

Aprovat inicialment per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 30 d'abril de 2026
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,



Antonio Ropero Vilaró
Secretari General
Ajuntament de Lleida

2026.05.05

13:54:33 +02'00'

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL LLEIDA

ANNEX NORMATIU X. FITXA NORMATIVA DE LA ZONA R MG

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL. ABRIL 2026



Ajuntament de Lleida



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

ANNEX NORMATIU X:	NORMATIVA DE LA ZONA R MG	5
Art.1.	Denominació	5
Art.2.	Objectius	5
Art.3.	Criteris per al desenvolupament mitjançant actuacions de dotació	5
Art.4.	Paràmetres bàsics	5
Art.5.	Usos	6



Ajuntament de Lleida

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

ANNEX NORMATIU X: NORMATIVA DE LA ZONA R MG

Art.1. Denominació

Zona de renovació urbanística del teixit industrial preexistent de Mangraners.

Art.2. Objectius

- Afavorir la renovació progressiva del teixit industrial i de serveix existent.
- Facilitar operacions de transformació urbana de fàcil gestió.
- Compatibilitzar transitòriament la continuïtat dels usos existents amb la seva eventual substitució futura.
- Integrar les futures actuacions amb el teixit urbà residencial confrontat.
- Concretar la transformació dels sòls mitjançant actuacions de dotació.

Art.3. Criteris per al desenvolupament mitjançant actuacions de dotació

Les actuacions es configuren com a actuacions de dotació en sòl urbà consolidat, sense comportar una ordenació integral de l'àmbit, i orientades a la transformació progressiva del teixit industrial existent.

- L'àmbit mínim de cada actuació és el d'una finca, sens perjudici de la possibilitat d'agrupar-ne diverses.
- Cada actuació haurà de justificar expressament que no comporta una reordenació general de l'àmbit.
- Cada actuació haurà de justificar la suficiència de l'accés, dels serveis urbanístics existents i de les reserves addicionals de sistemes que resultin exigibles.
- Caldrà justificar la compatibilitat dels nous usos residencials amb el teixit existent, atenent especialment a les condicions d'accessibilitat, soroll, coexistència d'usos i relació amb l'espai públic.

Art.4. Paràmetres bàsics

a. Densitat màxima

La densitat màxima s'entendrà referida al sostre residencial efectivament materialitzat en cada actuació.

- 1 habitatge lliure / 90 m² de sostre residencial
- 1 habitatge protegit / 70 m² de sostre residencial protegit

b. Edificabilitat neta de parcel·la

- 2 m²st/m²s

Aquesta edificabilitat es justifica en el marc de la transformació del teixit existent i haurà de garantir la viabilitat de les actuacions i el compliment de les reserves de sistemes en relació al sostre preexistent.

c. Reserva de sostre protegit

Es reservarà el 40% del sostre residencial per l'habitatge protegit i d'aquest per a lloguer en els percentatges legalment establerts.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

- d. Nombre màxim de plantes
 - PB + 3 PP
- e. Sòl màxim privat
El sòl privat no podrà superar el 60% de la superfície de l'àmbit de l'actuació.
- f. Cessions mínimes
Les cessions i reserves es determinaran d'acord amb l'increment d'aprofitament urbanístic derivat de cada actuació i en aplicació de la legislació urbanística vigent.
- g. Documentació mínima de cada actuació
La delimitació de cada actuació haurà d'incorporar, com a mínim:
 - memòria justificativa urbanística
 - justificació de l'encaix com a actuació de dotació
 - delimitació gràfica de l'àmbit
 - justificació del sostre, densitat i usos
 - càlcul de cessions i reserves
 - justificació de la viabilitat de la gestió
 - determinació dels sistema d'actuació
- h. Règim transitori
Es permet mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació, mentre no es porti a terme la transformació prevista.

Així doncs, es podran efectuar obres de consolidació, reparació, modernització o millora de les condicions estètiques o higièniques de les edificacions, però no augmentar-ne el volum, així com desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents.

No es permeten noves parcel·les, però si canvi de titularitat de les activitats preexistents.

Aquest règim es mantindrà mentre no s'iniciï l'actuació de transformació corresponent.

Art.5. Usos

L'ús principal serà el residencial en el resultat de les actuacions de transformació, sens perjudici del manteniment temporal dels usos industrials i de serveis existents.

S'admeten usos compatibles terciaris i d'activitat econòmica, sempre que siguin compatibles amb el teixit residencial i no generin molèsties significatives.