

## MODIFICACIÓ DEL PGLL AMB ORDENACIÓ DETALLADA PER LA CREACIÓ D'UN SUD ALS TERRENYS DE L'EMPRESA HIDROLOGY

### DOCUMENT COMPRENSIU

**Situació:**  
Pla de Montsó  
LLEIDA. EL SEGRIÀ

**Promotor:**



**Ajuntament de Lleida**

**Redactor:**  
ARKU 3 URBAN, SLP



## CONTINGUT

Els documents que integren el DOCUMENT COMPRENSIU de la **MODIFICACIÓ del PLA GENERAL DE LLEIDA i ORDENACIÓ DETALLADA per la creació d'un SUD als terrenys de l'empresa HIDROLOGY** del municipi de Lleida, a la comarca del Segrià, província de Lleida, tenen el següent contingut:

## ÍNDEX

### DOCUMENTACIÓ ESCRITA

- 1 Objecte del document
- 2 Emplaçament de l'actuació
- 3 Planejament general vigent
  - 3.1 Planejament territorial
  - 3.2 Planejament municipal
- 4 Objectiu i criteris generals de la modificació
- 5 Descripció de la proposta de modificació
  - 5.1 Delimitació d'un sector industrial (SUR-45) i modificació de la clau 13B
  - 5.2 Ordenació detallada del sector SUR-45
  - 5.3 Creació d'una nova subzona de creixement industrial: Clau 6D3
- 6 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació
- 7 Suspensió de llicències

### DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- DC.1** Planejament vigent
- DC.2** Proposta de Modificació
- DC.3** Suspensió de llicències







## 1 Objecte del document

L'objecte del present document és la **Modificació del Pla General de Lleida en els terrenys de l'empresa HIDROLOGY**, per tal de permetre la consolidació d'una activitat existent i legalment implantada en el sòl no urbanitzable, mitjançant la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial en terrenys de Sòl No Urbanitzable.

A part de la documentació relativa a la Modificació del planejament, **detalla i defineix l'ordenació i normativa del sector resultant** (documentació i determinacions pròpies d'un Pla Parcial Urbanístic) per tal de realitzar el tràmit mitjançant un sol instrument urbanístic i permetre així el desenvolupament immediat del sector, tal i com preveu l'article 58.7 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

El document ha estat **redactat a petició de l'empresa HIDRO 1996 SL (propietària dels terrenys on s'ubica l'activitat que desenvolupa l'empresa HIDROLOGY)**, i d'acord amb el que preveu l'article 101.3 del RLUC, **l'Ajuntament de Lleida ha valorat positivament la iniciativa plantejada i accepta esdevenir promotor de la present Modificació**, procedint a llur tramitació.

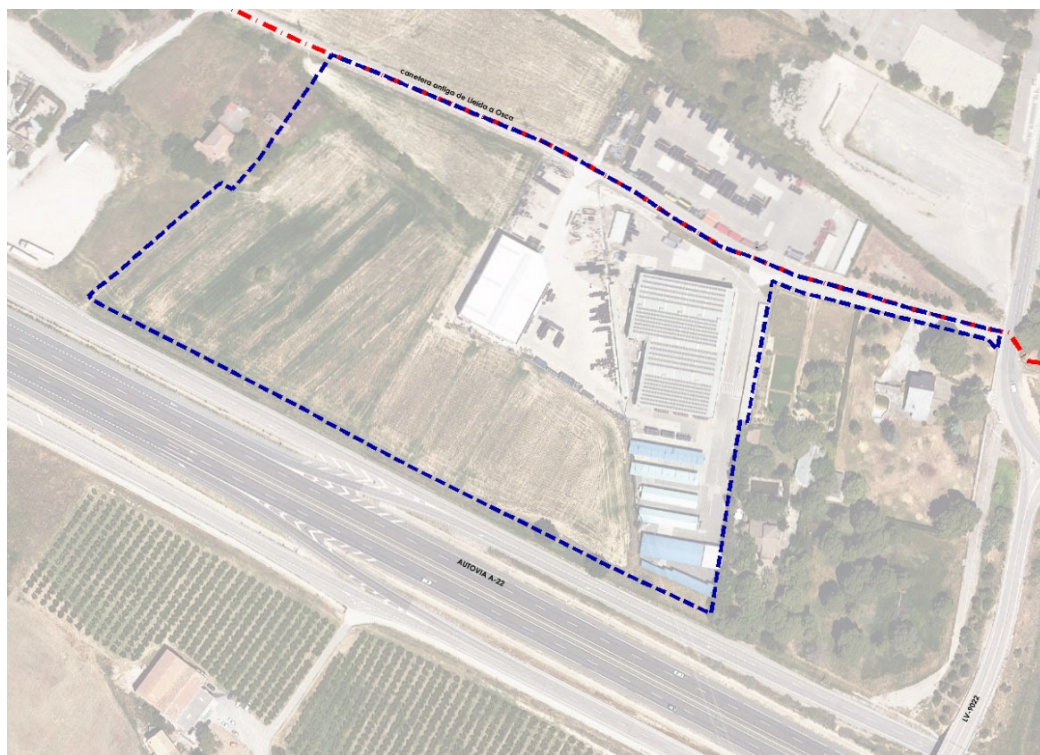
## 2 Emplaçament de l'actuació

La present Modificació s'emplaça en terrenys de sòl no urbanitzable, situats al nord-oest del municipi de Lleida, amb accés des de l'Autovia A-22 i l'antiga carretera de Lleida a Osca (també coneguda com Camí Romànic).

L'àmbit, de **43.546,40 m<sup>2</sup>**, agafa part del conjunt de parcel·les que conformen la propietat de l'empresa HIDROLOGY, i una part d'antiga carretera (Lleida-Osca); i es situen entre l'Autovia A-22 de Lleida a Osca, i el terme municipal d'Alpicat.

Actualment, els accessos es produeixen pel camí superior (antiga carretera), just per on passa la línia de terme.

La topografia es pràcticament plana, ja que les pendents internes són gairebé nul·les.



Ortofotomapa àmbit Modificació

### 3 Planejament general vigent

A nivell territorial l'àmbit de la present modificació queda regulat pel **Pla Territorial Parcial de Ponent**, aprovat definitivament en data 24 de juliol de 2007.

Segons el Pla Territorial els terrenys inclosos dins de l'àmbit del Pla Especial formen part del Sistema d'espais oberts, identificats com a **Sòl de protecció preventiva**

A nivell municipal, el planejament vigent a Lleida és el Pla General municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 23 de desembre de 1998, i publicat en el DOGC núm. 2895 de 25 de maig de 1999; actualitzat pel **Text Refós del Pla General municipal d'ordenació urbana i territorial de Lleida** (en endavant PGLL), aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en data 16 de gener de 2003, i publicat en el DOGC núm. 3924 de 14 de juliol de 2003.

El PGLL classifica els terrenys de l'àmbit de Modificació com a Sòl No Urbanitzable, dins de la clau R2 Zona Agrícola de Recs antics.

També cal destacar l'**Inventari de camins municipals de Lleida**, aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió de data 30 d'octubre de 2019.

### 4 Objectiu i criteris generals de la modificació

L'objectiu de la Modificació, tal i com s'ha exposat en l'apartat 1.1 del present document, és permetre la **consolidació d'una activitat existent i legalment implantada en el sòl no urbanitzable mitjançant la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial**.

Els **criteris generals** de la present modificació són els que es relacionen a continuació:

- Garantir un equilibri i una coherència urbanística amb les preexistències del lloc.
- Reconèixer l'activitat existent i legalment implantada, amb la voluntat de permetre'n el seu manteniment i adaptació als requeriments actuals, en base a l'impacte socio-econòmic positiu que té aquesta en el municipi.
- Definir i cedir els sòls de cessió gratuïta i obligatòria (zones verdes, equipaments, i viari) en continuïtat de la zona industrial.
- Racionalitzar l'ús del sòl, amb la contenció en la delimitació del sector de Sòl Urbanitzable Delimitat.
- Millorar ambiental i paisatgísticament la implantació existent.

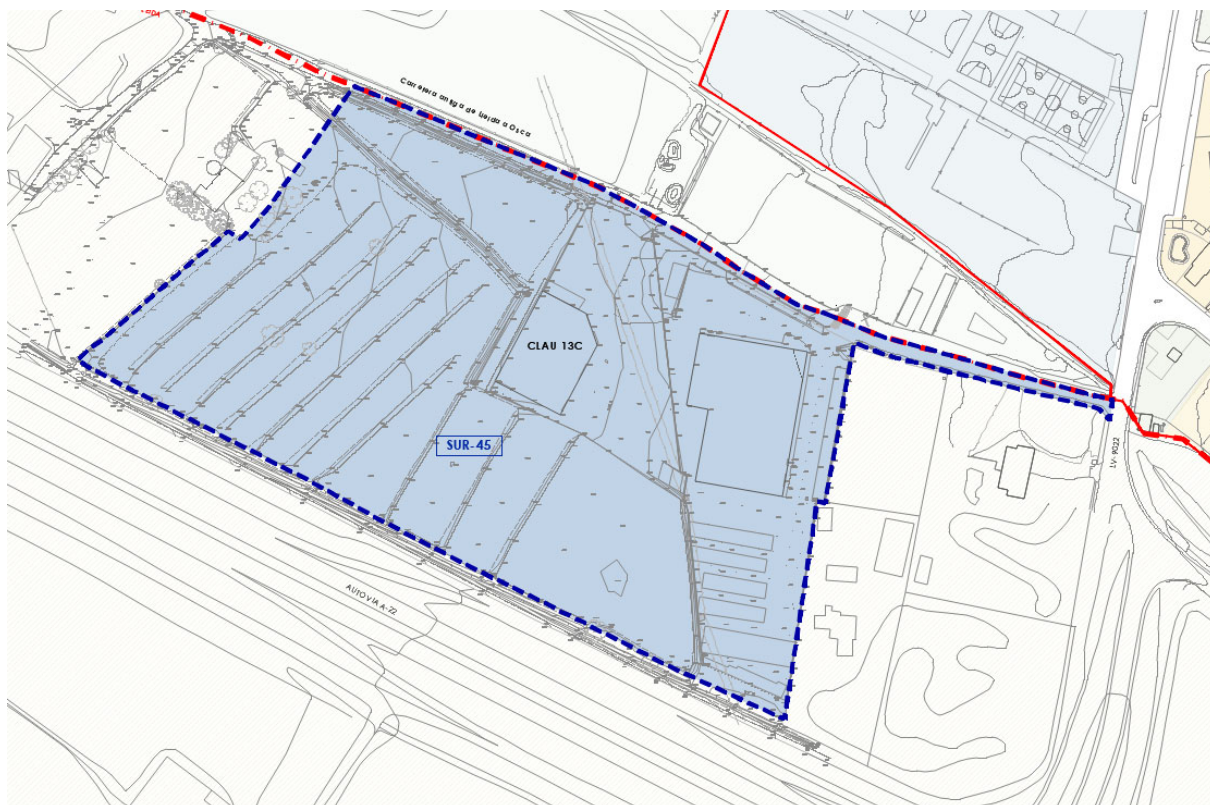
### 5 Descripció de la proposta de modificació

Tal i com ja s'ha exposat en apartats anteriors, l'objectiu de la modificació, és permetre la consolidació d'una activitat existent i legalment implantada en el sòl no urbanitzable mitjançant la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial.

Per tal d'assolir aquest objectiu es proposen les següents modificacions en el planejament vigent (PGLL):

#### **a) Delimitació d'un sector industrial (SUR-45) i creació de la clau de desenvolupament (Clau 13C)**

La present modificació del PGLL proposa la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial, que seguint la nomenclatura del PGLL, s'identifica com a **SUR-45**, de 43.546,40 m².



Imatge delimitació SUR-45

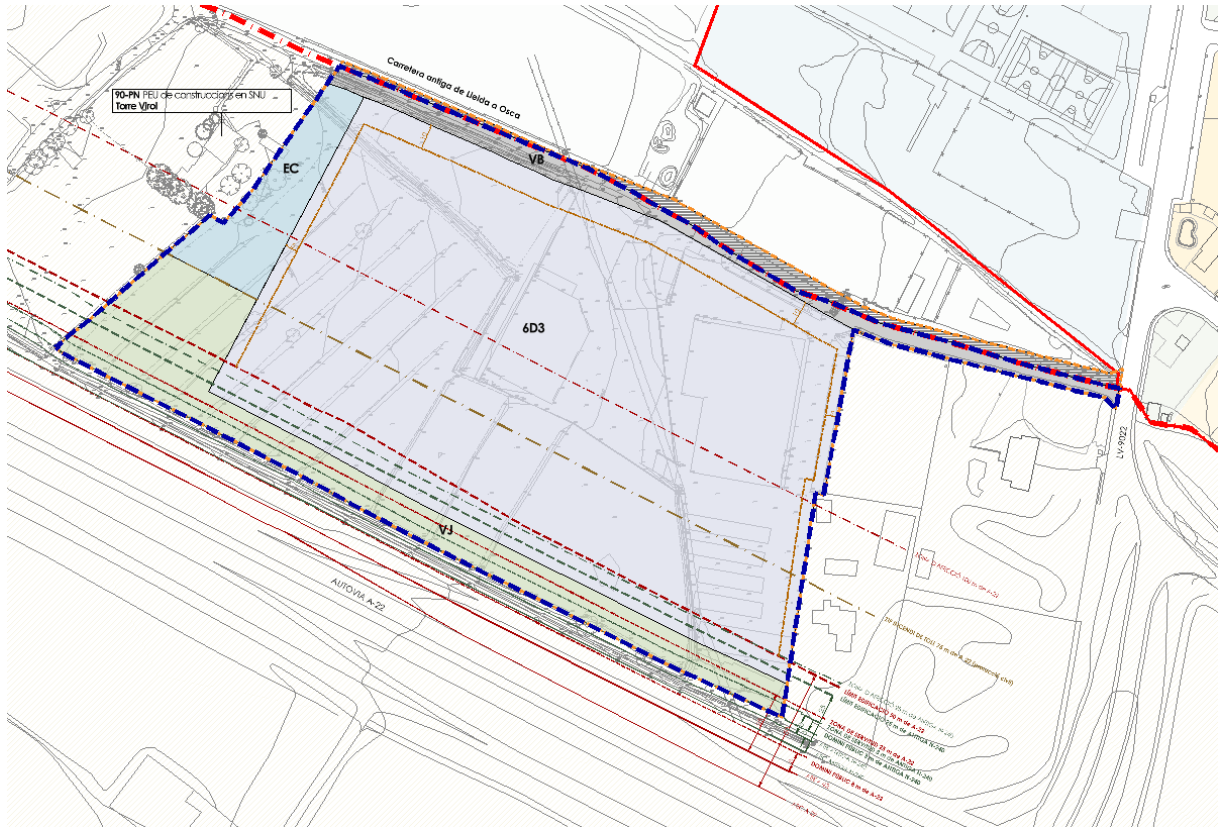
La delimitació del SUR-45 comporta el canvi de classificació de sòl de no urbanitzable a sòl urbanitzable delimitat, i la seva regulació s'estableix amb la creació d'una nova clau de desenvolupament: **Zona d'urbanització industrial preexistent 2 - Clau 13C.**

#### b) Ordenació detallada del sector SUR-45

A partir de la delimitació del Sector SUR-45 i dels paràmetres d'aquest definits en la Clau 13C – Zona d'urbanització industrial preexistent 2, en el present document també s'estableix la seva ordenació i normativa detallada, en base a l'establert en l'article 58.7 del TRLUC.

Els terrenys que configuren l'àmbit del SUR-45 es qualifiquen amb les següent zones i sistemes:

| CLAU URBANÍSTICA               |                                           | SUPERFÍCIE           |                | SOSTRE                |                |
|--------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                                | Clau VB - Viari Bàsic                     | 2.117,77 m²s         | 4,86%          |                       |                |
|                                | Clau EC - Equipament Comunitari           | 2.178,15 m²s         | 5,00%          |                       |                |
|                                | Clau VJ - Zones verdes o Jardins          | 6.201,73 m²s         | 14,24%         |                       |                |
| <b>TOTAL SISTEMES</b>          |                                           | <b>10.497,65 m²s</b> | <b>24,11%</b>  |                       |                |
|                                | Clau 6D3 - Creixement industrial. Tipus 3 | 33.048,75 m²s        | 75,89%         | 13.219,50 m²st        | 100,00%        |
| <b>TOTAL ZONES</b>             |                                           | <b>33.048,75 m²s</b> | <b>75,89%</b>  | <b>13.219,50 m²st</b> | <b>100,00%</b> |
| <b>TOTAL SUPERFÍCIE SUR-45</b> |                                           | <b>43.546,40 m²s</b> | <b>100,00%</b> | <b>13.219,50 m²st</b> | <b>100,00%</b> |



Imatge delimitació i zonificació SUR-45

### c) Creació d'una nova subzona de creixement industrial: Clau 6D3

Es proposa la creació d'una nova clau que, seguint amb la nomenclatura de claus industrials del PGLL i posteriors modificacions, s'identifica com a **Clau 6D3 – Subzona de creixement industrial tipus 3**.

Aquesta subzona (Clau 6D3) compren la zona d'extensió industrial resultant del desenvolupament del sector SUR-45, que s'inclou la seva ordenació detallada dins de la present modificació del PGLL.

La nova subzona recollirà els paràmetres concrets a aplicar a la parcel·la industrial del sector SUR-45, resultants del reconeixement de les edificacions existents i de les necessitats de creixement de l'activitat previstes.

A continuació d'adjunta un quadre amb els paràmetres principals d'aquesta nova clau, aplicats al sector SUR-45:

**Clau 6D3 : Paràmetres parcel·la industrial**

|                                          |                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Total superfície Clau 6D3</b>         | <b>33.048,75 m²s</b>                 |
| <b>Parcel·la mínima</b>                  | <b>Parcel·la única</b>               |
| <b>Tipologia edificatòria</b>            | <b>Edificació aïllada</b>            |
| <b>I.E.N.</b>                            | <b>0,40 m²st/m²s</b>                 |
| Sostre màxim                             | 13.219,50 m²st                       |
| Sostre existent                          | 3.935,00 m²st                        |
| Nou sostre                               | 9.284,50 m²st                        |
| <b>Ocupació màxima</b>                   | <b>50,00%</b>                        |
|                                          | 16.524,38 m²s                        |
| <b>Separacions a límits de parcel·la</b> | <b>10m vial / 5m resta de límits</b> |
| <b>Nº màx plantes / A.R.M.</b>           | <b>PB +1PP / 12,00 m</b>             |
| <b>Ús principal</b>                      | <b>Industrial</b>                    |

## 6 Justificació de la iniciativa, conveniència i oportunitat de la modificació

L'objectiu de la present modificació, tal i com s'ha exposat en els apartats anteriors, és permetre la **consolidació d'una activitat existent i legalment implantada en el sòl no urbanitzable mitjançant la delimitació d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat d'ús industrial** en terrenys de Sòl No Urbanitzable.

Per tal d'assolir aquest objectiu es proposen les següents modificacions en el planejament vigent (PGLL):

- Delimitació d'un sector industrial (SUR-45) i creació d'una nova clau de desenvolupament (Clau 13C)
- Ordenació detallada del sector SUR-45
- Creació d'una nova subzona de creixement industrial: Clau 6D3

L'interès de la proposta rau en el fet que permetrà garantir un **equilibri i una coherència urbanística amb les preexistències del lloc**. Doncs es tracta d'una modificació que **reconeix una activitat legalment implantada** i estableix el marc legal adequat a la implantació existent, per tal de permetre'n el seu manteniment i adaptació als requeriments i necessitats actuals, tenint en compte **l'impacte socio-econòmic positiu** que aquesta té en el municipi.

L'adequació de la classificació i qualificació del sòl a les característiques reals de l'activitat permet, per una banda, la seva consolidació, garantint-ne la seva continuïtat i evitant així generar més edificacions en desús en el sòl no urbanitzable. I per altra banda, que compleixi amb els deures i obligacions d'aquest tipus de sòl, mitjançant la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic, i la cessió gratuïta i urbanització dels terrenys per a sistemes de zones verdes, equipaments i vials.

Ahora, la proposta s'ha plantejat des d'un **ús racional del sòl**, amb la contenció en la delimitació del sector de Sòl Urbanitzable Delimitat, i amb **l'objectiu de millorar ambiental i paisatgísticament** la implantació existent, afavorint la seva integració en l'entorn.

Per tot l'exposat, queda justificat l'equilibri entre els interessos públics i privats que suposa la present modificació i el seu futur desenvolupament.

## 7 Suspensió de llicències

En base a l'establert en l'article 73 i 74 del TRLUC i els article 8 i 102 del RLUC, es preveu la suspensió de llicències en els termes següents:

- a) **Àmbit subjecte a la suspensió de llicències:** el delimitat en el plànol DC.3 del present document, i que es correspon amb l'àmbit de terrenys de sòl no urbanitzable.
- b) **Concreció del termini de suspensió:** la suspensió entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la present modificació, amb una durada fins a la data d'inici de la vigència de la modificació amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.
- c) **Abast de les llicències i tramitacions:** es suspenen totes les llicències i tramitacions, excepte les que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la proposta de modificació que es tramita.

Lleida, febrer de 2026

**Arku3 Urban, SLP.**

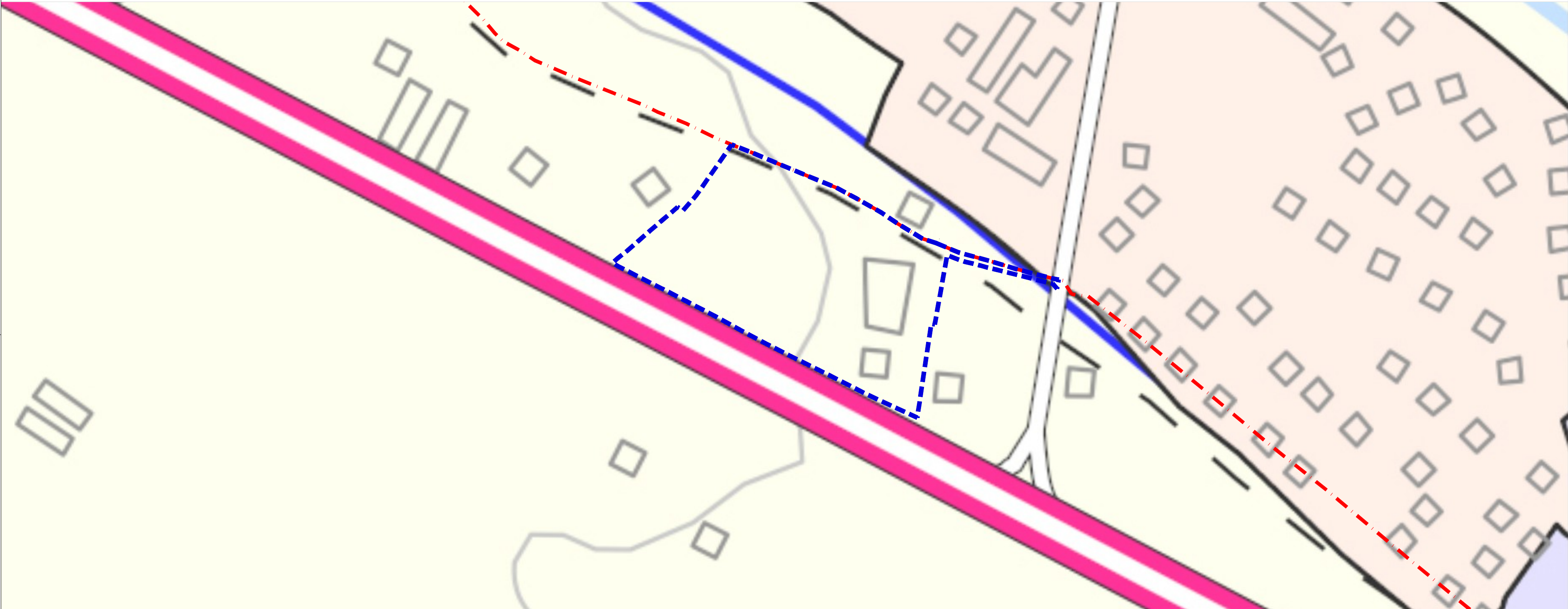
Arquitecte

Marc Ribes i Mesalles

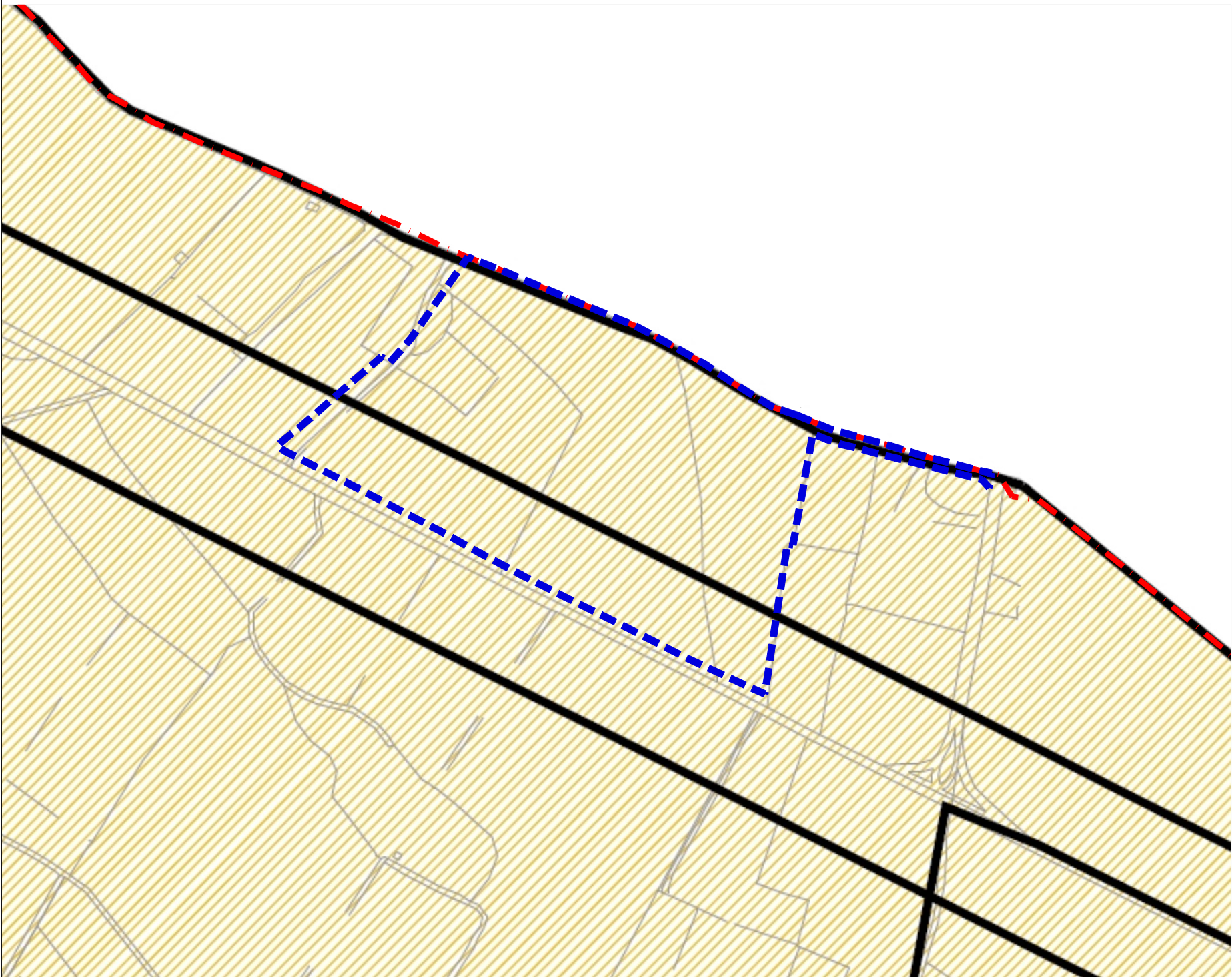




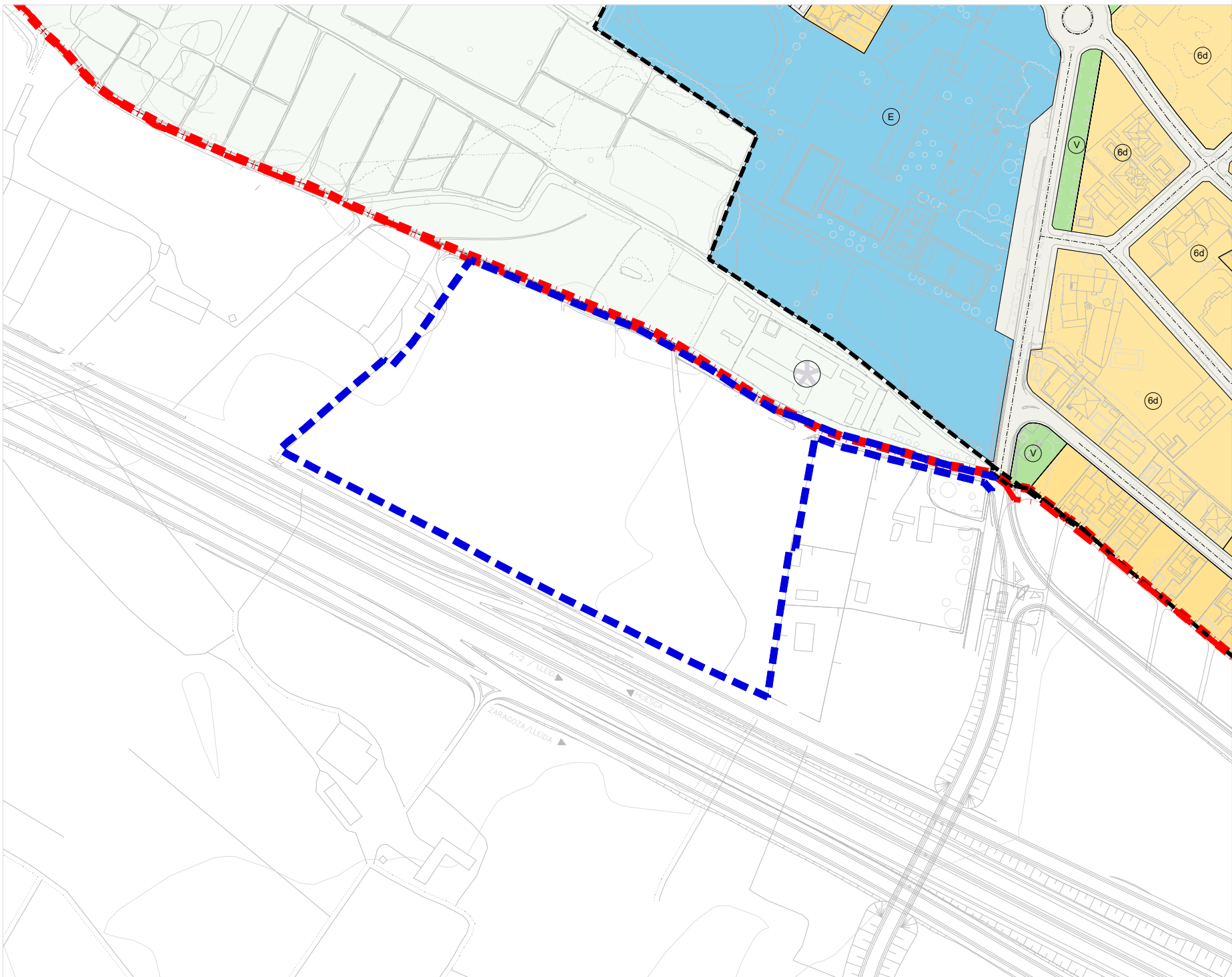
PLA TERRITORIAL PARCIAL DE PONENT



PLA GENERAL DE LLEIDA



POUM D'ALPICAT



Àmbit MPGLL  
Límit Terme municipal

**MODIFICACIÓ DEL PGLL  
AMB ORDENACIÓ DETALLADA**  
PER A LA CREACIÓ D'UN SUD  
INDUSTRIAL ALS TERRENYS  
DE L'EMPRESA HIDROLOGY

**Situació**  
Pla de Montsó  
LLEIDA, EL SEGRIÀ

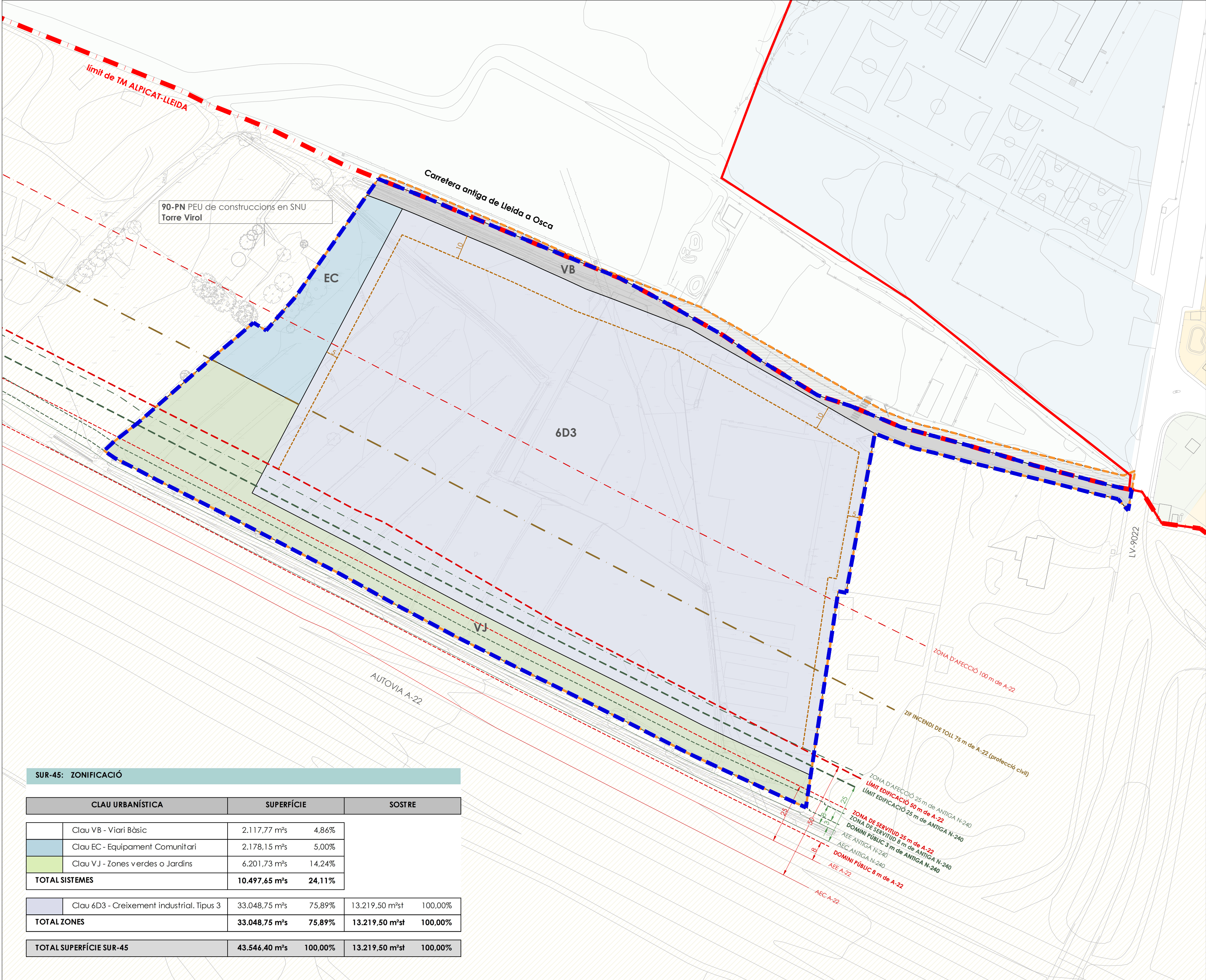
**Data**  
FEBRER 2026

**Promotor**  
LA PIERRE  
AJUNTAMENT DE LLEIDA

**Referència**  
U-22.011

**DC.1**  
DOCUMENT COMPRESIU  
Planejament vigent

**Escala**  
A2 1:3.000  
0 15 30 45



- Àmbit MPGLL / SUR 45
- Límit Terme municipal
- Límit SU Alpicat
- Línies de protecció civil
- Protecció de carreteres A-22
- Protecció de carreteres N-240
- Gàlils parcel·la
- Àmbit urbanització
- Urbanització externa sector

SUR-45: ZONIFICACIÓ

| CLAU URBANÍSTICA        |                                           | SUPERFÍCIE    |         | SOSTRE         |         |
|-------------------------|-------------------------------------------|---------------|---------|----------------|---------|
|                         | Clau VB - Viari Bàsic                     | 2.117,77 m²s  | 4,86%   |                |         |
|                         | Clau EC - Equipament Comunitari           | 2.178,15 m²s  | 5,00%   |                |         |
|                         | Clau VJ - Zones verdes o Jardins          | 6.201,73 m²s  | 14,24%  |                |         |
| TOTAL SISTEMES          |                                           | 10.497,65 m²s | 24,11%  |                |         |
|                         | Clau 6D3 - Creixement industrial. Tipus 3 | 33.048,75 m²s | 75,89%  | 13.219,50 m²st | 100,00% |
| TOTAL ZONES             |                                           | 33.048,75 m²s | 75,89%  | 13.219,50 m²st | 100,00% |
| TOTAL SUPERFÍCIE SUR-45 |                                           | 43.546,40 m²s | 100,00% | 13.219,50 m²st | 100,00% |

MODIFICACIÓ DEL PGLL  
AMB ORDENACIÓ DETALLADA  
PER A LA CREACIÓ D'UN SUD  
INDUSTRIAL ALS TERRENYS  
DE L'EMPRESA HIDROLOGY

Situació Pla de Montsó  
LLEIDA, EL SEGRIÀ

Data  
FEBRER 2026

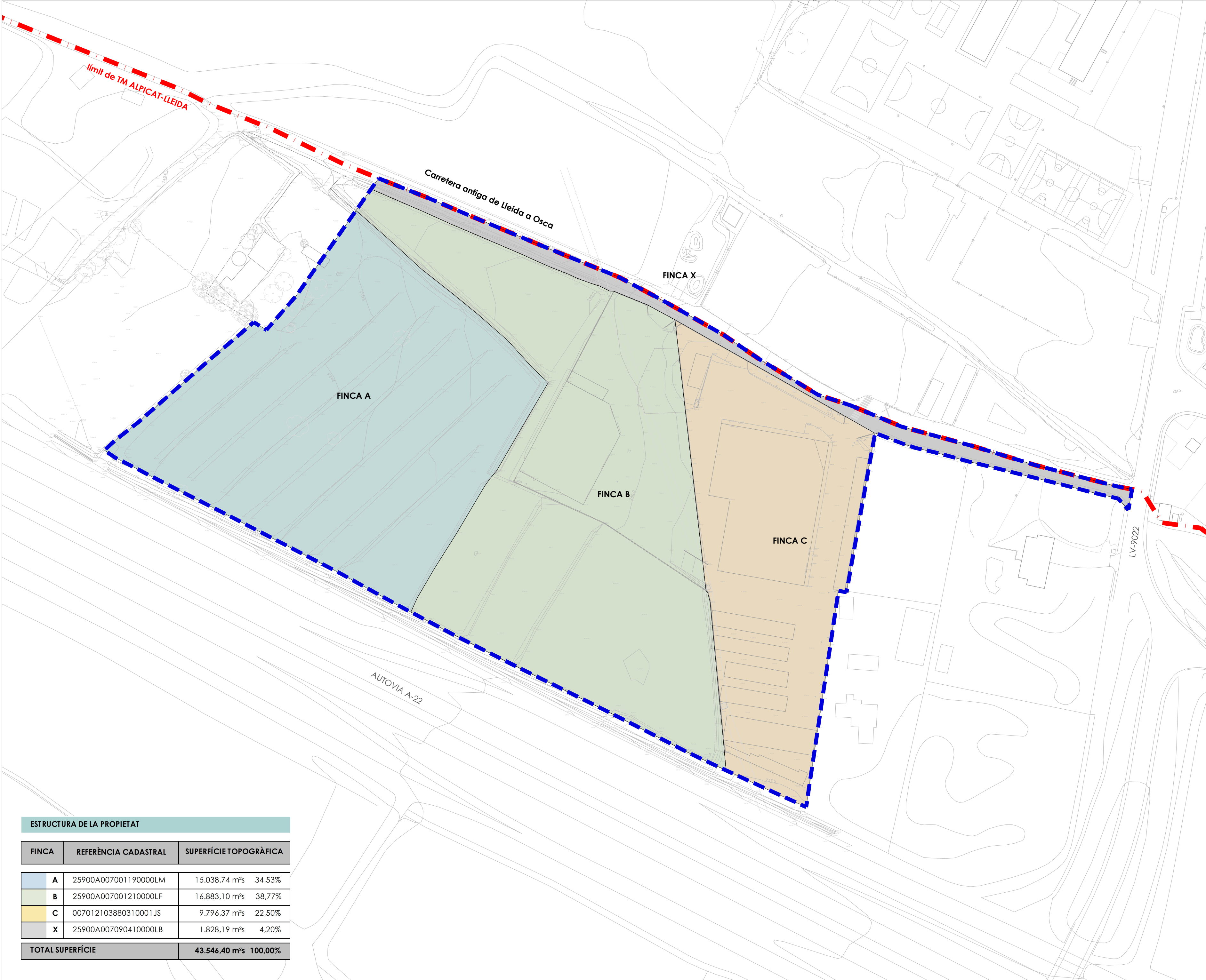
Promotor  
AJUNTAMENT DE LLEIDA

Referència  
U-22.011

LA PIERRE

DC.2  
DOCUMENT COMPRESIU Proposta Modificació

Escala  
A2 1:1.000  
0 5 10 15



| ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT |                      |                        |         |  |
|----------------------------|----------------------|------------------------|---------|--|
| FINCA                      | REFERÈNCIA CADASTRAL | SUPERFÍCIE TOPOGRÀFICA |         |  |
| A                          | 25900A007001190000LM | 15.038,74 m²s          | 34,53%  |  |
| B                          | 25900A007001210000LF | 16.883,10 m²s          | 38,77%  |  |
| C                          | 007012103880310001JS | 9.796,37 m²s           | 22,50%  |  |
| X                          | 25900A007090410000LB | 1.828,19 m²s           | 4,20%   |  |
| TOTAL SUPERFÍCIE           |                      | 43.546,40 m²s          | 100,00% |  |

Àmbit MPGLL  
Límit de Terme municipal

MODIFICACIÓ DEL PGLL  
AMB ORDENACIÓ DETALLADA  
PER A LA CREACIÓ D'UN SUD  
INDUSTRIAL ALS TERRENYS  
DE L'EMPRESA HIDROLOGY

Situació  
Pla de Montsó  
LLEIDA, EL SEGRIÀ

Data  
FEBRER 2026

Promotor  
AJUNTAMENT DE LLEIDA

Referència  
U-22.011

DC.3  
DOCUMENT COMPRESIU Suspensió de llicències

Escala  
A2 1:1.000