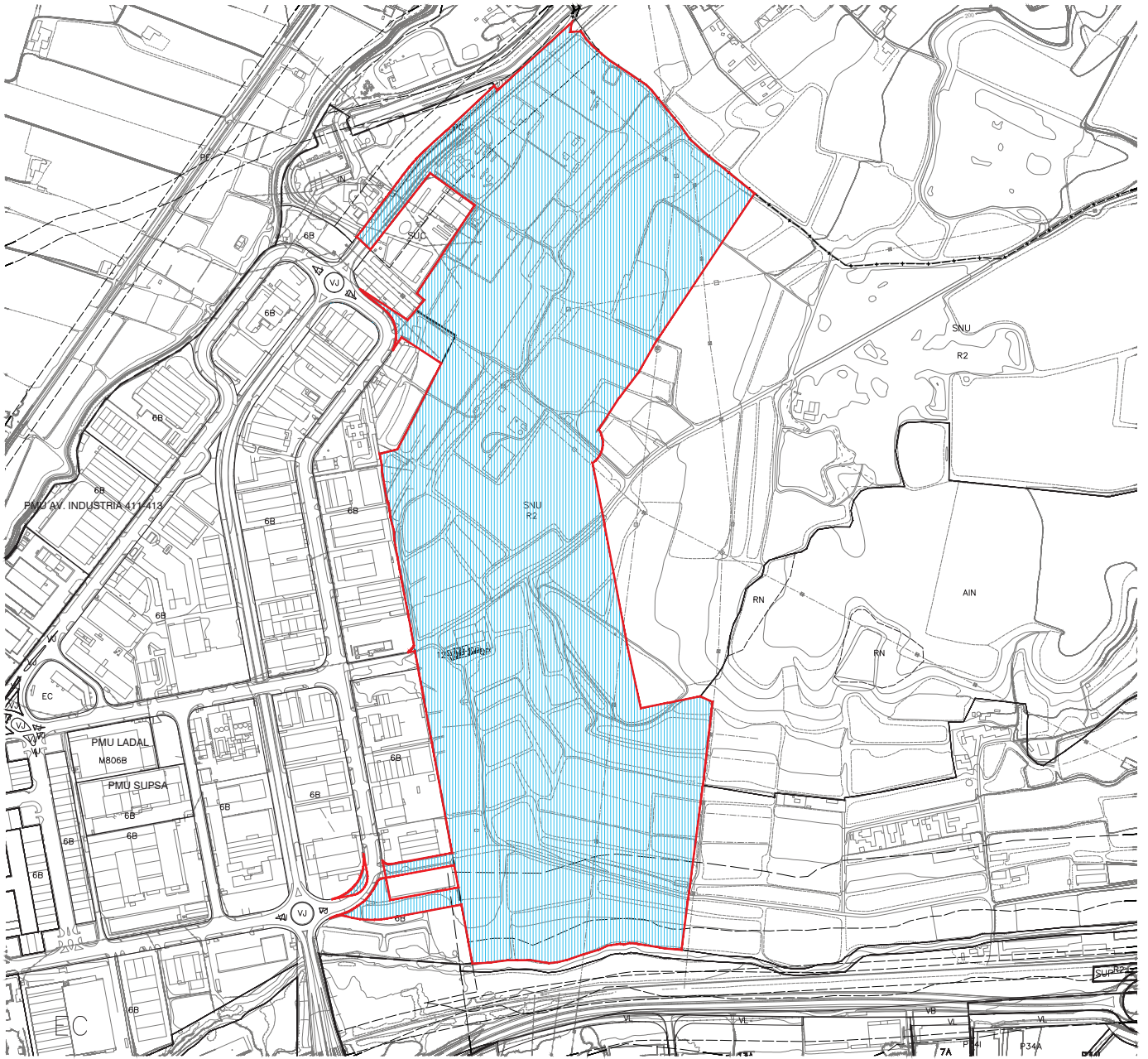


Ajuntament de Lleida

i de caràcter territorial com és el cas del polígon de Torreblanca Quatre Pilans- com a garantia de disposar del potencial necessari per a l'activitat de caràcter més local de la ciutat.

Així doncs, i donat que des de la inversió privada es demana sòl industrial nou adaptat a les necessitats actuals, es planteja la present modificació de Pla General.

Per tot l'esmentat anteriorment, es considera necessària i justificada la modificació puntual del planejament general.



- Àmbit de l'actuació, 549.517,11 m²
- Àmbit subjecte a suspensió de llicències

ANNEX 1

DOCUMENT COMPRESIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER LA DELIMITACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SECTOR SUR 46, AMPLIACIÓ DEL POLÍGON DEL SEGRE, AL TERME MUNICIPAL DE LLEIDA

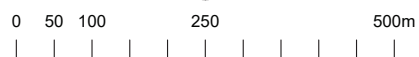
LA PAERIA

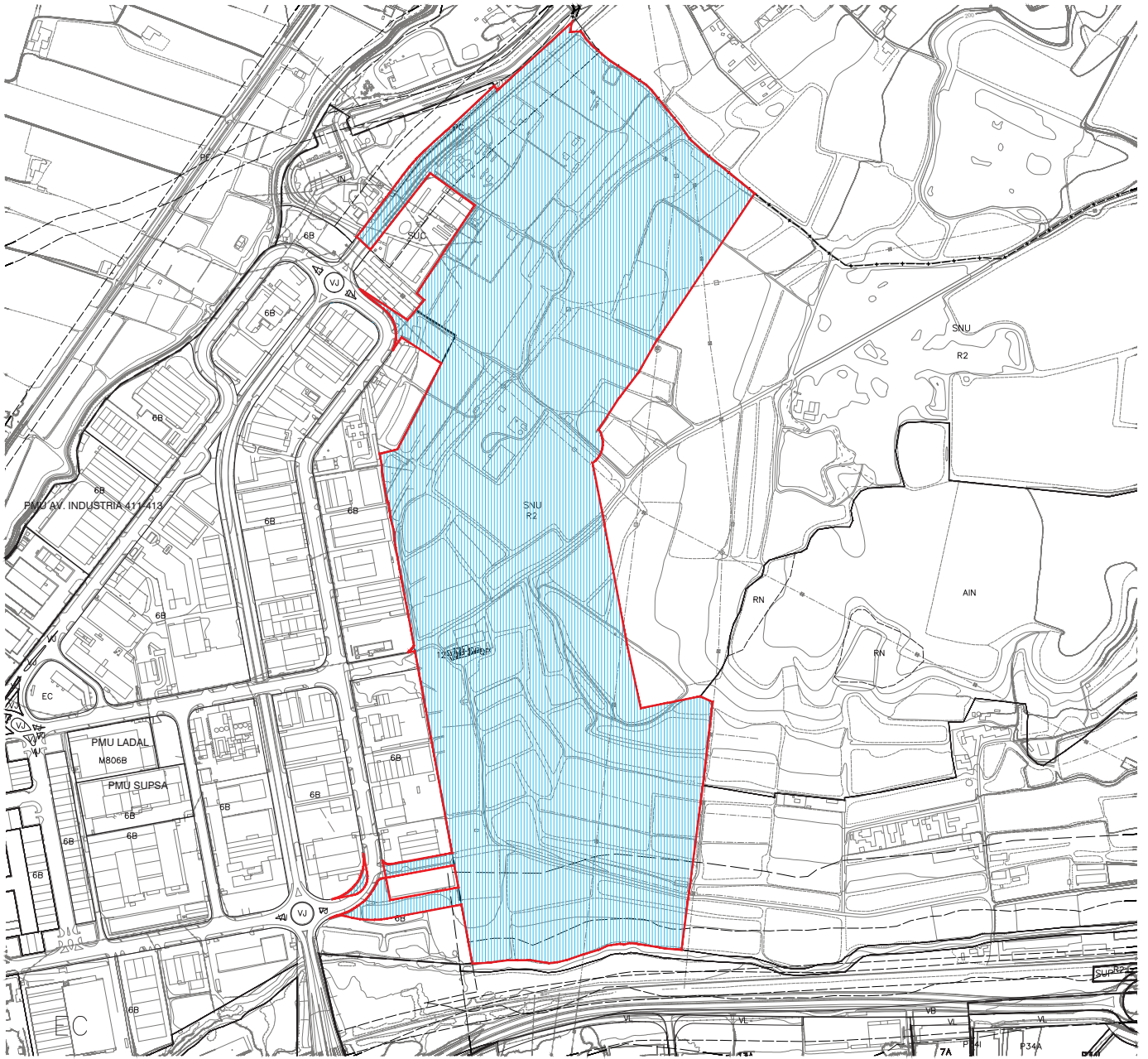


Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Agenda Urbana
i Espai Agrari

1- DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

ESCALA 1/10.000





— Àmbit de l'actuació, 549.517,11 m²

▨ Àmbit de la modificació

ANNEX 1

DOCUMENT COMPRESIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER LA DELIMITACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SECTOR SUR 46, AMPLIACIÓ DEL POLÍGON DEL SEGRE, AL TERME MUNICIPAL DE LLEIDA

2- DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Agenda Urbana
i Espai Agrari

ESCALA 1/10.000

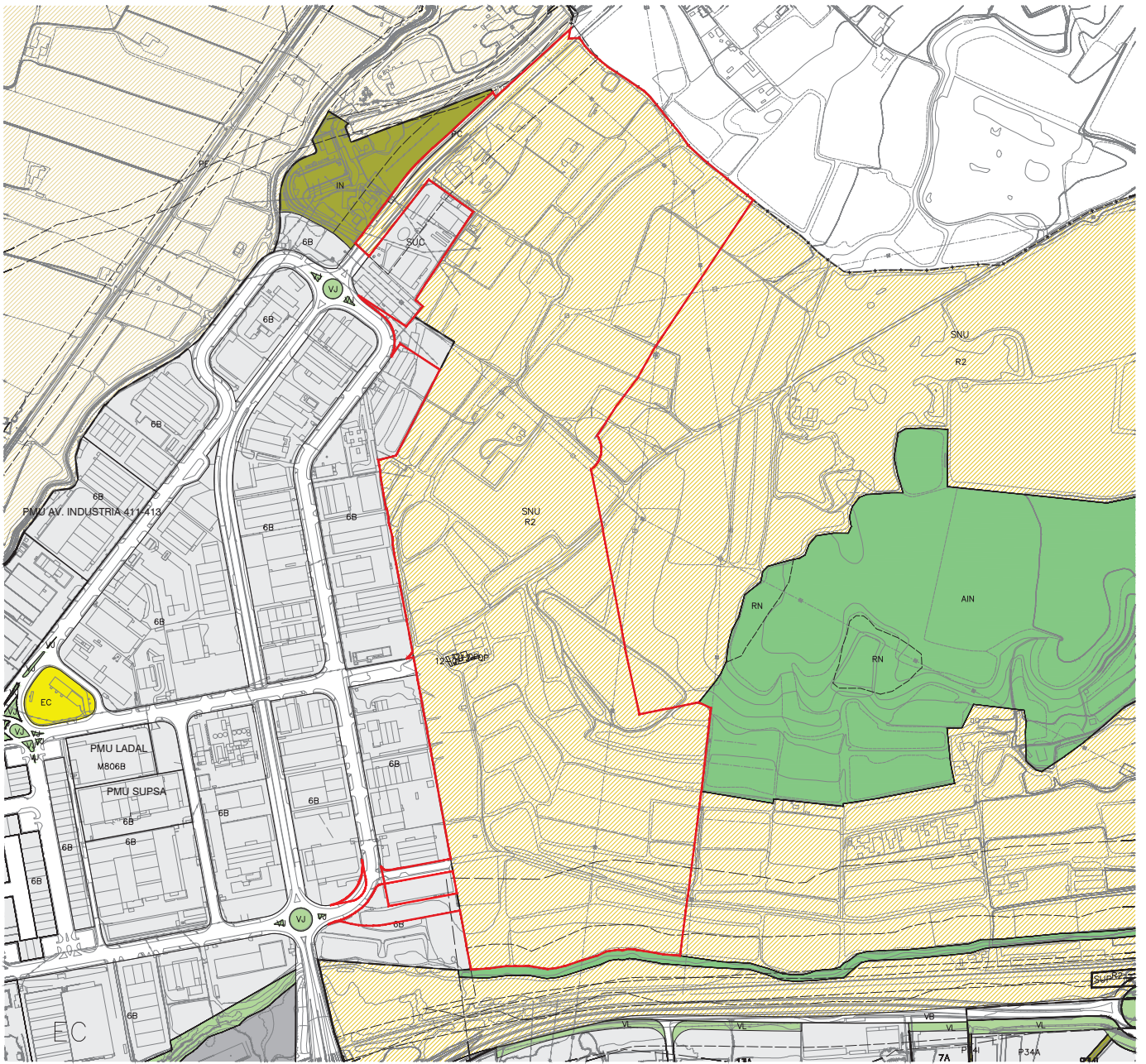


0 50 100 250 500m



2

MARÇ 2026



ZONES

6B 6B - ZONA DE POLÍGON INDUSTRIAL

SISTEMES

VJ VJ - ZONES VERDES O JARDINS

PU PU - PARCS URBANS

AIN AIN - ÀREES D'INTERÈS NATURAL


IN IN - INFRAESTRUCTURES

EC EC - EQUIPAMENT

VB VB - SISTEMA VIARI

R1 R1 - PROTECCIÓ AGRÍCOLA

R2 R2 - AGRÍCOLA DE REGS ANTICS

 Àmbit de l'actuació, 549.517,11 m²

 Hàbitats costaners i halòfils

 12QP - Elements de catàleg

ANNEX 1

DOCUMENT COMPRESIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER LA DELIMITACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SECTOR SUR 46, AMPLIACIÓ DEL POLÍGON DEL SEGRE, AL TERME MUNICIPAL DE LLEIDA

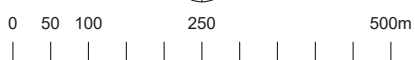
3- PLANEJAMENT VIGENT

LA PAERIA



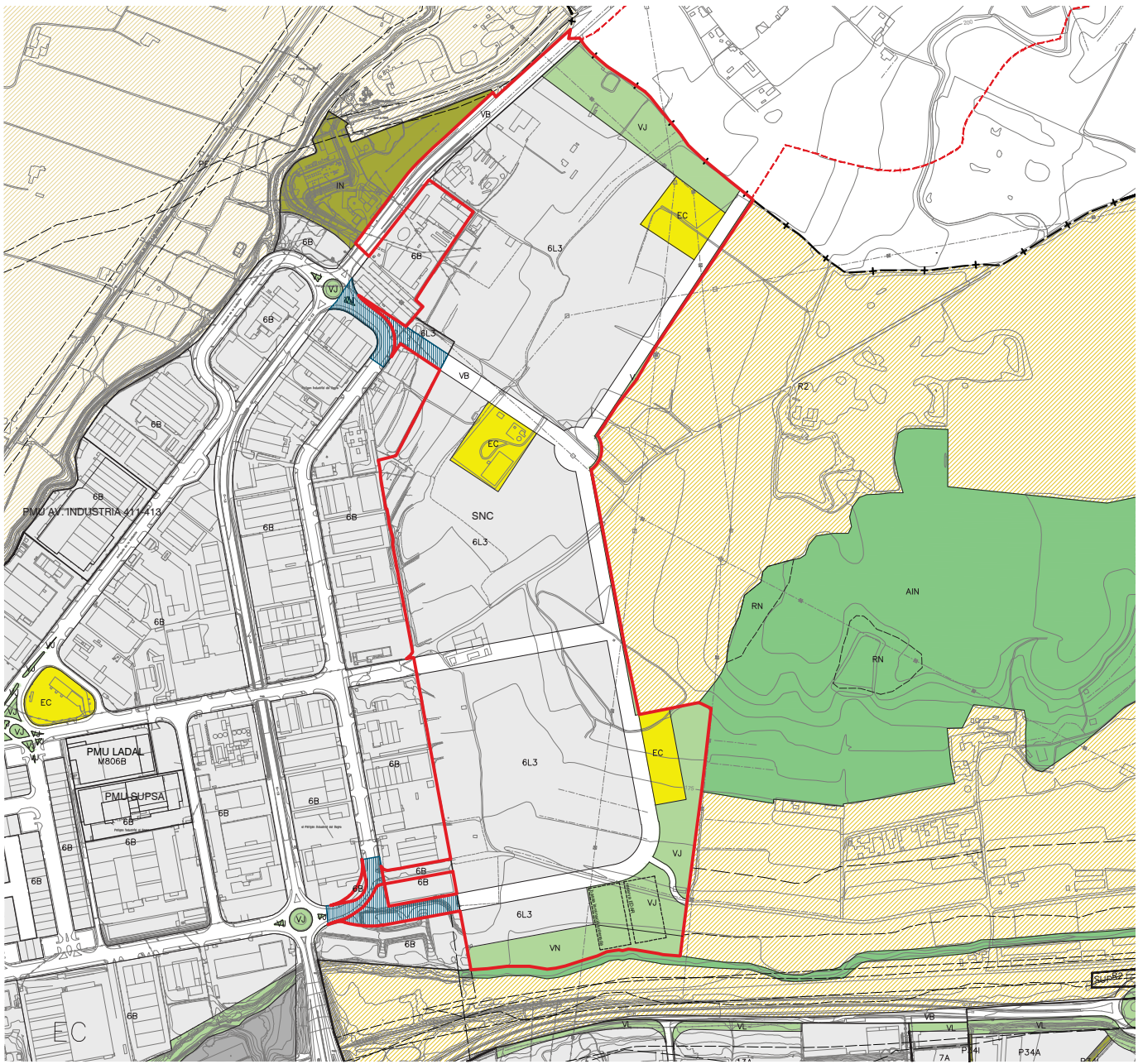
Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Agenda Urbana
i Espai Agrari

ESCALA 1/10.000



3

MARÇ 2026



ZONES

6B	6B - ZONA DE POLÍGON INDUSTRIAL
6L3	6L3 - ZONA DE CREIXEMENT LOGÍSTIC TIPUS 3

SISTEMES

VJ	VJ - ZONES VERDES O JARDINS
PU	PU - PARCS URBANS
VN	VN - VERD NATURAL
AIN	AIN - ÀREES D'INTERÈS NATURAL
IN	IN - INFRAESTRUCTURES
EC	EC - EQUIPAMENT
VB	VB - SISTEMA VIARI

R1	R1 - PROTECCIÓ AGRÍCOLA
R2	R2 - AGRÍCOLA DE REGS ANTICS

- Àmbit de l'actuació, 549.517,11 m²
- - - Àmbit polígon Alcoetge
- ▨ Càrregues externes d'urbanització

ANNEX 1

DOCUMENT COMPRESIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER LA DELIMITACIÓ I ORDENACIÓ DETALLADA DEL SECTOR SUR 46, AMPLIACIÓ DEL POLÍGON DEL SEGRE, AL TERME MUNICIPAL DE LLEIDA

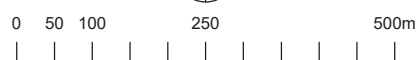
LA PAERIA



Ajuntament de Lleida
Regidoria d'Agenda Urbana
i Espai Agrari

4- PROPOSTA

ESCALA 1/10.000



4

MARÇ 2026