

Aprobat inicialment per Junta de Govern Local
en sessió de data 30 de juliol de 2026
En dono fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida,

Antonio Ropero Vilaró
Secretari General

2026.07.31
12:35:57 +02'00'

arku3

Carrer de l'Olivera, núm. 16. 25199 LLEIDA
T. 973 982 431 - 618 303 817
arku3@arku3.com - www.arku3.com

PLA DE MILLORA URBANA

DE LA PARCEL·LA DE L'AVINGUDA INDÚSTRIA , 407

ANNEX 1: DOCUMENT COMPRENSIU

Situació:

Avinguda Indústria, 407. Polígon industrial El Segre.
LLEIDA

Promotor:

INVERSIONS FENEC, SL

Redactor:

ARKU 3 URBAN, SLP

CONTINGUT

El present DOCUMENT COMPRESIU del PLA DE MILLORA URBANA de la parcel·la de l'Avinguda Indústria , 407 del Polígon industrial El Segre al municipi de Lleida, té el següent contingut:

ÍNDEX

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

- 1. Objecte del document**
- 2. Emplaçament de l'actuació**
- 3. Planejament vigent**
- 4. Descripció de la proposta**
- 5. Quadre comparatiu**
- 6. Justificació de la conveniència del Pla de Millora Urbana**
- 7. Suspensió de llicències**

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

- DC.1 Planejament vigent**
- DC.2 Regulació normativa PMU**
- DC.3 Suspensió de llicències**

DOCUMENTACIÓ ESCRITA

1 Objecte del document

L'objecte del present document és el Pla de Millora Urbana (PMU) de la parcel·la de l'Avinguda Indústria , 407, per establir l'ordenació volumètrica de la parcel·la, on es preveu la construcció d'un edifici destinat a ús terciari, complint amb els paràmetres principals establerts per la Clau 6B.

2 Emplaçament de l'actuació

L'àmbit del present PMU es correspon amb la parcel·la de sòl urbà de l'Avinguda Indústria , 407, situada al Polígon Industrial El Segre de Lleida.



Situació àmbit PMU

La parcel·la de l'Avinguda Indústria núm. 407 està delimitada per:

- façana a sud-est pel vial d'accés a la mateixa, avinguda Indústria.
- mitgera a sud-oest per parcel·la veïna avinguda Indústria núm. 406, i adossada al vial, per parcel·la veïna avinguda Indústria núm. 407(A) de petites dimensions i destinada a Estació Transformadora.
- mitgera a nord-est per parcel·la veïna avinguda Indústria núm. 408.
- límit a nord-oest a Sòl No Urbanitzable (SNU) - Zona de Protecció agrícola.

Els vial d'accés a la parcel·la està perfectament urbanitzat, amb les corresponents calçada i voreres pavimentades, i disposa en l'actualitat de tots els serveis i xarxes de subministrament.

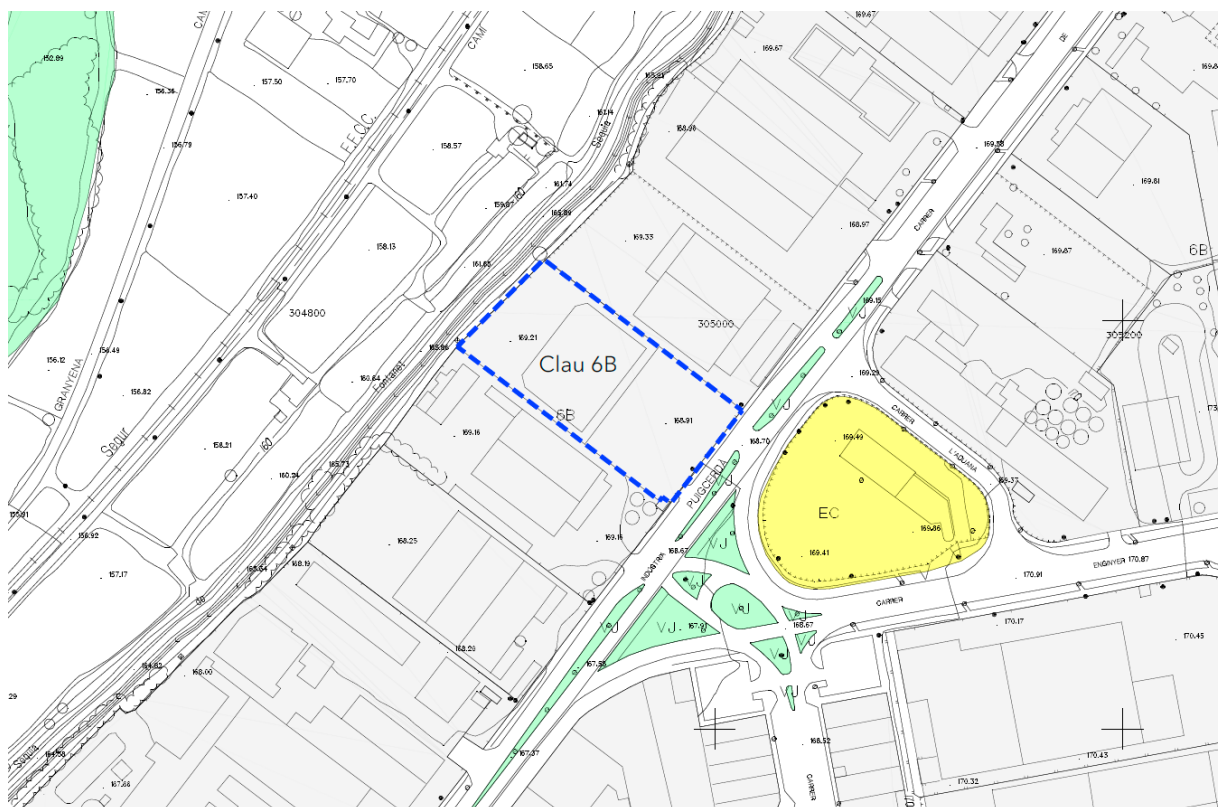
La superfície considerada a efectes del PMU, d'acord amb la documentació gràfica i l'aixecament topogràfic realitzat, és de 7.522,39 m². Actualment, la parcel·la es troba sense edificació.

3 Planejament vigent

El planejament vigent d'aplicació en el present PMU és el **Pla General Municipal d'Ordenació Urbana de Lleida**, aprovat definitivament per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 23 de desembre de 1998, i publicat al DOGC núm. 2895 del 25 de maig de 1999.

Posteriorment, es va tramitar el **Text Refós del Pla General de Lleida (PGLL) 1995-2015** aprovat definitivament per Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 16 de gener de 2003, i publicat al DOGC núm. 3924 del 14 de juliol de 2003, així com diverses modificacions del mateix.

A continuació, s'adjunta el plànol d'ordenació detallada del Pla General de Lleida, amb l'àmbit del present PMU:



Pla General de Lleida- Ordenació detallada

El **Pla General de Lleida** classifica la parcel·la del present PMU com a **Sòl Urbà Consolidat**, assignant-li la qualificació de **Clau 6B: Zona de Polígon Industrial**, com es mostra en el **plànol DC.1** del present document.

4 Descripció de la proposta

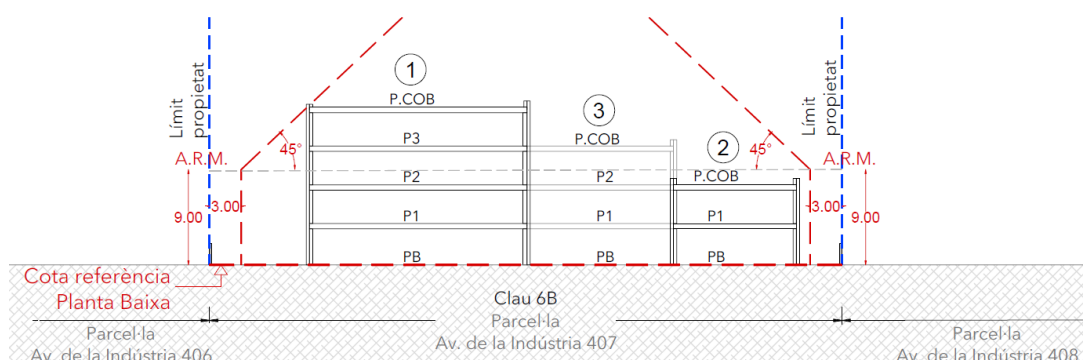
La proposta correspon a un edifici d'ús terciari que es disposa com a edifici aïllat dins de la parcel·la.

Pel que fa a la configuració volumètrica, l'edifici es compon dels següents elements:

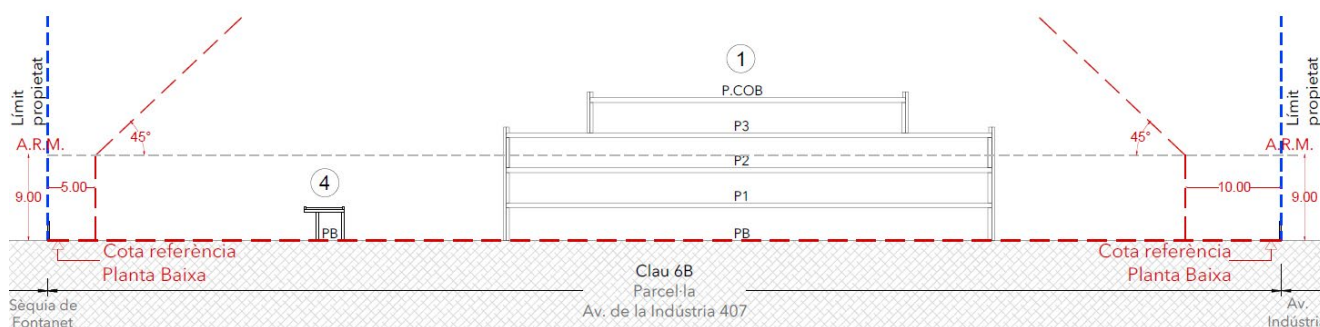
- 1- Primer volum principal: volum de geometria rectangular situat a la part sud de la parcel·la, corresponent al cos de majors dimensions, destinat a allotjar part del programa funcional de l'edifici.
- 2- Segon volum principal: volum de geometria rectangular situat a la part nord de la parcel·la, que completa el programa funcional i que, conjuntament amb el primer volum principal, configura els cossos principals de l'edificació.
- 3- Cos central de connexió: element intermedi de proporcions més quadrades que articula els dos volums principals i acull els accessos i els espais comuns.
- 4- Caixa d'escaleres: petit volum independent situat a la part oest de la parcel·la, destinat a allotjar l'escala d'accés al soterrani, configurat com un element auxiliar desvinculat del cos principal de l'edificació.

4.1 Justificació urbanística segons planejament vigent

A continuació s'analitza la parcel·la en relació amb els **paràmetres urbanístics** definits pel planejament vigent de la **Clau 6B**:



Justificació urbanística: secció A transversal



Justificació urbanística: secció B transversal



Justificació urbanística: planta

Nota: Les consideracions de les cotes de referència i les altures de les edificacions restaran subjectes al que disposin els articles 73 i 74 del vigent Pla General de Lleida.

4.2 Proposta d'ordenació del PMU

En el present PMU es proposa una ordenació volumètrica que respecta els paràmetres principals de la Clau 6B del PGLL de sostre i ocupació.

Es defineix la nova regulació normativa de la parcel·la mitjançant la delimitació dels perímetres en planta de l'edificació. Aquests es diferencien gràficament entre el gàlib normatiu de l'edificació, corresponent al pla de façana i representat en línia contínua, i el gàlib corresponent al vol dels elements i cossos sortints, alguns computables i d'altres no computables, representat en línia discontinua.

Els perímetres definits determinen la posició i configuració dels diferents volums edificats amb l'objectiu de garantir la funcionalitat i els requeriments propis de l'activitat prevista.

L'edificació, que s'organitza en diversos volums, tenen diferent nombre de plantes:

- El primer volum assoleix planta baixa i tres plantes pis en la seva part central, reduint-se a planta baixa i dues plantes pis als extrems.

- El segon volum assoleix planta baixa i una planta pis en la part central, mentre que als extrems es desenvolupa únicament en planta baixa.
- El cos central presenta una configuració de planta baixa i dues plantes pis, amb una franja lateral resolta únicament en planta baixa.
- La caixa d'escaleres, desvinculada del cos principal, es desenvolupa en planta baixa.

El conjunt edificatori configura una composició volumètrica esglaonada, en què el volum principal assoleix una alçada màxima de planta baixa més tres plantes pis, mentre que la resta de cossos presenten alçades inferiors. Aquesta disposició afavoreix una millor integració volumètrica dins la parcel·la i una adequada relació amb l'entorn immediat.

En el següent plànol es detalla la proposta de regulació normativa del PMU:



Ordenació. Regulació normativa PMU: planta

PARÀMETRES Clau 6B	PGLL	PMU	DIFERENCIAL
I.E.N	0,72 m ² st/m ² s		
Sostre màxim	5.416,12 m ² st	5.416,12 m ² st	0,00 m ² st
% Ocupació	60,00%		
Ocupació màxima	4.513,43 m ² s	2.353,08 m ² s	2.160,35 m ² s

D'acord amb el quadre anterior, la parcel·la compleix els principals paràmetres urbanístics establerts pel planejament vigent pel que fa al sostre edificable i a l'ocupació màxima.

La proposta del present PMU esgota el sostre màxim admissible de la parcel·la, mentre que no exhaureix el límit d'ocupació establert. L'ocupació potencial disponible és de 2.160,35 m² de sòl, en aquest sentit, la parcel·la disposa encara de marge de creixement pel que fa a ocupació.

Aquesta diferència respon a una implantació edificatòria més compacta i eficient, que permet mantenir el sostre màxim admissible sense exhaurir l'ocupació en planta, afavorint així una millor integració volumètrica del conjunt, una adaptació entre l'edificació i l'ús funcional a que es destinarà una major permeabilitat de la parcel·la i una relació més adequada amb els espais lliures de l'entorn.

La proposta de regulació normativa del PMU queda definida en el **plànol DC.2** del present document.

4.3 Integració en l'entorn

La proposta desenvolupada en el present PMU s'integra en el conjunt urbà existent, seguint les directrius del Pla General de Lleida i de l'Ordenança del Paisatge de Lleida.

Pel que fa a la **integració urbanística**, les edificacions de l'entorn més pròxim presenten una configuració homogènia, corresponent principalment a edificacions d'ús industrial i terciari, com naus industrials i edificis d'ús terciari. La proposta s'integra dins d'aquest context urbà, adoptant una composició volumètrica i una tipologia edificatòria coherents amb les característiques predominants de l'àmbit.

La proposta de l'edifici d'ús terciari es dissenya, pel que fa a **façanes**, assegurant la coherència arquitectònica, l'homogeneïtat dels elements i la correcta integració visual amb l'entorn del Polígon Industrial El Segre, complint l'Ordenança del Paisatge de Lleida.

5 Quadre comparatiu

A continuació s'adjunta un quadre comparatiu entre els paràmetres normatius establerts en base a la Clau 6B del PGLL i els paràmetres resultants de l'ordenació volumètrica definida en el present PMU:

PARÀMETRES Clau 6B	PGLL	PMU
Superfície Clau 6B	7.522,39 m²s	7.522,39 m²s
I.E.N	0,72 m ² st/m ² s	
Sostre màxim	5.416,12 m²st	Segons ordenació PMU= 5.416,12 m ² st
% Ocupació	60,00%	
Ocupació màxima	4.513,43 m²s	Segons ordenació PMU= 2.353,08 m ² st
Límits de parcel·la	10m: front vial 3m: llindar lateral 5m: llindar posterior	Segons ordenació PMU complint els paràmetres= 10m front de vial 3m llindar lateral 5m llindar posterior
A.R.M.	9,00 m + Plànol virtual 45° sobre ARM a partir de la separació a llindars	9,00 m + Plànol virtual 45° sobre ARM a partir de la separació a llindars
Nº plantes	PB + 1 PP	PB + 3PP

La proposta del PMU manté el sostre màxim admissible establert pel PGLL i planteja una ocupació inferior a la permesa, tal i com s'ha comentat anteriorment.

Pel que fa als límits de parcel·la, l'ordenació proposada es defineix mitjançant els gàlibos normatius recollits al plànol O.2, respectant en tot cas les separacions establertes pel planejament vigent per a la clau 6B. Aquesta regulació garanteix una correcta integració volumètrica de l'edificació i una adequada relació amb les parcel·les veïnes.

En relació amb les condicions d'alçada reguladora màxima (ARM), la proposta manté la regulació mitjançant un pla virtual inclinat de 45° sobre una ARM màxima de 9,00 m, aplicat a partir de les separacions als llindars, d'acord amb els criteris establerts pel PGLL.

Pel que fa al nombre de plantes, l'ordenació definida pel PMU estableix un màxim de PB+3PP per configurar una implantació esglaonada i adaptada tant a les necessitats funcionals de l'activitat com a la integració del conjunt en el seu entorn.

En el quadre es pot comprovar que:

- L'ordenació proposada respecta els principals paràmetres urbanístics de la clau 6B, sense esgotar l'ocupació màxima, mantenint-se el màxim de sostre edificable, els gàlibos de parcel·la i l'alçada reguladora màxima previstos pel planejament vigent. Únicament s'ajusta el nombre de plantes per adoptar una implantació edificatòria més compacta i eficient, que permet mantenir el sostre màxim admissible sense exhaurir l'ocupació en planta, afavorint així una millor integració volumètrica del conjunt, una adaptació entre l'edificació i l'ús funcional a que es destinarà una major permeabilitat de la parcel·la i una relació més adequada amb els espais lliures de l'entorn.

- La nova edificació prevista dins l'àmbit del PMU s'integra adequadament en el conjunt edificat del Polígon Industrial El Segre, atès que s'ajusta al gàlib màxim permès i a l'alçada reguladora màxima establerts per la normativa vigent, i manté la tipologia edificatòria i els usos admesos pel planejament urbanístic.

6 Justificació de la conveniència del Pla de Millora Urbana

El present document té com a objectiu establir l'ordenació volumètrica de la parcel·la de sòl urbà consolidat de l'Avinguda Indústria, 407, on es preveu la construcció d'un edifici destinat a ús terciari.

La proposta es desenvolupa mitjançant la redacció i tramitació d'un Pla de Millora Urbana, d'acord amb el que estableix el Pla General de Lleida.

L'àmbit del PMU té una superfície total de 7.522,39 m² i està qualificat amb la Clau 6B - Zona de Polígon Industrial.

Pel que fa als paràmetres principals, la proposta del PMU esgota el sostre edificable màxim admissible sense exhaurir l'ocupació màxima permesa, plantejant una implantació més compacta i eficient que afavoreix una millor integració volumètrica, una major permeabilitat de la parcel·la i una millor relació amb els espais lliures de l'entorn.

En relació als paràmetres secundaris:

- L'ordenació proposada respecta els principals paràmetres urbanístics de la clau 6B, , sense esgotar l'ocupació màxima, mantenint-se el màxim de sostre edificable, els gàlibs de parcel·la i l'alçada reguladora màxima previstos pel planejament vigent. Únicament s'ajusta el nombre de plantes per adoptar una ordenació volumètrica més compacta i eficient, amb menor ocupació en planta i una millor relació amb els espais lliures.
- En quant al número de plantes, la proposta s'organitza en diversos volums esglaonats de diferent alçada, amb un volum principal i cossos complementaris de menor alçada, adaptats a les necessitats funcionals i a la integració amb l'entorn.

En conclusió, el PMU no modifica els paràmetres principals del PGLL i estableix una ordenació volumètrica coherent i adaptada a les necessitats funcionals de l'activitat prevista.

La proposta contribueix a la consolidació i generació de llocs de treball, garantint alhora una implantació urbanística integrada, sostenible i compatible amb l'estructura del Polígon Industrial El Segre.

7 Suspensió de llicències

En base al que estableixen els articles 73 i 74 del TRLUC i els articles 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, que correspon a l'àmbit del Pla de Millora Urbana (PMU).
- b) **Concreció del termini de suspensió:** la suspensió entrarà en vigor amb l'aprovació inicial del PMU, amb una durada fins a la data d'inici de la vigència del PMU amb un màxim de 2 anys, si escau.
- c) **Abast de les llicències i tramitacions:** se suspenen totes les llicències i tramitacions, excepte aquelles que siguin admissibles d'acord amb el planejament vigent i no resultin afectades per la proposta del Pla de Millora Urbana que es tramita.

Lleida, maig de 2026

2026.06.0
arku³ 4 11:30:10
+02'00'

Arku3 Urban, SLP

Marc Ribes i Mesalles

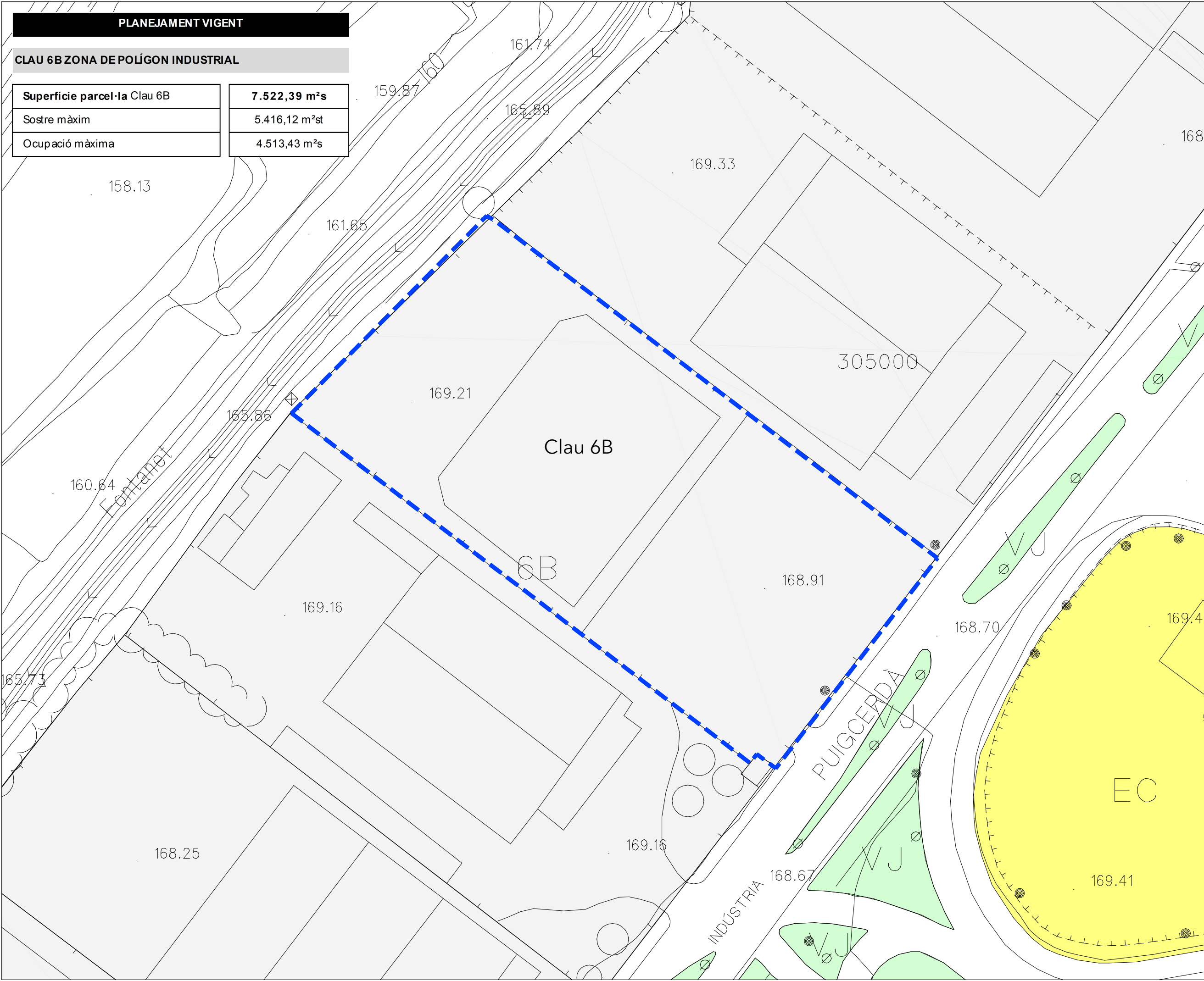
Arquitecte

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLANEJAMENT VIGENT

CLAU 6B ZONA DE POLÍGON INDUSTRIAL

Superfície parcel·la Clau 6B	7.522,39 m²s
Sostre màxim	5.416,12 m²st
Ocupació màxima	4.513,43 m²s



Àmbit PMU

LLEENDA

- 6b Polígon industrial
- EC Equipament comunitari
- VJ Zones verdes o jardins

PLA DE MILLORA
U R B A N A
DE LA PARCEL·LA DE
L ' A V I N G U D A
I N D Ú S T R I A , 4 0 7

Situació Data
Avinguda Indústria, 407
LLEIDA MAIG 2026
Promotor Referència
INVERSIONS FENEC, SL U-24.046

DC.1
DOCUMENT COMPRESIU
Planejament vigent

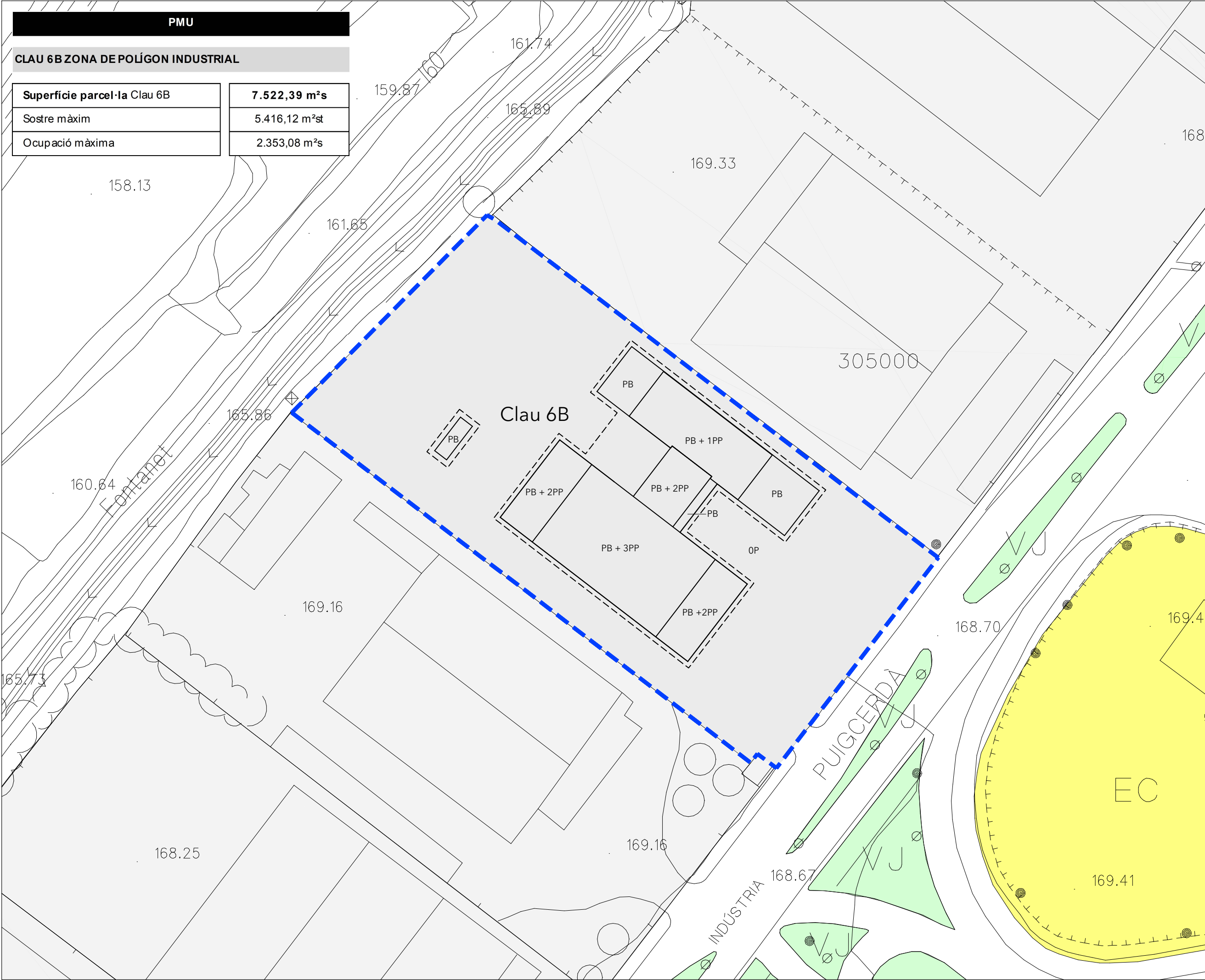
ARKU3 URBAN, SLP
marc ribes mesalles. arquitecte
LLEIDA - LLAFRANC - BARCELONA
www.arku3.com



PMU

CLAU 6B ZONA DE POLÍGON INDUSTRIAL

Superfície parcel·la Clau 6B	7.522,39 m²s
Sostre màxim	5.416,12 m²st
Ocupació màxima	2.353,08 m²s



- Àmbit PMU
- Gàlib normatiu PMU edificació
- Gàlib normatiu PMU elements sortints

- LLEGENDA
- 6b Polígon industrial
 - EC Equipament comunitari
 - VJ Zones verdes o jardins

PLA DE MILLORA
U R B A N A
DE LA PARCEL·LA DE
L ' A V I N G U D A
I N D Ú S T R I A , 4 0 7

Situació Data
Avinguda Indústria, 407 MAIG 2026
LLEIDA

Promotor Referència
INVERSIONS FENEC, SL U-24.046

DC.2

DOCUMENT COMPRESIU
Regulació normativa PMU

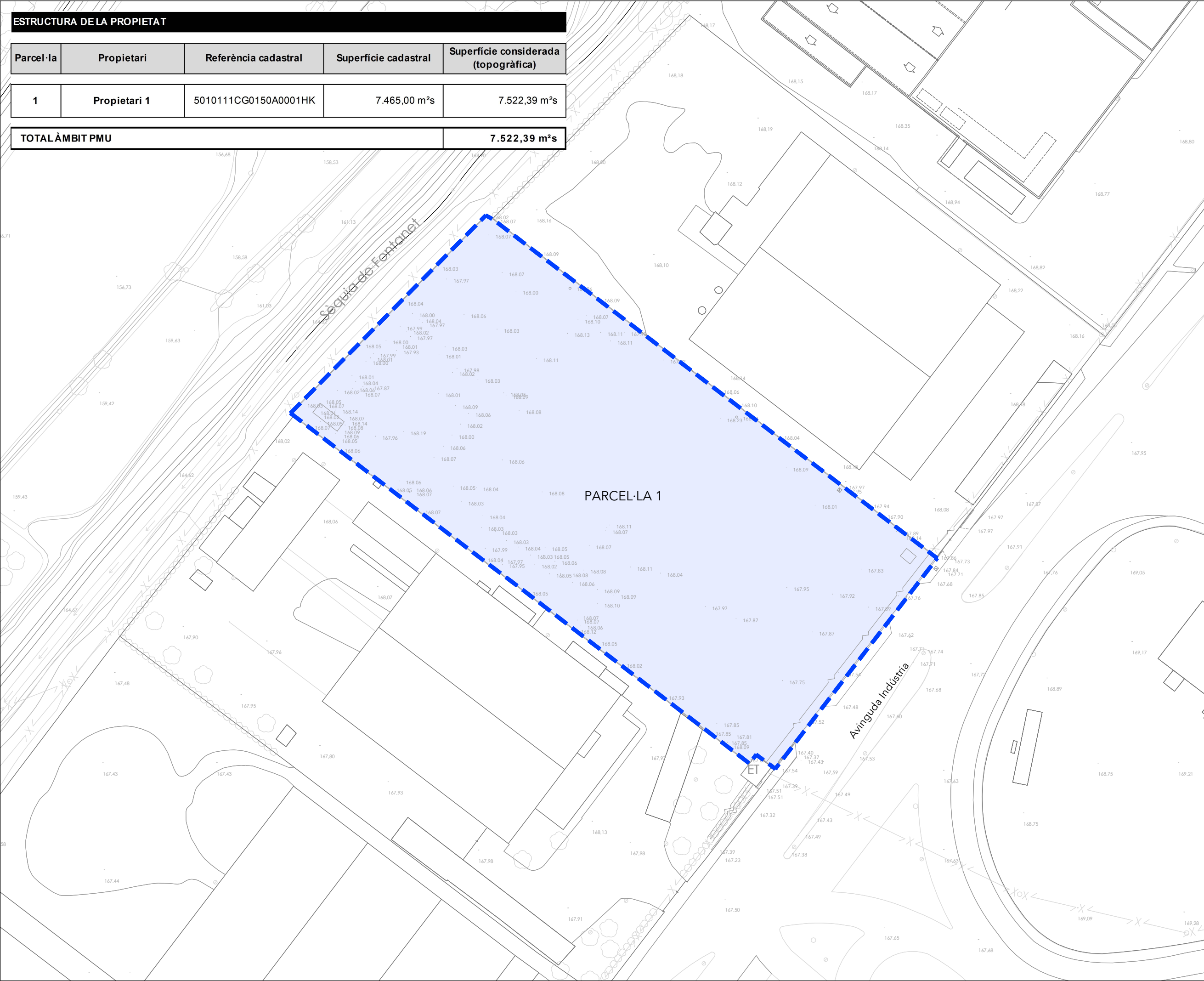
ARKU3 URBAN, SLP
marc ribes mesalles. arquitecte
LLEIDA - LLAFRANC - BARCELONA
www.arku3.com



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Parcel·la	Propietari	Referència cadastral	Superfície cadastral	Superfície considerada (topogràfica)
1	Propietari 1	5010111CG0150A0001HK	7.465,00 m²s	7.522,39 m²s
TOTAL ÀMBIT PMU				7.522,39 m²s

Àmbit PMU



PARCEL·LA 1

Avinguda Indústria

PLA DE MILLORA
U R B A N A
DE LA PARCEL·LA DE
L ' A V I N G U D A
I N D Ú S T R I A , 4 0 7

Situació Data
Avinguda Indústria, 407
LLEIDA MAIG 2026
Promotor Referència
INVERSIONS FENEC, SL U-24.046

DC.3
DOCUMENT COMPRESIU
Suspensió de llicències

ARKU3 URBAN, SLP
marc ribes mesalles. arquitecte
LLEIDA - LLAFRANC - BARCELONA
www.arku3.com

